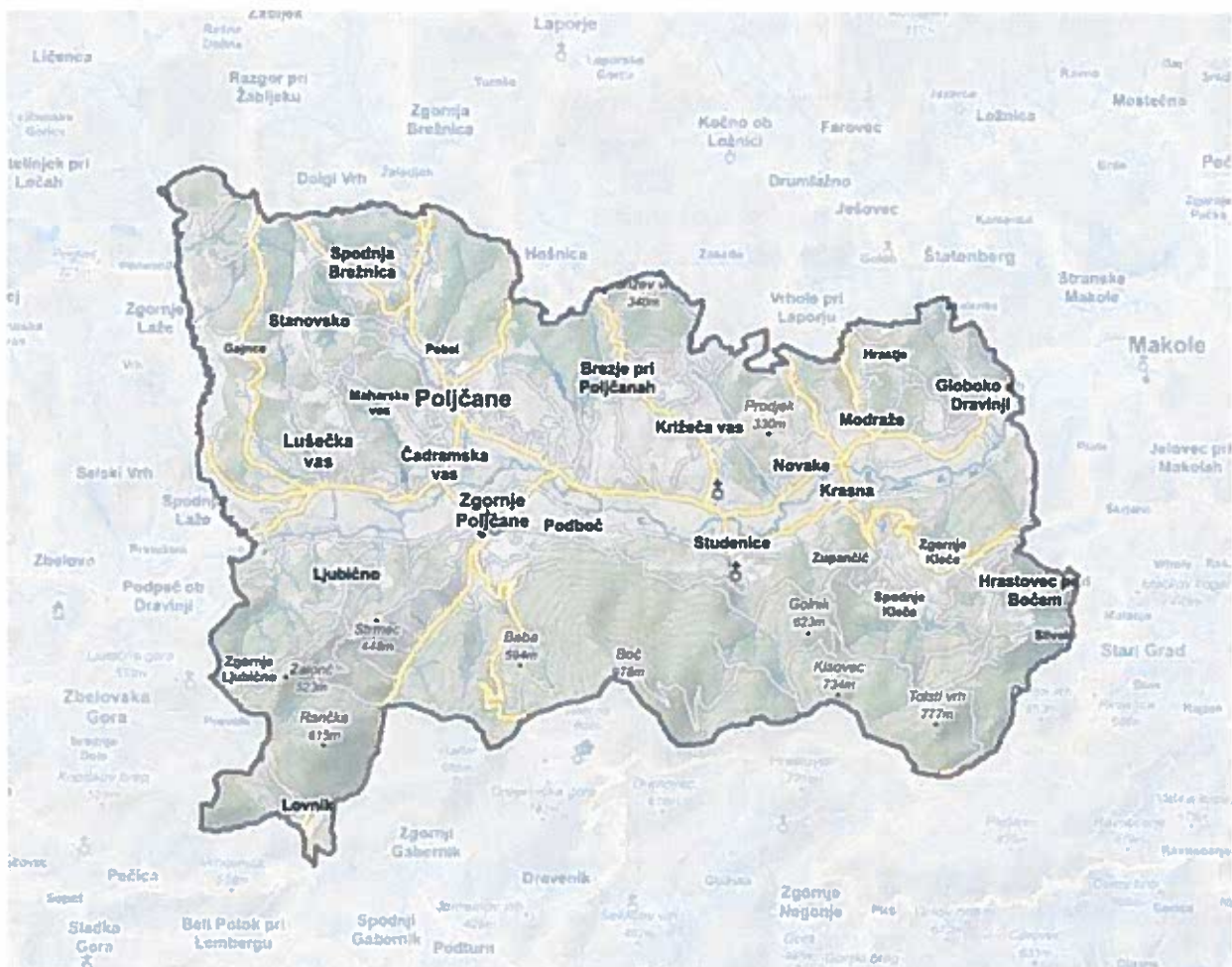


ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN OBČINE POLJČANE ZA OBRAVNAVO



LUBLJANA, 13. 5. 2020

Naročnik:

Občina Poljčane
Bistriška cesta 65
2319 Poljčane



OBČINA POLJČANE

Odgovorni predstavnik naročnika:
ga. Nataša Dvoršak

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:
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.
Nives Harmel, univ. dipl. ekon.
Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.

Projekt:

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN OBČINE
POLJČANE

Številka pogodbe:

P61/2020

Številka projekta:

211/2020

Ključne besede:

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

Datum:

15. 4. 2020

KAZALO

1	Uvod.....	5
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč.....	5
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ.....	7
1.2.1	Naročnik.....	7
1.2.2	Izdelovalec.....	7
1.3	Namen in cilji POSZ.....	8
1.4	Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom.....	8
1.5	Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije.....	9
1.6	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov.....	9
2	Analiza stanja obstoječe komunalne opreme.....	12
2.1	Cestno omrežje.....	12
2.1.1	Opis obstoječega cestnega omrežja.....	12
2.1.2	Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja.....	13
2.2	Kanalizacijsko omrežje.....	15
2.2.1	Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	15
2.2.2	Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	15
2.3	Vodovodno omrežje.....	16
2.3.1	Opis obstoječega vodovodnega omrežja.....	16
2.3.2	Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja.....	16
2.4	Javne površine.....	17
2.4.1	Opis obstoječih javnih površin.....	17
2.4.2	Ocena vrednosti obstoječih javnih površin.....	18
3	Podatki o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme.....	19
3.1	Ocenjene površine gradbenih parcel stavb.....	19
3.2	Ocenjene bruto tlorisne površine objektov.....	19
4	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	21
4.1	Oskrbna območja.....	21
4.2	Skupni in dejanski stroški.....	21
4.2.1	Skupni stroški komunalne opreme.....	21
4.2.2	Dejanski stroški komunalne opreme.....	22
4.3	Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere.....	23
4.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	24
4.5	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o).....	24
4.6	Faktor namembnosti objekta (F_n).....	25
4.7	Faktor površine (F_p) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti.....	25
4.8	Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}).....	26
5	Izračun komunalnega prispevka.....	27
5.1	Izračun komunalnega prispevka.....	27
5.2	Informativni izračun komunalnega prispevka.....	28
6	Opozorilo o celovitosti ELABORATA programa opremljanja.....	29

