
6. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE KOMENDA

6. TOČKA PREDLAGANEGA DNEVNEGA REDA

- **Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju lokacijskega načrta O2/1 poslovno proizvodne cone Ozka dela – II. faza – prva obravnava**

Gradivo je objavljeno na uradni spletni strani Občine Komenda, dostopno pa je na spodnji povezavi:

<http://www.komenda.si/kategorija/seje-obcinskega-sveta/gradiva-za-seje/>

OBČINA KOMENDA
ZAJČEVA CESTA 23
1218 KOMENDA

Številka: 007-0007/2019
Datum: 29. 05. 2019

OBČINSKEMU SVETU OBČINE KOMENDA

ZADEVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LN O2/1 POSLOVNO PROIZVODNE CONE OZKA DELA – II. FAZA (1. obravnava)

PREDLAGATELJ: - Stanislav Poglajen, Župan Občine Komenda

POROČEVALCI: - Stanislav Poglajen,
- Marjan Potočnik,

PRAVNA OSNOVA: 153. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17) in 13. člen Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 08/15).

NAMEN: sprejem odloka v 1. obravnavi

PREDLOG SKLEPA:

OBČINSKI SVET OBČINE KOMENDA V 1. OBRAVNAVI SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LN O2/1 POSLOVNO PROIZVODNE CONE OZKA DELA – II. FAZA

O b r a z l o Ź i t e v :

Nekateri kupci so zemljišča v poslovni coni Komenda kupovali brez vključenega komunalnega prispevka (tem se ga potem odmeri pred izdajo gradbenih dovoljenj), večina pa je nakupu parcel plačala tudi pripadajoči komunalni prispevek, zato jim občina pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja izda odločbo, da je komunalni prispevek poravnani. Dejstvo je, da so kupci s plačilom kupnine komunalni prispevek poravnali za površine gradbenih parcel in objektov, ki jih je predvidel osnovni lokacijski načrt za to območje. S spremembami lokacijskega načrta pa so se na določenih parcelah pojavile možnosti povečave objektov (bodisi v tlorisu, bodisi v

etažnosti), s tem pa potencialno nastane možnost dodatne obremenitve komunalne infrastrukture. Ta možnost se lahko pojavi tudi s sprejemanjem lokacijskih preveritev, ki jih omogoča nov Zakon o urejanju prostora.

Vztrajamo torej na stališču, da so kupci s plačilom komunalnega prispevka ob plačilu kupnine ta prispevek poravnali za površine parcel in za gradnjo objektov, ki jih je dovoljeval takratni lokacijski načrt – če pa želijo graditi večje objekta (kot so možni s spremembami lokacijskega načrta ali s sprejemom lokacijske preveritve) pa morajo za to razliko komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja za takšno povečavo doplačati. V ta namen smo pripravili dopolnitev osnovnega odloka o plačilu komunalnega prispevka za 2. fazo poslovne cone, ki je trenutno v javni obravnavi in predlagamo, da ga tudi občinski svet v 1. obravnavi sprejme.

Župan Občine Komenda: Stanislav Poglajen

Prilogi:

1. predlog odloka o spremembah in dopolnitvah,
2. 10. in 11. člen veljavnega odloka.

1

Na podlagi določil 153., 154., 216., 217. in 301. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/2017), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS št. 95/07), 7. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS št. 80/07) in 13. člena Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 08/15) je Občinski svet Občine Komenda na svoji xx. redni seji dne xx. xx. 2019 sprejel

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LN 02/1 POSLOVNO-PROIZVODNE
CONE OZKA DELA –II. faza**

(PREDLOG!)

1. člen

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju LN 02/1 poslovno – proizvodne cone Ozka dela – II. faza (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 08/08) se spremeni tako, da se za 8. členom doda nov 8.a člen, ki se glasi:

- (1) Kadar je bilo zemljišče od Občine Komenda oziroma od podjetja Poslovna cona Komenda, d. o. o. (ki ima z občino sklenjeno urbanistično pogodbo), kupljeno z vključenim komunalnim prispevkom in je to dejstvo vpisano v kupoprodajni pogodbi, se šteje, da je bil komunalni prispevek plačan za gradbeno parcelo in za maksimalno možno neto tlorisno površino objekta, ki ju je dovoljeval veljavni lokacijski načrt v času nakupa od občine oziroma Poslovne cone Komenda, d. o. o.
- (2) Če se po nakupu zemljišča, kot je to opredeljeno v prejšnjem odstavku, s spremembami lokacijskega načrta, z lokacijsko preveritvijo po Zakonu o urejanju prostora oziroma na katerikoli drug način gradbena parcela ali neto tlorisna površina objekta poveča in investitor to možnost izkoristi, je za to razliko dolžan plačati komunalni prispevek na način, kot je to opredeljeno v členih 10. in 11. tega odloka.

2. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Glasila Občine Komenda.

Številka: 007-0007/2019

Datum: xx. xx. 2019

OBČINA KOMENDA
Župan Stanislav Poglajen, l. r.



09L. DESKA 27.05.19 → 26.06.19

IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

(izračun in odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se izračuna in odmeri:
- za vsako novo gradnjo na območju LN 02/1 poslovno-proizvodne cone ozka dela –II. Faza;
 - za vsako rekonstrukcijo, dozidavo, nadzidavo ali gradnjo nadomestnega objekta na območju občine, če se povečuje moč priključka na komunalno infrastrukturo, za kar se šteje tudi sprememba neto tlorisne površine oziroma sprememba njene namembnosti;
 - vsem lastnikom objektov na območju, ki se opremlja z novo infrastrukturo oz. se obstoječa infrastruktura izboljšuje in niso plačali komunalnega prispevka za to infrastrukturo.

11. člen

(način odmere komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na dva kriterija:
- površino gradbene parcele zavezanca in
 - neto tlorisno površino stavbe.
- (2) Neto tlorisna površina stavbe se za novogradnje in druge posege, za katere se izdaja gradbeno dovoljenje, izračuna na podlagi načrta gradbenih konstrukcije oz. načrta arhitekture v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- (3) Za obstoječe objekte se za izračun neto tlorisne površine stavbe lahko uporabi podatek o tlorisni površini in etažnosti iz katastra stavb, ki ga vodi Geodetska uprava RS, pri čemer se neto tlorisna površina izračuna tako, da se zmnoži površina stavbe s številom etaž, za preračun na neto tlorisno površino pa dobljeni zmnožek deli s faktorjem 1,16. V primeru pritožbe na tako ocenjeno neto tlorisno površino stavbe mora stranka dokazati dejansko neto tlorisno površino stavbe z načrtom v skladu s prejšnjim odstavkom.
- (4) Višina komunalnega prispevka se določi po naslednji formuli:

$$KP = ((D_{pi} * C_{pi} * \text{površina parcele} + D_{ti} * C_{ti} * \text{neto tlorisna površina} * K_{dej}) * i)$$

pri čemer je:

KP	- komunalni prispevek
i	- letni povprečni indeks v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo
C _{pi}	- cena opremljanja glede na površino gradbene parcele
C _{ti}	- cena opremljanja glede na neto tlorisno površino stavbe
D _{pi}	- delež površine parcele pri izračunu
D _{ti}	- delež neto tlorisne površine pri izračunu
K _{dej}	- faktor dejavnosti

- (5) Faktorji C_{pi}, C_{ti}, D_{pi} in D_{ti} so določeni v 5. členu tega odloka.
- (6) V primeru nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave ali druge gradnje, pri kateri se spremeni neto tlorisna površina stavbe, se za izračun komunalnega prispevka uporabi formula:
- $$KP = (D_{ti} * C_{ti} * (\text{neto tlorisna površina objekta po rekonstrukciji} - \text{neto tlorisna površina pred rekonstrukcijo}) * K_{dej} * i) * K_{olaj}$$
- (7) Neto tlorisna površina objekta pred rekonstrukcijo mora biti razvidna iz načrta v skladu z 2. odstavkom 11. člena tega odloka, ne sme se uporabiti ocena iz 3. odstavka. Ker se površina stavbnega zemljišča ob rekonstrukciji ne spremeni, se ta ne upošteva pri obračunu prispevka.
- (8) Če je neto tlorisna površina nadomestne gradnje oz. stavbe po rekonstrukciji manjša od neto tlorisne površine obstoječe stavbe, se razlika investitorju ne vrne. Pri morebitni novi rekonstrukciji ali nadomestni gradnji pa se upošteva neto tlorisna površina največje stavbe za katero je bil plačan komunalni prispevek.