

Številka : 3503-0003/2020

Datum: 19. 5. 2020

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN za del območja ŽA-1/5 (prva obravnava)

PRAVNA PODLAGA:

20. člen statuta občine Žalec (Uradni list RS št. 29/13 in 23/17) ter 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

NAMEN:

Prva obravnava predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN za del območja ŽA-1/5

FINANČNE POSLEDICE:

V proračunu občine Žalec za leto 2020 sredstva niso zagotovljena

PREDLAGATELJ:

Župan Občine Žalec, Janko Kos

POROČEVALEC:

Predlog odloka bo na seji obrazložil predstavnik izdelovalca, ZaVita svetovanje, d.o.o., Klemen Strmšnik.

**DELOVNO TELO, KI OBRAVNAVA AKT
OZIROMA GRADIVO IN POROČA
OBČINSKEMU SVETU:**

Predlog odloka bo na svoji seji obravnaval Odbor za prostor in gospodarstvo, stališča odbora bo podal predsednik odbora, Karel Borovnik.



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 : 3503-0003/2020

Datum: 19. 5. 2020

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA

V prilogi vam skladno z določili 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 za del območja ŽA-1/5, za obravnavo na seji Občinskega sveta, ki bo 27. maja 2020.

Predlog odloka bo na seji Občinskega sveta obrazložil predstavnik izdelovalca, ZaVita svetovanje, d.o.o., Klemen Strmšnik.

PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka OPPN za del območja ŽA-1/5 ter ga posreduje v 15 dnevno javno obravnavo.

Vodja Urada za prostor in gospodarstvo
Darja Dobrajc Lukman

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE
Tanja Razboršek - Rehar

Ž U P A N

Janko Kos

Priloga:
Predlog odloka z obrazložitvijo;

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

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 za del območja ŽA-1/5

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 za del območja ŽA-1/5 (Uradni list RS, št. ___/___).

2. člen

(1) Strokovna podlaga za pripravo tega odloka je Elaborat programa opremljanja OPPN za del območja ŽA-1/5, ki ga je izdelalo podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o., iz Ljubljane, pod številko 213/2020.

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 zavezanke 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 za del območja ŽA-1/5 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,*
- *ново 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 - Vodovodno omrežje*
- *Priloga 4d - Prikaz obračunskih območij in nove komunalne opreme - Ostali stroški*

(3) Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za del območja ŽA-1/5 sprejme občinski svet z odlokom.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA

5. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za del območja ŽA-1/5 se nanaša na enote urejanja prostora ŽA-1/5 in v manjšem delu v enoti urejanja prostora ŽA-1/1, kot jih določa Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13 popr., 92/13 obv.razl.) 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 za del območja ŽA-1/5 obravnava naslednjo novo komunalno opremo na obravnavanem območju:

- obračunsko območje cest (oznaka obračunskih območij C),
- obračunsko območje fekalne kanalizacije (oznaka obračunskih območij FK),
- obračunsko območje vodovodnega omrežja (oznaka obračunskih območij V),
- ostali stroški (oznaka obračunskih območij 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: junij 2022. Rok predaje komunalne opreme v upravljanje oz. rok možne priključitve na novo komunalno opremo je: junij 2024. Podrobnejši terminski načrt izvedbe programa opremljanja stavbnih zemljišč je podan v Elaboratu programa opremljanja OPPN za del območja ŽA-1/5.

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 OPPN za del območja ŽA-1/5 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 5.447,25 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 8.041,93 m².
- Obračunsko območje fekalne kanalizacije z oznako OBO_FK in skupno površino gradbenih parcel 5.447,25 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 8.041,93 m².

- Obračunsko območje za vodovodno omrežje z oznako OBO_V in skupno površino gradbenih parcel 5.447,25 m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 8.041,93 m².
- Obračunsko območje za ostale stroške z oznako OBO_OST in skupno površino gradbenih parcel 5.447,25m² in skupno bruto tlorisno površino objektov 8.041,93 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	244.091,22
I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	29.418,22
II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO	0,00
III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE	7.504,00
IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
Cestno omrežje	130.599,00
Fekalna kanalizacija	49.780,00
Vodovodno omrežje	26.790,00
V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA	0,00
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	
Cestno omrežje	0,00
Fekalna kanalizacija	0,00
Vodovodno omrežje	0,00
V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	244.091,22
I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	29.418,22
II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO	0,00
III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE	7.504,00
IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
Cestno omrežje	130.599,00
Fekalna kanalizacija	49.780,00
Vodovodno omrežje	26.790,00
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 [m²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m²]
I. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME				
Cestno omrežje	OBO_C	5.447,25	130.599,00	23,975
Fekalna kanalizacija	OBO_FK	5.447,25	49.780,00	9,139
Vodovodno omrežje	OBO_V	5.447,25	26.790,00	4,918
II. OSTALI STROŠKI	OBO_OST	5.447,25	36.922,22	6,778
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			244.091,22	44,810

(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	8.041,93	130.599,00	16,240
Fekalna kanalizacija	OBO_FK	8.041,93	49.780,00	6,190
Vodovodno omrežje	OBO_V	8.041,93	26.790,00	3,331
II. OSTALI STROŠKI	OBO_OST	8.041,93	36.922,22	4,591
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			244.091,22	30,352

(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 kriteriji za oprostitve 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 za del območja ŽA-1/5.

