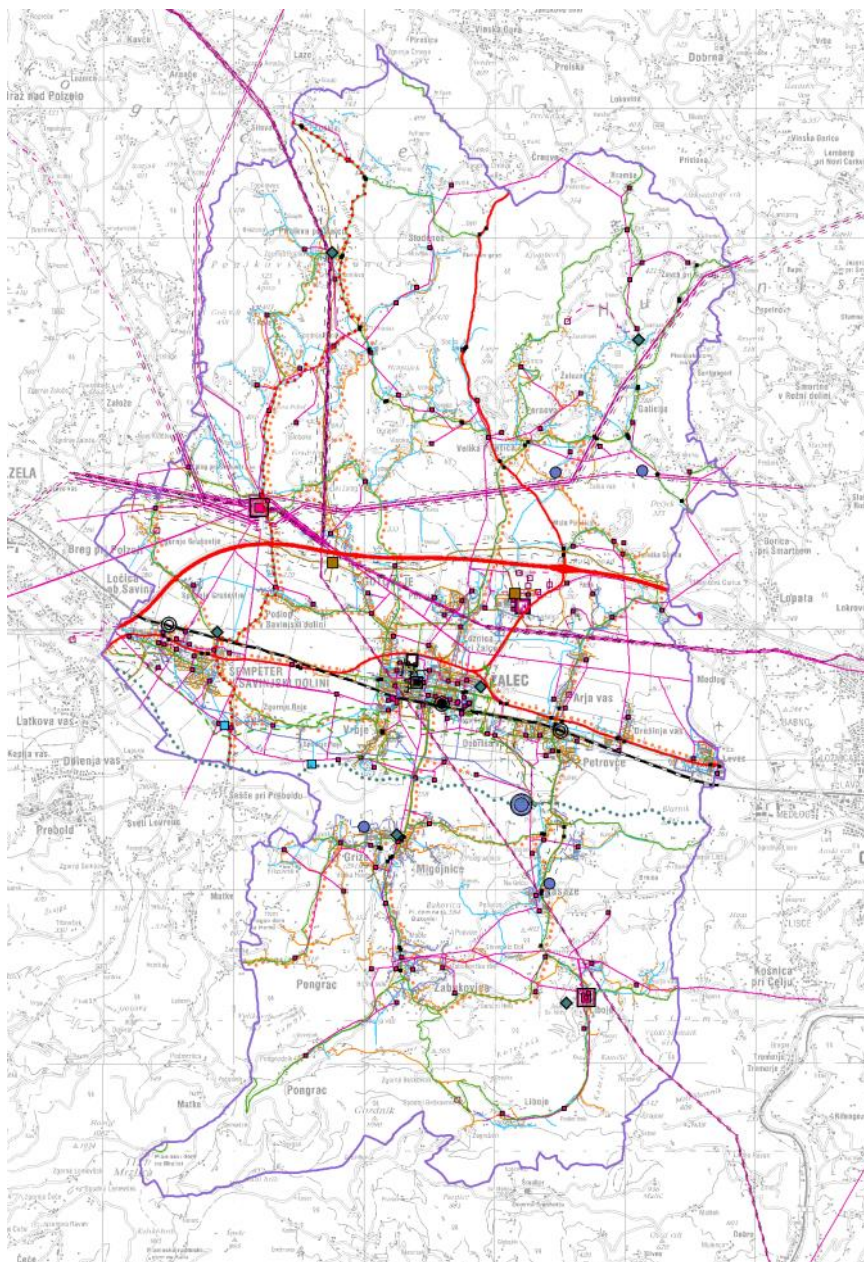


# ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN OBČINE ŽALEC

## ZA OBRAVNAVO



LJUBLJANA, 16. 10. 2020

**Naročnik:**

Občina Žalec  
Ul. Savinjske čete 5  
3310 Žalec



Odgovorni predstavnik naročnika:  
ga. Darja Dobrajc Lukman

**Izdelovalec:**

Zavita, svetovanje, d.o.o.  
Tominškova 40  
1000 Ljubljana



Odgovorni nosilec naloge:  
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:  
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Namestnik vodje projekta:  
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

**Ključni strokovnjaki:**  
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.  
Jerneja Harmel, univ. dipl. bioteh.  
Matjaž Harmel, univ. dipl. gozd.  
Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.  
Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.  
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.  
Sašo Weldt, univ. dipl. biol.

**Projekt:**

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN OBČINE  
ŽALEC

**Številka pogodbe:**

P14/2020

**Številka projekta:**

190/2020

**Ključne besede:**

Elaborat programa opremljanja | Program opremljanja stavbnih  
zemljišč | OPPN | opremljanje s komunalno opremo | Komunalni  
prispevek

**Datum:**

16. 10. 2020

## KAZALO

1	Uvod .....	6
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč.....	6
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ .....	8
1.2.1	Naročnik.....	8
1.2.2	Izdelovalec.....	8
1.3	Namen in cilji POSZ.....	9
1.4	Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom .....	9
1.5	Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije .....	10
1.6	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov .....	11
2	Analiza stanja obstoječe komunalne opreme .....	14
2.1	Cestno omrežje.....	14
2.1.1	Opis obstoječega cestnega omrežja.....	14
2.1.2	Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja .....	14
2.2	Kanalizacijsko omrežje.....	16
2.2.1	Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja .....	16
2.2.1	Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	19
2.3	Vodovodno omrežje .....	20
2.3.1	Opis obstoječega vodovodnega omrežja .....	20
2.3.2	Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja.....	22
2.4	Javne površine .....	25
2.4.1	Opis obstoječih javnih površin .....	25
2.4.2	Ocena vrednosti obstoječih javnih površin.....	25
3	Podatki o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme .....	26
3.1	Ocenjene površine gradbenih parcel stavb .....	26
3.2	Ocenjene bruto tlorisne površine objektov.....	27
4	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	29
4.1	Oskrbna območja.....	29
4.2	Skupni in dejanski stroški.....	30
4.2.1	Skupni stroški komunalne opreme .....	30
4.2.2	Dejanski stroški komunalne opreme .....	30
4.3	Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere .....	31
4.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo .....	32
4.5	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pO}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tO}$ ) .....	33
4.6	Faktor namembnosti objekta ( $F_n$ ) .....	33
4.7	Faktor površine ( $F_p$ ) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti .....	34
4.8	Prispevna stopnja zavezanca ( $P_{sz}$ ).....	34
5	Izračun komunalnega prispevka .....	35
5.1	Izračun komunalnega prispevka .....	35
5.2	Informativni izračun komunalnega prispevka .....	36
6	Opozorilo o celovitosti elaborata programa opremljanja .....	37

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Vrste in dolžine cest na območju občine Žalec.....	14
Preglednica 2: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja .....	15
Preglednica 3: Dolžine kanalizacijskega omrežja glede na vrsto in material omrežja .....	16
Preglednica 4: Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov .....	18
Preglednica 5: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	19
Preglednica 6: Vrednosti objektov obstoječega kanalizacijskega omrežja .....	20
Preglednica 7: Dolžine vodovodnega omrežja Žalec.....	20
Preglednica 8: Vrste in število drugih vodovodnih objektov na vodovodnem sistemu .....	21
Preglednica 9: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja.....	23
Preglednica 10: Vrednosti objektov obstoječega vodovodnega omrežja .....	24
Preglednica 11: Javne površine na območju občine Žalec.....	25
Preglednica 12: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Žalec .....	27
Preglednica 13: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Žalec .....	28
Preglednica 14: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme.....	30
Preglednica 15: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme.....	31
Preglednica 16: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (Cp <sub>o</sub> ).....	31
Preglednica 17: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (Ct <sub>o</sub> ).....	32
Preglednica 18: Faktorji namembnosti objekta (F <sub>n</sub> ).....	33
Preglednica 19: Faktor površine (F <sub>p</sub> ).....	34
Preglednica 20: Prispevna stopnja zavezanca (P <sub>sz</sub> ).....	34

## KARTOGRAFSKE PRILOGE

- Priloga 1 - Prikaz cestnega omrežja in oskrbnega območja cest
- Priloga 2 - Prikaz kanalizacijskega omrežja in oskrbnega območja kanalizacije
- Priloga 3 - Prikaz vodovodnega omrežja in oskrbnega območja vodovoda
- Priloga 4 - Prikaz javnih površin in oskrbnega območja javnih površin

**SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC OZ. OKRAJŠAV**

KRATICA	POMEN
BCP	Banka cestnih podatkov
BTPO	Bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov
ČN (RČN)	Čistilna naprava (Rastlinska čistilna naprava)
$D_{p0} : D_{t0}$	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{p0}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{t0}$ )
EPO	Elaborat programa opremljanja
$F_n$	Faktor namembnosti objekta
$F_p$	Faktor površine
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GZ	Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr. in 65/20)
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OSO	Oskrbno območje
PE	Populacijska enota
POSZ	Program opremljanja stavbnih zemljišč
$Ps_z(i)$	Prispevna stopnja zavezanca (%)
REN	Register nepremičnin
Uredba	Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)

## 1 UVOD

### 1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Žalec je ena od občin v Republiki Sloveniji. Občinsko središče je v istoimenskem mestu. Občina Žalec se nahaja v Spodnji Savinjski dolini in v današnji obliki obstaja od leta 1998. Občina meji na severu na mestno občino Velenje, na vzhodu na občino Dobrna in Mestno občino Celje, na jugu na občini Laško in Hrastnik, na zahodu pa na občini Prebold in Polzela. Površina občine je 117,1 km<sup>2</sup>, sestavlja jo 39 naselij v desetih krajevnih skupnostih.

