



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 : 3503-0001/2021-5
Datum: 26. 5. 2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod
(druga obravnava in sprejem)

PRAVNA PODLAGA:

20. člen statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17)

NAMEN:

Druga obravnava predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod

FINANČNE POSLEDICE:

v proračunu za leto 2021 ni finančnih posledic

PREDLAGATELJ:

Župan Občine Žalec Janko Kos

POROČEVALEC:

Predlog Odloka bo na seji obrazložila Darja Dobrajc Lukman, vodja Urada za prostor in gospodarstvo in predstavnik izdelovalca Zavita d.o.o., g. Klemen Strmšnik

**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 : 3503-0001/2021-5

Datum: 26. 5. 2021

OBČINSKEMU SVETU

ZADEVA: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod

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 za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod**, za obravnavo na seji občinskega sveta.

Predlog **Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod**, bo na seji občinskega sveta obrazložila vodja urada za prostor in gospodarstvo, ga. Darja Dobrajc Lukman.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme predlog **Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod**.

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE
dr. Darja Majkovič

Priloga:

- Predlog odloka z obrazložitvijo

Posredovano:

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



ŽUPAN
Janko Kos

Predlagatelj: ŽUPAN
Faza: DRUGA OBRAVNAVA IN SPREJEM

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, 30/19 – popr. in 34/19), 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 80. člena Statuta Občine Žalec (Ur. l. RS, št. 29/13, 23/17) je Občinski svet občine Žalec na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka za območje, ki se ureja skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu stanovanjske soseske Žalec zahod (Uradni list RS, št. 110/09, 31/15, __/__).

2. člen

(1) Strokovna podlaga za pripravo tega odloka je Elaborat programa opremljanja za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod, ki ga je izdelalo podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o., iz Ljubljane, pod številko 261/2021.

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 zavezanca 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 zavezanca 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 za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod 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 pridobljenih zemljišč za potrebe POSZ
- Priloga 4a - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Cestno omrežje
- Priloga 4b - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Fekalna kanalizacija
- Priloga 4c - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Meteorna kanalizacija
- Priloga 4d - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Vodovodno omrežje
- Priloga 4e - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Prostori za ravnanje z odpadki
- Priloga 4f - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Javne površine
- Priloga 4g - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Ostali stroški

(3) Program opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod sprejme občinski svet z odlokom.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA

5. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod se nanaša na enote urejanja prostora ŽA-1/7, kot jih določa Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, popr. 91/13., 92/13, 50/16, 102/20) 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 za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod obravnava naslednjo novo komunalno opremo na obravnavanem območju:

- obračunsko območje cest (oznaka obračunskih območij OBO_C),
- obračunsko območje fekalne kanalizacije (oznaka obračunskih območij OBO_FK),
- obračunsko območje meteorne kanalizacije (oznaka obračunskih območij OBO_MK),
- obračunsko območje vodovodnega omrežja (oznaka obračunskih območij OBO_V),
- obračunsko območje površin za ravnanje z odpadki (OBO_PRO),
- obračunsko območje javnih površin (OBO_JP),
- ostali stroški (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.

(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: maj 2023. Rok predaje komunalne opreme v upravljanje oz. rok možne priključitve na novo komunalno opremo je: maj 2026. Podrobnejši terminski načrt izvedbe programa opremljanja stavbnih zemljišč je podan v Elaboratu programa opremljanja za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod.

V. FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

8. člen

(1) Občina Žalec finančnih sredstev za izvedbo nove komunalne opreme iz prejšnjega odstavka še nima v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Zato jih bo vanj vključila najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti programa opremljanja stavbnih zemljišč.

