

Na podlagi 74., 79., 82., 83. in 84. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/2007, 70/08 – ZVO-1B in 108/09 – ZPNačrt-A) ter 7. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 19/2007) je občinski svet Občine Selnica ob Dravi na svoji 27. seji dne, 12. maja 2010, sprejel

### O D L O K

#### o programu opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi v Občini Selnica ob Dravi

##### 1. člen

1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi v Občini Selnica ob Dravi.

2) Odlok določa:

- vrste komunalne opreme in druge infrastrukture, s katero se opremlja obravnavano stanovanjsko območje;
- roke za gradnjo komunalne opreme;
- obračunska območja za posamezne vrste komunalne opreme;
- skupne in obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme;
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- druga določila v zvezi z odmero komunalnega prispevka.

3) Sestavni del odloka je tudi elaborat »Program opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi v Občini Selnica ob Dravi«, ki ga je v februarju 2010 pod št. proj. 9018 izdelala gospodarska družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor. Elaborat s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Selnica ob Dravi.

##### 2. člen

Posamezni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:

1. infrastruktura so objekti in omrežja s področja prometne, komunalne, energetske, okoljske in telekomunikacijske infrastrukture na območju dela naselja Selnica ob Dravi, ki jih obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in sprememba v letu 2010; v nadaljevanju: OPPN);
2. komunalna oprema so objekti in omrežja infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in s katero upravlja oz. bo upravljala Občina Selnica ob Dravi oz. posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb po njenem pooblastilu ter jo sestavljajo:
  - objekti in omrežja vodovodne infrastrukture (javni vodovod);
  - objekti in omrežja za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda (javna kanalizacija);
  - objekti grajenega javnega dobra: javne ceste, ulice, pločniki in parkirišča;
3. obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe;
4. skupni stroški so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju;

5. obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka;
6. komunalni prispevek za komunalno opremo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini, je plačilo dela stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme;
7. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku je investitor oz. lastnik objekta ali dela objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali ki spreminja njegovo namembnost na obračunskem območju, ki ga določa ta odlok;
8. objekt je stavba ali njen del v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov;
9. neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta oz. tlorisna površina ustreznega dela objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836;
10. parcela oz. stavbno zemljišče je zemljiška parcela oz. več zemljiških parcel ali njihovih delov, na kateri je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek; določena je v OPPN.

##### 3. člen

1) Na obravnavanem območju dela naselja Selnica ob Dravi je v skladu z določili OPPN dopuščena gradnja naslednje infrastrukture:

- prometne infrastrukture: cest, ulic, pločnikov in parkirišč;
- objektov in omrežij za oskrbo z vodo;
- objektov in omrežij za odvajanje odpadnih voda; do izgradnje kanalizacijskega omrežja in ustrezne centralne čistilne naprave je dopuščena gradnja greznic;
- objektov in omrežij za oskrbo z električno energijo;
- telekomunikacijskega omrežja in omrežja kablanske televizije.

2) Obstoječa in načrtovana infrastruktura je opredeljena in prikazana v OPPN.

3) Komunalno opremo, za katero se v skladu z določili tega odloka obračunava komunalni prispevek, sestavljajo:

- objekti in omrežja za oskrbo z vodo – javni vodovod;
- objekti grajenega javnega dobra: ceste, ulice, pločniki in parkirišča.

##### 4. člen

1) Gradnja komunalne opreme se izvede v naslednjih okvirnih rokih:

- v letu 2010: zagotovitev zemljišč za gradnjo cest A in B vključno s pripadajočimi pločniki in parkirišči;
- v letu 2011: izgradnja cest A in B s pločniki in parkirišči vključno z izgradnjo vodovoda v obeh cestah;
- v letih 2010 in 2011: pridobitev zemljišč ter izgradnja ceste C s pločniki in parkirišči;
- po letu 2011: zagotavljanje ostale komunalne opreme.

2) Podrobneje se roki uskladijo in določijo v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna in v vsakoletnem proračunu Občine Selnica ob Dravi.

