



OBČINA
ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 3503-0006/2020-2

Datum: 5. 11. 2020

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:	Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN HR-4 Hramše (prva obravnava)
PRAVNA PODLAGA:	20. člen statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17)
NAMEN:	Sprejem predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN HR-4 Hramše
FINANČNE POSLEDICE:	Finančne posledice bodo v proračunu 2021
PREDLAGATELJ:	Župan Občine Žalec Janko Kos
POROČEVALEC:	Predlog Odloka bo na seji obrazložila Vodja urada za prostor in gospodarstvo, ga. Darja Dobrajc Lukman
DELOVNO TELO, KI OBRAVNAVA AKT OZIROMA GRADIVO IN POROČA OBČINSKEMU SVETU:	Odbor za prostor in gospodarstvo



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 3503-0006/2020-2

Datum: 5. 11. 2020

OBČINSKEMU SVETU

ZADEVA: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN HR-4 Hramše

V prilogi vam, skladno z določilom 1. odstavka 34. člena poslovnika Občinskega sveta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 92/13), posredujemo predlog **Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN HR-4 Hramše**, za obravnavo na seji občinskega sveta.

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN HR-4 Hramše, bo na seji občinskega sveta obrazložila Vodja urada za prostor in gospodarstvo, ga. Darja Dobrajc Lukman.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog **Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN HR-4 Hramše** obravnava v predloženem besedilu in ga posreduje v 15-dnevno javno obravnavo.

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE
Tanja Razboršek Rehar



ŽUPAN
Janko Kos

Priloga:

- Predlog odloka z obrazložitvijo

Posredovano:

- naslovniku, po e pošti
- objavljeno na spletni strani Občine Žalec
- zbirka dokumentarnega gradiva

Predlagatelj: ŽUPAN
Faza: OSNUTEK ZA PRVO BRANJE

Na podlagi 153. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur. l. RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19), Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/2013) in 20. člena Statuta Občine Žalec (Ur. l. RS, št. 29/13, 23/17) je Občinski svet občine Žalec na _____ seji dne _____ sprejel

O D L O K
**o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN
HR-4 Hramše**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka za območje, ki se ureja skladno z Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu HR-4 Hramše (Uradni list RS, št. 47/2016).

2. člen

(1) Strokovna podlaga za pripravo tega odloka je Elaborat programa opremljanja OPPN HR-4 HRAMŠE, ki ga je izdelalo podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o., iz Ljubljane, pod številko 245/2020.

3. člen

(1) V odloku uporabljeni izrazi pomenijo sledeče:

- 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.
- Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.
- 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.
- 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.
- Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini.
- Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini.
- Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.
- Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi na podlagi obveznih sektorskih aktov za posamezno komunalno opremo ter obveznosti in možnosti priključevanja na posamezno vrsto nove komunalne opreme v prostorskih aktih občine.

- 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.
- Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov.
- Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja (Uredba).

4. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN HR-4 HRAMŠE 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 in vsebuje:

- območje opremljanja,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Sestavni del programa opremljanja stavbnih zemljišč so tudi naslednje grafične priloge:

- Priloga 1 - Območje opremljanja;
- Priloga 2 - Prikaz obstoječe in nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- Priloga 3 - Prikaz zemljišč za odkup;
- Priloga 4a - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme – Cestno omrežje z javno razsvetljavo in meteorno kanalizacijo;
- Priloga 4b - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme – Vodovodno omrežje;
- Priloga 4c - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme – Ostali stroški.

(3) Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za HR-4 HRAMŠE sprejme občinski svet z odlokom.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA

5. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za del območja HR-4 HRAMŠE se nanaša na enote urejanja prostora HR-4 HRAMŠE kot jih določa Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Žalec – SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 64/13, popr. 91/13, 102/2020) in se podrobneje ureja s prostorskim izvedbenim aktom navedenim v 1. členu tega odloka.

(2) Območje opremljanja je grafično prikazano v Prilogi 1.

III. NOVA KOMUNALNA OPREMA

6. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN HR-4 Hramše obravnava naslednjo novo komunalno opremo na obravnavanem območju:

- cestno omrežje z javno razsvetljavo in meteorno kanalizacijo (oznaka obračunskih območij OBO_CJRMK),
- vodovodno omrežje (oznaka obračunskih območij OBO_V),
- ostale stroške (oznaka obračunskih območij OBO_ÖST), ki vključujejo stroške izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo; stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo; stroške pridobivanja zemljišč za opremljanje; druge stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja.

(2) Obračunska območja posamezne vrste nove komunalne opreme s prikazom komunalne opreme so podana v grafičnih prilogah iz 4. člena tega odloka, ki so sestavni del programa opremljanja stavbnih zemljišč.

