



OBČINA LOGATEC

ŽUPAN

[www.logatec.si](http://www.logatec.si)

e: [obcina.logatec@logatec.si](mailto:obcina.logatec@logatec.si)

Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec

t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

Številka: 007-4/2016-4

Datum: 2. 6. 2016

Zadeva: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju naselja Laze

## II. OBRAVNAVA

PREDLAGATELJ:

- Berto Menard, župan

POROČEVALEC:

- Borut Smrdelj, višji svetovalec III

## PREDLOG SKLEPA

**Občinski svet Občine Logatec sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju naselja Laze, v predloženem besedilu, v drugi obravnavi.**

Žig:

Berto Menard  
ŽUPAN

# **ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU NASELJA LAZE**

## **UVOD**

### **1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje odloka**

Naselje Laze se na novo opremlja s komunalno opremo - kanalizacijo s čistilno napravo. Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 109/12, 14/15 – ZUUJFO v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) v 74. členu določa, da se stavbna zemljišča opremljajo s komunalno opremo na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

### **2. Cilji in načela odloka**

S sprejemom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju naselja Laze, na podlagi prostorske zakonodaje, se bo odmeril komunalni prispevek za del stroškov izgradnje nove komunalne opreme – kanalizacije Laze.

### **3. Ocena finančnih posledic**

**Skupni stroški nove komunalne opreme** – kanalizacije znašajo **1.397.635,28 EUR**. Stroški gradnje znašajo 1.365.172,98 EUR, stroški projektiranja 26.612,30 EUR in stroški odkupa zemljišč 5.850,00 EUR.

**Obračunski stroški** v višini **227.000,00 EUR**, predstavljajo prihodek v občinski proračun preko pobranega komunalnega prispevka.

Razlika do skupnih stroškov nove opreme v višini 1.170.635,28 EUR se pokrije na podlagi 21. in 23. člena Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11 in 14/15 – ZUUJFO, v nadaljnjem besedilu: ZFO-1) v višini 213.750,00 EUR ter iz namenskih sredstev občinskega proračuna v višini 956.885,28 EUR.

## **II. BESEDILO ČLENOV**

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 109/12, 14/15 – ZUUJFO), 4., 8. in 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 16. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice, št. 1-2/14 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Logatec na svoji \_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

### **ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU NASELJA LAZE**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za odmero komunalnega prispevka na območju naselja Laze (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja), ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo – kanalizacijo na območju naselja Laze.

##### **2. člen**

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo enak pomen, kot jih določata zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje in pravilnik, ki ureja merila za odmero komunalnega prispevka.

#### **II. KOMUNALNA OPREMA, OBRAČUNSKA OBMOČJA TER SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME**

##### **3. člen**

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:  
- Kanalizacija Laze (oznaka obračunskega območja OBO\_K\_3).

(2) Roki za gradnjo predvidene komunalne opreme se določijo v načrtu razvojnih programov Občine Logatec.

(3) Grafični izris kanalizacijskega omrežja Laze je v Prilogi 1.

##### **4. člen**

(1) Skupna površina parcel obračunskega območja znaša 222.566,84 m<sup>2</sup>, skupna neto tlorisna površina objektov na obračunskem območju znaša 28.131,70 m<sup>2</sup>.

(2) Obračunsko območje kanalizacije Laze (OBO\_K\_3) je razvidno v grafičnem izrisu v Prilogi 1.

5. člen

Skupni stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [EUR]
Kanalizacija Laze	OBO_K_3	1.397.635,28

6. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [EUR]
Kanalizacija Laze	OBO_K_3	0,00

7. člen

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [EUR]
Kanalizacija Laze	OBO_K_3	227.000,00

(2) Razliko do skupnih stroškov nove komunalne opreme iz 5. člena tega odloka v višini 1.170.635,28 EUR je potrebno pokriti iz drugih virov financiranja in ni predmet odmere komunalnega prispevka.

8. člen

(1) Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo iz 7. člena in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 6. člena.

(2) Obračunski stroški komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [EUR]
Kanalizacija Laze	OBO_K_3	227.000,00

9. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo iz 7. člena, preračunani na enoto mere, po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	C <sub>pi</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]	C <sub>ti</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]
Kanalizacija Laze	OBO_K_3	1,020	8,069

### III. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 10. člen

Razmerje med deležem površine parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je  $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$ .

#### 11. člen

(1) Faktor dejavnosti ( $K_{dejavnost}$ ) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v uredbi, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in objektov državnega pomena. Faktor dejavnosti po tem odloku je:

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
11100	Enostanovanjske stavbe	1,0
11210	Dvostanovanjske stavbe	1,1
11221	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,2
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	0,9
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
12650	Športne dvorane	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,7
12714	Druge ne stanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
24110	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

(2) Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji tabeli, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje tabele v katero, se na podlagi uredbe, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in objektov državnega pomena, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1,0.