VI. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

9. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod določa naslednja obračunska območja za novo komunalno opremo na območju opremljanja:

- Obračunsko območje za cestno omrežje z oznako OBO_C in skupno površino gradbenih parcel 108.145,01 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 72.905,66 m².
- Obračunsko območje fekalne kanalizacije z oznako OBO_FK in skupno površino gradbenih parcel 131.192,48 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 83.817,26 m².
- Obračunsko območje meteorne kanalizacije z oznako OBO_MK in skupno površino gradbenih parcel 108.145,01 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 72.905,66 m².
- Obračunsko območje za vodovodno omrežje z oznako OBO_V in skupno površino gradbenih parcel 108.145,01 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 72.905,66 m².
- Obračunsko območje površin za ravnanje z odpadki z oznako OBO_PRO in skupno površino gradbenih parcel 108.145,01 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 72.905,66 m².
- Obračunsko območje javnih površin z oznako OBO_JP in skupno površino gradbenih parcel

108.145,01 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 72.905,66 m².

- Obračunsko območje za ostale stroške z oznako OBO_OST in skupno površino gradbenih parcel 108.145,01 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 72.905,66 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 | 4.924.131,08 |
| I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO | 305.162,80 |
| II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO | 5.587,00 |
| III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE | 253.848,19 |
| IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME | |
| <i>Cestno omrežje</i> | 2.020.098,38 |
| <i>Fekalna kanalizacija</i> | 620.327,52 |
| <i>Meteorna kanalizacija</i> | 1.000.301,99 |
| <i>Vodovodno omrežje</i> | 565.705,42 |
| <i>Površine za ravnanje z odpadki</i> | 10.498,95 |
| <i>Javne površine</i> | 135.711,83 |
| V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA | 6.889,00 |
| B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV | 0,00 |
| 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 | |
| <i>Cestno omrežje</i> | 0,00 |
| <i>Fekalna kanalizacija</i> | 0,00 |
| <i>Meteorna kanalizacija</i> | 0,00 |
| <i>Vodovodno omrežje</i> | 0,00 |
| <i>Površine za ravnanje z odpadki</i> | 0,00 |
| <i>Javne površine</i> | 0,00 |
| V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA | 0,00 |
| C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA | 4.924.131,08 |
| I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO | 305.162,80 |
| II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO | 5.587,00 |
| III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE | 253.848,19 |
| IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME | |
| <i>Cestno omrežje</i> | 2.020.098,38 |
| <i>Fekalna kanalizacija</i> | 620.327,52 |
| <i>Meteorna kanalizacija</i> | 1.000.301,99 |
| <i>Vodovodno omrežje</i> | 565.705,42 |
| <i>Površine za ravnanje z odpadki</i> | 10.498,95 |
| <i>Javne površine</i> | 135.711,83 |

| | |
|---|----------|
| V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA | 6.889,00 |
|---|----------|

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 [m²] | Vrednost [EUR] | Cena ne enoto [EUR/m²] |
| I. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME | | | | |
| Cestno omrežje | OBO_C | 108.145,01 | 2.020.098,38 | 18,68 |
| Fekalna kanalizacija | OBO_FK | 131.192,48 | 620.327,52 | 4,73 |
| Meteorna kanalizacija | OBO_MK | 108.145,01 | 1.000.301,99 | 9,25 |
| Vodovodno omrežje | OBO_V | 108.145,01 | 565.705,42 | 5,23 |
| Površine za ravnanje z odpadki | OBO_PRO | 108.145,01 | 10.498,95 | 0,10 |
| Javne površine | OBO_JP | 108.145,01 | 135.711,83 | 1,25 |
| II. OSTALI STROŠKI | | | | |
| | OBO_OST | 108.145,01 | 571.486,99 | 5,28 |
| SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA | | | 4.924.131,08 | |

(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 [m²] | Vrednost [EUR] | Cena ne enoto [EUR/m²] |
| I. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME | | | | |
| Cestno omrežje | OBO_C | 72.905,66 | 2.020.098,38 | 27,71 |
| Fekalna kanalizacija | OBO_FK | 83.817,26 | 620.327,52 | 7,40 |
| Meteorna kanalizacija | OBO_MK | 72.905,66 | 1.000.301,99 | 13,72 |
| Vodovodno omrežje | OBO_V | 72.905,66 | 565.705,42 | 7,76 |
| Površine za ravnanje z odpadki | OBO_PRO | 72.905,66 | 10.498,95 | 0,14 |
| Javne površine | OBO_JP | 72.905,66 | 135.711,83 | 1,86 |
| II. OSTALI STROŠKI | | | | |
| | OBO_OST | 72.905,66 | 571.486,99 | 7,84 |
| SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA | | | 4.924.131,08 | |

(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, ki jih določa veljavni Pravilnik o kriterijih za oprostitev in olajšave pri odmeri in plačilu komunalnega prispevka. 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 stanovanjske soseske Žalec zahod.