IV. ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

7. člen

(1) Rok začetka gradnje nove komunalne opreme je: marec 2021. Rok predaje komunalne opreme v upravljanje oz. rok možne priključitve na novo komunalno opremo je: marec 2022. Podrobnejši terminski načrt izvedbe programa opremljanja stavbnih zemljišč je podan v Elaboratu programa opremljanja OPPN HR-4 Hramše.

V. FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

8. člen

(1) Občina Žalec ima finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme iz prejšnjega odstavka v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za leto 2021.

VI. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

9. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN HR-4 Hramše določa naslednja obračunska območja za novo komunalno opremo na območju opremljanja:

- Obračunsko območje za cestno omrežje z javno rasvetlavo in meteorno kanalizacijo z oznako OBO_CJRMK in skupno površino gradbenih parcel 28.539,71 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 2.939,76 m².
- Obračunsko območje za vodovodno omrežje z oznako OBO_V in skupno površino gradbenih parcel 28.539,71 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 2.939,76 m².
- Obračunsko območje za ostale stroške z oznako OBO_OST in skupno površino gradbenih parcel 28.539,71 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 2.939,76 m².

(2) Skladno z obsegom predvidene ureditve, program opremljanja stavbnih zemljišč določa naslednje skupne in obračunske stroške gradnje nove komunalne opreme:

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	358.387,93
I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	25.344,83
II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO	0,00
III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE	36.543,10
IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	296.500,00
<i>Cestno omrežje z javno rasvetlavo in meteorno kanalizacijo</i>	<i>235.500,00</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>61.000,00</i>
V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA	0,00
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	80.221,76
I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	0,00
II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO	0,00
III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE	0,00
IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	80.221,76
<i>Cestno omrežje z javno rasvetlavo in meteorno kanalizacijo</i>	<i>80.221,76</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>0,00</i>
V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA	0,00

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	278.166,18
I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	25.344,83
II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO	0,00
III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE	36.543,10
IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	216.278,25
<i>Cestno omrežje z javno razsvetljavo in meteorno kanalizacijo</i>	<i>155.278,25</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>61.000,00</i>
V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA	0,00

3) Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto kvadratnega metra površine gradbenih parcel za določeno komunalno opremo na obračunskem območju so (CpN):

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina gradbenih parcel [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
<i>Cestno omrežje z javno razsvetljavo in meteorno kanalizacijo</i>	<i>OBO_CJRMK</i>	<i>28.539,71</i>	<i>155.278,25</i>	<i>5,44</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	<i>28.539,71</i>	<i>61.000,00</i>	<i>2,14</i>
II. OSTALI STROŠKI	OBO_OST	28.539,71	61.887,93	2,17
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			278.166,18	

(4) Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto bruto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so (CtN):

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO BTPO				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Bruto tlorisna površina objekta [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
<i>Cestno omrežje z javno razsvetljavo in meteorno kanalizacijo</i>	<i>OBO_CJRMK</i>	<i>2.939,76</i>	<i>155.278,25</i>	<i>52,82</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V</i>	<i>2.939,76</i>	<i>61.000,00</i>	<i>20,75</i>
II. OSTALI STROŠKI	OBO_OST	2.939,76	61.887,93	21,05
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			278.166,18	

(5) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem neto tlorisne površine stavbe (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na obravnavanem območju opremljanja je DpN : DtN = 0,5 : 0,5. Tako je delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (DpN) 0,5, delež bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (DtN) pa 0,5.

VII. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

(1) Formulo za izračun višine komunalnega prispevka in postopek odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo določa 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.

11. člen

(1) Sredstva zbrana po tem odloku, so sredstva proračuna Občine Žalec. Občina Žalec lahko sredstva zbrana po tem odloku uporablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

12. člen

(1) Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku. Obročno plačilo je možno izključno pod pogoji, kot jih določa Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Žalec.

(2) Zavezanec je dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja.

13. člen

(1) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču in jo brezplačno prenesel v last in upravljanje Občini, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili veljavne področne zakonodaje.

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Žalec za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil.

14. člen

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. Občina mora skleniti pogodbo z zavezancem v roku 30 dni od dneva podane zahteve.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

(1) Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka na območju OPPN HR-4 Hramše.

16. člen

(1) Elaborat programa opremljanja in Program opremljanja stavbnih zemljišč vključno s prilogami sta na vpogled na sedežu Občine Žalec.

