



Številka: 032-0006/2018

Datum: 16. 5. 2018

**32. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,**  
dne 24. 5. 2018

ZADEVA:	GRADIVO ZA 6. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBRtna CONA TEPANJE
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PRAVNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2),</li> <li>- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 11/18 – ZSPDSL-1),</li> <li>- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2),</li> <li>- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2)</li> <li>- 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)</li> </ul>
NAMEN:	Predlog za sprejem
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA / KOMISIJE:	<p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje in ga daje v prvo obravnavo Občinskemu svetu.</p> <p>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje v prvi obravnavi.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje v prvi obravnavi.</p>
POROČEVALCA:	Branko Sovič in Ignac Krivec, RCI d.o.o.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje v prvi obravnavi.

**ŽUPAN**  
Miran Gorinšek

Priloge:

- Predlog o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje,
- obrazložitev,
- grafična priloga.

**PREDLOG ODLOKA**  
**prva obravnava**

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 11/18 – ZSPDSL-1), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč ((Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK**

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje

**I. UVODNE DOLOČBE**

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Obrtna cona Tepanje (v nadaljevanju: območje OPPN) sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje RCI-Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o., št. 1013/2018, maj 2018.

Upoštevana je bila vsa razpoložljiva dokumentacija in smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki je navedena v programu opremljanja.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- investicije v gradnjo komunalne opreme,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Stroški opremljanja območja z novim elektroenergetskim, telekomunikacijskim ter plinovodnim omrežjem niso všteti v skupne in obračunske stroške.

**II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

4. člen

Obstoječa in načrtovana komunalna oprema ter oprema iz 3. člena tega odloka je prikazana v grafičnih prilogah, ki so sestavni del tega odloka.

**III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME**

5. člen

Stroški investicije v komunalno opremo na območju OPPN in stroški investicije v komunalno opremo izven območja OPPN, ki so neposredno povezani z izvedbo, so skupni stroški. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne opreme, ki je predmet načrtovane investicije.

Skupni stroški investicije obsegajo stroške priprave zemljišč in stroške gradnje nove komunalne opreme na območju OPPN.

Skupni stroški iz prejšnjega odstavka tega člena znašajo 1.087.600,48€ z upoštevanim DDV.



#### **IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

##### **6. člen**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

##### **7. člen**

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka. Gre za preračun obračunskih stroškov na velikost gradbene parcele in neto tlorisno površino objektov.

Gradbene parcele, kjer je predvidena gradnja stanovanjskih objektov, imajo skupno površino 94.971,00 m<sup>2</sup> in predstavljajo obračunsko območje za obstoječo in predvideno komunalno opremo.

Ocenjena maksimalna neto tlorisna površina objektov na območju OPPN znaša 50.919,25 m<sup>2</sup>.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. Obračunski stroški investicije.
2. Preračun obračunskih stroškov investicije na velikost gradbene parcele objekta in neto tlorisno površino objekta.
3. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka.

#### **V. OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE**

##### **8. člen**

Obračunski stroški investicije zajemajo stroške priprave zemljišča ter vse stroške, vezane na izgradnjo vse javne komunalne infrastrukture (gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena – brez upoštevanih stroškov izgradnje novega elektroenergetskega, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja).

Obračunski stroški investicije znašajo 1.087.600,48€ z upoštevanim DDV.

#### **VI. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE**

##### **9. člen**

Enoti mere za preračun obračunskih stroškov, ki se uporabljata za odmero komunalnega prispevka zavezancem, sta kvadratni meter gradbene parcele in kvadratni meter neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju.

Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere iz prejšnjega odstavka tega člena je podan v spodnjih tabelah A in B:

#### A. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA GRADBENE PARCELE

	Površina obračunskega območja (m <sup>2</sup> )	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na površino gradbene parcele (m <sup>2</sup> )
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	94.971,00	45.478,00	0,48
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
1) <i>Cestno omrežje</i>	94.971,00	565.470,00	5,95
2) <i>Fekalna kanalizacija</i>	88.387,00	51.311,70	0,58
3) <i>Meteorna kanalizacija</i>	88.387,00	200.063,80	2,26
4) <i>Vodovodno omrežje</i>	88.387,00	68.415,60	0,77
5) <i>Zelene površine</i>	94.971,00	156.861,38	1,65
<b>SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA</b>		<b>1.087.600,48</b>	<b>11,70</b>

#### B. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTA

	Površina obračunskega območja (m <sup>2</sup> )	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na površino objekta (m <sup>2</sup> )
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	50.919,25	45.478,00	0,89
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
1) <i>Cestno omrežje</i>	50.919,25	565.470,00	11,11
2) <i>Fekalna kanalizacija</i>	48.348,00	51.311,70	1,06
3) <i>Meteorna kanalizacija</i>	48.348,00	200.063,80	4,14
4) <i>Vodovodno omrežje</i>	48.348,00	68.415,60	1,42
5) <i>Zelene površine</i>	50.919,25	156.861,38	3,08
<b>SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA</b>		<b>1.087.600,48</b>	<b>21,69</b>

## VII. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 1. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

#### 10. člen

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljevanju zavezanec) po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek se odmeri in plača pred izdajo gradbenega dovoljenja in po uradni dolžnosti.

