



OBČINA POLZELA
Malteška cesta 28

3313 POLZELA

OSNUTEK

Elaborat – PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ



za OPPN za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli;
Občina Polzela

NOVA KOMUNALNA OPREMA NA OBMOČJU IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Domžale, april 2025

Elaborat – PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Domžale, april 2025

Pripravljaivec:	OBČINA POLZELA Malteška cesta 28 3313 POLZELA
Izdelovalec:	Ipsum, okoljske investicije, d. o. o. Ljubljanska cesta 72 1230 Domžale Matična številka: 1924982 ID številka za DDV: SI43967604 t. (01) 7244 055 e-pošta: info@ipsum.si www.ipsum.si
Prostorsko izvedbeni akt:	Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli (Polzelan, Uradne objave, št. 3/2019, z dne 26.4.2019)
Dokument:	Elaborat – PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ Za OPPN za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli
Številka projekta:	080-106/25
Datum projekta:	April 2025
Vodja projekta:	Ivo Kejžar, univ. dipl. inž. kem., IZS T-0582  
Sodelovali:	Branko Štrekelj, univ. dipl. inž. grad. Alenka Kejžar, dipl. ekon. Aleš Štrekelj, dipl. ekon.

1. Kazalo

1. Kazalo	3
2. Uvod	5
2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku.....	5
2.1.1 Pripravljaec občinskega izvedbenega prostorskega akta	5
2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja.....	5
2.2 Ozadje in namen programa opremljanja.....	5
2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja.....	7
2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja.....	7
2.3.2 Predpisi	7
2.3.3 Upoštevanji veljavni prostorsko izvedbeni akti in ostale strokovne podlage	8
2.3.4 Strokovne podlage	8
2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja.....	8
2.4.1 Lokacija območja.....	8
2.4.2 Namenska raba.....	10
2.4.3 Načrtovane prostorske ureditve	11
2.4.4 Površina gradbenih parcel stavb	14
2.4.5 Bruto tlorisna površina stavb na območju	14
2.4.6 Javne površine na območju.....	15
2.4.7 Obstoječa ureditev komunalne infrastrukture	15
3. Nova komunalna oprema na območju OPPN	17
3.1 Cestno omrežje s cestno razsvetljavo in kanalizacija padavinske odpadne vode	17
3.1.1 Ceste in zelenice	17
3.1.2 Cestna razsvetljava	18
3.1.3 Kanalizacija padavinske odpadne vode	18
3.2 Kanalizacija komunalne odpadne vode	18
3.3 Vodovodno in hidrantno omrežje	19
3.4 Elektroenergetsko omrežje	19
3.5 Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje.....	20
3.6 Ravnanje z odpadki	21
4. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije	22
4.1 Obračunsko območje	22
4.2 Skupni in obračunski stroški investicije	22
4.3 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote.....	24
4.3.1 Obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo	24
4.3.2 Način obračuna komunalnega prispevka	25
4.4 Upoštevanje vlaganj investitorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju	26
4.5 Operacionalizacija programa opremljanja.....	26
4.5.1 Način izbora izvajalca v primeru, da je nosilec izvedbe občina	26
4.5.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture	27
5. Terminski načrt in viri financiranja	28
5.1 Terminski načrt.....	28
5.2 Viri financiranja.....	28
5.3 Etapnost gradnje	28

Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Površina gradbenih parcel na območju OPPN.....</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 2: Maksimalni gabariti stavb na območju OPPN</i>	<i>15</i>
<i>Tabela 3: Obračunski stroški pridobivanja zemljišč</i>	<i>22</i>
<i>Tabela 4: Obračunski stroški predvidenih investicij v cestno omrežje s cestno razsvetljavo</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 5: Obračunski stroški predvidenih investicij v kanalizacijo komunalnih odpadnih vod</i>	<i>23</i>

<i>Tabela 6: Obračunski stroški predvidenih investicij v vodovodno in hidrantno omrežje.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 7: Obračunski stroški predvidenih investicij v elektroenergetsko omrežje</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 8: Obračunski stroški predvidenih investicij v telekomunikacijsko (TK) omrežje</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 9: Skupni stroški predvidenih investicij v komunalno opremo in drugo GJI.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 10: Obračunski stroški predvidenih investicij v komunalno opremo</i>	<i>24</i>
<i>Tabela 11: Cena opremljanja m² gradbene parcele stavbe z novo komunalno opremo</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 12: Cena opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo</i>	<i>25</i>

Kazalo slik

<i>Slika 1: Prikaz širšega območja OPPN (rumena obroba).....</i>	<i>6</i>
<i>Slika 2: Prikaz ožjega območja lokacije območja OPPN (rumena obroba – lokacija OPPN)</i>	<i>9</i>
<i>Slika 3: Prikaz ureditev na območju OPPN, s prikazom prostorske razdelitve parcel in predvidenih objektov</i>	<i>10</i>
<i>Slika 4: Prikaz namenske rabe območja OPPN (SKs - površine podeželskega naselja)</i>	<i>11</i>
<i>Slika 5: Prikaz načrtovane ureditve na območju OPPN.....</i>	<i>13</i>

PRILOGE (risbe):

- R.1 Situacija ureditev OPPN s prikazom obračunskega območja, M 1:500
- R.2 Situacija komunalne opreme in druge GJI s prikazom obračunskega območja, M 1:500
- R.3 Situacija veljavnega ZKN s prikazom obračunskega območja in javnih površin OPPN, M1:1000

2. Uvod

2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku

2.1.1 Pripravljaivec občinskega izvedbenega prostorskega akta

Občina Polzela

Malteška cesta 28
3313 POLZELA

Župan: Jože Kužnik

Matična številka: 1357603000

ID št. za DDV: SI 27768228

telefon: 03 703 32 00

e-pošta: obcina.polzela@polzela.si

splet: <https://www.polzela.si/>

2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja

Ipsum, okoljske investicije, d. o. o.