Na območju občine Žalec je skladno z registrom prostorskih enot (RPE) opredeljenih 39 naselij: Arja vas, Brnica, Dobriša vas, Drešinja vas, Galicija, Gotovlje, Grče, Griže, Hramše, Kale, Kasaze, Levec, Liboje, Ložnica pri Žalcu, Mala Pirešica, Migojnice, Novo Celje, Pernovo, Petrovče, Podkraj, Podlog v Savinjski Dolini, Podvin, Pongrac, Ponikva pri Žalcu, Ruše, Spodnje Grušovlje, Spodnje Roje, Studence, Šempeter v Savinjski dolini, Velika Pirešica, Vrbje, Zabukovica, Zalog pri Šempetru, Zaloška Gorica, Zavrh pri Galiciji, Zgornje Grušovlje, Zgornje Roje, Žalec, Železno.

Glede na hierarhijo naselij so naselja v občini Žalec:

- medobčinsko središče/občinsko središče Žalec,
- pomembnejši lokalni središči: Šempeter in Petrovče,
- lokalna središča: Zabukovica, Liboje, Kasaze, Griže/Migojnice, Velika Pirešica, Ponikva in Levec in
- ostala naselja.

Mesto Žalec je medobčinsko središče, ki leži v širšem prostoru, kjer sta osrednji središči Celje in Velenje. Prva raven so ureditve državnega in meddržavnega pomena, ki na podrobnejše ravni vplivajo predvsem kot omejitve, v nekaterih vidikih pa kot priložnosti. V ta sklop spadajo veliki infrastrukturni objekti (avtocesta, železnica, energetski vodi, protipoplavni objekti in naprave) s pripadajočimi koridorji izključne ali pogojno izključne rabe, reka Savinja ter varovana območja narave in kulture. Najizrazitejši koridor je avtocestni, ki fizično deli prostor na dva dela, severni in južni. Druga raven je regionalna ali medobčinska, kjer je poudarek na smiselni razdelitvi dejavnosti, vzpostavljanju primernih razmer za obstoj in razvoj vseh naselij v regionalnem omrežju ter primerni uporabi primerjalnih prostorskih prednosti. Pomembna poudarka sta velikost obravnavanega območja in razdalje, tj. potovalni čas med posameznimi središči in funkcijsko-gravitacijsko prepletanje vplivnih območij. Glede na sorazmerno bližino posameznih središč je smiselno govoriti o oblikovanju enovite urbane regije, kjer se v posameznih naseljih krepki podedovani značaj s krepitvijo osrednjih funkcij. Tretja raven je lokalna oziroma krajevna raven, ki je najpodrobnejša in najbolj neposredno vpliva na kakovost življenja ljudi.

Občina Žalec danes odmerja komunalni prispevek na podlagi na podlagi veljavnega *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žalec (Uradni list RS št. 64/13)*.

Glavni razlog za prenovo POSZ je sprejetje sprememb in dopolnitev OPN v letu 2020 in sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št.*



80/07 in 61/17 – ZUreP-2) in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena *Zakon o urejanju prostora*.

Podlaga za pripravo odloka je Elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z Odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Žalec (naročnik) odločila za izdelavo Elaborata programa opremljanja za OPN Občine Žalec in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila njegovo izdelavo.

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)*.

Z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Za določitev podlag iz prejšnjega odstavka se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

- opis območja opremljanja in komunalno opremo na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
- podatke o površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah stavb,
- opis obstoječe komunalne opreme in določitev stroškov obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

## 1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

### 1.2.1 Naročnik

Naročnik:	Občina Žalec Ul. Savinjske čete 5 3310 Žalec
Župan:	Janko Kos, univ. dipl. org. spec.
Matična številka:	5881544000
ID št. za DDV:	SI62546708
Telefon:	(03) 71 36 465
Faks:	(03) 71 36 464
e-pošta:	<a href="mailto:glavna.pisarna@zalec.si">glavna.pisarna@zalec.si</a>
Predstavnika naročnika:	ga. Darja Dobrajc Lukman

### 1.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec:	Zavita, svetovanje, d.o.o. Tominškova 40 1000 Ljubljana
Direktor:	Matjaž Harmel
Matična številka:	6158234000
ID št. za DDV:	SI 92303633
Telefon:	041/ 711-794
Faks:	/
e-pošta:	<a href="mailto:info@zavita.si">info@zavita.si</a>
Predstavnika izvajalca:	Klemen Strmšnik in Matevž Premelč



### 1.3 Namen in cilji POSZ

Namen EPO in POSZ je analiza obstoječe komunalne opreme na območju OPN, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Cilji izdelave EPO in POSZ so:

- analiziranje stanja obstoječe komunalne opreme;
- določitev podatki o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme;
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

### 1.4 Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom

Za pripravo EPO in POSZ so bili upoštevani spodaj navedeni predpisi:

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),*
- *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20),*
- *Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE),*
- *Zakon o javnih finančah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18),*
- *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18),*
- *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19, 30/19 – popr. in 34/19), v nadaljevanju Uredba in*
- *Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18),*

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2).

V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Za določitev podlag iz prejšnjega odstavka se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Stroški obstoječe komunalne opreme se določijo na podlagi:

- podatkov iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki (register osnovnih sredstev), ali
- nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema, ali
- dejanskih stroškov izvedenih investicij.

Pri določitvi stroškov obstoječe komunalne opreme na način iz druge ali tretje alineje prejšnjega odstavka se smiselno upoštevajo določbe četrtega odstavka 7. člena uredbe. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izvede skladno s 23. členom Uredbe.

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpO) in deležem površine objekta (DtO) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta (Fn) in
- Psz(i) – prispevna stopnja zavezanca (%).

## 1.5 Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije

Za pripravo EPO in POSZ so bili upoštevanih spodaj navedeni prostorski akti, strokovne podlage in druge dokumentacije:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13- popr. in 102/20),
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žalec (Uradni list RS št. 64/13),
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno opremo za območje občine Žalec (KALIOPA, informacijske rešitve d.o.o., maj 2013, številka: 28-2013),
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN Stanovanjska soseka Žalec zahod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN severnega dela naselja Šempeter,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN stanovanjska soseka Petrovče vzhod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja ZN "Arnovski gozd" n del območja OPPN "POSLOVNE CONE Arnovski gozd II",
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje stanovanjske soseke Liboje-sever,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje urejanja LO-7,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje LO-4/4,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Zaloške Gorice ZŠ-1,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP na območju OPPN HR-4 Hramše,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta južno od železnice v Žalcu,

- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Žalec ŽA 1/12-TEHNOS,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje PO 3/2,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve Odloka o lokacijskem načrtu Vrbje ob Strugi,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Levec in
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za del območja ŽA-1/5.

## 1.6 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

Bruto tlorisna površina stavbe je zmogljivost objekta, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836 (*Uredba*).

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča (*Uredba*).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom) (*ZUreP-2*).

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-2*).

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe (*ZUreP-2*).

Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-2*).

Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina (*ZUreP-2*).

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (*ZUreP-2*).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. (*ZUreP-2*).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini (*ZUreP-2*).

Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
- ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;
- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

Omrežja so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega zemljišča lahko uporabi tudi druge evidence s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci infrastrukturnih vodov (*ZUreP-2*).

Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se po tej uredbi ne šteje za novo komunalno opremo (*Uredba*).

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt (*ZUreP-2*).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (*ZUreP-2*).

Nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin (*ZUreP-2*).

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture (*ZUreP-2*).

Obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe (*Uredba*).

Pogodba o opremljanju je dogovor med investitorjem ali investitorko in občina s katerim se dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo

je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-2*).

Površina zemljišča pod stavbo je površina, določena v skladu s predpisi, ki določajo evidentiranje nepremičnin (*Uredba*).

Program opremljanja stavbnih zemljišč je dokument s katerim se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njihovih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (*ZUreP-2*).

Razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča (*ZUreP-2*).

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov (*ZUreP-2*).

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (*Uredba*).

Uporaba komunalne opreme pomeni uporabo tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt lahko uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Med to komunalno opremo praviloma spadajo objekti grajenega javnega dobrega v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (parki, zelenice, igrišča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ipd. (*Uredba*).