#### 12. člen

(1) Za indeksiranje stroškov iz 9. člena tega odloka, se uporabi povprečni letni indeks cen (IGM) za posamezno leto, ki ga objavlja Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod rubriko »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(2) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

#### 13. člen

(1) Pristojni organ občinske uprave odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti v naslednjih primerih:

- če občina zgradi novo komunalno opremo in se s tem izboljša komunalna opremljenost stavbnega zemljišča;

- če občina ali drug investitor, na podlagi pogodbe o opremljanju, sklenjene z občino, zgradi novo komunalno opremo, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če občina ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namen rabe objekta ali je povečal neto tlorisno površino objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka;
- v drugih primerih, če občina ugotovi, da komunalni prispevek ni bil plačan.

(2) Za odmerne odločbe izdane po uradni dolžnosti, zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, se obstoječim objektom omogoči obročno odplačevanje, vendar doba odplačevanja ne sme biti daljša od 24 mesecev.

(3) Komunalni prispevek se ne plača za stavbe za kulturo in razvedrilo (CC-SI 12610), stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (CC-SI 12630), stavbe za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100 % lastnik in investitor Občina Logatec.

#### **IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### 14. člen

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po določbah predpisov o komunalnem prispevku in programov opremljanja, veljavnih v času vložitve vloge za odmero komunalnega prispevka oziroma veljavnih v času začetka postopka po uradni dolžnosti.

##### 15. člen

Vsi stroški v odloku so navedeni v EUR brez DDV.

##### 16. člen

Strokovne podlage za določitev obračunskih stroškov so na vpogled na Občini Logatec.

##### 17. člen

Ta odlok se objavi v Logaških novicah in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 007-4/2016-5

Datum: 2. 6. 2016

Berto MENARD  
Župan Občine Logatec

### **III. OBRAZLOŽITEV:**

Na obravnavanem območju naselja Laze trenutno ni urejenega kanalizacijskega omrežja. Objekti odvajajo komunalne odpadne vode v greznice, odvajanje meteornih voda pa se rešuje z lokalnim ponikanjem na lastnikovih zemljiščih. Neurejena kanalizacija povzroča težave, kot so smrad, nevarnost okužb, potencialno onesnaževanje vodotokov in podzemnih voda.

Z izvedbo projekta bo omogočen priključek gospodinjstev na urejen sistem odvajanja in čiščenja odpadnih voda, s tem bo zagotovljena boljša kakovost bivanja prebivalcev, višji standard komunalnih storitev ter povečano zdravstveno zdravstvo oseb. Izgradnja kanalizacijskega sistema s čistilno napravo je nujna tudi z vidika varovanja narave, saj obravnavano območje leži na kraškem ozemlju, ki je še posebej občutljivo na potencialno onesnaženje vodonosnikov.

Z izvedbo investicije bo zgrajen sanitarni kanalizacijski sistem v dolžini približno 4.450 m, zgrajena bo čistilna naprava z zmogljivostjo 300 PE, projekt zajema tudi izgradnjo 5 črpališč.

S terminskim planom izvedbe del je določeno, da se bodo vsa dela zaključila do konca septembra 2016. Po končani gradnji bo kanalizacijsko omrežje preneseno v upravljanje Komunalnemu podjetju Logatec d.o.o.

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme v obliki odloka, s katerim določa in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo, ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna. Program opremljanja je izdelan za območje stavbnih zemljišč v naselju Laze. Predmet programa opremljanja je izgradnja nove komunalne opreme - kanalizacije s čistilne napravo.

#### **1. Podlage za izdelavo programa opremljanja**

Pravne podlage za pripravo in sprejem programa opremljanja so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 109/12, 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), ki določa, da se opremljanje zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom, ter opredeljuje komunalni prispevek.
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 80/07; v nadaljnjem besedilu: Uredba), ki določa vsebino programa opremljanja, podlage za odmero komunalnega prispevka in da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka.
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07, v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), ki opredeljuje podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

- Statut Občine Logatec (Logaške novice, št. 1-2/14 – uradno prečiščeno besedilo), ki opredeljuje, da občinski svet sprejema statut občine, poslovnik občinskega sveta, odloke in druge predpise občine ter sprejema mnenja o vsebini zakonov in drugih predpisov, ki se tičejo koristi občine.

## **2. Podatki o obstoječih in predvidenih objektih ter stavbnih zemljiščih**

Skupna površina obračunskega območja z oznako OBO\_K\_3, ki ga obravnava Programa opremljanja znaša **222.566,84 m<sup>2</sup>** in zajema površino vseh že zazidanih stavbnih zemljišč ter površino stavbnih zemljišč, na katerih je mogoče v skladu z Občinskim prostorskim načrtom še graditi. V naselju Laze, oz. na območju obračunskega območja je prostora še za približno 40 objektov, katerih ocenjena neto tlorisna površina znaša 10.000,00 m<sup>2</sup>. Podatke o neto tlorisnih površinah obstoječih objektov, ki bodo predmet odmere komunalnega prispevka, smo pridobili iz Registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS in znaša 18.131,70 m<sup>2</sup>. Skupna neto tlorisna površina obstoječih in predvidenih objektov na obračunskem območju tako znaša **28.131,70 m<sup>2</sup>**.