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Vrste in dolžine cest na območju občine Poljčane.....	12
Preglednica 2:	Podatki o obstoječem sistemu javne razsvetljave na območju občine Poljčane.....	13
Preglednica 3:	Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja.....	13
Preglednica 4:	Dolžine kanalizacijskega omrežja Krasna in Podboč glede na vrsto in material omrežja.....	15
Preglednica 5:	Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov na območju.....	15
Preglednica 6:	Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	16

Preglednica 7: Dolžine vodovodnega omrežja Poljčane glede na prevladujoči material in profil.....	16
Preglednica 8: Vrste in število drugih vodovodnih objektov na vodovodnem sistemu	16
Preglednica 9: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja.....	17
Preglednica 10: Javne površine na območju občine Poljčane.....	17
Preglednica 11: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin na območju občine Poljčane	18
Preglednica 12: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Poljčane.....	19
Preglednica 13: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Poljčane	20
Preglednica 14: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme.....	22
Preglednica 15: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov.....	22
Preglednica 16: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme.....	23
Preglednica 17: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (Cp _o).....	23
Preglednica 18: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (Ct _o).....	23
Preglednica 19: Faktorji namembnosti objekta (F _n).....	25
Preglednica 20: Faktor površine (F _p).....	26
Preglednica 21: Prispevna stopnja zavezanca (P _{sz}).....	26

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)
Dp _o : Dt _o	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp _o) in deležem površine objekta (Dt _o)
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.)
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OSO	Oskrbno območje
PE	Populacijska enota
POSZ	Program opremljanja stavbnih zemljišč
Psz(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

Poljčane so občinsko središče, ki leži v širšem prostoru, kjer so osrednja središča Slovenska Bistrica, Slovenske Konjice in Rogaška Slatina. Občina Poljčane je nastala marca 2006 z izločitvijo iz Občine Slovenska Bistrica. Leži v severovzhodni Sloveniji, med Bočem na severu in Dravinjskimi goricami na jugu, na križišču pomembnih cestnih prometnic Maribor – Brežice ter Ptuj – Celje. Navedeni prometni pogoji so dali kraju velik pomen na ožjem in širšem območju Slovenije. Tako so bile Poljčane naravno središče prostora, v katerem se nahaja tudi središče živahne trgovske dejavnosti s tedanjimi centralnimi skladišči, iz katerih so se oskrbovala celotna zaledja Ptuja, Rogaške Slatine, Šmarja pri Jelšah in Slovenskih Konjic. Zaradi železniške proge so Poljčane za omenjene kraje pomenile okno v svet. Občina Poljčane meji na 5 sosednjih občin: Slovenska Bistrica, Makole, Rogaška Slatina, Šmarje pri Jelšah in Slovenske Konjice. Naselja v občini Poljčane so: Brezje pri Poljčanah, Čadramska vas, Globoko ob Dravinji, Hrastovec pod Bočem, Krasna, Križeča vas, Ljubično, Lovnik, Lušečka vas, Modraže, Novake, Podboč, Poljčane, Spodnja Brežnica, Spodnje Poljčane, Stanovsko, Studenice, Zgornje Poljčane. Vsi zaselki skupaj tvorijo složno celoto na 37,5 km², kjer prebiva 4.459 prebivalcev (SURS, stanje na datum 1. 7. 2019).

Obstoječa temeljna smer prometnega povezovanja naselij v regiji je Maribor – Slovenska Bistrica – Poljčane-Rogaška Slatina, Celje-Slovenske Konjice – Poljčane – Makole-Majšperk. Čez območje občine Poljčane poteka cestna povezava nacionalnega pomena. Ostala naselja so navezana na osnovno omrežje z lokalnim cestnim omrežjem. Občina Poljčane nima neposredne povezave na državno avtocestno omrežje. Pri povezovanju v občini in z območji drugimi se bo pospeševal javni cestni in železniški promet. Razvijalo se bo omrežja kolesarskih poti in pešpoti. Kolesarsko omrežje na območju občine se načrtuje sočasno z načrtovanjem novih ali rekonstruiranjem obstoječih cestnih povezav.

Občina Poljčane je do priprave tega dokumenta odmerjala komunalni prispevek na podlagi *Odloka o plačilu sorazmernega dela stroškov za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na območju občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS št. 33/97)* in *Sklepa o povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v občini Slovenska Bistrica za leto 2002 (Uradni list RS št. 18/02)*.

Glavni razlog za prenovo POSZ je sprejetje *Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradni list RS, št. ___/___)* 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 prišlo do spremembe zakonskega okvirja. Tako je potrebno, skladno s 34. členom Uredbe vse Programe opremljanja ter *Odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka*, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo nove *Uredbe oz. na podlagi Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05 in 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04, 75/05, 80/07 in 95/07)*, uskladiti z določbami nove *Uredbe* najpozneje do 17. novembra 2019.

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 Poljčane (naročnik) odločila za izdelavo Elaborata programa opremljanja za OPN Občine Poljčane 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 Poljčane
Bistriška cesta 65
2319 Poljčane

Župan: g. Stanislav Kovačič
Matična številka: 2242745000
ID št. za DDV: SI 30543673
Telefon: (02) 802 92 20
Faks: (02) 802 92 26
e-pošta: obcina@poljčane.si
Predstavnik naročnika: ga. Nataša Dvoršak

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: info@zavita.si
Predstavnik 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 in 72/17 – popr.),*
- *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 financah (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.*

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 upoštevani spodaj navedeni prostorski akti, strokovne podlage in druge dokumentacije:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradni list RS, št. __/__).

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

Na območju občine Poljčane je cestno omrežje dokaj razvejano. Obstoječa temeljna smer prometnega povezovanja naselij v regiji je Maribor – Slovenska Bistrica – Poljčane – Rogaška Slatina, Celje – Slovenske Konjice – Poljčane – Makole – Majšperk. Čez območje občine Poljčane poteka cestna povezava nacionalnega pomena, ostala naselja so navezana na osnovno omrežje z lokalnim cestnim omrežjem.

Cestno omrežje občine Poljčane tvorijo:

- regionalna cesta RI-1410 (Poljčane),
- regionalna cesta RI-1237 (Poljčane-Podplat),
- regionalna cesta RI-1236 (Slovenska Bistrica - Poljčane),
- regionalna cesta RIII-1233 (Poljčane – Majšperk),
- regionalna cesta RIII-1232 (Žiče-Poljčane),
- lokalne ceste, javne poti, ki povezujejo ostala naselja med seboj in
- gozdne ceste.