## 2 ANALIZA STANJA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

### 2.1 Cestno omrežje

#### 2.1.1 Opis obstoječega cestnega omrežja

Občina Žalec je umeščena na osi 5. prometnega koridorja. Leži neposredno ob avtocesti A1 Maribor–Ljubljana–Koper in ima avtocestni priključek v Arji vasi in Šempetru. Glavna nosilka cestnega prometa (tudi regionalnega) v smeri zahod–severovzhod je avtocesta A1. Severno od avtoceste poteka glavna cesta GI-4 od Velenja do Arje vasi, v osrednjem delu občine je navezava na glavno cesto GI-5 (Arja vas–Celje) in na regionalno cesto RII 447 (Arja vas–Žalec–Šempeter). Severni in južni del občine je prepleten z lokalnimi cestami in javnimi potmi ter gozdnimi cestami. Preko občine Žalec po glavni cesti GI-5 in regionalni cesti RII-447 poteka proga medkrajevnega primestnega avtobusnega prometa in lokalnega prometa v Prebold, Polzelo, Šempeter in Celje.

Cestno omrežje občine Žalec tvorijo:

- avtocesta A1 Šentilj–Koper,
- glavna cesta GI-4 (Velenje–Arja vas),
- glavna cesta GI-5 (Arja vas–Celje),
- regionalna cesta RII-447 (Arja vas–Žalec–Šempeter),
- lokalne ceste, ki povezujejo ostala naselja med seboj.

Na območju občine so torej kategorizirane državne, občinske in gozdne ceste. Direkcija RS za ceste upravlja z državnimi cestami, Občina pa z občinskimi. Upravljavca gozdnih cest je Zavod za gozdove Slovenije. Dolžine cest, ki so v upravljanju Občine Žalec, so povzete po Banki cestnih podatkov, ki jo je v juliju 2020 pripravilo podjetje DFG CONSULTING d.o.o.. Tako pridobljeni podatki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Vrste in dolžine cest na območju občine Žalec

Vrsta omrežja	Vrsta ceste	Dolžina [m]	Povprečna širina [m]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Vir podatkov
Omrežje utrjenih cest	lokalna cesta	99.679,00	5,63	560.908,50	BCP (Občina Žalec - DFG CONSULTING, d.o.o., 1. julij 2020)
	javna pot	130.012,00	4,01	521.651,50	
	zbirna mestna ali krajevna cesta	6.242,00	5,74	35.807,00	
	mestna ali krajevna cesta	2.844,00	8,02	22.814,00	
Omrežje neutrjenih cest	lokalna cesta	1.232,00	5,46	6.732,00	
	javna pot	11.594,00	3,44	39.879,00	
<i>Skupaj utrjene ceste</i>		<i>238.777,00</i>	<i>4,78</i>	<i>1.141.181,00</i>	
<i>Skupaj neutrjene ceste</i>		<i>12.826,00</i>	<i>3,63</i>	<i>46.611,00</i>	
CESTE SKUPAJ		251.603,00		1.187.792,00	

Kot del cestnega telesa se na območju občine Žalec obravnavajo tudi javna razsvetljava. Obstoječa javna razsvetljava je v občini Žalec prisotna v vseh naseljih. Glede na posredovane podatke o sistemu javne razsvetljave za obravnavano območje je bilo ugotovljeno, da je na območju celotne občine 1.990 svetilk javne razsvetljave. Prikaz cestnega omrežja je podan v kartografski prilogi 1.

#### 2.1.2 Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse zgrajene ceste, ki so opredeljene kot javno dobro. Prav tako ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig za vse ceste. Zaradi navedenega je bilo na usklajevalnem sestanku s predstavniki Občinske uprave

dogovorjeno, da se za ceste upošteva nadomestitvene stroške, ki so enaki stroškom gradnje novega cestnega omrežja, ki so prikazani v spodnji preglednici. Ocena vrednosti stroškov gradnje na enoto je bila podana na podlagi povprečnih cen gradnje cestnega omrežja v zadnjih nekaj letih s strani Občine Žalec.

Preglednica 2: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja

Omrežje utrjenih cest					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]
Ocenjena vrednost utrjenih cest	Skupne stroške sestavljajo: stroški zemeljskih del, stroški izgradnje zgornjega ustroja, vrednost zemljišča, strošek signalizacije, posredni stroški gradnje in ovrednotenje objektov.	[m <sup>2</sup> ]	1.141.181,00	70,00	79.882.670,00
Vrednost utrjenih cest					79.882.670,00
Omrežje neutrjenih cest					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]
Ocenjena vrednost neutrjenih cest	Skupne stroške sestavljajo: stroški zemeljskih del, stroški izgradnje zgornjega ustroja, vrednost zemljišča, strošek signalizacije, posredni stroški gradnje in ovrednotenje objektov.	[m <sup>2</sup> ]	46.611,00	40,00	1.864.440,00
Vrednost neutrjenih cest					1.864.440,00
Javna razsvetljava					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]
Materialni stroški in stroški postavitve prižigališča	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje prižigališča. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanj o povprečnih stroških gradnje.	kos	82,00	3.500,00	287.000,00
Materialni stroški in stroški postavitve svetilke na drogu	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje javne razsvetljave. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanj o povprečnih stroških gradnje.	kos	1.798,00	1.100,00	1.977.800,00
Materialni stroški in stroški postavitve svetilke na steno ali elektro drog	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje javne razsvetljave. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanj o povprečnih stroških gradnje.	kos	192,00	650,00	124.800,00
Vrednost javne razsvetljave					2.389.600,00

Skupna vrednost obstoječega cestnega omrežja tako znaša 84.136.710,00 € z DDV.



## 2.2 Kanalizacijsko omrežje

### 2.2.1 Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja

Odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode se na območju Občine Žalec izvaja v skladu z Operativnim programom odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode za območje Občine Žalec. V okviru gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode upravlja Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o.

Za odvajanje in čiščenje odpadnih in fekalnih vod je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v naseljih Arja vas, Dobriška vas, Drešinja vas, Galicija, Gotovlje, Griže, Kasaze, Liboje, Ložnica pri Žalcu, Mala Pirešica, Migojnice, Novo Celje, Pernovo, Petrovče, Podvin, Spodnje Roje, Šempeter v Savinjski dolini, Vrbje, Zabukovica, Zgornje Roje in Žalec. Skupna dolžina kanalizacijskega sistema na območju občine Žalec znaša 93,4 km in je podrobneje prikazana v spodnji preglednici. Kanalizacijski sistem se zaključuje na centralni čistilni napravi Kasaze.

CČN Kasaze je bila dograjena v letu 2013 (nazivna zmogljivost nadgrajene CČN je 60.000 PE). Od leta 2009 je bila v fazi nadgradnje, v sklopu projekta Celostno urejanje odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda in varovanje vodnih virov na povodju Savinje – Projekt Žalec.

Centralna čistilna naprava Kasaze (CČN Kasaze) je mehansko-biološka čistilna naprava, ki je namenjena čiščenju odpadnih voda Spodnje Savinjske doline. Na napravo pritekajo odpadne vode iz občin Braslovče, Polzela, Prebold in Žalec. Nahaja se na levem bregu reke Savinje v Kasazah. Povprečna obremenjenost čistilne naprave v letu 2018 je bila 45.445 PE. Očiščene odpadne vode se odvajajo v reko Savinjo.

Grafični prikaz kanalizacijskega sistema je podan v prilogi 2. V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane vrste materialov kanalizacijskega sistema z oceno dolžine vodov.

Preglednica 3: Dolžine kanalizacijskega omrežja glede na vrsto in material omrežja

Območje	Vrsta voda	Sistem	Vrsta sistema	Material	Dimenzija	Dolžina cevi (m)	Vir podatkov	
Občina Žalec	Fekalna kanalizacija	Magistralni KS	Tlačni vod	Polivinil klorid	300	714,06	Kanalizacija (JKP Žalec, 27. avgust 2020)	
		Primarni KS	Gravitacijski vod	Beton	300	379,96		
					400	2082,89		
					600	447,37		
					800	428,27		
				Polietilen	300	982,74		
					400	228,23		
				Polivinil klorid	200	2293,81		
					250	284,32		
					300	5138,68		
					400	594,97		
					500	65,63		
					600	915,87		
				Tlačni vod	Polietilen	110		12,18
						160		110,64
					Polivinil klorid	110		936,32
		200	1,36					
300	39,72							
Sekundarni KS	Gravitacijski vod	Beton	1000	12,83				
			200	268,55				