Ljubljanska cesta 72
1230 Domžale

Odgovorna oseba: Ivo Kejžar, direktor

Matična številka: 1924982000

ID št. za DDV: SI43967604

telefon: 01 724 40 55

e-pošta: info@ipsum.si

splet: <https://www.ipsum.si>

2.2 Ozadje in namen programa opremljanja

Predmet Elaborata - program opremljanja stavbnih zemljišč je območje OPPN, ki ga ureja *Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli (Polzelan, Uradne objave, št. 3/2019, z dne 26.4.2019)* (v nadaljevanju: OPPN). V skladu z veljavnimi predpisi je elaborat program opremljanja stavbnih zemljišč podlaga za pripravo programa opremljanja, ki se ga sprejme kot odlok na občinskem svetu, skladno s 163. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24).

Območje OPPN meri 4.432 m². Obravnavano območje se nahaja v naselju Breg pri Polzeli, vzhodno od regionalne ceste R-III, odsek 1268 (Velenje – Dobrteša vas). Območje predstavlja obstoječe nepozidano stavbno zemljišče znotraj naselja.

Na območje se umešča samostojne stanovanjske hiše, nadgrajuje se prometna mreža, vključno z urejanjem komunalne opreme (izgradnja novega priključka na regionalno cesto R-III, odsek 1268

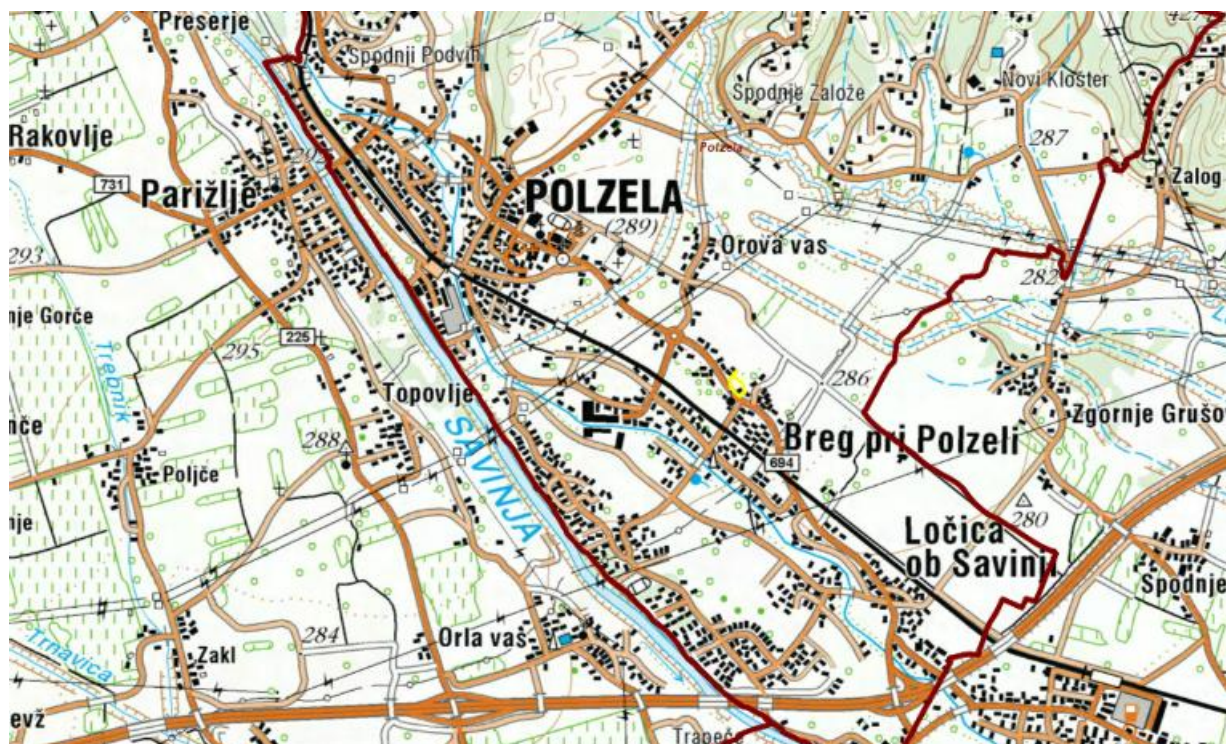
(Velenje – Dobrteša vas) in interne dovozne ceste z javno razsvetljavo, vodovodom in kanalizacijo komunalnih odpadnih voda) in druge gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje) (v nadaljevanju: druga GJI). Na območju ni plinovoda.

Območje obravnave se nahaja v naselju Breg pri Polzeli v Občini Polzela. Vzdlž zahodne stranice zemljišča poteka obstoječa regionalna cesta R-III, odsek 1268 (Velenje – Dobrteša vas). Na skrajnem južnem delu zemljišča omejuje obstoječi kozolec (izven območja), južno in severno od območja se nahajajo sosednji objekti (stanovanjski in pomožni gospodarski).

Urbanistična zasnova predvideva gradnjo 6-ih stanovanjskih stavb.

Za napajanje območja je predviden nov cestni priključek.

Območje OPPN po podatkih ARSO leži v območju preostale poplavne nevarnosti, ne nahaja pa se na območju verjetnosti pojavljanja plazov ter v varstvenem pasu vodnih virov. Severno od območja poteka vodotok Ložnica, južno od območja pa vodotok Podvinska struga (Lava) ter dlje proti jugu Savinja.



Slika 1: Prikaz širšega območja OPPN (rumena obroba)

(vir: www.gis.iobcina, marec 2025)

V sklopu ureditev OPPN bodo urejeni vsi priključki na komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo. Tako bo potrebno za potrebe obratovanja načrtovanih objektov zgraditi: cesto z javno razsvetljavo, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in elektronsko komunikacijsko omrežje.

Ta program opremljanja se v osnovi pripravlja zaradi predvidene komunalne opreme in druge GJI, ki se bo gradila zaradi nove pozidave na območju OPPN.

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI), določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja.

Program opremljanja služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino gradbene parcele in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na bruto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja

2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za novo komunalno opremo se izdelava na podlagi *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3)* (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), ki v 163. členu predpisuje, da se stavbna zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja, v skladu z določili *Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka* (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) in na podlagi *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* (Ur. l. RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2 in 20/19).

Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (163. člen *Zakona o urejanju prostora, (ZUreP-3)* (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24)). Občina posreduje sprejeti program opremljanja ministrstvu (MNVP) najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi. Skladno z 11. odstavkom 163. člena *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3)* (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), se v primeru, ko se sklene pogodba o opremljanju, programa opremljanja stavbnih zemljišč ne sprejme.

Program opremljanja sprejme ali zavrne občinski svet. Program lahko zavrne, če ta ni v skladu s predpisi oziroma, če stroški niso prikazani realno.

2.3.2 Predpisi

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)* (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24);
- *Gradbeni zakon (GZ-1)* (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A);
- *Zakon o varstvu okolja (ZVO-2)* (Ur. l. RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24);
- *Zakon o javnih financah (ZJF)* (Ur. l. RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23);

- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Ur. l. RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F);
- 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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2, 20/19);

2.3.3 Upoštevani veljavni prostorsko izvedbeni akti in ostale strokovne podlage

Pri izdelavi elaborata Program opremljanja so bili upoštevani sledeči veljavni prostorsko izvedbeni akti in ostale strokovne podlage:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/2011, tehnični popravek št. 60/2012, spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Polzela, objava v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/2014).
- *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli (Polzelan, Uradne objave št. 3/2019, z dne 26.4.2019);*
 - *Tekstualni in kartografski del OPPN s strokovnimi podlagami.*

2.3.4 Strokovne podlage

Strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri izdelavi elaborata so (*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli (Polzelan, Uradne objave št. 3/2019, z dne 26.4.2019)*):

- Hidrogeološko poročilo o ponikalni sposobnosti tal, GIH, Judita Črepinšek s.p., št. poročila GP-PMV 99/18, avgust 2018;
- Hidrološka hidravlična ocena visokih vod, območje Savinjske doline, Geo Aqua d.o.o., št. projekta GA 1428/18, september 2018;
- Idejna študija (IZP) priključitve interne ceste na regionalno cesto za območje OPPN Breg pri Polzeli, RC Plan M, d.o.o., št. 039/18, z dne 25.9.2018;
- Idejna zasnova elektrifikacije, Remcola – Remchem, d.o.o., št. 109/2018, oktober 2018;
- PZI, Izgradnja komunalne opreme za območje z oznako Breg pri Polzeli: OPPN Ločica IV pri kapelici, št. 60/2021, JC Biro, Jernej Cilenšek s.p., avgust 2024;
- PZI, Načrt s področja elektrotehnike, Ureditev električnih vodov za OPPN EUP 03 KPR BP MOBP 01, Breg pri Polzeli, št. 402/21- E, Elektro Celje, d.d., februar 2022.

2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja

2.4.1 Lokacija območja

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja v Občini Polzela. Območje OPPN zavzema nepozidan del v naselju Breg pri Polzeli, ki leži neposredno ob regionalni cesti RC-III, odsek 1268 (Velenje – Dobrteša vas). Površina območja OPPN je 4.432 m². Območje OPPN obsega del prostorske enote EUP 03 KPR BP.

Območje OPPN obsega zemljišče s parcelno št. 462/4, k.o. (991) Polzela.

Parcela izhaja iz OPPN.

Predmet OPPN so ureditve, ki bodo omogočale posege v prostor in gradnjo šestih stanovanjskih stavb. Gradbene parcele objektov so različnih velikosti.

Zemljišče v naravi predstavlja travnik.



Slika 2: Prikaz ožjega območja lokacije OPPN (rumena obroba – lokacija OPPN)
(vir: www.gis.iobcina, marec 2025)



Slika 3: Prikaz ureditev na območju OPPN, s prikazom prostorske razdelitve parcel in predvidenih objektov

2.4.2 Namenska raba

Za območje velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/2011, tehnični popravek št. 60/2012, spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Polzela, objava v Polzellanu, poročevalcu Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/2014) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli (Polzellan, Uradne objave št. 3/2019, z dne 26.4.2019).

Po navedenem izvedbenem prostorskem aktu OPPN, obravnavano območje obsega del enote urejanja prostora z oznako EUP 03 KPR BP z namensko rabo SKs (površine podeželskega naselja).



Slika 4: Prikaz namenske rabe območja OPPN (SKs - površine podeželskega naselja)
(vir: www.gis.iobcina, sloj OPN Polzela)

2.4.3 Načrtovane prostorske ureditve

Območje OPPN je namenjeno izgradnji 6-ih stanovanjskih stavb.

Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji objektov (CC-SI) s pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo:

- a.) Stanovanjske stavbe:
 - 1110 Enostanovanjske stavbe
- b.) Nestanovanjske stavbe:
 - 12420 Garažne stavbe kot pokrito parkirišče
- c.) Gradbeni inženirski objekti:
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste
 - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- d.) Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi).

Za potrebe realizacije načrtovanih objektov in ureditev ni predvidena odstranitev objektov.

Urbanistična zasnova območja izhaja iz obstoječe parcelacije, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu.

Tlorisni gabariti objektov so:

- stanovanjske stavbe: 8,00 m x 12,00 m,
- nadstreški ob stanovanjskih objektih: 6,00 x 6,00 ali manjši,

Višinski gabariti objektov so določeni z dopustno največjo etažnostjo in višino objektov, ki so:

- maksimalni višinski gabariti so določeni z etažnostjo objekta pritličje in izkoriščeno podstrešje (P+ IP), višina slemena maksimalno +8,90 m nad koto tal pritličja
- nadstreški ob stanovanjskih objektih so pritlične etažnosti (P).

Za vsako stavbo so v grafičnem delu OPPN podane okvirne absolutne kote pritličij. Kota tal pritličja objektov se določi na podlagi projektne dokumentacije dovoznih cest in je praviloma 20 cm nad koto tal dovozne ceste; podrobneje se opredeli v projektni dokumentaciji zunanje ureditve.