Omrežje javnih cest se povezuje v urejen in varen sistem (varne poti v šolo), opremljen z ustrezno urbano opremo prostora. Prometne ureditve se načrtujejo po načelih trajnostne mobilnosti. Omrežje cest se opremi s pločniki in javno razsvetljavo, ob pomembnejših prometnicah pa tudi s kolesarskimi stezami in drugo urbano opremo prostora.

Na območju občine so torej kategorizirane državne, občinske in gozdne ceste. Direkcija RS za ceste upravlja z državnimi cestami, Občina pa z občinskimi. Upravljevec gozdnih cest je Zavod za gozdove Slovenije. Dolžine cest, ki so v upravljanju Občine Poljčane, so povzete po *Odloku o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v Občini Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/13)*. Zaradi neažurnosti podatkov v *Odloku* so bili ti podatki ustrezno dopolnjeni s podatki iz evidence GJI in BCP (februar 2020). Tako pridobljeni podatki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Vrste in dolžine cest na območju občine Poljčane

Vrsta omrežja	Vrsta ceste	Povprečna širina [m]	Dolžina [m]	Površina [m ²]	Vir podatkov
Omrežje utrjenih cest	Lokalna cesta (LC)	2,97	24.629,00	73.223,50	GJI in baza cestnih podatkov (BCP) (Občina Poljčane, februar 2020)
	Javna pot (JP)	2,70	35.479,00	95.670,40	
SKUPAJ UTRJENO			60.108,00	168.893,90	
Omrežje neutrjenih cest	Javna pot (JP)	2,77	38.315,00	106.207,00	
SKUPAJ NEUTRJENO			38.315,00	106.207,00	
SKUPAJ Lokalna cesta (LC)			24.629,00	73.223,50	
SKUPAJ Javna pot (JP)			73.794,00	201.877,40	
CESTE SKUPAJ			98.423,00	275.100,90	

Kot del cestnega telesa se na območju občine Poljčane obravnavata tudi javna razsvetljava. Gre le za tisto javno razsvetljava, ki jo je gradila Občina Poljčane. Obstoječa javna razsvetljava je v občini Poljčane prisotna v vseh naseljih. Glede na posredovane podatke o sistemu javne razsvetljave za obravnavano območje je bilo ugotovljeno, da je na območju celotne občine 675 svetilk in eno prižigališče javne razsvetljave. Prikaz cestnega omrežja je podan v kartografski prilogi 1.

Preglednica 2: Podatki o obstoječem sistemu javne razsvetljave na območju občine Poljčane

Vrsta omrežja	Vrsta objekta	Značilnosti	Število [kos]	Vir podatkov
Javna razsvetljava	Svetilke na NT drogovich (višina do 6m)	Omrežje javne razsvetljave sestavljajo med seboj ločeni sistemi v naseljih	142	Načrt razsvetljave v občini Poljčane (november 2018), GJI - Občina Poljčane, februar 2020
	Svetilke na VT drogovich (višina nad 6m)		524	
	Svetilke na fasadah, TP, streha... (višina do 6m)		3	
	Svetilke na fasadah, TP, streha... (višina nad 6m)		6	
	Prižigališče za javno razsvetljavo		1	
JAVNA RAZSVETLJAVA SKUPAJ			676	

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 ceste. Vrednost obstoječega cestnega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov. Vrednosti obstoječega cestnega omrežja so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja

UTRJENO					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji cest. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m ²]	168.893,90	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje ceste.	[m ²]	168.893,90	1,94	327.265,71
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje m ² ceste. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje m ² ceste. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje, odvodnjavanje in ureditev vozne podlage.	[m ²]	168.893,90	43,06	7.272.571,33
Vrednost omrežja utrjenih cest				45,00	7.599.837,04
NEUTRJENO					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]

Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji cest. Po poizvedovanju takih stroškov ni bilo.	[m ²]	106.207,00	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje ceste.	[m ²]	106.207,00	1,08	114.321,21
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov gradnje m ² ceste. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev vozne podlage.	[m ²]	106.207,00	23,92	2.540.471,44
Vrednost omrežja neutrjenih cest				25,00	2.654.792,65
JAVNA RAZSVETLJAVA					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Svetilke na NT drogovih (višina do 6m)	Zajeti stroški postavitve svetilke javne razsvetljave. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za postavitev ene svetilke na drogu (višina do 6m) in pripadajoče električne napeljave.	[kos]	142	950,00	134.900,00
Svetilke na VT drogovih (višina nad 6m)	Zajeti stroški postavitve svetilke javne razsvetljave. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za postavitev ene svetilke na drogu (višina nad 6m) in pripadajoče električne napeljave.	[kos]	524	1.100,00	576.400,00
Svetilke na fasadah, TP, streha... (višina do 6m)	Zajeti stroški postavitve svetilke javne razsvetljave. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za postavitev ene svetilke na fasadi (višina do 6m) in pripadajoče električne napeljave.	[kos]	3	410,00	1.230,00
Svetilke na fasadah, TP, streha... (višina nad 6m)	Zajeti stroški postavitve svetilke javne razsvetljave. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za postavitev ene svetilke na fasadi (višina nad 6m) in pripadajoče električne napeljave.	[kos]	6	410,00	2.460,00
Prižigališče za javno razsvetlavo	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih	[kos]	1	4.950,00	4.950,00

	stroškov za postavitev prižigališča in pripadajoče električne napeljave.			
Vrednost javne razsvetljave				719.940,00
VREDNOST CESTNEGA OMREŽJA BREZ DDV				10.974.569,70
DDV				2.414.405,33
VREDNOST CESTNEGA OMREŽJA Z DDV				13.388.975,03

Skupna vrednost obstoječega cestnega omrežja tako znaša 13.388.975,03 € z DDV.

2.2 Kanalizacijsko omrežje

2.2.1 Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja

Naselji Spodnje in Zgornje Poljčane imata mešan kanalizacijski sistem v skupni dolžini 16,5 km in fekalni sistem v skupni dolžini 1,8 km. Celotni kanalizacijski sistem je za enkrat še brez ČN. Zaradi nezaključenega kanalizacijskega sistema, ki ne zagotavlja ustreznega čiščenja odpadnih voda, je bilo na usklajevalnem sestanku s predstavniki Občine Poljčane sklenjeno, da se ta kanalizacijski sistem ne vključi v ta EPO.