17. člen

(1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Z začetkom veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje OPPN HR-4 Hramše (Ur. List RS št. 2/2017)

OBČINA ŽALEC

Številka _____
Žalec, dne _____

Janko Kos
Župan

Obrazložitev

Občina Žalec, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišč za območje OPPN HR-4 Hramše, za katerega je bil pripravljen Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu HR-4 Hramše (Uradni list RS, št. 47/2016).

Območje ureditve leži na severovzhodnem robu razgibanega Kjumberka oziroma na dokaj strmim pobočju Novakovega hriba. Teren je nagnjen in mestoma dokaj strm, s pretežno severno ekspozicijo. V naravi je delno pozidano pobočje lokalne uvale, ki je na severu omejena s koritom lokalnega potoka ter dokaj strnjnim gozdom. Na jugu je prav tako omejeno s strnjnim gozdom, ki območje vizualno zapira. Odprto je v smeri vzhod- zahod, kjer prehaja v zatravljene površine lokalnega pobočja. Skoraj v celoti je pozidano z nelegalnimi gradnjami manjše gostote, ki so namenjene občasnemu bivanju. Stavbna struktura je drobnega merila in vzpostavljena ob notranjih poteh, ki območje povezujejo.

Območje predvidenega urejanja meri 3,33 ha in obsega zemljiške parcele ali njihovimi deli 1253/4, 1254/3, 1253/5, 1254/4, 1253/6, 1254/5, 1253/7, 1254/6, 1253/8, 1254/7, 1253/9, 2079 (pot, del parcele), 1253/10, 1253/11, 1253/12, 1253/13, 1253/14, 1253/15, 1253/16, 1253/17, 1253/18, 1253/19, 1253/20, 1253/21, 1253/22, 1253/23, 1253/24, 1253/25, 1253/26, 1253/27, 1253/28, 1253/29, 1253/30, 1253/31, 1253/32, 1253/33, 1253/34, 1253/35, 1253/36, 1253/37, 1253/38, 1253/39, 1253/40, 1253/41, 1253/42, 1253/43, 1253/44, 1253/45, 1253/48, 1253/49 (del), 1253/50 (del), 1253/51, 1250/1(del), 1255 (del), 1257/1 (del), 1257/3 (del), vse k.o. Železno. Zaradi izvedbe navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se je območje OPPN glede na v OPN opredeljeno območje nekoliko povečalo, in sicer območje zajema še zemljišča s parc. številko 1253/49 del, 1253/50 del, 1253/51, 1250/1 del (na vzhodni strani) 1255 del, 1257/1 del in 1257/3 del (na zahodni strani območja urejanja) ter 1253/42 del in 1253/41 del (na severni strani območja urejanja) Območje urejanja je razvidno iz grafičnega načrta. Območje urejanja se navezuje na lokalno cesto Hramše-Gorca preko zemljišča s parc. št. 1253/50.

OPN Žalec ima v OU opredeljeno sanacijo območja razpršenih gradenj (počitniških hiš) z oblikovanjem nove poselitvene enote. Za ta namen so bila določena nova stavbna zemljišča za OU OPPN HR-4 Hramše in predpisan postopek urejanja tega prostora z OPPN. Predmetni OPPN torej postopkovno realizira določilo OPN. Skladno z namenom, obsegom in značajem predvidenih dejavnosti OPPN urbanistično določa organizacijo in oblikovanje stavbne strukture drobnega merila – počitniških hiš in pomožnih stavb v oblikovanem razmerju do kultivirane krajine na podlagi izhodiščne geomorfologije. Na teh izhodiščih OPPN posledično opredeljuje tudi prenavo, dograditev oziroma izgradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture.

Območje urejanja je namenjeno sekundarnemu bivanju (počitniškim objektom). V območje urejanja so dovoljene naslednje vrste posegov v prostor: sanacije, dograditve in novogradnje počitniških stavb z upoštevanjem pogojev in meril za gradnjo, določenih v tem odloku, novogradnje pomožnih objektov (manj zahtevnih stavb), postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe, gradnja opornih zidov in ograj, ureditev zelenih, manipulativnih in parkirnih površin, postavitve pomožnih infrastrukturnih objektov, rekonstrukcije in odstranitve vseh vrst objektov, ureditve infrastrukture (prometno, komunalno, energetske in komunikacijske omrežje).