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 Stanovanjska soseska Žalec-Zahod (Ur. list RS št. 110/2009, 31/2015).

OBČINA ŽALEC

Številka _____
Žalec, dne _____

Janko Kos
Župan

Obrazložitev

Investitor, Občina Žalec, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjska soseska Žalec zahod, za katerega je bil pripravljen Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu stanovanjska soseska Žalec zahod.

Območje OPPN Žalec zahod predstavlja skrajni zahodni del naselja Žalec, ki je na severu in zahodu omejeno z regionalno cesto Žalec–Šempeter, na jugu z železniško progo Celje–Velenje ter na vzhodu z Gotoveljsko cesto in Cesto na Vrbje. Na obravnavanem območju so v naravi večinoma nepozidana zemljišča (travniki in njive), posamezni obstoječi objekti so locirani ob Savinjski cesti, ki poteka preko območja v smeri vzhod - zahod ter ob Gotoveljski cesti in Cesti na Vrbje, ki potekata po vzhodnem robu območja. Zemljišča severno, zahodno in južno od obravnavanega območja so večinoma nepozidana kmetijska zemljišča, vzhodno od območja pa se nahaja obstoječe strnjeno naselje Žalca.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja novega cestnega omrežja, ki ureditveno območje deli na 12 funkcionalnih enot, znotraj katerih je predvidena gradnja 10 večstanovanjskih objektov, 10 prosto stoječih stanovanjskih hiš, 50 vrstnih hiš, 4 večstanovanjskih objektov tipa »grozd«, 11 stanovanjsko poslovnih objektov, 5 trgovskih oziroma poslovno-trgovskih objektov, doma upokojujencev, objekta varovanih stanovanj, vrtca ter ureditev javne pešpoti.

Meja ureditvenega območja OPPN Žalec zahod je opredeljena v prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec in poteka na severni in zahodni strani po severnem robu regionalne ceste z oznako RII-447/0367 Žalec–Šempeter, na vzhodni strani po vzhodnem robu lokalne ceste (Gotoveljska cesta in cesta na Vrbje), na južni strani pa po severnem robu zemljišča železniške proge Celje–Velenje.

Ureditveno območje OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod je velikosti ca. 18 ha in obsega zemljišča na katerih so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno rabo in delovanje.

Območje OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod je razdeljeno na posamezne funkcionalne enote in sicer na 12 funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno:

- Funkcionalne enote F1, F2 in F3 so namenjene gradnji trgovskega oziroma poslovno-trgovskega objekta.
- Funkcionalne enote F5, F7, F9, F10, F11 in F12 so namenjene stanovanjski pozidavi (vila bloki, večstanovanjski objekti, večstanovanjski objekti tipa »grozd«, vrstne hiše in prosto stoječe stanovanjske hiše).
- Funkcionalna enota F4 je namenjena gradnji stanovanjskih objektov – vrstnih hiš in gradnji stanovanjsko poslovnih objektov.
- Funkcionalna enota F6 je namenjena gradnji stanovanjske stavbe za posebne namene (dom starejših občanov), stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stavbe za vzgojo in izobraževanje (vrtec) in ureditvi zunanjih zelenih, parkirnih in manipulativnih površin ob stavbah ter ureditvi javne peš povezave med cestama G in I.
- Funkcionalna enota F8 je namenjena gradnji stanovanjsko poslovnih objektov.
- Površine ureditvenega območja, ki niso zajete v naštetih funkcionalnih enotah, so namenjene javnim in prometnim površinam.