					300	360,53			
					400	391,28			
					600	312,12			
					Polietilen	110	1,1		
						160	0,5		
						200	124,53		
						250	2603,17		
						90	118,16		
						300	100,01		
					Polivinil klorid	160	5481,23		
						200	7975,4		
						250	6508,03		
						300	3037,83		
						400	879,47		
					Armirane centrifugirane poliestrske cevi	300	40,4		
				Tlačni vod	Polietilen	1000	419		
						110	730,32		
						125	112,16		
						160	195,62		
						90	10,01		
					Polivinil klorid	100	48,57		
						110	263,79		
						200	317,73		
						250	104,99		
						1000	6035,43		
				Mešana kanalizacija	Magistralni KS	Gravitacijski vod	Beton	300	83,72
							400	130,86	
							600	503	
							800	2638,52	
							Polivinil klorid	500	135,86
					Primarni KS	Gravitacijski vod	Beton	100	25,32
								1000	1539,71
1100	477,4								
1200	303,87								
300	109,89								
400	193								
500	247,03								
600	2721,29								
700	288,01								
800	601,07								
Polipropilen	800	10,07							
Polivinil klorid	200	10,05							
	250	849,35							
	300	150,4							
	400	504,6							
	Sekundarni KS	Gravitacijski vod	Azbest cement, vlaknocement	200	26,72				
250				14,14					
300				206,88					
400			65,08						
600			141,22						
Beton			1000	476,8					
	1200	1567,18							
	150	6,39							

Elaborat programa opremljanja za OPN Občine Žalec

					160	10,1	
					200	615,85	
					250	1027,76	
					300	5526,68	
					400	2955,94	
					500	1999,29	
					600	6139,85	
					700	79,79	
					80	8,37	
					800	867,87	
				Polietilen	125	23,92	
					160	104,69	
					200	830,26	
					250	1057,77	
					300	52,66	
					315	4,71	
				Polivinil klorid	100	1,76	
					110	5,74	
					150	116,24	
					160	863,87	
					200	992,27	
					250	456,84	
					300	2152,27	
					315	115,05	
					400	934,29	
					500	124,77	
				600	9,94		
	Meteorna kanalizacija	Sekundarni KS	Gravitacijski vod	Beton	300	13,06	
				Polivinil klorid	160	4,35	
Skupaj dolžina kanalizacijskega sistema						93.454,90	

Preglednica 4: Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov

Območje	Vrsta objektov	Tip objekta	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Občina Žalec	ČISTILNA NAPRAVA TRJE	ČISTILNA NAPRAVA	2	Kanalizacijski objekti (JKP Žalec, 27. avgust 2020)
	CENTRALNA ČISTILNA NAPRAVA KASAZE	ČISTILNA NAPRAVA	1	
	ČRPALIŠČE DREŠINJA VAS 1	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE LIBOJE	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE KASAZE 1	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE ARNOVSKI GOZD 2	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE POT NA LAVO	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE DREŠINJA VAS 2	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE ARNOVSKI GOZD 3	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE ARJA VAS	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE PETROVČE 1	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE PONGRAC	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE VRBJE	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE GRIŽE 1	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE GRIŽE 2	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE PETROVČE 2	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE ARNOVSKI GOZD 1	ČRPALIŠČE	1	
	ČRPALIŠČE DREŠINJA VAS 3	ČRPALIŠČE	1	
ČRPALIŠČE KASAZE 2	ČRPALIŠČE	1		
Skupaj kanalizacijskih objektov			20	

## 2.2.1 Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno kanalizacijsko omrežje, prav tako ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Zato je bilo na usklajevalnem sestanku s predstavniki Občinske uprave dogovorjeno, da se za kanalizacijsko omrežje upošteva nadomestitvene stroške, ki so enaki stroškom gradnje novega kanalizacijskega omrežja, ki so prikazani v spodnji preglednici. Ocena vrednosti stroškov gradnje na enoto je bila podana na podlagi povprečnih cen gradnje kanalizacijskega omrežja v zadnjih nekaj letih s strani JKP Žalec.

Preglednica 5: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Tip zemljišča	Tip voda	Dimenzija (mm)	Količina enot	Cena za enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]
Neutrjeno	Gravitacijski vod	125	0,70	200,00	140,13
		160	237,50	230,00	54.624,01
		200	448,15	260,00	116.519,95
		250	2.110,57	290,00	612.065,22
		300	1.115,40	320,00	356.926,76
		400	811,56	360,00	292.160,87
		500	122,11	400,00	48.843,51
		600	2.216,10	460,00	1.019.405,31
		800	2.358,51	530,00	1.250.009,63
		1000	4.551,39	640,00	2.912.887,21
		1100	176,21	705,00	124.227,85
		1200	757,43	770,00	583.220,42
	Tlačni vod	110	121,60	160,00	19.455,72
		125	3,19	200,00	638,65
		160	104,74	230,00	24.091,26
		200	169,21	260,00	43.995,66
		250	102,57	290,00	29.745,90
		300	445,34	320,00	142.509,44
		1000	410,96	640,00	263.014,79
Utrjeno	Gravitacijski vod	80	8,37	160,00	1.339,69
		90	118,16	170,00	20.087,26
		100	27,08	180,00	4.874,01
		110	6,84	200,00	1.367,89
		125	23,22	230,00	5.339,46
		150	122,63	260,00	31.883,55
		160	6.227,22	300,00	1.868.165,94
		200	12.689,30	340,00	4.314.361,64
		250	10.690,81	370,00	3.955.598,51
		300	17.220,28	390,00	6.715.909,25
		315	119,76	400,00	47.904,71
		400	8.149,11	440,00	3.585.606,65
		500	2.450,48	490,00	1.200.733,32
		600	8.955,11	540,00	4.835.760,13
		700	367,80	575,00	211.484,06
		800	2.409,03	610,00	1.469.505,45
		1000	3.513,40	720,00	2.529.650,61
		1100	301,19	785,00	236.435,67
	1200	1.113,62	850,00	946.572,99	
	Tlačni vod	90	10,01	170,00	1.701,57
		100	48,57	180,00	8.742,10
110		1.821,00	200,00	364.200,88	

		125	108,96	230,00	25.061,27
		160	134,24	300,00	40.270,97
		200	149,87	340,00	50.957,10
		250	2,42	370,00	895,32
		300	416,51	390,00	162.439,27
		1000	8,04	720,00	5.788,84
VREDNOST KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)					40.537.120,40

Preglednica 6: Vrednosti objektov obstoječega kanalizacijskega omrežja

Vrsta opreme	Količina enot	Cena za enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]
ČISTILNA NAPRAVA TRJE	2	/	43.857,54
CENTRALNA ČISTILNA NAPRAVA KASAZE	1	3.922.177,04	3.922.177,04
ČRPALIŠČE	17	50.000,00	850.000,00
VREDNOST OBJEKTOV KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)			4.816.034,58

Skupna vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja tako znaša 45.353.154,98 € brez DDV (po 76.a členu ZDDV-1).

## 2.3 Vodovodno omrežje

### 2.3.1 Opis obstoječega vodovodnega omrežja

Oskrba s pitno vodo se na območju Občine Žalec izvaja v skladu z *Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju občin Braslovče, Polzela, Prebold, Tabor, Vransko in Žalec (Uradni list RS, št.1/12)*. V okviru gospodarske javne službe oskrbo s pitno vodo upravlja Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o.. Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o. oskrbuje s pitno vodo približno 36.000 prebivalcev občin Žalec, Polzela, Prebold, Braslovče, Tabor in Vransko. Dolžina celotnega vodovodnega omrežja je približno 410 km, od tega je 122 km primarnega, 238 km sekundarnega vodovodnega omrežja ter 50 km vodovodnih priključkov. Zgrajenih je 37 objektov za zajem vode, 50 vodohranov za akumulacijo vode, 37 črpališč oziroma prečrpališč in 15 objektov za pripravo vode (dezinfekcija/kloriranje). Vodni viri za oskrbo s pitno vodo so gravitacijski (22), podtalnica (5) in vrtine (10). Prvi individualni sistemi so bili zgrajeni po letu 1950, večji sistemi pa po letu 1959. Objekti v sistemih so avtomatizirani, avtonomni in daljinsko vodeni.

Oskrba s pitno vodo znotraj občine Žalec se zagotavlja v naseljih Arja vas, Brnica, Dobriša vas, Drešinja vas, Galicija, Gotovlje, Grče, Griže, Hramše, Kale, Kasaze, Levec, Liboje, Ložnica pri Žalcu, Mala Pirešica, Migojnice, Novo Celje, Pernovo, Petrovče, Podkraj, Podlog v Savinjski dolini, Podvin, Pongrac, Ponikva pri Žalcu, Ruše, Spodnje Grušovlje, Spodnje Roje, Studence, Šempeter v Savinjski dolini, Velika Pirešica, Vrbje, Zabukovica, Zalog pri Šempetru, Zaloška Gorica, Zgornje Grušovlje, Zgornje Roje, Žalec in Železno.

Skupna dolžina vodovodnih sistemov na območju občine Žalec znaša 194 km. Grafični prikaz vodovodnih sistemov je podan v prilogi 3. V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane vrste materialov vodovodnega sistema z oceno dolžine vodov.