Fekalni kanalizacijski sistem Krasna v skupni dolžini 1,1 km se zaključuje z RČN Krasna kapacitete 50 PE. Fekalni kanalizacijski sistem Podboč ki v skupni dolžini znaša 0,55 km se zaključuje z RČN Podboč kapacitete 20 PE. Na kanalizacijski sistem Krasna in Podboč je priključenih okoli 26 gospodinjstev. 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 4: Dolžine kanalizacijskega omrežja Krasna in Podboč glede na vrsto in material omrežja

Območje	Vrsta kanalizacijskega voda	Material kanalizacijskega voda	Prevladujoči profil cevi [mm]	Dolžina [m]	Vir podatkov
Krasna	Fekalni kanal	Polietilen	160	158,41	Komunala Slovenska Bistrica - kanalizacija (Občina Poljčane, marec 2020)
			200	780,15	
	Polivinil klorid	160	137,35		
	Meteorni kanal	Polietilen	200	32,63	
Podboč	Fekalni kanal	Polietilen	160	49,93	
			200	485,48	
	Meteorni kanal	Polietilen	200	15,56	
SKUPAJ KANALIZACIJA KRASNA				1.108,54	
SKUPAJ KANALIZACIJA PODBOČ				550,96	
KANALIZACIJA SKUPAJ				1.659,50	

Preglednica 5: Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov na območju

Območje	Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Občina Poljčane	Čistilna naprava Krasna in Podboč	2	GJI, Občina Poljčane, marec 2020
SKUPAJ OBJEKTOV		2	

Prikaz kanalizacijskega omrežja je podan v kartografski prilogi 2.

2.2.2 Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi podatkov o investicijah v kanalizacijsko omrežje, ki nam jih je posredovali predstavniki

Občine Poljčane. Skladno z navedenim v spodnji preglednici podajamo ocene vrednosti kanalizacijskega omrežja na območju občine Poljčane.

Preglednica 6: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]	Vir podatkov
Kanalizacijski sistem Krasna in Podboč	Dejanske vrednosti v izgradnjo kanalizacijskega sistema Krasna in Podboč	274.700,00	Občina Poljčane, marec 2020
VREDNOST KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)		274.700,00	

Skupna vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja tako znaša 274.700,00 € brez DDV.

2.3 Vodovodno omrežje

2.3.1 Opis obstoječega vodovodnega omrežja

Preko osrednjega dela občine Poljčane poteka vzporedno z reko Dravinjo na njeni severni in južni strani prenosni cevovod za pitno vodo. Posamezna naselja se s pitno vodo oskrbujejo iz distribucijskega vodovoda. Del razpršene poselitve, predvsem v višje ležečih predelih, je oskrbovan z vodo iz lastnih vodnih zajetij.

Skoraj celotno območje občine Poljčane se s pitno vodo oskrbuje iz javnega vodovodnega sistema, ki je v upravljanju OKP d.o.o, javno podjetje za komunalne storitve iz Rogaške Slatine, ki skrbi za redno in kvalitetno oskrbo prebivalstva in gospodarstva s pitno vodo na področju občin Bistrica ob Sotli, Kozje, Podčetrtek, Poljčane, Rogaška Slatina, Rogatec in Šmarje pri Jelšah.

S pitno vodo iz javnega vodovoda se oskrbujejo vsa večja naselja in posamezni objekti razpršene gradnje v občini. Skupna dolžina vseh vodovodnih sistemov znaša 96,8 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 vodovodov.

Preglednica 7: Dolžine vodovodnega omrežja Poljčane glede na prevladujoči material in profil

Območje	Vrsta omrežja	Material voda	Dolžina [m]	Vir podatkov
Občina Poljčane	sekundarno omrežje	nodularna litina	1.465,39	GJI - vodovod (Občina Poljčane, februar 2020)
		neznano	95.400,49	
Skupaj dolžina vodovodnega sistema			96.865,88	

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	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Občina Poljčane	Vodohran	10	GJI - vodovod (Občina Poljčane, februar 2020)
	Črpališče	4	
SKUPAJ OBJEKTOV		14	

2.3.2 Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Vrednost obstoječega vodovodnega omrežja je določena na podlagi podatkov, ki jih ima občina Poljčane v svojih evidencah (evidenca osnovnih sredstev). Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 9: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Vrsta stroška	Nabavna vrednost [€]	Popravek vrednosti [€]	Sedanja vrednost [€]
Gradbeni objekti na vodovodu	1.060.119,02	155.705,02	904.414,00
Zunanja ureditev (cesta, parkirišče, ograja, ...)	191.271,14	21.680,58	169.590,56
Cevovod - plastični, alkatni (PHD; TPE; PE), PVC, PEHD do 31	207.979,37	178.709,05	29.270,32
Cevovod - azbestno cementni (ACC), litoželezni do 31.12.2012	48.552,69	33.136,89	15.415,80
Cevovod PE alkatni od 1.1.2013 naprej	285.608,71	26.036,38	259.572,33
Cevovod litoželezni, nodularna litina od 1.1.2013 naprej	2.441.290,45	146.355,48	2.294.934,97
VREDNOST VODOVODNEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)	4.234.821,38	561.623,40	3.673.197,98

Skupna vrednost obstoječega vodovodnega omrežja tako znaša 4.234.821,38 € brez DDV.