Glavni razlog za prenovu POSZ je sprejem prvih sprememb in dopolnitev OPPN v letu 2015 in sprejem drugih sprememb in dopolnitev OPPN v letu 2021, ter sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 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 (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, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19), uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Zaradi vsega navedenega in nekaterih novih dejstev, se je Občina Žalec odločila za prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Elaborata programa opremljanja za OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod.

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 stanovanjske soseske Žalec zahod 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.)*.

S POSZ se v skladu s 5. členom Uredbe za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja in obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za novo komunalno opremo.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

- opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
- podatke o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb, površinah načrtovanih gradbenih inženirskih objektov ali površinah načrtovanih drugih gradbenih posegov z navedbo vira podatkov,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja, vključno s pojasnili glede načina določitve rokov,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vključno s pojasnili glede načina določitve finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme ter obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.

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.

Primer izračuna za stanovanjski objekt z oznako K1 v funkcionalni enoti F12

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za stanovanjski objekt z oznako K1 v funkcionalni enoti F12. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 216,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 406,77 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_FK, OBO_MK, OBO_V, OBO_PRO, OBO_JP in OBO_OST.

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

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|---|-----------|--------------------------|
| <i>površina parcele (m²)</i> | 406,77 | m ² |
| <i>neto tlorisna površina (m²)</i> | 179,28 | m ² |
| <i>faktor dejavnosti</i> | 1,0 | (enostanovanjski objekt) |
| <i>Dpi</i> | 0,4 | |
| <i>Dti</i> | 0,6 | |
| <i>Cpi</i> | 10,350 | EUR/m ² |
| <i>Cti</i> | 38,940 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek za obstoječo komunalno | 5.872,73 | EUR |

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša 5.872,73 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|--|-----------|--------------------|
| <i>površina parcele (m²)</i> | 406,77 | m ² |
| <i>bruto tlorisna površina (m²)</i> | 216,00 | m ² |
| <i>DpN</i> | 0,5 | |
| <i>DtN</i> | 0,5 | |
| <i>CpN</i> | 44,52 | EUR/m ² |
| <i>CtN</i> | 66,43 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo | 16.229,14 | EUR |

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 16.229,14 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 16.229,14 EUR.

Primer izračuna za oskrbno stanovanje z oznako OS1 v funkcionalni enoti F6

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za oskrbno stanovanje z oznako OS1 v funkcionalni enoti F6. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 2.704,80 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 2.930,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_FK, OBO_MK, OBO_V, OBO_PRO, OBO_JP in OBO_OST.

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

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|---|-----------|---|
| <i>površina parcele (m²)</i> | 2.930,00 | m ² |
| <i>neto tlorisna površina (m²)</i> | 2.244,98 | m ² |
| <i>faktor dejavnosti</i> | 1,0 | (stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine) |
| <i>Dpi</i> | 0,4 | |
| <i>Dti</i> | 0,6 | |
| <i>Cpi</i> | 10,350 | EUR/m ² |
| <i>Cti</i> | 38,940 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek za obstoječo komunalno | 64.582,01 | EUR |

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša 64.582,01 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
|--|------------|--------------------|
| <i>površina parcele (m²)</i> | 2.930,00 | m ² |
| <i>bruto tlorisna površina (m²)</i> | 2.704,80 | m ² |
| <i>DpN</i> | 0,5 | |
| <i>DtN</i> | 0,5 | |
| <i>CpN</i> | 44,52 | EUR/m ² |
| <i>CtN</i> | 66,43 | EUR/m ² |
| Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo | 155.061,73 | EUR |

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 155.061,73 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 155.061,73 EUR.

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod je bil obravnavan na seji občinskega sveta, dne 21. aprila 2021. Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod je bil po obravnavi na občinskem svetu posredovan v 15-dnevno javno obravnavo, v okviru katere ni bila prejeta nobena pripomba.

Pripravila:

Petra Čepin Barič
Višja svetovalka za opremljanje
zemljišč in gradnjo

Darja Dobrajc Lukman
Vodja urada