Za odmero komunalnega prispevka oz. za izračun njegove višine, se podatke o neto tlorisnih površinah obstoječih objektov in stavbnih zemljiščih povzame iz Registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Pri obstoječih objektih parcela objekta običajno ni določena, zato se v skladu z drugim odstavkom 5. člena Pravilnika upošteva površina stavbišča, pomnožena s faktorjem 1,5.

## **3. Predvidena komunalna oprema**

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo: Kanalizacija Laze.

## **4. Rok za izgradnjo**

Kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo bo zgrajeno do konca leta 2016.

## **5. Podlage za odmero komunalnega prispevka**

Z odlokom so določeni obračunski stroški opremljanja nove komunalne opreme in preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta.

S programom opremljanja je opredeljeno eno obračunsko območje z oznako OBO\_K\_3 – Kanalizacija Laze, v katerega so zajeta stavbna zemljišča na katerih že stojijo objekti ali na katerih je še možna gradnja objektov in so v skladu s projektno dokumentacijo tisti objekti, ki imajo možnost priključevanja na novo zgrajeno komunalno opremo oz. njegovo uporabo.

S podrobnejšimi merili so opredeljena razmerja med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine ter opredeljeni so faktor dejavnosti in oprostivne.



## 6. Informativni preračun komunalnega prispevka

Kot izhaja iz Uredbe in Pravilnika je višina odmerjenega komunalnega prispevka odvisna od velikosti parcele, neto tlorisne površine objekta in faktorja dejavnosti. Iz tega izhajajo sledeči preračuni:

objekt		A	B	C	Č	D
podatki povzeti iz evidence Geodetske uprave RS	površina parcele objekta (stavbišče x 1,5)	136,5 m <sup>2</sup>	223,5 m <sup>2</sup>	226,5 m <sup>2</sup>	198,0 m <sup>2</sup>	270,0 m <sup>2</sup>
	neto tlorisna površina objekta	156,6 m <sup>2</sup>	200,1 m <sup>2</sup>	265,1 m <sup>2</sup>	323,0 m <sup>2</sup>	455,20 m <sup>2</sup>
INFORMATIVNI IZRAČUN LAZE OBO_K_3 (I. obrav.)		1.000,68 €	1.294,88 €	1.692,49 €	2.036,37 €	2.866,85 €
INFORMATIVNI IZRAČUN LAZE OBO_K_3 (II. obrav.)		926,29 €	1.198,62 €	1.566,67 €	1.884,99 €	2.653,73 €
INFORMATIVNI IZRAČUN LOGATEC OBO_K_1		927,84 €	1.217,11 €	1.567,76 €	1.860,08 €	2.615,58 €

**Preglednica 1:** Primerjava višine komunalnega prispevka za kanalizacijo na območju naselja Laze (OBO\_K\_3) za različne objekte (A-D) med predlogom v I. in predlogom za II. obravnavo ter primerjava z naseljem Logatec (OBO\_K\_1).

### RAZPRAVA

V razpravi so sodelovali svetniki **Miran Obreza**, **Boris Hodnik** in **Franc Nagode**. Svetniki predlagajo, da se višina komunalnega prispevka za kanalizacijo na obračunskem območju Kanalizacije Laze (OBO\_K\_3) izenači z višino komunalnega prispevka na obračunskem območju Kanalizacija Logatec (OBO\_K\_1).

### OPREDELITEV DO PREDLOGOV IN POBUD Z RAZPRAVE

V skladu s pobudami in predlogi svetnikov, da se višina komunalnega prispevka na obračunskih območjih Kanalizacije Laze in Kanalizacije Logatec izenači, je občinska uprava v določeni meri prilagodila predlog odloka za II. obravnavo. V prvem odstavku 7. člena in drugem odstavku 8. členu Odloka se obračunski stroški znižajo na vrednost 227.000,00 EUR. V drugem odstavku 7. člena Odloka se poviša razlika do skupnih stroškov, ki jo je potrebno pokriti iz drugih virov financiranja na vrednost 1.170.635,28 EUR. Financiranje iz namenskih sredstev proračuna se tako poviša na vrednost 956.885,28 EUR, kar v skladu z 11. členom Uredbe spreminja delež odmerjenega komunalnega prispevka in poveča delež proračuna občine kot vira financiranja skupnih stroškov izgradnje predmetne komunalne opreme. Obračunski stroški preračunani na enoto mero v 9. členu se znižajo na  $C_{pi}$  [EUR/m<sup>2</sup>] = 1,020 in  $C_{ti}$  [EUR/m<sup>2</sup>] = 8,069. Pri tem je potrebno opozoriti, da se višina komunalnega prispevka na obeh obračunskih območjih ne more izenačiti, temveč se lahko le približa. Za izenačitev obeh obračunskih območij bi morali biti obračunski stroški, preračunani na enoto

mere ( $C_{pi}$  in  $C_{ti}$ ), na obeh obračunskih območjih enaki, kar pa zaradi različnega razmerja površin parcel in neto tlorisnih površin objektov na teh dveh območjih ni izvedljivo.

Pripravil:

Borut Smrdelj  
Višji svetovalec III

Berto Menard  
ŽUPAN