### 2. Izračun komunalnega prispevka

#### 11. člen

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so:

- razmerje med merilom gradbene parcele objekta ( $D_{(p)}$ ) in merilom neto tlorisne površine objekta ( $D_{(i)}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka je 0,7 : 0,3
- faktor dejavnosti ( $K_{(dejavnost)}$ ) se za posamezne vrste objektov določi glede na dejavnost v objektu. Določi se povprečni faktor utežen glede na neto tlorisno površino dejavnosti v objektu. Za dejavnosti na območju OPPN znaša faktor dejavnosti 1,0.

Olajšav za zavezance za plačilo komunalnega prispevka ni.

#### 12. člen

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe 9. člena in določbe 11. člena tega odloka.

Komunalni prispevek se izračuna:

$$KP_{(i)} = (A_{(parcela)} \times C_{(pi1)} \times D_{(pi)} + K_{(dejavnost)} \times B_{(tlorisna)} \times C_{(ti1)} \times D_{(ti)} \times i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{(i)}$	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,
$A_{(parcela)}$	površina parcele objekta,
$C_{(pi1)}$	stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$D_{(pi)}$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,7),
$K_{(dejavnosti)}$	faktor dejavnosti (upoštevani faktor je 1,0)
$C_{(ti1)}$	stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$B_{(tlorisna)}$	neto tlorisna površina predvidenega objekta,
$D_{(ti)}$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,3),
$i$	letni povprečni indeks podražitve nizkih gradenj (GZS – Združenje za gradbeništvo)



### 3. Pogodba o opremljanju

#### 13. člen

(1) Gradnjo komunalne opreme po tem odloku lahko Občina Slovenske Konjice zavezancu odda s pogodbo o opremljanju.

(2) Zavezanec, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso ali del načrtovane komunalne opreme in pridobi potrebna zemljišča ter to neodplačno prenese na Občino Slovenske Konjice.

Ostale vsebine pogodbe o opremljanju izhajajo iz veljavnega zakona o prostorskem načrtovanju.

### VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 14. člen

Pri odmeri komunalnega prispevka se višina zneska indeksira ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Kot datum začetka indeksiranja se šteje dan sprejetja tega odloka o programu opremljanja.

#### 15. člen

Program opremljanja s prilogami je na vpogled na Občini Slovenske Konjice.

#### 16. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Št. ....

Slovenske Konjice, dne ..... 2018

Župan  
Občine Slovenske Konjice  
Miran Gorinšek l.r.

## Obrazložitev:

### PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje

Program opremljanja stavbnih zemljišč je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka*.

Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize stroškov v predvideno komunalno opremo. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *Zakon o prostorskem načrtovanju* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*.

Območje je namenjeno proizvodni dejavnosti. Znotraj območja je predvidena izgradnja interne ceste, na katero se bodo prometno in komunalno priključevali predvideni objekti.

*Zakon o prostorskem načrtovanju* določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Program opremljanja, določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo, podlage za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, podlage za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

S programom opremljanja se v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določijo za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

S sprejetjem finančno in rokovno opredeljenega programa opremljanja zemljišč za gradnjo se Občina Slovenske Konjice zavezuje, da bo izvedla vse potrebne aktivnosti za zagotovitev komunalne opremljenosti parcel na obravnavanem območju.

Pri izdelavi programa opremljanja je bila upoštevana vsa razpoložljiva dokumentacija in smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki je navedena v programu opremljanja.