Preglednica 7: Dolžine vodovodnega omrežja Žalec

Območje	Dimenzija cevi	Dolžina cevi (m)	Vir podatkov
Občina Žalec	DN32	257,99	Vodovod (JKP Žalec, 21. avgust 2020)
	DN40	949,70	
	DN50	549,54	
	DN60	225,55	
	DN63	27.905,73	

	DN75	2.336,03
	DN80	7.662,05
	DN90	47.348,34
	DN100	21.545,25
	DN110	31.241,11
	DN125	18.572,24
	DN140	196,38
	DN150	10.442,53
	DN160	1.420,29
	DN175	1.725,37
	DN200	2.518,33
	DN225	2.756,69
	DN250	4.409,85
	DN280	859,81
	DN300	5.411,52
	DN400	5.603,09
	neznano	153,43
Skupaj dolžina vodovodnega sistema		194.090,82

Poleg navedenega so v sklopu vodovodnih sistemov vključeni tudi spremljajoči objekti in naprave. Podatki o teh so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 8: Vrste in število drugih vodovodnih objektov na vodovodnem sistemu

Območje	Vrsta objektov	Tip objekta	Število objektov	Vir podatkov
Občina Žalec	2 - ČRPALIŠČE BRNICA	ČRPALIŠČE	1	Vodovodni objekti (JKP Žalec, 21. avgust 2020)
	6 - ČRPALIŠČE GRMOVJE	ČRPALIŠČE	1	
	7 - ČRPALIŠČE JEDERT	ČRPALIŠČE	1	
	8 - ČRPALIŠČE KOŠNICA 1	ČRPALIŠČE	1	
	9 - ČRPALIŠČE KOŠNICA 2	ČRPALIŠČE	1	
	13 - ČRPALIŠČE PIREŠICA	ČRPALIŠČE	1	
	14 - ČRPALIŠČE PODKRAJ	ČRPALIŠČE	1	
	17 - ČRPALIŠČE PONIKVA	ČRPALIŠČE	1	
	18 - ČRPALIŠČE PORENCE	ČRPALIŠČE	1	
	21 - ČRPALIŠČE PROVIZORIJ VRBJE	ČRPALIŠČE	1	
	22 - ČRPALIŠČE ROJE 1	ČRPALIŠČE	1	
	23 - ČRPALIŠČE ROJE 2	ČRPALIŠČE	1	
	25 - ČRPALIŠČE VOH	ČRPALIŠČE	1	
	26 - ČRPALIŠČE VOLK	ČRPALIŠČE	1	
	27 - ČRPALIŠČE VRBJE	ČRPALIŠČE	1	
	29 - HIDROFOR BRIŠE	HIDROFOR	1	
	30 - HIDROFOR MALA PIREŠICA	HIDROFOR	1	
	31 - HIDROFOR PORENCE	HIDROFOR	1	
	34 - PREČRPALIŠČE BRNICA	PREČRPALIŠČE	1	
	36 - PREČRPALIŠČE GORCA 1	PREČRPALIŠČE	1	
	37 - PREČRPALIŠČE GORCA 2	PREČRPALIŠČE	1	
	38 - PREČRPALIŠČE LOKE	PREČRPALIŠČE	1	
	39 - PREČRPALIŠČE MARTJAKI	PREČRPALIŠČE	1	
	40 - PREČRPALIŠČE PODKRAJ	PREČRPALIŠČE	1	
	41 - PREČRPALIŠČE PODLOG	PREČRPALIŠČE	1	
44 - PREČRPALIŠČE ŽELEZNO	PREČRPALIŠČE	1		
48 - RAZTEŽILNIK PORENCE	RAZTEŽILNIK	1		
50 - RAZTEŽILNIK ŠVARC	RAZTEŽILNIK	1		

52 - RAZTEŽILNIK ZABUKOVICA	RAZTEŽILNIK	1
55 - VODNJAK ROJE	VRTINA, VODNJAK	1
56 - VODNJAK VRBJE	VRTINA, VODNJAK	1
57 - VODOHRAN BRNICA	VODOHRAN	1
59 - VODOHRAN GORCA	VODOHRAN	1
60 - VODOHRAN GRIŽE	VODOHRAN	1
61 - VODOHRAN JEDERT	VODOHRAN	1
63 - VODOHRAN KALE	VODOHRAN	1
64 - VODOHRAN KOŠNICA	VODOHRAN	1
66 - VODOHRAN LOKE	VODOHRAN	1
67 - VODOHRAN MARTJAKI	VODOHRAN	1
70 - VODOHRAN PIREŠICA	VODOHRAN	1
71 - VODOHRAN PLEVNO	VODOHRAN	1
72 - VODOHRAN PODKRAJ	VODOHRAN	1
75 - VODOHRAN PONIKVA	VODOHRAN	1
76 - VODOHRAN PORENCE	VODOHRAN	1
81 - VODOHRAN STUDENCE	VODOHRAN	1
87 - VODOHRAN VOH	VODOHRAN	1
89 - VODOHRAN VRHE	VODOHRAN	1
92 - VODOHRAN ŽELEZNO	VODOHRAN	1
95 - VRTINA JEDERT	VRTINA, VODNJAK	1
96 - VRTINA LI 1	VRTINA, VODNJAK	1
97 - VRTINA LI 2	VRTINA, VODNJAK	1
98 - VRTINA MATIJEVEC	VRTINA, VODNJAK	1
99 - VRTINA PODLOG	VRTINA, VODNJAK	1
101 - VRTINA ROJE	VRTINA, VODNJAK	1
102 - VRTINA VRBJE	VRTINA, VODNJAK	1
103 - VRTINA VRBJE 2	VRTINA, VODNJAK	1
104 - ZAJETJE GABERŠEK	ZAJETJE	1
105 - ZAJETJE ISTAJE	ZAJETJE	1
108 - ZAJETJE JEDERT 1	ZAJETJE	1
109 - ZAJETJE JEDERT 2	ZAJETJE	1
110 - ZAJETJE KAPLA	ZAJETJE	1
116 - ZAJETJE PONIKVA	ZAJETJE	1
117 - ZAJETJE RAMŠAK	ZAJETJE	1
120 - ZAJETJE ŠTARKL	ZAJETJE	1
121 - ZAJETJE ŠVARC 1	ZAJETJE	1
122 - ZAJETJE ŠVARC 2	ZAJETJE	1
126 - HIDROFOR AJTNIK	HIDROFOR	1
Skupaj objektov vodovodnega sistema		67

### 2.3.2 Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno vodovodno omrežje, prav tako ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Zato je bilo na usklajevalnem sestanku s predstavniki občine dogovorjeno, da se za vodovodno omrežje upošteva nadomestitvene stroške, ki so enaki stroškom gradnje novega vodovodnega omrežja, ki so prikazani v spodnji preglednici. Ocena vrednosti stroškov gradnje na enoto je bila podana na podlagi povprečnih cen gradnje vodovodnega omrežja v zadnjih nekaj letih s strani JKP Žalec.



Preglednica 9: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Tip zemljišča	Tip voda	Dimenzija (mm)	Količina enot	Cena za enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]
Neutrjeno	Nodaularna litina	ni podatka	20,62	130,00	2.681,22
		DN50	49,11	130,00	6.384,19
		DN63	68,33	130,00	8.882,74
		DN80	1.664,19	130,00	216.345,25
		DN100	2.891,31	140,00	404.783,93
		DN110	41,43	145,00	6.006,64
		DN125	634,16	150,00	95.124,09
		DN150	1.194,05	170,00	202.987,92
		DN200	408,16	200,00	81.632,31
		DN250	63,81	225,00	14.358,13
		DN300	534,08	250,00	133.519,92
	DN400	1.662,06	300,00	498.617,60	
	Polietilen	DN32	59,34	82,00	4.866,08
		DN40	561,37	85,00	47.716,48
		DN50	101,79	88,00	8.957,19
		DN60	151,85	90,00	13.666,72
		DN63	17.508,86	92,00	1.610.815,32
		DN75	1.952,41	95,00	185.478,82
		DN80	2.058,01	98,00	201.684,85
		DN90	27.628,39	100,00	2.762.838,74
		DN100	1.266,28	110,00	139.291,31
		DN110	17.914,31	120,00	2.149.717,77
		DN125	9.682,82	130,00	1.258.766,53
		DN140	121,63	145,00	17.636,92
		DN150	1.857,84	150,00	278.676,46
		DN160	1.115,64	155,00	172.923,74
		DN175	1.227,36	160,00	196.377,00
		DN200	682,94	180,00	122.929,16
		DN225	2.425,34	195,00	472.941,78
		DN250	2.767,20	200,00	553.440,91
		DN280	747,52	210,00	156.978,40
	DN300	2.875,65	220,00	632.643,58	
	DN400	1.874,14	280,00	524.759,36	
Utrjeno	Nodaularna litina	ni podatka	132,80	170,00	22.576,16
		DN40	108,26	130,00	14.074,42
		DN50	61,54	140,00	8.616,27
		DN63	148,51	150,00	22.275,99
		DN80	939,57	170,00	159.726,65
		DN90	1,80	180,00	324,04
		DN100	15.883,23	180,00	2.858.980,81
		DN110	183,34	185,00	33.918,53
		DN125	2.557,41	190,00	485.907,40
		DN150	5.654,27	240,00	1.357.023,68
		DN160	17,66	250,00	4.414,12
		DN200	1.156,05	280,00	323.694,11
		DN250	350,00	315,00	110.248,50
		DN300	265,79	350,00	93.027,96
		DN400	1.697,38	400,00	678.952,89
	Polietilen	DN32	198,65	90,00	17.878,45