2.4 Javne površine

2.4.1 Opis obstoječih javnih površin

Urejene javne površine najdemo v naseljih Poljčane, Zgornje Poljčane in Studenice. Površine so razdrobljene in se večinoma nahajajo ob cestah. Upoštevane so bila vse javna parkirišča, igrišča in kolesarske poti s katerimi Občina Poljčane upravlja. Glede na pridobljene podatke in izvedena usklajevanja so bila v nadaljevanju kot osnova za izračun vrednosti javnih površin vključena parkirišča, igrišča in kolesarske poti, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 10. Javne površine na območju občine Poljčane

Lokacija	Vrsta opreme	Parcelna številka	Velikost [m ²]	Vir podatkov
Osnovna šola in vrtec Poljčane	Parkirišče	96/3, k.o. Brezje pri Poljčanah	1.800,00	Občina Poljčane, januar 2020
Zdravstvena postaja Poljčane	Parkirišče	180/2, k.o. Pikel	800,00	
Pošta Poljčane	Parkirišče	734/4, 734/7, k.o. Pikel	500,00	
Mercator Poljčane	Parkirišče	*140, k.o. Pikel	1.000,00	
Tržnica Poljčane	Parkirišče	182/1, 778/4, k.o. Pikel	500,00	
Kava bar Demi Poljčane	Parkirišče	182/9, k.o. Pikel	150,00	
Razvojni center narave	Parkirišče	1/2, k.o. Pikel	400,00	
Dom športa in kulture Poljčane	Parkirišče	23/2, k.o. Pikel	400,00	
Dom krajanov	Parkirišče	30/2, k.o. Pikel – delno v lasti občine	300,00	
Režijski obrat	Parkirišče	64/3, k.o. Pikel	500,00	
Gasilski dom	Parkirišče	30/4, k.o. Pikel – delno v lastni občine	500,00	
Zg. Poljčane – Prvomajski trg	Parkirišče	159/2, k.o. Poljčane	600,00	
Zg. Poljčane – pokopališče 1	Parkirišče	282/3, k.o. Poljčane	1.500,00	
Zg. Poljčane – pokopališče 2	Parkirišče	286, k.o. Poljčane	700,00	

Zg. Poljčane – otroško igrišče	Igrišče	155, k.o. Poljčane – zemljišče v lasti župnije	200,00
Studenice – pokopališče	Parkirišče	33/5, k.o. Studenice	200,00
Studenice – samostan	Parkirišče	507/7, 507/11, k.o. Studenice	600,00
Studenice – športno igrišče	Parkirišče	283, k.o. Studenice	500,00
Kolesarske poti ob državni cesti v naseljih Studenice, Novake in Globoko	Kolesarske poti	ni podatka	ni podatka
Skupaj			11.150,00

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

Vrednosti obstoječih javnih površin, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določene na podlagi nadomestitvenih stroškov gradnje m² javnih površin, za kolesarske poti, ki so bile zgrajene v letu 2008 - 2009 pa ima občina Poljčane v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij. Vrednosti obstoječih javnih površin so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 11: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin na območju občine Poljčane

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Igrišča					
Materialni stroški in stroški ureditve igrišča	Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za ureditev m ² igrišča	[m ²]	200,00	50,00	10.000,00
Parkirišča					
Materialni stroški in stroški gradnje parkirišča	Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za ureditev m ² parkirišča	[m ²]	10.950,00	45,00	492.750,00
Kolesarske poti					
Ureditev kolesarskih poti ob državni cesti v naseljih Studenice, Novake in Globoko	Dejanski stroški investicije v letih 2008 - 2009	/	/	/	596.278,69
VREDNOST JAVNIH POVRŠIN BREZ DDV					1.099.028,69
DDV					241.786,31
VREDNOST JAVNIH POVRŠIN Z DDV					1.340.815,00

Skupna vrednost obstoječih javnih površin tako znaša 1.340.815,00 € z DDV.

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 Poljčane. 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, območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, ostale prometne površine, pokopališča ter površine za oddih, šport in rekreacijo.

Preglednica 12. Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Poljčane

Oznaka oskrbnega območja	Skupna površina gradbenih parcel	Površina gradbenih parcel, ki se izloči	Površina gradbenih parcel
OSO_C	3.404.378,05	930.998,84	2.473.379,21
OSO_K	61.116,87	8.298,07	52.818,80
OSO_V	3.082.527,04	755.237,44	2.327.289,60
OSO_JP	3.404.378,05	930.998,84	2.473.379,21

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 OPN Poljčane (Uradni list RS, št. ___/___)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Poljčane 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 Poljčane (kataster stavb) (GURS, januar 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 Poljčane v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 3.093 objektov, od tega 2.854 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 239 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, 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 Poljčane 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 535.843,20 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Poljčane trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Poljčane prostora še za 621 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 107.573,17 m².

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 Poljčane

Oskrbno območje	Število objektov	Povprečna površina objektov	Bruto tlorisne površine objektov	VIR
OSO_C - obstoječi objekti	3.093	173,24	535.843,20	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Poljčane, januar 2020)
OSO_C - predvideni objekti	621	173,24	107.573,17	Ocena ZaVita, februar 2020
OSO_C - skupaj			643.416,37	/
OSO_K, obstoječi objekti	68	193,66	13.168,92	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Poljčane, februar 2020)
OSO_K, predvideni objekti	8	193,66	1.512,91	Ocena ZaVita, februar 2020
OSO_K - skupaj			14.681,83	/
OSO_V, obstoječi objekti	2.539	189,56	481.286,76	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Poljčane, februar 2020)
OSO_V, predvideni objekti	539	189,56	102.205,45	Ocena ZaVita, februar 2020
OSO_V - skupaj			583.492,21	/
OSO_JP - obstoječi objekti	3.093	173,24	535.843,20	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Poljčane, januar 2020)
OSO_JP - predvideni objekti	621	173,24	107.573,17	Ocena ZaVita, februar 2020
OSO_JP - skupaj			643.416,37	/

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 te tri vrste 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 Poljčane se kanalizacijsko omrežje nahaja v naseljih Krasna in Podboč. Vse kanalizacijske odpadne vode se odvaja na rastlinski čistilni napravi RČN Krasna in RČN Podboč. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Poljčane določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Oskrba s pitno vodo znotraj občine Poljčane se zagotavlja v vseh naseljih. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Poljčane določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih oskrbnih območjih, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnih območjih so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Poljčane. Na podlagi teh podatkov so bila za določitev oskrbnega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot: površine razpršene poselitve, površine vinskih kleti, območja stanovanj, stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja, območja centralnih dejavnosti, osrednja območja centralnih dejavnosti, druga območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, gospodarske cone, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, posebna območja, površine drugih območij, območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, ostale prometne površine, območja okoljske infrastrukture, območja zelenih površin, parki, druge urejene zelene površine, pokopališča ter površine za oddih, rekreacijo in šport.