Tlorisna zasnova objektov je podolgovata pravokotna oblika. Fasade objekta morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so v svetlih toplih barvnih tonih ali lesene. Prepovedane so žive in kričeče barve.

Strehe stanovanjskih objektov so simetrične dvokapnice z naklonom 35-42°. Strehe nadstrešnic so praviloma ravne ali v blagem naklonu. Šotoraste strehe niso dopustne. Barva strešne kritine osnovne strehe: opečnato rdeča.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na zemljiški parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom.

Zunanje ureditve in urbana oprema se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo.

V grafičnem delu OPPN je območje razdeljeno na šest (6) gradbenih parcel. Preostalo površino predstavlja interna cesta, ki se bo zgradila na območju OPPN zaradi dostopa do posameznih gradbenih parcel.



Slika 5: Prikaz načrtovane ureditve na območju OPPN
(vir: OPPN, grafični del)

Velikost in umestitev predvidenih objektov je določena s tlorisnimi gabariti objektov.

Etažnost stavb je določena s številom etaž nad terenom. Na celotnem območju OPPN je dopustna izvedba ene etaže pritličja in izkoriščeno podstrešje (IP).

Ob individualnih stanovanjskih objektih se uredi tlakovane površine za dostope in bivalne terase. Druge površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.

Podporni zidovi niso načrtovani. Morebitni podporni zidovi ne smejo biti višji od 0,60 m, primerneje je teren urejati z brežinami in preoblikovanjem terena.

Zaradi načrtovanih ureditev se na območju OPPN zgradi še prometno, komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo.

OPPN se napaja preko novega cestnega priključka na regionalno cesto, ki ga je potrebno zgraditi.

2.4.4 Površina gradbenih parcel stavb

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 4.432 m².

V grafičnem delu OPPN je območje razdeljeno na šest (6) gradbenih parcel, kjer so podane tudi površine gradbenih parcel.

Obračunsko območje predstavljajo gradbene parcele na katerih je predvidena gradnja stavb. Površine gradbenih parcel izhajajo iz podatkov grafičnega dela OPPN.

Obračunsko območje je zmanjšano za vsoto javnih površin (interna cesta z zelenim pasom in zeleni pas na skrajnem S delu območja OPPN – parcela 462/6 k.o. Polzela).

Tabela 1: Površina gradbenih parcel na območju OPPN

Oznaka gradbene parcele	Površina [m ²]
Objekt 1	404,00
Objekt 2	439,00
Objekt 3	539,00
Objekt 4	915,00
Objekt 5	955,00
Objekt 6	409,00
Skupaj	3.661,00
Cesta "a" (z zelenim pasom ob cesti in del v S delu območja OPPN)	771,00
SKUPAJ	4.432,00

OPOMBA: Površina gradbenih parcel je povzeta po grafičnem delu OPPN.

Skupna površina gradbenih parcel predvidenih stavb na območju OPPN, ki je hkrati tudi površina obračunskega območja, znaša 3.661 m².

2.4.5 Bruto tlorisna površina stavb na območju

V nadaljevanju podajamo maksimalne gabarite predvidenih stavb na območju OPPN. Dimenzije izhajajo iz veljavnega OPPN odloka.

V bruto tlorisno površino objektov so zajeti tudi načrtovani nadstreški (dovoljena dimenzija 6 x 6 m, ki so v grafičnem delu prikazani kot del objekta.

Tabela 2: Maksimalni gabariti stavb na območju OPPN

Št. objekta	Etažnost objekta	Etažnost objekta	Tloris objekta [m]	Tloris objekta [m ²]	BTP objekta [m ²]	BTP nadstrešek [m ²]	BTP Skupaj [m ²]
1	P+IP	2	8 x 12	96	192	36	228
2	P+IP	2	8 x 12	96	192	36	228
3	P+IP	2	8 x 12	96	192	36	228
4	P+IP	2	8 x 12	96	192	36	228
5	P+IP	2	8 x 12	96	192	36	228
6	P+IP	2	8 x 12	96	192	36	228
Skupaj BTP - na območju OPPN					1.152	216	1.368

Ocenjena bruto tlorisna površina vseh objektov na območju OPPN znaša 1.368 m² (skupaj bruto tlorisna površina stavb).

2.4.6 Javne površine na območju

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 4.432 m².

V grafičnem delu OPPN je območje razdeljeno na šest (6) gradbenih parcel, ki so upoštevane kot površina za obračunsko območje v tem elaboratu.

Na območju OPPN je predvidena interna cesta zaradi dostopa do posamezne gradbene parcele, ki ima oznako cesta "a". Ob cesti je predviden tudi zeleni pas, ki se razteza deloma ob regionalni cesti, deloma ob uvozu na območje. Gre za območje javnih površin. Prav tako območje javnih površin predstavlja parcela na skrajnem severnem robu območja OPPN, kjer je predvidena zelenica.

Površina javnih parcel na območju OPPN je 771 m².

2.4.7 Obstoječa ureditev komunalne infrastrukture

Na območju OPPN ni obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI), ki bi omogočala predvidene prostorske ureditve, zato bo potrebno urediti:

- komunalno opremo:
 - cestno omrežje s cestno razsvetljavo in kanalizacijo padavinske odpadne vode,
 - vodovodno in hidrantno omrežje,
 - kanalizacijo komunalne odpadne vode.
- drugo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI):
 - elektroenergetsko omrežje,
 - telekomunikacijsko (TK) omrežje.

V bližini območja OPPN obstajajo vsi predvideni priključki, na katero se bo območje priključevalo.

V obračunske stroške komunalnega opremljanja, ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka, ni zajeta izgradnja elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja (TK). Ti dve omrežji nista del lokalne gospodarske javne infrastrukture oz. komunalne opreme.

Ureditev teh omrežij na območju urejanja je v programu opremljanja opisana in prikazana v grafičnem delu.

Izvedba omrežja cestne razsvetljave je všteta v skupne in obračunske stroške pod postavko cest. Omrežje cestne razsvetljave ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Zakon o cestah*, Ur. l. RS, št. [132/22](#), [140/22](#) – ZSDH-1A, [29/23](#) in [78/23](#) – ZUNPEOVE).