	DN40	280,07	100,00	28.006,59
	DN50	337,10	110,00	37.081,11
	DN60	73,69	115,00	8.474,74
	DN63	10.063,06	120,00	1.207.567,41
	DN75	383,62	125,00	47.952,68
	DN80	3.012,05	135,00	406.626,54
	DN90	19.807,06	140,00	2.772.988,28
	DN100	1.635,26	145,00	237.112,51
	DN110	13.655,83	150,00	2.048.375,14
	DN125	5.697,86	160,00	911.656,86
	DN140	74,75	180,00	13.455,11
	DN150	1.684,66	200,00	336.932,33
	DN160	287,00	210,00	60.270,09
	DN175	498,01	220,00	109.562,72
	DN200	214,74	240,00	51.537,00
	DN225	331,34	260,00	86.149,37
	DN250	1.228,83	275,00	337.929,37
	DN280	112,30	290,00	32.565,79
	DN300	1.735,99	310,00	538.158,00
	DN400	369,51	360,00	133.024,47
VREDNOST VODOVODNEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)				28.781.497,11

Preglednica 10: Vrednosti objektov obstoječega vodovodnega omrežja

Vrsta opreme	Količina enot	Cena za enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]
ČRPALIŠČE	15	100.000,00	1.500.000,00
HIDROFOR	4	12.000,00	48.000,00
PREČRPALIŠČE	8	100.000,00	800.000,00
RAZTEŽILNIK	3	24.000,00	72.000,00
VRTINA, VODNJAK	10	120.000,00	1.200.000,00
VODOHRAN	17	130.000,00	2.210.000,00
ZAJETJE	10	30.000,00	300.000,00
VREDNOST OBJEKTOV KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)			6.130.000,00

Skupna vrednost obstoječega vodovodnega omrežja tako znaša 34.911.497,11 € brez DDV (po 76.a členu ZDDV-1).

## 2.4 Javne površine

### 2.4.1 Opis obstoječih javnih površin

Urejene javne površine najdemo v vseh večjih naseljih občine Žalec. Podatke o javnih površinah nam je posredoval naročnik. Upoštevane so bile vse vrste javnih površin (igrišča, igrala, parki, parkirišča, cvetlične grede, zelenice) s katerimi Občina Žalec upravlja. Glede na pridobljene podatke so bila v nadaljevanju vključene javne površine, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 11: Javne površine na območju občine Žalec

Vrsta	Število	Velikost [m <sup>2</sup> ]	Vir podatkov
Igrišča	14	16.511,16	Občina Žalec - Kaliopa, maj 2020
Igrala	13	0,00	
Park (ploščad)	6	3.900,70	
Parkirišča	1	487,37	
Cvetlične grede	43	715,57	
Zelenice	510	245.625,57	
Skupaj	587	267.240,37	

Vse lokacije javnih površin, ki so bile uporabljene kot vhodni podatek za izdelavo elaborata, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro. Prikaz lokacij obstoječih javnih površin je podan v kartografski prilogi 4.

### 2.4.2 Ocena vrednosti obstoječih javnih površin

Na usklajevalnem sestanku s predstavniki Občine Žalec je bilo ugotovljeno, da Občina Žalec ne razpolaga z natančnimi evidencami o dejanskih vrednostih javnih površin. Prav tako ne razpolaga z njihovim tehnično podrobnim katastrom, ki bi omogočil izvedbo ocene njihove vrednosti. Posledično je bila na usklajevalnem sestanku s predstavniki Občinske uprave sprejeta odločitev, da se vrednosti na enoto za to vrsto komunalne opreme povzamejo po *Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18)*.

Skupne vrednosti obstoječih javnih površin tako ni mogoče natančno podati.

### 3 PODATKI O OSKRBNIH OBMOČJIH OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

#### 3.1 Ocenjene površine gradbenih parcel stavb

Ocenjena vsota površin gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota vseh gradbenih parcel oziroma njihovih delov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, na katerih je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dovoljeno graditi stavbo, ali je že zgrajena stavba, za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec. Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13- popr. in 102/20). Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov. V tem EPO gre za namensko rabo okoljske infrastrukture, površine cest, ostale prometne površine, površine železnici, pokopališča ter parke. Naknadno so bile še računsko izločene površine javnih cest po GJI in javne površine, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CD, CU, E, IG, IK, IP, SB, SK, SP, SS, ZD, ZS in ZV). Računsko so bila izločena tudi območja OPPN za katere so že izdelani Programi opremljanja in sicer:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN Stanovanjska soseska Žalec zahod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN severnega dela naselja Šempeter,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN stanovanjske soseske Petrovče vzhod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja ZN "Arnovski gozd" n del območja OPPN "POSLOVNE CONE Arnovski gozd II",
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje stanovanjske soseske Liboje-sever,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje urejanja LO-7,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje LO-4/4,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Zaloške Gorice ZŠ-1,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP na območju OPPN HR-4 Hramše,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta južno od železnice v Žalcu,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Žalec ŽA 1/12-TEHNOS,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje PO 3/2,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve Odloka o lokacijskem načrtu Vrbje ob Strugi,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Levec in
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za del območja ŽA-1/5.

Prav tako je bilo računsko izločeno območje OPPN za katerega je predvidena izdelava EPO in sicer OPPN za območje EUP LO 4/3 Poslovna cona Arnovski gozd III.

Preglednica 12: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Žalec

Oznaka oskrbnega območja	Skupna površina gradbenih parcel	Površina gradbenih parcel, ki se izloči	Površina upoštevanih gradbenih parcel
OSO_C	14.091.443,68	3.903.946,34	10.187.497,34
OSO_K	6.769.549,98	2.299.705,06	4.469.844,92
OSO_V	12.309.170,66	3.397.285,79	8.911.884,87
OSO_JP	14.091.443,68	3.903.946,34	10.187.497,34

### 3.2 Ocenjene bruto tlorisne površine objektov

Ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Kot vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne bruto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13- popr. in 102/20)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Žalec so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Podatki neto tlorisnih površin so bili pomnoženi s faktorjem 1,2 in tako so bile dobljene bruto tlorisne površine objektov. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Žalec (kataster stavb) (GURS, avgust 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določiti bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Žalec v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 13.451 objektov, od tega 11.001 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 2.450 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazali, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Žalec je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 2.885.655,18 m<sup>2</sup>. Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Žalec trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi izvedene analize nepozidanih stavbnih zemljišč za potrebe tega EPO, je bilo ocenjeno, da je v občini Žalec prostora še za 2.220 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 476.258,61 m<sup>2</sup>.

Število stavb s skupno in povprečno površino stavb na oskrbnem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena bruto tlorisna površina stavb na oskrbnem območju.

Preglednica 13: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Žalec

Oskrbno območje	Število objektov	Povprečna površina objektov	Bruto tlorisne površine objektov	Vir
OSO_C - obstoječi objekti	13.451	214,53	2.885.655,18	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Žalec, avgust 2020)
OSO_C - predvideni objekti	2.220	214,53	476.258,61	Ocena ZaVita, avgust 2020
OSO_C - skupaj			3.361.913,79	/
OSO_K, obstoječi objekti	5.387	306,91	1.653.313,49	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Žalec, avgust 2020)
OSO_K, predvideni objekti	750	306,91	230.181,01	Ocena ZaVita, avgust 2020
OSO_K - skupaj			1.883.494,50	/
OSO_V, obstoječi objekti	9.706	252,17	2.447.564,81	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Žalec, avgust 2020)
OSO_V, predvideni objekti	1.640	252,17	413.559,27	Ocena ZaVita, avgust 2020
OSO_V - skupaj			2.861.124,08	/
OSO_JP - obstoječi objekti	13.451	214,53	2.885.655,18	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Žalec, avgust 2020)
OSO_JP - predvideni objekti	2.220	214,53	476.258,61	Ocena ZaVita, avgust 2020
OSO_JP - skupaj			3.361.913,79	/

## 4 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

### 4.1 Oskrbna območja

Uredba določa, da se za določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za ti dve vrsti komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. člen Uredbe (v nadaljevanju OSO\_C in OSO\_JP), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah 1 in 4.

Na območju občine Žalec se kanalizacijsko omrežje nahaja v naseljih Arja vas, Dobriška vas, Drešinja vas, Galicija, Gotovlje, Griže, Kasaze, Liboje, Ložnica pri Žalcu, Mala Pirešica, Migojnice, Novo Celje, Pernovo, Petrovče, Podvin, Spodnje Roje, Šempeter v Savinjski dolini, Vrbje, Zabukovica, Zgornje Roje in Žalec. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Žalec določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO\_K).