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov. V tem EPO gre za namensko rabo okoljske infrastrukture, območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, ostale prometne površine, pokopališča ter površine za oddih, šport in rekreacijo.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Poljčane. 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	13.388.975,03
Kanalizacija	OSO_K	274.700,00
Vodovod	OSO_V	4.234.821,38
Javne površine	OSO_JP	1.340.815,00

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,
- zasebna vlaganja občanov,
- delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v dejanske stroške.

V skladu z zgoraj navedenim so bili od skupnih stroškov odšteti naslednji stroški predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 15: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Financiranje iz naslova	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	Sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna	960.935,00
		Nepovratna sredstva Evropske unije	269.383,00
		Zasebna vlaganja občanov	6.694.487,52
Kanalizacija	OSO_K	Dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam	233.495,00
Vodovod	OSO_V	Dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam	426.000,00
		Zasebna vlaganja občanov	423.482,14
		Nepovratna sredstva Evropske unije	483.484,00
Javne površine	OSO_JP	Nepovratna sredstva Evropske unije	483.484,00

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 skupni stroški obstoječe komunalne opreme, od katerih so bili v nadaljevanju odšteti stroški predstavljeni v prejšnji preglednici. Tako dobljeni dejanski stroški obstoječe komunalne opreme, so predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 16: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	5.464.169,52
Kanalizacija	OSO_K	41.205,00
Vodovod	OSO_V	3.385.339,24
Javne površine	OSO_JP	857.331,00

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^2 gradbene parcele stavbe,
- $C_{to}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 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 17: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{po})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	2.473.379,21	5.464.169,52	2,209
Kanalizacija	OSO_K	52.818,80	41.205,00	0,780
Vodovod	OSO_V	2.327.289,60	3.385.339,24	1,455
Javne površine	OSO_JP	2.473.379,21	857.331,00	0,347

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

Preglednica 18: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{to})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Bruto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	643.416,37	5.464.169,52	8,492
Kanalizacija	OSO_K	14.681,83	41.205,00	2,807
Vodovod	OSO_V	583.492,21	3.385.339,24	5,802
Javne površine	OSO_JP	643.416,37	857.331,00	1,332

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_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta (F_n) in
- $p_{sz(i)}$: 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_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. Če občina ne določi F_p , se šteje, da je F_p 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 (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0})

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum D_{p0} ali $D_{t0} = 0,3$, maksimum D_{p0} ali $D_{t0} = 0,7$ in $D_{p0} + D_{t0} = 1$. Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po tem EPO $D_{p0} : D_{t0} = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za oskrbna območja na območju občine Poljčane.

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 Poljčane upoštevajo faktorji namembnosti, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 19: Faktorji namembnosti objekta (F_n)

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor namembnosti objekta (F_n)
111	Enostanovanjske stavbe	0,7
1121	Dvostanovanjske stavbe	1,0
1122	Tri in večstanovanjske stavbe	1,2
113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Poslovne in upravne stavbe	1,2
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,2
125	Industrijske in skladiščne stavbe	1,2
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,8
1265	Stavbe za šport	0,8
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,5
1272	Obredne stavbe	0,7
2411	Športna igrišča	0,7
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7
2420	Drugi gradbeni inženirski objekti	0,5
3	Drugi gradbeni posegi	0,7

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 Poljčane upoštevajo faktorji površine, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 20: 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
113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	4
121	Gostinske stavbe	4
122	Poslovne in upravne stavbe	4
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	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 Poljčane se na posameznem oskrbnem območju upoštevajo prispevne stopnje zavezanca, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 21: 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:

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

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_{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 zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme:

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

pri čemer je:

- $KP_{obstoječa}$ 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 Podboč. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 180,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 600,00 m². 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 (m²)</i>	600,00	m ²
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	180,00	m ²
<i>faktor dejavnosti</i>	0,7	(enostanovanjske stavbe)
<i>D_{p0}</i>	0,5	
<i>D_{t0}</i>	0,5	
<i>C_{p0}</i>	4,791	EUR/m ²
<i>C_{t0}</i>	18,433	EUR/m ²
<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	2.598,47	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 180,00 m² na gradbeni parceli velikosti 600,00 m² znaša 2.598,47 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 Poljčane) ter tokom usklajevanja z občinsko upravo Občine Poljčane.

Občina Poljčane odmerja komunalni prispevek na podlagi *Odloka o plačilu sorazmernega dela stroškov za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na območju občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS št. 33/97) in Sklepa o povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v občini Slovenska Bistrica za leto 2002 (Uradni list RS št. 18/02)*.

Glavni razlog za prenovu POSZ je sprejetje *Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradni list RS, št. ___/___)* 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 zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05 in 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04, 75/05, 80/07 in 95/07)*, se uskladijo z določbami te uredbe najpozneje do 17. novembra 2019.

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 omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi podatkov o investicijah v kanalizacijsko omrežje, ki nam jih je posredovali predstavniki Občine Poljčane.

Vrednost obstoječega vodovodnega omrežja je določena na podlagi podatkov, ki jih ima občina Poljčane v svojih evidencah (evidenca osnovnih sredstev).

Vrednosti obstoječih javnih površin, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določene na podlagi nadomestitvenih stroškov gradnje m² javnih površin, za kolesarke poti, ki so bile zgrajene v letu 2008 - 2009 pa ima občina Poljčane v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

Uredba določa, da se 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. členom Uredbe (v nadaljevanju OSO_C in OSO_JP).

Na območju občine Poljčane se kanalizacijsko omrežje nahaja v naseljih Krasna in Podboč. Vse kanalizacijske odpadne vode se odvaja na rastlinski čistilni napravi RČN Krasna in RČN Podboč. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Poljčane določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Oskrba s pitno vodo znotraj občine Poljčane se zagotavlja v vseh naseljih. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Poljčane določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih oskrbnih območjih, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnih območjih so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Poljčane. Na podlagi teh podatkov so bila za določitev oskrbnega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot: površine razpršene poselitve, površine vinskih kleti, območja stanovanj, stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja, območja centralnih dejavnosti, osrednja območja centralnih dejavnosti, druga območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, gospodarske cone, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, posebna območja, površine drugih območij, območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, ostale prometne površine, območja okoljske infrastrukture, območja zelenih površin, parki, druge urejene zelene površine, pokopališča ter površine za oddih, rekreacijo in šport.

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov. V tem EPO gre za namensko rabo okoljske infrastrukture, območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, ostale prometne površine, pokopališča ter površine za oddih, šport in rekreacijo.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Poljčane. 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.