Pripravil,  
Branko Sovič, višji svetovalec



PROGRAM OPREMLJANJA OPPN  
SKUPNI STROŠKI

Opis	EM	Količina	Vrednost			
			Na enoto	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV
<b>PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ</b>						
* pridobitev zemljišča za infrastrukturo	m2	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
* odškodnine (služnostne pravice, ...)						
<b>PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA</b>						
* prostorska dokumentacija				18.600,00	4.092,00	22.692,00
* projektna in tehnična dokumentacija						9.394,00
* geomehansko poročilo						3.264,00
* geodetski posnetki						2.200,00
* komasacija						5.000,00
* program opremljanja				2.400,00	528,00	2.928,00
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>						
<i>1) Cestno omrežje</i>						
Dovozna cesta+JR	m2			450.000,00	99.000,00	549.000,00
Skupaj	<b>m2</b>	<b>0,0</b>		<b>450.000,00</b>	<b>99.000,00</b>	<b>549.000,00</b>
Vodenje in nadzor	%	3,0%		13.500,00	2.970,00	16.470,00
<b>SKUPAJ CESTNO OMREŽJE</b>	<b>m2</b>	<b>0,0</b>		<b>463.500,00</b>	<b>101.970,00</b>	<b>565.470,00</b>
<i>2) Fekalna kanalizacija</i>						
Fekalni kanal	m			49.500,00	0,00	49.500,00
Skupaj	<b>m</b>	<b>0,0</b>		<b>49.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.500,00</b>
Vodenje in nadzor	%	3,0%		1.485,00	326,70	1.811,70
<b>SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA</b>	<b>m</b>	<b>0,0</b>		<b>50.985,00</b>	<b>326,70</b>	<b>51.311,70</b>
<i>3) Meteorna kanalizacija</i>						
meteorni kanal	m			193.000,00	0,00	193.000,00
Skupaj	<b>m</b>	<b>0,0</b>		<b>193.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>193.000,00</b>
Vodenje in nadzor	%	3,0%		5.790,00	1.273,80	7.063,80
<b>SKUPAJ METEORNA KANALIZACIJA</b>	<b>m</b>	<b>0,0</b>		<b>198.790,00</b>	<b>1.273,80</b>	<b>200.063,80</b>
<i>4) Vodovodno omrežje</i>						
Vodovod	m			66.000,00	0,00	66.000,00
Skupaj	<b>m</b>	<b>0,0</b>		<b>66.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66.000,00</b>
Vodenje in nadzor	%	3,0%		1.980,00	435,60	2.415,60
<b>SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE</b>	<b>m</b>	<b>0,0</b>		<b>67.980,00</b>	<b>435,60</b>	<b>68.415,60</b>
<i>5) Zelene površine</i>						
ureditev zelenih površin	m2	4.161,0	30,00	124.830,00	27.462,60	152.292,60
vodenje in nadzor	%	3,0%		3.744,90	823,88	4.568,78
<b>SKUPAJ ZELENE POVRŠINE</b>	<b>m2</b>			<b>128.574,90</b>	<b>28.286,48</b>	<b>156.861,38</b>
<b>SKUPAJ INFRASTRUKTURA</b>						
				<b>909.829,90</b>	<b>132.292,58</b>	<b>1.042.122,48</b>
<b>SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA</b>						
						<b>1.087.600,48</b>



## OPPN

$$KP(i) = ((A(\text{parcela}) \times C(\text{pi1}) \times D(\text{pi})) + (K(\text{dejavnost}) \times B(\text{tlorisna}) \times C(\text{ti1}) \times D(\text{ti}))) \times i$$

### Primeri izračuna za maksimalne površine objektov

	Parcela m2	Cp	Dp	Kdeji	Objekt m2	Ct	Dt
KP Ob-1	5.639,00	11,70	0,7	1	3.987,35	21,69	0,3
KP Ob-2	8.054,00	11,70	0,7	1	2.958,00	21,69	0,3
KP Ob-3	4.968,00	11,70	0,7	1	2.663,05	21,69	0,3
KP Ob-4	86,00	8,08	0,7	1	18,70	15,08	0,3
KP Ob-5	20.453,00	11,70	0,7	1	13.821,00	21,69	0,3
KP Ob-6	7.323,00	11,70	0,7	1	3.209,60	21,69	0,3
KP Ob-7	8.470,00	11,70	0,7	1	4.244,90	21,69	0,3
KP Ob-8	33.480,00	11,70	0,7	1	17.464,10	21,69	0,3
KP Ob-10	6.498,00	8,08	0,7	1	2.552,55	15,08	0,3

### Opomba:

Izračun ne zajema obstoječe komunalne opreme.

Ob-4 in Ob-10 zajemata obračun prostorske dokumentacije, cest in zelenih površin.

Dp	0,7
Dt	0,3

	KP	parcela	objekt
Ob-1	72.143,93	46.194,27	25.949,66
Ob-2	85.228,42	65.977,77	19.250,65
Ob-3	58.028,60	40.697,48	17.331,12
Ob-4	571,29	486,70	84,59
Ob-5	257.496,47	167.549,45	89.947,02
Ob-6	80.877,53	59.989,47	20.888,07
Ob-7	97.011,40	69.385,61	27.625,79
Ob-8	387.921,96	274.265,66	113.656,30
Ob-10	48.320,88	36.773,94	11.546,94