Oskrba s pitno vodo znotraj občine Žalec se zagotavlja v naseljih Arja vas, Brnica, Dobriša vas, Drešinja vas, Galicija, Gotovlje, Grče, Griže, Hramše, Kale, Kasaze, Levec, Liboje, Ložnica pri Žalcu, Mala Pirešica, Migojnice, Novo Celje, Pernovo, Petrovče, Podkraj, Podlog v Savinjski dolini, Podvin, Pongrac, Ponikva pri Žalcu, Ruše, Spodnje Grušovlje, Spodnje Roje, Studence, Šempeter v Savinjski dolini, Velika Pirešica, Vrbje, Zabukovica, Zalog pri Šempetru, Zaloška Gorica, Zgornje Grušovlje, Zgornje Roje, Žalec in Železno. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Žalec določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO\_V).

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec. Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13- popr. in 102/20). Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov. V tem EPO gre za namensko rabo okoljske infrastrukture, površine cest, ostale prometne površine, površine železnici, pokopališča ter parke. Naknadno so bile še računsko izločene površine javnih cest po GJI in javne površine, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CD, CU, E, IG, IK, IP, SB, SK, SP, SS, ZD, ZS in ZV). Računsko so bila izločena tudi območja OPPN za katere so že izdelani Programi opremljanja in sicer:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN Stanovanjska soseska Žalec zahod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN severnega dela naselja Šempeter,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN stan. soseska Petrovče vzhod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja ZN "Arnovski gozd" n del območja OPPN "POSLOVNE CONE Arnovski gozd II",
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje stan. soseske Liboje-sever,



- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje urejanja LO-7,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje LO-4/4,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Zaloške Gorice ZŠ-1,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP na območju OPPN HR-4 Hramše,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta južno od železnice v Žalcu,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Žalec ŽA 1/12-TEHNOS,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje PO 3/2,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve Odloka o lokacijskem načrtu Vrbje ob Strugi,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Levec in
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za del območja ŽA-1/5.

Prav tako je bilo računsko izločeno območje OPPN za katerega je predvidena izdelava EPO in sicer OPPN za območje EUP LO 4/3 Poslovna cona Arnovski gozd III.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Žalec. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

## 4.2 Skupni in dejanski stroški

### 4.2.1 Skupni stroški komunalne opreme

Po tem EPO so skupni stroški izgradnje komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjih poglavjih. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 14: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	84.136.710,00
Kanalizacija	OSO_K	45.353.154,98
Vodovod	OSO_V	34.911.497,11
Javne površine	OSO_JP	0,00

### 4.2.2 Dejanski stroški komunalne opreme

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na oskrbnem območju je višina dejanskih stroškov komunalne opreme. Dejanski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Dejanske stroške se dobi, ko se od skupnih stroškov odštejejo naslednji stroški:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,
- sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,

- nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- zasebna vlaganja izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo,
- pretekla vlaganja (zasebna vlaganja občanov),
- delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v dejanske stroške.

Po tem programu opremljanja so skupni stroški obstoječe komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v predhodnem poglavju. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani dejanski stroški obstoječe komunalne opreme, so predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 15: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	84.136.710,00
Kanalizacija	OSO_K	45.353.154,98
Vodovod	OSO_V	34.911.497,11
Javne površine	OSO_JP	/

### 4.3 Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izvede po enačbah:

$$C_{pO}(i) = S_{O}(i) / \sum A_{GP}(i) \text{ in } C_{tO}(i) = S_{O}(i) / \sum A_{OBJEKT}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{pO}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe,
- $C_{tO}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta,
- $S_{O}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{GP}(i)$ : ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{OBJEKT}(i)$ : ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $i$ : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

V spodnji preglednici so preračunani dejanski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na enoto mere gradbenih parcel ( $C_{pO}$ ).

Preglednica 16: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $C_{pO}$ )

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Površine parcel [m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
Ceste	OSO_C	10.187.497,34	84.136.710,00	8,26
Kanalizacija	OSO_K	4.469.844,92	45.353.154,98	10,15
Vodovod	OSO_V	8.911.884,87	34.911.497,11	3,92
Javne površine	OSO_JP	10.187.497,34	/	0,70*

\* Vrednost na enoto mere gradbenih parcel ( $C_{pO}$ ) za javne površine povzeta po Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18).

V spodnji preglednici so preračunani dejanski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na enoto mere bruto tlorisna površina objektov ( $C_{tO}$ ).

Preglednica 17: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C<sub>to</sub>)

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Bruto tlorisne površine objektov [m <sup>2</sup> ]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
Ceste	OSO_C	3.361.913,79	84.136.710,00	25,03
Kanalizacija	OSO_K	1.883.494,50	45.353.154,98	24,08
Vodovod	OSO_V	2.861.124,08	34.911.497,11	12,20
Javne površine	OSO_JP	3.361.913,79	/	2,00*

\* Vrednost na enoto mere bruto tlorisna površina objektov (C<sub>to</sub>) za javne površine povzeta po Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18).

#### 4.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D<sub>p0</sub>) in deležem površine objekta (D<sub>to</sub>) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta (F<sub>n</sub>) in
- p<sub>sz(i)</sub>: prispevna stopnja zavezanca (%).

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine (F<sub>p</sub>). Občina določi vrednost F<sub>p</sub> za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov. F<sub>p</sub> se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina ne določi F<sub>p</sub>, se šteje, da je F<sub>p</sub> enak 2,5.

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina stavbe, določena na podlagi bruto tlorisne površine stavbe iz uradnih nepremičninskih evidenc, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, določene na ta način, se pri izračunu upošteva manjša površina.

Zgoraj navedeni določbi se uporabljata tudi, če ni na voljo natančnejših podatkov o površini gradbene parcele in bruto tlorisni površini stavbe v naslednjih primerih:

- pri odmeri komunalnega prispevka pred legalizacijo obstoječih objektov, če ta še ni bil odmerjen in plačan oziroma na drug način še niso bile izpolnjene obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka, in
- pri odmeri komunalnega prispevka v skladu s tretjim odstavkom 29. člena uredbe.

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna, se pri izračunu komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, določena na način iz drugega odstavka tega poglavja.

#### 4.5 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_o$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_o$ )

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_o$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_o$ ), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum  $Dp_o$  ali  $Dt_o = 0,3$ , maksimum  $Dp_o$  ali  $Dt_o = 0,7$  in  $Dp_o + Dt_o = 1$ . Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_o$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_o$ ) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po tem EPO  $Dp_o : Dt_o = 0,4 : 0,6$ . To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za oskrbna območja na območju občine Žalec.

#### 4.6 Faktor namembnosti objekta ( $F_n$ )

Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta ( $F_n$ ). Faktor  $F_n$  se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti  $F_n$  za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3. Vrednosti  $F_n$  za gradbene inženirske objekte se določijo v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3.

$F_n$  mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina v odloku za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezno vrsto objekta ne določi vrednosti  $F_n$ , se šteje, da je  $F_n$  za stavbe 1,  $F_n$  za gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege pa 0,5. Pri izračunu komunalnega prispevka se na območju občine Žalec upoštevajo faktorji namembnosti, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 18: Faktorji namembnosti objekta ( $F_n$ )

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor namembnosti objekta ( $F_n$ )
111	Enostanovanjske stavbe	1,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	1,0
1122	Tri in večstanovanjske stavbe	1,1
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,0
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Poslovne in upravne stavbe	1,2
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnost	1,2
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
125	Industrijske in skladiščne stavbe	0,9
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,9
1265	Stavbe za šport	1,0
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
1272	Obredne stavbe	0,7
2411	Športna igrišča	1,0
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1,0
2420	Drugi gradbeni inženirski objekti	0,5
3	Drugi gradbeni posegi	0,5

#### 4.7 Faktor površine ( $F_p$ ) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine ( $F_p$ ). Občina določi vrednost  $F_p$  za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.  $F_p$  se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti se na območju občine Žalec upoštevajo faktorji površine, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 19: Faktor površine ( $F_p$ )

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor površine ( $F_p$ )
111	Enostanovanjske stavbe	4
1121	Dvostanovanjske stavbe	4
1122	Tri in večstanovanjske stavbe	4
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	4
121	Gostinske stavbe	4
122	Poslovne in upravne stavbe	4
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnost	4
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	4
125	Industrijske in skladiščne stavbe	4
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	4
1265	Stavbe za šport	4
127	Druge nestanovanjske stavbe	4
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	4
1272	Obredne stavbe	4
2411	Športna igrišča	4
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	4