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.

OBČINA ŽALEC

Številka _____
Žalec, dne _____

Janko Kos
Župan

Obrazložitev:

Občina Žalec namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja ŽA-1/5, za katerega je bil pripravljen Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ŽA-1/5.

Razlog za pripravo OPPN predstavlja potreba po celoviti preureditvi območja za potrebe delovanja podjetja Hmezad exim d.d., ki je podjetje z dolgoletno tradicijo trgovanja s hmeljem. Območje urejanja se uredi za namen prevzema in skladiščenja hmelja, obdelavo in odpremo hmelja, predstavitve izdelkov ter gostinsko in poslovno dejavnost. S predvideno ureditvijo se ne spreminja osnovna namembnost legalno zgrajenih objektov.

Območje obdelave predmetnega OPPN so parcele št. 907/2, 907/3, 907/5, 907/6, *297, *835, 908/25, 908/24, 908/23, 908/22, 908/7-del vse k.o. Žalec, ki so lastništvu podjetja Hmezad Export-Import d.d. (skrajšano Hmezad exim d.d.), parcele št. 908/21, 908/20 obe k.o. Žalec, ki so v delnem lastništvu podjetja Hmezad Export-Import d.d. in delno predstavljajo javno dobro ter parcele št. 897/3-del, 897/4 – del, 897/1 – del, vse k.o. Žalec, ki so v lasti Občine Žalec. Območje OPPN je veliko ca. 22447 m².

Območje OPPN je na zahodu in severu omejeno z zazidanim zemljiščem. Na vzhodu meji na krajevno cesto Cesta Josipa Širca (šifra odseka 490162) in nadalje na kmetijska zemljišča. Območje OPPN je v celoti v varovalnem progovnem pasu železniške proge (regionalna železniška proga Celje - Velenje). Na južni strani je omejeno s progovnim pasom železniške proge.

Na mestu odstranjenega starejšega industrijskega objekta se predvidi nov objekt z nadstreškom (Objekt Hmezad 2), ki bo sestavljen iz: hladilnic hmelja (skladišče), prostorov za prevzem, obdelavo in odpremo hmelja. Predvidena je nadzidava in rekonstrukcija obstoječega objekta (Objekt Hmezad 1). Iz obstoječega objekta Hmezad 1 se prestavi obstoječe skladišče in glavni del predelave hmelja v nov predviden objekt Hmezad 2. Glavnemu objektu (Objekt Hmezad) se dozida dvigalo in zunanje stopnišče do obstoječe razgledne ploščadi, kjer se uredi gostinski lokal, s čimer se delu objekta spremeni namembnost iz industrijske v gostinsko namembnost.

V delu glavnega objekta Hmezad, kjer trenutno potekala predelava hmelja, se uredijo prostori namenjeni za poslovno dejavnost (start up inkubator). V objektu Hmezad se izvede novo notranje stopnišče s predhodno statično preveritvijo. Na severnem delu območja urejanja je predvidena gradnja novega objekta (objekt Hmezad 3).

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 za del območja ŽA-1/5 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.

Primer izračuna za gradnjo gostinskega objekta VRT PIVA

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN za del območja ŽA-1/5, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za gradnjo gostinskega objekta VRT PIVA na gradbeni parceli G.M. GOSTINSKI OBJEKT. Skupna bruto tlorisna površina objekta znaša 849,60 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 1.986,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO_C, OBO_FK, OBO_V in OBO_OST.

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

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina parcele (m²)</i>	1.986,00	m ²
<i>neto tlorisna površina (m²)</i>	739,15	m ²
<i>faktor dejavnosti</i>	1,2	(gostinske stavbe)
<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	28.945,50	EUR

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša 28.945,50 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina parcele (m²)</i>	1.986,00	m ²
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	849,60	m ²
<i>DpN</i>	0,5	
<i>DtN</i>	0,5	
<i>CpN</i>	44,810	EUR/m ²
<i>CtN</i>	30,352	EUR/m ²
Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo	57.389,86	EUR

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 57.389,86 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 57.389,86 EUR.

Vodja Urada za prostor in gospodarstvo
Darja Dobrajc Lukman