3. Nova komunalna oprema na območju OPPN

3.1 Cestno omrežje s cestno razsvetljavo in kanalizacija padavinske odpadne vode

3.1.1 Ceste in zelenice

Območje OPPN se nahaja ob regionalni cesti III. reda, št. 694, na odseku 1268, Velenje – Dobrteša vas, od km 13,326 km do km 13,416. Na to cesto se bo zgradil nov priključek, na katerega se bo navezala nova interna cesta "a" z območja OPPN.

Za priključek in novo interno cesto, je bila izdelana projektna dokumentacija, na podlagi katere so se povzeli podatki za pripravo tega elaborata: **PZI, Izgradnja komunalne opreme za območje z oznako Breg pri Polzeli: OPPN Ločica IV pri kapelici, št. 60/2021, JC Biro, Jernej Cilenšek s.p., avgust 2024;**

V križišču z regionalno cesto na dolžini 12 m se uvoz lijakasto razširi s 4,00 m na 5,00 m. Predvidena je obojestranska bankina v širini 0,50 m. Cestni priključek interne ceste "a" na regionalno cesto R-III je širine 5,00 m, z obojestransko utrjeno bankino. Predvidena nova interna cesta poteka po parceli št. 462/13 k.o. Polzela. To je osrednja prometnica, s katere se napajajo predvidene stavbe.

Skupna dolžina nove dovozne ceste znaša 95,00 m.

Predvideni normalni prečni profil – priključek na regionalno cesto v dolžini 15 m:

- Bankina 0,75 m
- Vozišče 4,00 - 5,00 m
- Bankina 0,75 m.

Predvideni normalni prečni profil – interna cesta "a":

- Bankina 0,50 m
- Vozišče 4,00 m
- Bankina 0,50 m
- Zelenica ob cesti.

Padavinske vode z območja OPPN ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje regionalne ceste in cestnega telesa.

Kot izhaja iz projektne dokumentacije PZI, bo odvodnjavanje ceste potekalo preko prečnega sklona na bankino ob cesti.

Parkirne površine so predvidene v okviru posamezne gradbene parcele in sicer najmanj dve parkirni mesti na stanovanjsko stavbo. Na javnih površinah znotraj OPPN parkirišča niso predvidena.

Skupna površina novega **cestnega omrežja**, na območju OPPN **je ca. 610,00 m²**. V tej površini ni zajeto območje celotnega cestnega omrežja, ki sega na območje regionalne ceste in posega izven OPPN, vendar se bo moralo urediti zaradi novega priključka na regionalno cesto.

V tej površini niso zajete zelene površine, ki se nahajajo ob predvideni interni cesti, na območju OPPN. Prav tako ni zajet del zelenega pasu na skrajnem severnem delu območja OPPN.

3.1.2 Cestna razsvetljava

V sklopu ureditve cestnih površin na območju OPPN (cesta "a") je potrebno urediti tudi novo cestno razsvetljavo.

Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke. Predvidena je razsvetljava v pametni LED tehnologiji. Natančnejše rešitve razsvetljave morajo biti obdelane v projektni dokumentaciji.

Dolžina **cestne razsvetljave je ca. 95 m**, ocenjena glede na predvideno dolžino nove ceste na območju OPPN. Javna razsvetljava se projektira skladno s predpisi (predvidoma bodo postavljene 3 nove svetilke).

V skladu z *ZUreP-2* cestna razsvetljava ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Zakon o cestah Ur. l. RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE*).

3.1.3 Kanalizacija padavinske odpadne vode

Na območju ne bo urejenega javnega sistema za meteorno kanalizacijo.

Padavinska voda s streh objektov in območij gradbenih parcel se mora ponikati na območju znotraj posamezne parcele, skladno z ugotovitvami iz izdelanega geološkega poročila. Skladno z izdelanim poročilom je sestava tal ugodna za ponikanje odpadnih padavinskih voda.

Kot izhaja iz projektne dokumentacije PZI, bo odvodnjavanje javne ceste potekalo preko prečnega sklona na bankino ob cesti.

3.2 Kanalizacija komunalne odpadne vode

Preko območja OPPN že poteka kanal javnega kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode (fekalna kanalizacija).

Za potrebe načrtovanih objektov se zgradi sekundarno kanalizacijsko omrežje.

Za območje OPPN je bila izdelana projektna dokumentacija, na podlagi katere so se povzeli podatki za pripravo tega elaborata: **PZI, Izgradnja komunalne opreme za območje z oznako Breg pri Polzeli: OPPN Ločica IV pri kapelici, št. 60/2021, JC Biro, Jernej Cilenšek s.p., avgust 2024;**

Območje tvorijo gravitacijski odseki kanalizacije za komunalno odpadno vodo. Kanal je voden v predvidenem cestnem telesu (interna cesta "a") vse do predvidenega priključevanja na obstoječe fekalno omrežje na jugo vzhodnem delu obravnavanega območja.

Kanal se izvede iz cevi PVC DN 200 in PVC DN 250 v različnem vzdolžnem padcu.

Med izvedbo novega kanala fekalnega kanalizacijskega sistema se izvede prevezava obstoječega fekalnega kanala na nov kanalizacijski sistem. Del obstoječega fekalnega kanala se opusti.

V hidravličnem izračunu je upoštevano število prebivalcev, povprečno 4 PE na posamezni stanovanjski objekt (predvideno 6 stanovanjskih objektov) in upoštevana norma porabe vode na prebivalca $Q_d = 200L/P.dan$ in urnem maksimumu $1/8$ dnevnega odtoka. ($Q_d = 25L/P.uro$ oz $0,00694 l/s$).

Predviden krak odpadne komunalne kanalizacije na območju **OPPN je dolžine ca. 141 m.**

Skladno s 13. členom Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občin Braslovče, Polzela, Prebold, Tabor, Vransko in Žalec (Ur. l. RS, št. 35/24, z dne 26.4.2024) **je revizijski jašek del javne kanalizacije** in mora biti praviloma postavljen na takšnem mestu, da lahko do njega nemoteno dostopata izvajalec in uporabnik. Mesto revizijskega jaška določita projektant in izvajalec v projektni dokumentaciji ob izgradnji javne infrastrukture.