#### 4.8 Prispevna stopnja zavezanca ( $P_{sz}$ )

Občina za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi prispevno stopnjo zavezanca ( $P_{sz}$ ). Prispevna stopnja zavezanca ( $P_{sz}$ ) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca ( $P_{sz}$ ) mora biti enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na območju cele občine.  $P_{sz}$  je lahko največ 100 odstotkov. Če občina ne določi prispevne stopnje zavezanca, se šteje, da je prispevna stopnja zavezanca 100 odstotkov. Pri izračunu komunalnega prispevka na območju občine Žalec se na posameznem oskrbnem območju upoštevajo prispevne stopnje zavezanca, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 20: Prispevna stopnja zavezanca ( $P_{sz}$ )

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Prispevna stopnja zavezanca ( $P_{sz}$ ) [%]
Ceste	OSO_C	100
Kanalizacija	OSO_K	100
Vodovod	OSO_V	100
Javne površine	OSO_JP	100

## 5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 5.1 Izračun komunalnega prispevka

Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se najprej določijo vrste obstoječe komunalne opreme, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

- če se komunalni prispevek odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če se objekt na obstoječo komunalno opremo priključuje posredno prek nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali prek nove komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, za katero program opremljanja ni sprejet, se posamezna vrsta komunalne opreme določi na podlagi programa opremljanja oziroma pogodbe o opremljanju,
- če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti, se komunalna oprema določi ob smiselnem upoštevanju petega in šestega odstavka 29. člena Uredbe.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme iz prvega odstavka tega člena se za stavbe izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}(i)} = ((A_{GP} \times C_{p_o}(i) \times D_{p_o}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n)) \times P_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}(i)}$ : znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- $A_{GP}$ : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  gradbene parcele stavbe,
- $D_{p_o}$ : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $A_{\text{STAVBA}}$ : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t_o}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta,
- $D_{t_o}$ : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $F_n$ : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $P_{sz}(i)$ : prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- $i$ : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele (glej 180. člen ZUreP-2), se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe. Slednje ne velja za stavbe, ki se jim gradbene parcele ne določijo zato, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna. Takšnim stavbam se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna tako od deleža, ki odpade na gradbeno parcelo, kot od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se za gradbene inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}(i)} = A_{GIO} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n \times P_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $A_{GIO}$ : površina gradbenega inženirskega objekta,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezanecu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme:

$$KP_{\text{obstoječa}} = \sum KP_{\text{obstoječa}(i)},$$

pri čemer je:

- $KP_{\text{obstoječa}}$  znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe zmogljivosti ali namembnosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti ali namembnosti objekta in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo že poravnan.

Če Občina predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta, se pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo smiselno uporabijo določbe prejšnjega odstavka.

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve na zemljišču, na katerem je že bil odmerjen in plačan komunalni prispevek zaradi graditve, se ob smiselni uporabi sedmega odstavka 30. člena Uredbe zavezancu upošteva že plačani komunalni prispevek v naslednjih primerih:

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo pridobljeno in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ali
- če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka.

## 5.2 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Žalec. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 180,00 m<sup>2</sup>. Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 600,00 m<sup>2</sup>. Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja oskrbna območja: OSO\_C, OSO\_K, OSO\_V in OSO\_JP.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina gradbene parcele (m<sup>2</sup>)</i>	600,00	m <sup>2</sup>
<i>bruto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</i>	180,00	m <sup>2</sup>
<i>faktor dejavnosti</i>	1,0	(enostanovanjske stavbe)
<i>D<sub>p0</sub></i>	0,4	
<i>D<sub>t0</sub></i>	0,6	
<i>C<sub>p0</sub></i>	23,03	EUR/m <sup>2</sup>
<i>C<sub>t0</sub></i>	63,31	EUR/m <sup>2</sup>
<i>Prispevna stopnja zavezanca (psz)</i>		
<i>Ceste</i>	100	%
<i>Kanalizacija</i>	100	%
<i>Vodovod</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno 12.364,68 EUR brez DDV

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 180,00 m<sup>2</sup> na gradbeni parceli velikosti 600,00 m<sup>2</sup> znaša 12.364,68 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).



## 6 OPOZORILO O CELOVITOSTI ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)*.

Pričujoči EPO in POSZ sta bila pripravljena na podlagi dokumentacije in podatkov, ki jih je izdelovalec pridobili s strani naročnika (Občina Žalec) ter tokom usklajevanja z občinsko upravo Občine Žalec.

Občina Žalec odmerja komunalni prispevek na podlagi na podlagi veljavnega *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žalec (Uradni list RS št. 64/13)*.

Glavni razlog za prenovu POSZ je sprejetje sprememb in dopolnitev OPN v letu 2020 in sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Analiza obstoječe komunalne opreme je bila izvedena na podlagi dostopnih podatkov in informacij o dolžinah in karakteristikah posameznih vodov (digitalizirani podatki o vodih, podatki posredovani s strani Občine, upravljavcev komunalne opreme ipd.). V programu niso upoštevani stroški gradnje individualnih priključkov. Stroške gradnje individualnih priključkov nosijo investitorji sami in ne predstavljajo skupne vrednosti komunalne opreme.

Vrednost obstoječega cestnega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, saj Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso komunalno opremo, prav tako ne razpolaga z natančno vodenimi evidenco iz poslovnih knjig.

Vrednosti obstoječih javnih površin ni bila določena, saj je bilo na usklajevalnem sestanku ugotovljeno, da Občina Žalec nima dovolj natančnih evidenc o dejanskih vrednostih javnih površin. Na sestanku je bila zato sprejeta odločitev, da se vrednosti na enoto za javne površine povzamejo po *Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18)*.

Uredba določa, da se za določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. člen Uredbe (v nadaljevanju OSO\_C in OSO\_JP).

Na območju občine Žalec se kanalizacijsko omrežje nahaja v naseljih Arja vas, Dobriška vas, Drešinja vas, Galicija, Gotovlje, Griže, Kasaze, Liboje, Ložnica pri Žalcu, Mala Pirešica, Migojnice, Novo Celje, Pernovo, Petrovče, Podvin, Spodnje Roje, Šempeter v Savinjski dolini, Vrbje,

Zabukovica, Zgornje Roje in Žalec. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Žalec določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO\_K).

Oskrba s pitno vodo znotraj občine Žalec se zagotavlja v naseljih Arja vas, Brnica, Dobriša vas, Drešinja vas, Galicija, Gotovlje, Grče, Griže, Hramše, Kale, Kasaze, Levec, Liboje, Ložnica pri Žalcu, Mala Pirešica, Migojnice, Novo Celje, Pernovo, Petrovče, Podkraj, Podlog v Savinjski dolini, Podvin, Pongrac, Ponikva pri Žalcu, Ruše, Spodnje Grušovlje, Spodnje Roje, Studence, Šempeter v Savinjski dolini, Velika Pirešica, Vrbje, Zabukovica, Zalog pri Šempetru, Zaloška Gorica, Zgornje Grušovlje, Zgornje Roje, Žalec in Železno. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Žalec določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO\_V).

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec. Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13- popr. in 102/20). Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov. V tem EPO gre za namensko rabo okoljske infrastrukture, površine cest, ostale prometne površine, površine železnici, pokopališča ter parke. Naknadno so bile še računsko izločene površine javnih cest po GJI in javne površine, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CD, CU, E, IG, IK, IP, SB, SK, SP, SS, ZD, ZS in ZV). Računsko so bila izločena tudi območja OPPN za katere so že izdelani Programi opremljanja in sicer:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN Stanovanjska soseska Žalec zahod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN severnega dela naselja Šempeter,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje OPPN stan. soseska Petrovče vzhod,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za del območja ZN "Arnovski gozd" n del območja OPPN "POSLOVNE CONE Arnovski gozd II",
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje stan. soseske Liboje-sever,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje urejanja LO-7,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP za območje LO-4/4,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Zaloške Gorice ZŠ-1,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero KP na območju OPPN HR-4 Hramše,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta južno od železnice v Žalcu,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Žalec ŽA 1/12-TEHNOS,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje PO 3/2,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve Odloka o lokacijskem načrtu Vrbje ob Strugi,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Levec in
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za del območja ŽA-1/5.

Prav tako je bilo računsko izločeno območje OPPN za katerega je predvidena izdelava EPO in sicer OPPN za območje EUP LO 4/3 Poslovna cona Arnovski gozd III.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Žalec. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

Kot vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne bruto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13- popr. in 102/20)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Žalec so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Podatki neto tlorisnih površin so bili pomnoženi s faktorjem 1,2 in tako so bile dobljene bruto tlorisne površine objektov. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Žalec (kataster stavb) (GURS, avgust 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Žalec v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 13.451 objektov, od tega 11.001 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 2.450 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazali, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Žalec je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 2.885.655,18 m<sup>2</sup>. Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Žalec trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi izvedene analize nepozidanih stavbnih zemljišč za potrebe tega EPO, je bilo ocenjeno, da je v občini Žalec prostora še za 2.220 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 476.258,61 m<sup>2</sup>.

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.