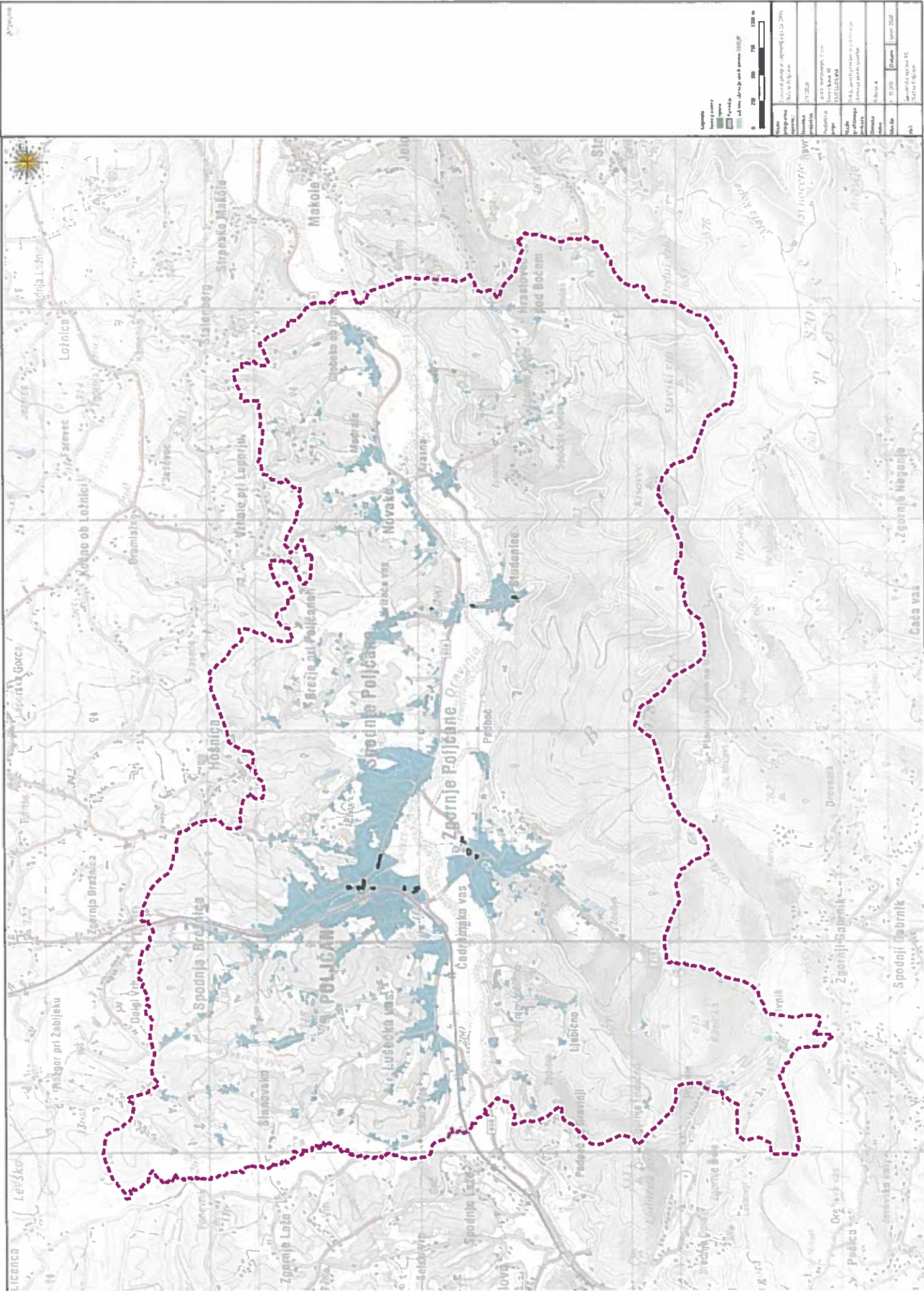
Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu OPN Poljčane (Uradni list RS, št. ___/___)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Poljčane so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Podatki neto tlorisnih površin so bili v 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 Poljčane (kataster stavb) (GURS, januar 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 Poljčane v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 3.093 objektov, od tega 2.854 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 239 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, 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

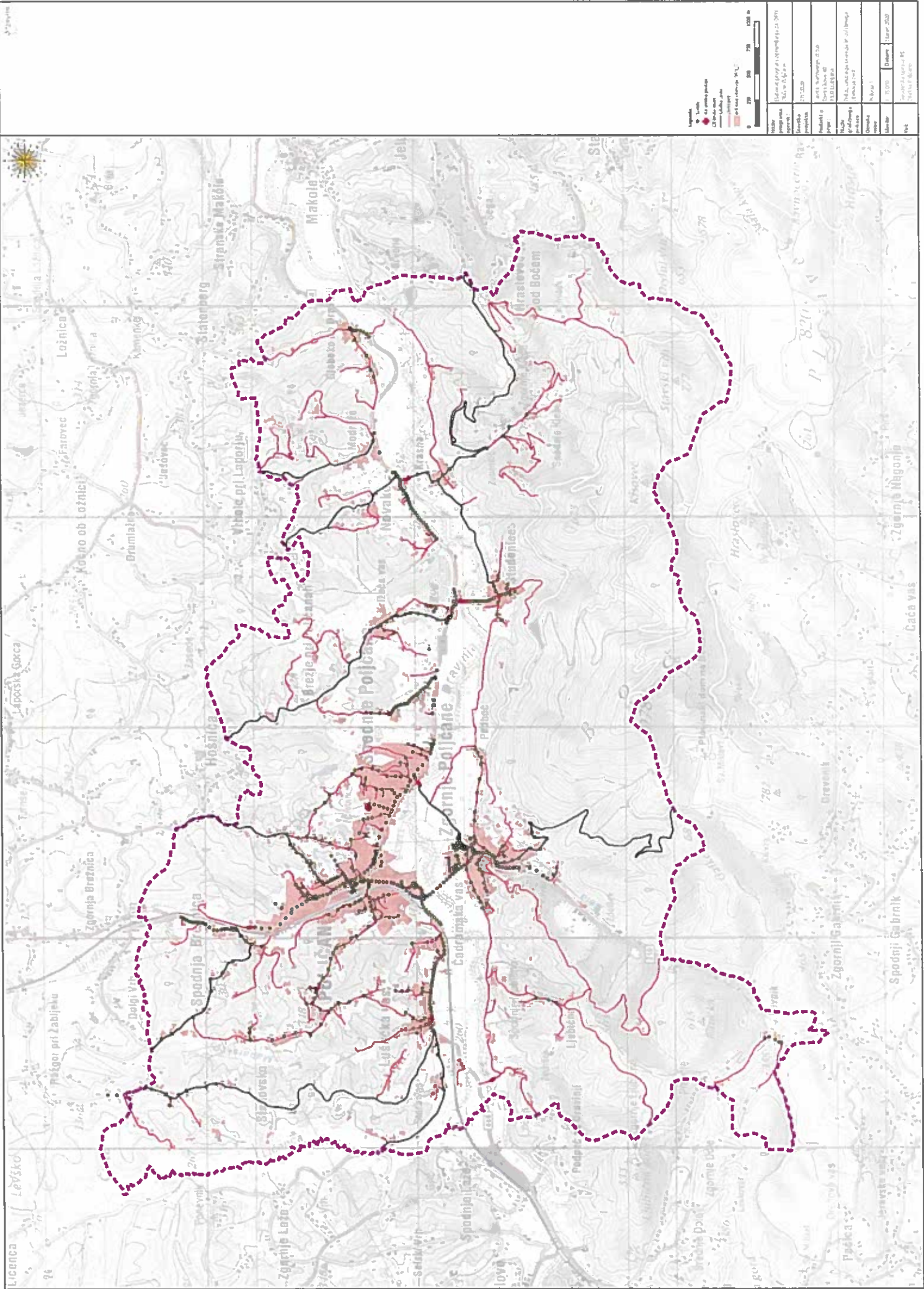
objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Poljčane je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