3) Za gradnjo oz. zagotavljanje komunalne opreme lahko občina in investitor skleneta tudi pogodbo o opremljanju. V takem primeru se rok za gradnjo določi v pogodbi o opremljanju.

**5. člen**

1) Po tem odloku sta za obe obravnavani vrsti komunalne opreme, za kateri se po tem odloku plačuje komunalni prispevek, t.j. za javni vodovod ter za ceste, ulice, pločnike in parkirišča določeni po dve obračunski območji, in sicer:

- obračunsko območje vzhod, ki leži severno od glavne ceste GI-1 Maribor – Dravograd na površini cca 3,3 ha in obsega naslednje parcele oz. njihove dele: 343/7, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 346/6, 349, 353/1, 355, del 385/1, 358/2, 358/3, 358/4, 361, vse k.o. Spodnja Selnica (v nadaljevanju kratko: OO-vzhod);
- obračunsko območje jug, ki leži južno od glavne ceste GI-1 Maribor – Dravograd na južnem robu naselja na površini cca 8,7 ha in obsega naslednje parcele oz. njihove dele: 286/2, 286/5, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 287/7, 289/1, 289/2, del 289/3, 289/6, 289/7, 290/1, 299/1, 300/1, del 300/5, 300/7, 301/1, 302, 303/2, 308/1, 309/2, 309/4, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 312/1, 313/4, 313/5, 313/6, 313/7, 313/8, 313/9, 313/10, 313/11, 313/12, 313/13, 313/14, 313/15, 315-del, 313/16, 313/17, 316/1, del 316/2, 316/4, del 318, 383/1, vse k.o. Spodnja Selnica (v nadaljevanju kratko: OO-jug).

2) Obe obračunski območji sta opisani po stanju zemljiških parcel na dan 16.09.2007 in sta razvidni iz grafičnega dela OPPN. V primeru izvedbe parcelacij se smiselno upoštevajo nove zemljiške parcele.

**6. člen**

Skupni stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na posameznem obračunskem območju so enaki obračunskim stroškom posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju in znašajo:

Vrsta načrtovane komunalne opreme po OO	Skupni stroški (€)	Obračunski stroški (€) v višini 60%
<b>Ceste, ulice, pločniki, parkirišča</b>	<b>2.402.725,61</b>	<b>1.441.635,37</b>
- OO-vzhod	740.070,85	444.042,51
- OO-jug – cesti A in B	942.593,41	565.556,05
- OO-jug – ulice	720.061,35	432.036,81
<b>Javni vodovod</b>	<b>295.258,00</b>	<b>177.154,80</b>
- OO-vzhod	92.972,70	55.783,62
- OO-jug – vodovod v cestah A in B	109.536,60	65.721,96
- OO-jug – vodovod v ulicah	92.748,70	55.649,22
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.697.983,61</b>	<b>1.618.790,17</b>

**7. člen**

Obračunski stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju so preračunani na enoto mere, t.j. na m<sup>2</sup> parcele (Cp<sub>(ij)</sub>) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (Ct<sub>(ij)</sub>), v višini 60% vrednosti iz 6. člena in tako znašajo:

Vrsta načrtovane komunalne opreme po OO	Obračunski stroški na enoto (€/m <sup>2</sup> )	
	parcele - Cp(ij)	NTPO - Ct(ij)

Ceste, ulice, pločniki, parkirišča		
- OO-vzhod	16,34	19,20
- OO-jug – cesti A in B	8,66	20,92
- OO-jug – ulice	6,62	15,98
<b>Javni vodovod</b>		
- OO-vzhod	2,05	2,41
- OO-jug – vodovod v cestah A in B	1,01	2,43
- OO-jug – vodovod v ulicah	0,85	2,06

**8. člen**

1) Vsi stroški načrtovane komunalne opreme so izraženi v EUR in so obračunani na dan 31.12.2009.

2) Obračunski stroški na enoto mere iz 5. člena tega odloka se letno indeksirajo z indeksom cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.