Nelegalne objekte se legalizira skladno s tem odlokom, v nasprotnem primeru jih je potrebno odstraniti. Gradbeno dovoljenje za posege na posameznih gradbenih enotah se lahko izda le na podlagi predhodnega gradbenega dovoljenja ureditve javnih prometnih površin v območju OPPN. Izjema je legalizacija obstoječih stavb v gabaritih na dan pričetka veljavnosti tega odloka, kjer se lahko projektni pogoji za gradnjo in samo dovoljenje za posege na gradbeni enoti izda na podlagi projektnih pogojev, ki izhajajo iz dokumentacije PGD ureditve javnih prometnih površin. Sanacija nelegalnih gradenj se lahko izvede, če ima zemljišče za gradnjo zagotovljeno ustrezno odvajanje zalednih voda, odpadnih padavinskih voda s strešin, utrjenih površin in dovoznih cest ter odvajanje komunalnih odpadnih voda.

Vse nelegalne objekte, ki so postavljeni v priobalnem pasu (zunanje ureditve, nasipi brežin, objekti in podobno) se odstrani, površine priobalnega pasu pa ustrezno sonaravno uredi. Brežina potoka se v času odstranjevalnih del ter po odstranitvi nelegalnih gradenj zavaruje pred plazenjem in erozijo.

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 programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) 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 OPPN HR-4 Hramše in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila njegovo izdelavo.

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.

Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN HR-4 Hramše obravnava naslednjo novo komunalno opremo na obravnavanem območju:

- cestno omrežje z javno razsvetlavo in meteorno kanalizacijo (oznaka obračunskih območij OBO_CJRMK),
- vodovodno omrežje (oznaka obračunskih območij OBO_V),
- ostale stroške (oznaka obračunskih območij OBO_OST), ki vključujejo stroške izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo; stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo; stroške pridobivanja zemljišč za opremljanje; druge stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja.

Primer informativnega izračuna komunalnega prispevka

Primer 1

Prvi primer izračuna komunalnega prispevka na območju območje OPPN HR-4 Hramše, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za nov objekt na jugovzhodnem delu območja na parceli 1254/6 k.o. Železno. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Skupna neto tlorisno površina objekta znaša 35,00 m² (podrobnejša opredelitev neto tlorisnih površin po klasifikaciji objekta je podana v nadaljevanju) oz. 42,17 m² bruto tlorisne površine. Površine parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu znaša 326,00 m². Parcela bo opremljena z naslednjimi vsemi komunalne opreme: OBO_CJRMK_1, OBO_V_1 in OBO_UST_1.

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

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
površina parcele (m ²)	326,00	m ²
neto tlorisna površina (m ²)	35,00	m ²
faktor dejavnosti	1,0	(enostanovanjske stavbe)
Dpi	0,4	
Dti	0,6	
Cpi	8,19	EUR/m ²
Cti	32,27	EUR/m ²
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno	1.745,65	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša 1.745,65 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
površina parcele (m ²)	326,00	m ²
bruto tlorisna površina (m ²)	42,17	m ²
DpN	0,5	
DtN	0,5	
CpN	9,75	EUR/m ²

CtN	94,62	EUR/m2
Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo	3.584,25	EUR

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 3.584,25 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Ker je komunalni prispevek za novo komunalno opremo višji od komunalnega prispevka za obstoječo opremo, se v skupni komunalni prispevek šteje le komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 3.584,25 EUR.

Primer 2

Drugi primer izračuna komunalnega prispevka na območju območje OPPN HR-4 Hramše, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za nov objekt na severovzhodnem delu območja na parceli 1253/12 in 1253/44 k.o. Železno. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Skupna neto tlorisna površina objekta znaša 145,69 m² (podrobnejša opredelitev neto tlorisnih površin po klasifikaciji objekta je podana v nadaljevanju). Površine parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu znaša 1.206,30 m². Parcela bo opremljena z naslednjimi vsemi komunalne opreme: OBO_CJRMK_1, OBO_V_1 in OBO_UST_1.

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

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
površina parcele (m ²)	1.206,30	m ²
neto tlorisna površina (m ²)	145,69	m ²
faktor dejavnosti	1,0	(enostanovanjske stavbe)
Dpi	0,4	
Dti	0,6	
Cpi	8,19	EUR/m ²
Cti	32,27	EUR/m ²
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo	6.772,69	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša 6.772,69 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
površina parcele (m ²)	1.206,30	m ²
bruto tlorisna površina (m ²)	175,53	m ²
DpN	0,5	
DtN	0,5	
CpN	9,75	EUR/m ²
CtN	94,62	EUR/m ²
Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo	14.185,04	EUR

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 14.185,04 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Ker je komunalni prispevek za novo komunalno opremo višji od komunalnega prispevka za obstoječo opremo, se v skupni komunalni prispevek šteje le komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom Uredbe tako znaša 14.185,04EUR.

Prpravila:

Petra Čepin Barič
Višja svetovalka za opremljanje
zemljišč in gradnje



Darja Dobrajc Lukman
Vodja urada