Kanalizacijski priključek je sestavni del objekta in je v zasebni lasti.

3.3 Vodovodno in hidrantno omrežje

Za območje OPPN je bila izdelana projektna dokumentacija, na podlagi katere so se povzeli podatki za pripravo tega elaborata: **PZI, Izgradnja komunalne opreme za območje z oznako Breg pri Polzeli: OPPN Ločica IV pri kapelici, št. 60/2021, JC Biro, Jernej Cilenšek s.p., avgust 2024;**

Predvidene nove stanovanjske objekte bo možno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki je v upravljanju JKP Žalec, d.o.o.

Na nasprotni strani ceste na jugozahodnem delu območja OPPN poteka obstoječe vodovodno omrežje v izvedbi PE DN 110 mm.

Za predvidene objekte se zgradi novo vodovodno omrežje na območju OPPN, ki bo potekalo vzdolž interne ceste. Predvidena je gradnja cevovoda PEHD DN 110, z navezavo na cevovod DN 110, katerega priključek je predviden s podvrtavanjem pod regionalno cesto.

Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov. Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

Požarna zaščita se zagotovi preko hidrantnega omrežja. Na območju OPPN je predviden **1 nov hidrant.**

Predvidena dolžina vodovodnega omrežja na območju OPPN je **ca. 175 m.**

3.4 Elektroenergetsko omrežje

Izdelana je bil PZI, Načrt s področja elektrotehnike, Ureditev električnih vodov za OPPN EUP 03 KPR BP MOBP 01, Breg pri Polzeli, št. 402/21- E, Elektro Celje, d.d., februar 2022.

V sklopu ureditve OPPN se bo izvedla sledeča elektroenergetska infrastruktura:

- Preuredila se bo NN zbiralnica na Transformatorski postaji (TP) Breg Leskovšek tako, da bo mogoč priklop novih odjemalcev. V ta namen se bodo razširile obstoječe NN zbiralnice, in sicer tako, da se bo v neposredni bližini TP Breg Leskovšek postavila nova razdelilna omarica PS-RO(R11), ki bo omogočila priklop dodatnih NN izvodov.
- Zgradil nov NN priključni kablovod tip NA2XY-J 4x<150 mm², 0.6/1 kV med obstoječe TP Breg Leskovšek in novo razdelilno omarico PS-RO1. Sama trasa priključnega NN kablovoda bo potekala od obstoječe TP Breg Leskovšek v smeri proti jugovzhodu vse do načrtovanega kabelskega jaška EKJ 1, kjer nato zavije proti severovzhodu in se zaključi pri kabelskem jašku EKJ2, kjer se v njegovi neposredni bližini postavi nova razdelilna omarica PS-RO1. Sama trasa kablovoda med obstoječo TP in EKJ1 bo predvidoma potekala v bankini regionalne ceste, med EKJ 1 in EKJ2 pa v vozišču načrtovane interne ceste, ki bo služila kot dostop do načrtovanih hiš. Kablovod se bo uvelkel v zaščitno cev DN160 mm novo zgrajene elektro kabelske kanalizacije.
- Zgradili novi NN priključki od razdelilne omarice PS-RO1 do posameznih priključno merilnih omaric (PS-PMO 1 do 6) o območju OPPN ter postavitev merilnih omaric. Za posamezen priključni kablovod se predvidi NN kabel NA2XY-J 4x70 mm², 0.6/1 kV. Priključni kablovod do posamezne PS-PMO se bo položil v zaščitno cev DN110 mm oz. DN160 mm.
- Mehanska zaščita obstoječega kabla tip PPOO-A 4x70+2,5 mm² med tč. "A" in tč. "B". Mehanska zaščita kabla se izvede z dvodelnimi kinetami tip KSHR 110/100 mm v dolžini ca. 15 m.

Elektroenergetsko omrežje je v programu opremljanja prikazano, stroški izvedbe so upoštevani v skupnih, ne pa tudi v obračunskih stroških ter s tem posledično tudi ne v komunalnem prispevku. Stroške, ki lahko nastanejo občini v zvezi z izvedbo in ali predstavitev elektroenergetskega omrežja se uredi v skladu z določili *Pravilnika o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. l. RS, št. 93/08, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3)*.

3.5 Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje

Za potrebe novih ureditev se, v sklopu vseh gradbenih parcel, zgradi/dogradi kabelsko kanalizacijsko omrežje, ki bo omogočalo posameznim ponudnikom TK storitev priklop posameznih objektov na sisteme prenosa podatkov.

V bližini OPPN je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje v upravljanju Telekoma Slovenije in Telemacha. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati obstoječe omrežje.

Novo omrežje je predvideno tako, da so novi kabli uvlečejo v cevi kabelske kanalizacije. Kabelska kanalizacija se projektira tako, da je mogoča poznejša dodatna inštalacija kablov z optičnimi vodniki ali mikrocevk in mikrokablov z optičnimi vodniki.

Predvidena dolžina novega **telekomunikacijskega omrežja je ca. 103 m (Telekom) in ca. 83 m (Telemach)**.

Telekomunikacijsko omrežje in optično omrežje sta v programu opremljanja prikazani, stroški izvedbe so prikazani v skupnih stroških, niso pa upoštevani v obračunskih stroških ter s tem posledično v komunalnem prispevku, saj ne gre za obvezno lokalno gospodarsko javno službo oz. omrežje, na katerega je obvezen priklop.

3.6 Ravnanje z odpadki

Na območju ni predvidena postavitve ekološkega otoka z zabojniki za posamezno vrsto odpadkov.

Za vsak objekt se zagotovi zbirno mesto za odpadke. Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvajata v skladu z občinskimi določili.

Lokacija, kjer se odpadki zbirajo se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov.

4. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije

4.1 Obračunsko območje

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 4.432 m². Vsota površin gradbenih parcel stavb na območju OPPN znaša 3.661 m². Gradbene parcele stavb, so hkrati tudi obračunsko območje, za vse vrste komunalne opreme na območju urejanja. Ocenjena bruto tlorisna površina (BTP) vseh objektov znaša 1.368 m².

4.2 Skupni in obračunski stroški investicije

Za posamezno investicijo se ovrednotijo stroški investicije na območju OPPN in stroški investicije v komunalno infrastrukturo izven območja urejanja, ki so neposredno povezani z izvedbo.

Skupni in obračunski stroški predvidenih investicij po vrstah komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe. Navedeno oceno je pripravil izdelovalec programa opremljanja stavbnih zemljišč oz. so povzeti po navedenih strokovnih podlagah (PZI dokumentaciji).

Stroški načrtovanih investicij in stroški za obremenitev komunalne opreme izven območja urejanja so skupni stroški. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne infrastrukture, ki je predmet načrtovane investicije.

Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške.

Obračunski stroški komunalne opreme se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance. Vsota vseh komunalnih prispevkov, ki se bodo po oceni zbrali, predstavlja obračunske stroške.

Tabela 3: Obračunski stroški pridobivanja zemljišč

	količina	€/enoto	vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ			
1. Javne površine – (cestne površine in zelene površine)*	610 m ²	10,46	6.380 €
2. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ			
1. geodetski načrt in parcelacija*		/	972 €
2. projektna dokumentacija ureditve komunalne infrastrukture*		/	28.584 €
Skupaj brez DDV			35.936 €

OPOMBA: * podatek s strani občine

Tabela 4: Obračunski stroški predvidenih investicij v cestno omrežje s cestno razsvetljavo

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Cesta javne površine (interna cesta na območju OPPN)	610 m ²	82,805	50.511 €
2	Javna razsvetljava (omrežje in svetilke)	95 m	50,00	4.750 €
SKUPAJ brez DDV				55.511 €
DDV 22 %				12.157 €
SKUPAJ z DDV				67.418 €

**OPOMBA:* pri cestah z JR, se upošteva ddv v ceni obračunskih stroškov;

Tabela 5: Obračunski stroški predvidenih investicij v kanalizacijo komunalnih odpadnih vod

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Fekalna kanalizacija DN 250, DN 200	141 m	183,00	25.805 €
SKUPAJ brez DDV				25.805 €

Tabela 6: Obračunski stroški predvidenih investicij v vodovodno in hidrantno omrežje

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Vodovodno omrežje (PE DN110)	175 m	162	28.422 €
SKUPAJ brez DDV				28.422 €

Tabela 7: Obračunski stroški predvidenih investicij v elektroenergetsko omrežje

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	NN – elektroenergetsko omrežje	/	/	46.143 €
SKUPAJ brez DDV				46.143 €

Vir: PZI, Načrt s področja elektrotehnike, Ureditev električnih vodov za OPPN EUP 03 KPR BP MOBP 01, Breg pri Polzeli, št. 402/21- E, Elektro Celje, d.d., februar 2022

Tabela 8: Obračunski stroški predvidenih investicij v telekomunikacijsko (TK) omrežje

Infrastruktura		količina	€/enoto	vrednost [€]
1	Telekomunikacijsko omrežje	185 m	70	12.950 €
SKUPAJ brez DDV				12.950 €

V nadaljevanju je v tabeli prikaz zbir vseh navedenih stroškov predvidenih investicij. Skupni stroški predstavljajo celotno investicijo, obračunski stroški pa so stroški nove komunalne opreme.

Tabela 9: Skupni stroški predvidenih investicij v komunalno opremo in drugo GJI

Investicije		vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ		35.936 €
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME		/
- CESTE S CESTNO RAZSVETLJAVO		67.418 €
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE		25.805 €
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE		28.422 €

Investicije	vrednost [€]
- ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	46.143 €
- TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK)	12.950 €
SKUPNI STROŠKI	216.674 €

OPOMBA: Postavka "Ceste in javna razsvetljava" je podana vključno z DDV.

Tabela 10: Obračunski stroški predvidenih investicij v komunalno opremo

Investicije	vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	35.936 €
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/
- CESTE S CESTNO RAZSVETLJAVO	67.418 €
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	25.805 €
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	28.422 €
OBRAČUNSKI STROŠKI	157.581 €

OPOMBA: Postavka "Ceste in javna razsvetljava" je podana vključno z DDV.

Skupni stroški investicije v novo komunalno opremo in drugo gospodarska javno infrastrukturo (GJI) znašajo 216.674 €.

Obračunski stroški investicij v novo komunalno opremo na območju znašajo 157.581 € in ne vključujejo stroškov izgradnje elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja, ki ne spadata med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste in druge javne površine).

4.3 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote

4.3.1 Obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo

Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo so skupaj s stroški za obstoječo komunalno opremo na območju (oz. priklop na obstoječo komunalno opremo) osnova za izračun komunalnega prispevka. Za potrebe izračuna komunalnega prispevka se obračunske stroške investicij preračuna na enoto mere (skupno površino parcel novih objektov in skupno bruto tlorisno površino novih objektov).

Program opremljanja v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino gradbene parcele stavbe in delež, s katerim se obremeni bruto tlorisna površina objekta s komunalnim prispevkom. **Na obravnavanem območju bo to razmerje 0,45 : 0,55.** To pomeni, da se s prvim deležem vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja m² gradbenih parcel stavb, z drugim deležem pa vpliva na višino komunalnega prispevka ceno opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta.

Tabela 11: Cena opremljanja m² gradbene parcele stavbe z novo komunalno opremo

	Površina gradbenih parcel [m ²]	Obračunski stroški [€]	C _{pN(ij)} [€/m ²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	3.661	35.936	9,82
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/	/	/
- CESTE S CESTNO RAZSVETLJAVO	3.661	67.418	18,42
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	3.661	25.805	7,05
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	3.661	28.422	7,76
SKUPAJ		157.581	43,05

OPOMBA: Postavka "Ceste z javno razsvetljavo in kanalizacijo padavinske odpadne vode" je podana vključno z DDV.