3) Sklep o indeksiranju stroškov sprejme župan.

**9. člen**

Za odmero komunalnega prispevka po tem odloku se upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt);
- opremljenost parcele s posameznimi vrstami komunalne opreme;
- namembnost objekta;
- obračunski stroški iz 7. člena tega odloka, ki so ustrezno indeksirani.

**10. člen**

1) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o površini parcele povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.

2) Če parcela v projektu iz prejšnjega odstavka ni določena oz. ni prikazana, se za površino parcele upošteva površina, kot je opredeljena v OPPN.

3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo podatki o dejanski površini parcele iz zemljiškega katastra, na kateri je zgrajen objekt in ki je namenjena njegovi redni rabi.

4) Če se komunalni prispevek odmerja za del obstoječega objekta, za katerega parcela ni določena, se površina parcele objekta določi tako, da se neto tlorisna površina objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

**11. člen**

1) Neto tlorisna površina objekta se določi po standardu SIST ISO 9836.

2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o neto tlorisni površini objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi

zahtevami po predpisih o graditvi objektov.

3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo podatki o dejanski neto tlorisni površini obstoječega objekta.

4) Če se komunalni prispevek odmerja za del obstoječega objekta, se kot neto tlorisna površina objekta upošteva površina ustreznega dela objekta, ki pripada posameznemu lastniku.

5) Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

#### 12. člen

S tem odlokom se določi naslednje razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta:

- delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka znaša 50 % oz.  $D_p = 0,5$ ;
- delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka znaša 50 % oz.  $D_t = 0,5$ .

#### 13. člen

1) Opremljenost parcele s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katere vrste komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. mu je omogočena njena uporaba.

2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o opremljenosti parcele s posameznimi vrstami načrtovane komunalne opreme povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.

3) Šteje se, da je parcela opremljena s posamezno vrsto komunalne opreme, če je komunalna oprema zagotovljena na enega od načinov, ki ga določajo predpisi s področja graditve objektov za dokazovanje zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe.

4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste načrtovane komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo dejanski podatki o možnosti priključitve na komunalno opremo.

#### 14. člen

1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev dejavnosti  $K_{dejavnost}$ , ki jih določa ta odlok.

2) S tem odlokom se za posamezne vrste objektov določijo naslednji faktorji dejavnosti  $K_{dejavnost}$ :

CC-SI opis	faktor
111 enostanovanjske stavbe	1,0
1121 dvostanovanjske stavbe	1,1
1122 večstanovanjske stavbe	1,3
121 gostinske stavbe	1,3
12201 stavbe javne uprave	0,7
12202 stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,3
12203 druge upravne in pisarniške stavbe	1,3
123 trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
125 industrijske stavbe in skladišča	0,8
126 stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
127 druge nestanovanjske stavbe	0,7

Za vse ostale vrste objektov se določi faktor dejavnosti  $K_{dejavnost} = 1,0$ .

#### 15. člen

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko zavezancu odmeri, če se zemljišče, na katerem je objekt, ki se priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino ali ki spreminja namembnost, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme in če se ugotovi, da bo zavezanec lahko priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena njena uporaba.

#### 16. člen

1) V postopku odmere komunalnega prispevka se najprej ugotovi, na katere vrste komunalne opreme bo lahko zavezanec priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena njena uporaba.

2) Nato se preveri, ali se predmetno zemljišče nahaja v ustreznem obračunskem območju.

3) Glede na ugotovitve se nato izračunajo ustrezni deli komunalnega prispevka, ki pripadajo posameznim vrstam komunalne opreme.