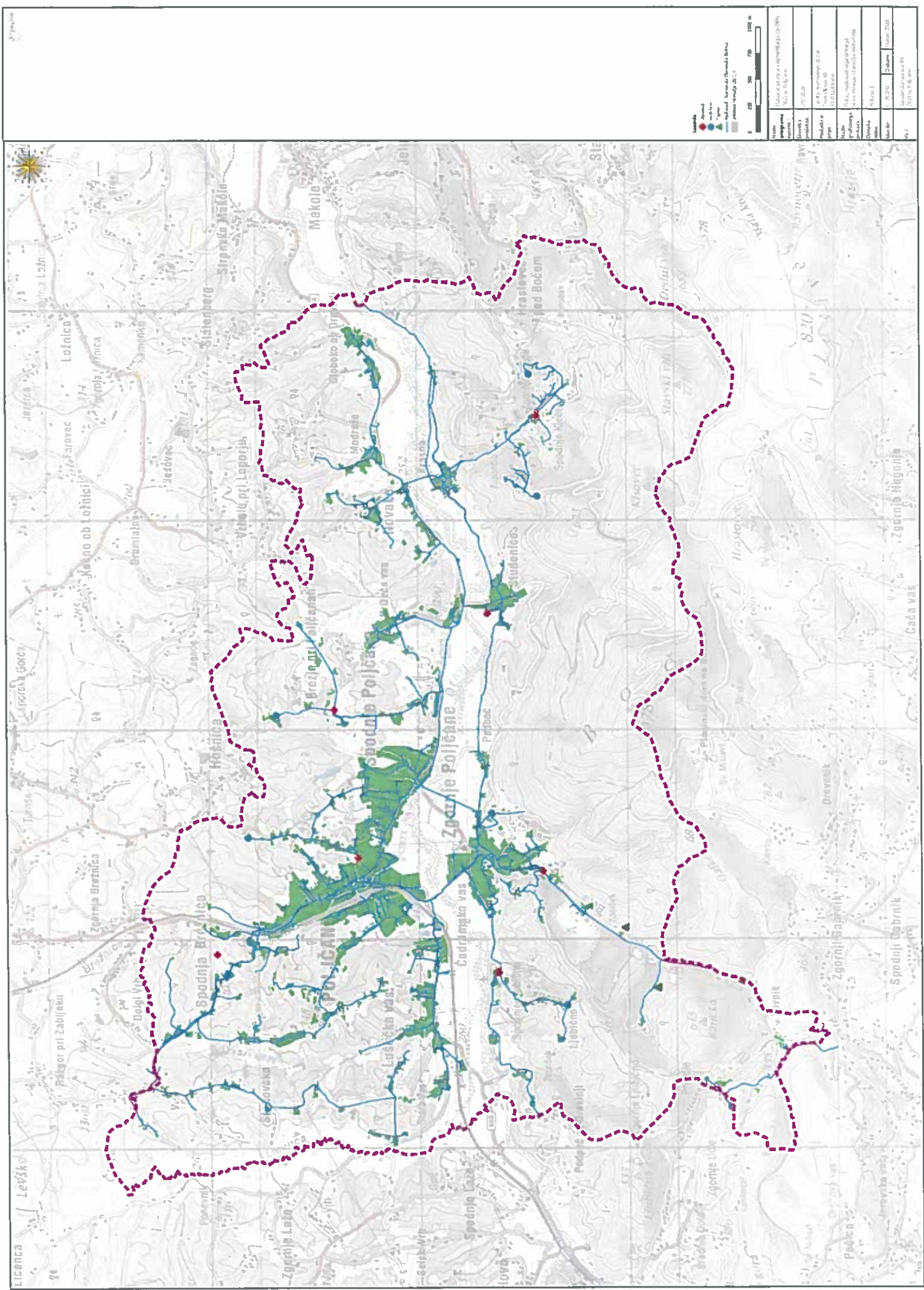
Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 535.843,20 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Poljčane trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Poljčane prostora še za 621 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 107.573,17 m².

Dejanski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Poljčane. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna (gre za sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna, nepovratna sredstva Evropske unije, dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam in zasebna vlaganja občanov).

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.







Legenda

- naselje
- voda
- voda
- voda
- voda

Skala: 1:50.000
 Datum: 1988
 Izdaja: 2008

Ime:	Občina Poljane
Šifra:	840000000
Opis:	Občina
Statistični:	840000000
Država:	Slovenija
Ustanovljen:	1994
Prejeto:	1994
Prejeto:	1994
Prejeto:	1994