Tabela 12: Cena opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo

	BRUTO površina objektov [m ²]	Obračunski stroški [€]	C _{tN(ij)} [€/m ²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	1.368	35.936	26,27
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/	/	/
- CESTE S CESTNO RAZSVETLJAVO	1.368	67.418	49,28
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	1.368	25.805	18,86
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	1.368	28.422	20,78
SKUPAJ		157.581	115,19

OPOMBA: Postavka "Ceste z javno razsvetljavo in kanalizacijo padavinske odpadne vode" je podana vključno z DDV.

4.3.2 Način obračuna komunalnega prispevka

Višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se izračuna po formuli:

$$KP_{nova(ij)} = (A_{GP} * C_{pN(ij)} * D_{pN}) + (A_{STAVBA} * C_{tN(ij)} * D_{tN})$$

pri čemer je:

- KP_{nova(ij)} - znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- A_{GP} - površina gradbene parcele stavbe (m²)
- A_{STAVBA} - bruto tlorisna površina stavbe (m²)
- D_{pN} - delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
- C_{pN(ij)} - stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- C_{tN(ij)} - stroški opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- D_{tN} - delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i - posamezna vrsta nove komunalne opreme;
- j - posamezno obračunsko območje;

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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in in 199/21 – ZUreP-3) določa, da se podrobnejša merila določi v programu opremljanja stavbnih zemljišč.

4.4 Upoštevanje vlaganj investorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju

V kolikor se investitor in občina s pogodbo o opremljanju v skladu s 157. členom *Zakona o urejanju prostora* dogovorita, da bo investitor sam zgradil in financiral novo predvideno komunalno opremo, ki je predmet tega programa opremljanja, se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo.

S programom opremljanja je predvideno, da se lahko med investitorjem pozidave in občino, sklene pogodba o opremljanju za fazno izgradnjo komunalne opreme, v kateri bodo podrobneje opredeljene vse medsebojne obveznosti. V tem primeru, se bodo investitorju pri odmeri komunalnega prispevka na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju, upoštevala njegova vlaganja v izgradnjo komunalne opreme na območju OPPN.

Z izvedbo opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, v skladu z določili pogodbe o opremljanju, bo investitor v naravi plačal del komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo.

4.5 Operacionalizacija programa opremljanja

4.5.1 Način izbora izvajalca v primeru, da je nosilec izvedbe občina

Naročilo za gradnjo bo oblikovano po postopku - *Zakona o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F)*. Način oddaje naročila za gradnjo je odvisna od vrednosti sklopa, ki se oddaja z javnim naročilom in sicer, če je:

- nižja od vrednosti, ki je določena v takrat veljavnem zakonu o izvrševanju proračuna Republike Slovenije, potem se oddaja po postopku za naročilo male vrednosti.
- večja od te vrednosti, potem gre za javno naročilo za gradnjo.

Pri naročanju storitev ali nabavi blaga je največja vrednost naročila po postopku oddaje naročila male vrednosti prav tako določena v istem zakonu.

Izvajalec gradbenih del bo izbran skladno z veljavno zakonodajo.

Pri tem je smiselno uporabiti kriterije, ki postavljajo domnevo, da je izvajalec tehnično in finančno sposoben izvesti javno naročilo.

Od ponudnika naj se zahteva tudi garancija za dobro izvedbo del in sicer:

- vodovod 10 let (1,5 % varščina za popravila),

• odpadna komunalna kanalizacija	10 let (2 % varščina za popravila),
• padavinska kanalizacija	3 leta (1 % varščina za popravila),
• ceste, hodniki za pešce in tlakovanje, vključno z asfaltiranjem	3 leta (5 % varščina za popravila),
• elektroenergetsko omrežje (VN in NN del, napeljava za cestno razsvetljavo)	10 let (2 % varščina za popravila),
• cestna razsvetljava – svetilke s sijalkami in prižigališče	3 leta (2% varščina za popravila)
• stavbe	5 let (2% varščina za popravila).

4.5.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture

Hišni priključek bo investitor financiral sam, priključki pa bodo izvedeni skladno s tehničnimi predpisi, ki določajo način priključevanja na javno komunalno infrastrukturo. Praviloma priključke izvede izvajalec ustrezne gospodarske javne službe.

Skladno s 13. členom Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občin Braslovče, Polzela, Prebold, Tabor, Vransko in Žalec (Ur. l. RS, št. 35/24, z dne 26.4.2024) je revizijski jašek del javne kanalizacije in mora biti praviloma postavljen na takšnem mestu, da lahko do njega nemoteno dostopata izvajalec in uporabnik. Mesto revizijskega jaška določita projektant in izvajalec v projektni dokumentaciji ob izgradnji javne infrastrukture.

Kanalizacijski priključek je sestavni del objekta in je v zasebni lasti.

5. Terminski načrt in viri financiranja

5.1 Terminski načrt

S programom opremljanja se določijo tudi roki za izvedbo in etapnost opremljanja (163 . člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24)).

Roki za izvedbo opremljanja se določijo v okviru prihodnjih petih let. Pri določitvi rokov se upošteva, da mora občina pričeti s prvimi aktivnostmi za opremljanje zemljišč na podlagi programa opremljanja najpozneje v naslednjem letu po začetku veljavnosti programa opremljanja (163. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

Občina Polzela bo pričela z aktivnostmi opremljanja obravnavanega območja v četrtem kvartalu leta 2025. Opremljanje s komunalno opremo se bo zaključilo v prvi polovici let 2026.

5.2 Viri financiranja

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna (163 . člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24).

Občina Polzela bo finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme vključila v načrt razvojnih programov ob prvi spremembi le tega.

Občina mora na zahtevo ministrstva temu v 15 dneh po prejemu zahteve predložiti poročilo o izvajanju aktivnosti opremljanja in vključitvi načrtovanih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja v občinski proračun (163. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

5.3 Etapnost gradnje

Etapnost gradnje je določena skladno z odlokom o OPPN.