4) Ti deli komunalnega prispevka se nato seštejejo; vsota je komunalni prispevek, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

#### 17. člen

1) Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP(ij) = (Aparcela \times Cp(ij) \times Dp) + (K_{dejavnost} \times Atlorisna \times Ct(ij) \times Dt)$$

Oznake v enačbi pomenijo:

- $i$  - vrsta komunalne opreme;
- $j$  - oznaka obračunskega območja;
- $KP(ij)$  - izračunani del komunalnega prispevka na ustreznem obračunskem območju, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme;
- $Aparcela$  - površina parcele;
- $Cp(ij)$  - obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na  $m^2$  parcele;
- $Dp$  - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
- $K_{dejavnosti}$  - faktor dejavnosti;
- $Atlorisna$  - neto tlorisna površina objekta;
- $Ct(ij)$  - obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na  $m^2$  neto tlorisne površine objekta;
- $Dt$  - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

2) Komunalni prispevek se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju na naslednji način:

$$KP = \sum KP(ij)$$

Oznake pomenijo:

- $KP$  - komunalni prispevek za komunalno opremo;

- KP(ij) - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti načrtovane komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju;
- i - posamezna vrsta načrtovane komunalne opreme;
- j - oznaka obračunskega območja.

### 18. člen

1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja namembnost objekta, se komunalni prispevek izračuna na naslednji način:

- najprej se izračuna komunalni prispevek po določitih tega odloka za objekt po spremembi neto tlorisne površine objekta oz. po spremembi namembnosti objekta;
- nato se izračuna komunalni prispevek po določitih tega odloka za objekt pred spremembo neto tlorisne površine objekta oz. pred spremembo namembnosti objekta;
- nato se od izračunanega komunalnega prispevka po spremembi odšteje izračunani komunalni prispevek pred spremembo.

2) Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko, izračunano na način iz prejšnjega odstavka tega člena.

3) Če je izračunana razlika iz prvega odstavka tega člena negativna, se komunalni prispevek ne plača.

### 19. člen

1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

2) Drugih oprostitev plačila komunalnega prispevka ni.

### 20. člen

1) Komunalni prispevek odmeri zavezancu za plačilo komunalnega prispevka Občinska uprava Občine Selnica ob Dravi z odločbo.

2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, izda občinska uprava odločbo, s katero odmeri komunalni prispevek, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti po tem, ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.

3) Zahtevku zavezanca oz. obvestilu upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov, ki vsebuje podatke, potrebne za odmero komunalnega prispevka.

4) Rok za izdajo odločbe je 15 dni od prejema popolne zahteve.

5) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, izda občinska uprava odločbo po uradni dolžnosti.

6) Zoper odločbo iz 1. odstavka tega člena je dovoljena pritožba na župana občine. Župan odloči o pritožbi v roku 30 dni.

7) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja. Če zavezanec ne plača komunalnega pri-

spevka v roku 1 leta po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek, se komunalni prispevek na novo odmeri.

8) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek.

9) V primeru iz prejšnjega odstavka je mogoče določiti tudi obročno odplačevanje komunalnega prispevka, vendar tako, da je celotni komunalni prispevek plačan najkasneje v enem letu od pravnomočnosti odločbe, s katero je odmerjen komunalni prispevek. O možnosti obročnega odplačevanja odloči župan na predlog zavezanca. V primeru obročnega odplačevanja ne velja rok plačila iz prejšnjega odstavka, ampak se le-ta določi v odločbi o odmeri komunalnega prispevka v skladu z opredeljeno dinamiko plačil.

### 21. člen

Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, ki je bil odmerjen zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, pa pri pristojnem organu ne vložil zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka.

### 22. člen

1) S plačilom komunalnega prispevka za posamezne vrste komunalne opreme si zavezanec zagotovi priključitev objekta na te vrste komunalne opreme.

2) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za posamezne vrste komunalne opreme poravnani vsi stroški priključevanja objekta na te vrste komunalne opreme, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

3) Komunalni prispevek ne vključuje gradnje priključkov. Le-te zagotovi investitor sam.

### 23. člen

Komunalni prispevek je prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter se lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

### 24. člen

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije in prične veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 007-2/2010  
Datum: 13. maj 2010

Župan  
Jurij Lep, univ. dipl. inž. les., s. r.