



OBČINA POLZELA

Številka: 3549-1/2025
Datum: 15. 4. 2025

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

- Zadeva:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO**
- Naziv:** **Program opremljanja stavbnih zemljišč za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za občinski podrobni prostorski načrt za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli**
- Pravna podlaga:** 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) in 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)
- Predlagatelj:** Jože Kužnik, župan
- Predlog sklepa:** Predlagatelj pri sprejemu predloga odloka predlaga skrajšani postopek za sprejem odloka.
- Občinski svet Občine Polzela sprejme predlog, da se *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za občinski podrobni prostorski načrt za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli* sprejme po skrajšanem postopku.

O b r a z l o ž i t e v

I. Pravna podlaga

- 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);
- 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)

II. Razlogi in cilji

Predmet Elaborata - program opremljanja stavbnih zemljišč je območje OPPN, ki ga ureja - *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)* (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.

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 z namensko rabo SKS (površine podeželskega naselja). Območje OPPN je namenjeno izgradnji 6-ih stanovanjskih stavb.

Gospodarska javna infrastruktura (GJI – komunalna oprema in druga GJI) na območju OPPN še ni izvedena. OPPN določa ureditev komunalne opreme (cesta z javno razsvetljavo, vodovod, kanalizacija komunalnih odpadnih vod) in druge GJI (elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje). Priklaplja se na že izvedena omrežja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju in izven območja OPPN.

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

Program opremljanja zajema:

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

Skupni in obračunski stroški predvidenih investicij v komunalno opremo in drugo GJI	vrednost [EUR]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	35.936 €
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	
CESTE IN CESTNA RAZSVETLJAVA	67.418 €
KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	25.805 €
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	28.422 €
3. DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	46.143 €
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	12.950 €
OBRAČUNSKI STROŠKI 1.+2.	157.581 €
SKUPNI STROŠKI 1.+2.+3.	216.674 €

Skupni stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarska javno infrastrukturo znašajo 216.674 EUR.

Obračunski stroški investicij v novo komunalno opremo na območju znašajo 157.581 EUR.

V obračunske stroške komunalnega opremljanja, ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka, ni zajeta izgradnja 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).

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).

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

Razmerje med deležem komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino gradbene parcele in deležem, s katerim se obremeni bruto tlorisna površina objekta s komunalnim prispevkom, se določi na 0,45 : 0,55.

Cena opremljanja 1m² gradbene parcele stavbe z novo komunalno opremo znaša 43,05 EUR.

Cena opremljanja 1m² bruto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo znaša 115,19 EUR.

III. Finančne posledice

S sprejemom obravnavanega odloka, se bo poenotila odmera komunalnega prispevka za novo predvidene stanovanjske hiše na območju OPPN, kjer je predvidena izgradnja nove komunalne opreme. S tem odlokom se bo zajelo večino stroškov izvedbe novo predvidene komunalne opreme.

IV. Predlog sklepa

Predlog sklepov:

Predlagatelj pri sprejemu predloga odloka predlaga skrajšani postopek za sprejem odloka.

Občinski svet Občine Polzela sprejme predlog, da se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za občinski podrobni prostorski načrt za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravil:

Aleš Volf

strokovni sodelavec za investicije in javno infrastrukturo



OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

OSNUTEK

Na podlagi 163. člena 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), 3. in 19. člena 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, 199/21 – ZUreP-3) in 15. člena Statuta Občine Polzela (uradno prečiščeno besedilo – UPB1) (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 3/22) je Občinski svet Občine Polzela na _____. seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za občinski podrobni prostorski načrt za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina odloka)

S tem odlokom se skladno z Odlokom Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli (Polzelan, Uradne objave, št. 3/2019) (v nadaljevanju: OPPN), sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN za del EUP 03 KPR BP v naselju Breg pri Polzeli - v nadaljevanju: program opremljanja, ki ga je izdelalo podjetje Ipsum, d.o.o., št. 080-106/25, april 2025.

2. člen

(sestavni deli programa opremljanja)

- (1) Program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del programa opremljanja vsebuje:
 - prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
 - investicije v gradnjo komunalne opreme,
 - obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme,
 - izračun skupnih in obračunskih stroškov komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme,
 - preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² gradbene parcele in na m² bruto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme,
 - podlage in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Grafični del programa opremljanja vsebuje:
 - grafični izris obravnavane komunalne opreme,
 - grafični izris obračunskega območja, ki je enak za vse vrste komunalne opreme, ki se jo bo urejalo.

3. člen
(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen kot v zakonu, ki ureja prostor, in v uredbi, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.

II. KOMUNALNA OPREMA

4. člen
(komunalna oprema)

Na območju bo urejena naslednja komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura:

- komunalna oprema:
 - cestno omrežje z javno razsvetljavo,
 - vodovodno in hidrantno omrežje,
 - kanalizacija komunalne odpadne vode,
- druga gospodarska javna infrastruktura:
 - elektroenergetsko (NN) omrežje,
 - telekomunikacijsko (TK) omrežje.

III. OBRAČUNSKO OBMOČJE

5. člen
(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

- (1) Obračunsko območje za novo komunalno opremo se nahaja znotraj ureditvenega območja OPPN.
- (2) V obračunskem območju za ceste z javno razsvetljavo, kanalizacijo komunalne odpadne vode in vodovodno omrežje, so zajete vse gradbene parcele in bruto tlorisne površine novo predvidenih objektov, na katerih je predvidena gradnja. Skupna površina gradbenih parcel obračunskega območja je 3.661 m². Skupna bruto tlorisna površina novo predvidenih objektov tega obračunskega območja je 1.368 m².

IV. OBRAČUNSKI STROŠEK INVESTICIJE V NOVO KOMUNALNO OPREMO

6. člen
(skupni in obračunski stroški)

- (1) Skupni stroški investicije obsegajo stroške za pridobitev in pripravo zemljišč ter stroške za gradnjo nove komunalne opreme.
- (2) Obračunski stroški investicije so skupni stroški investicije, zmanjšani za sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.
- (3) V obračunskih stroških investicije ni upoštevan strošek izgradnje elektroenergetskega in telekomunikacijskega (TK) omrežja, ki ne spadata med obvezne lokalne gospodarske javne službe varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine).
- (4) Skupni stroški investicije v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na obračunskem območju znašajo skupaj 216.674 EUR.

- (5) Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo na obračunskem območju znašajo skupaj 157.581 EUR.

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

7. člen

- (1) Osnova za odmero komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo na območju.
- (2) Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške investicije za posamezno vrsto komunalne opreme preračuna na m² gradbene parcele objekta ($C_{pN(ij)}$) in m² bruto tlorisne površine objekta ($C_{tN(ij)}$).
- (3) Obračunski stroški izgradnje posamezne vrste komunalne opreme, preračunani na m² gradbene parcele ($C_{pN(ij)}$) in na m² bruto tlorisne površine objekta ($C_{tN(ij)}$), so:

	Gradbena parcela $C_{pN(ij)}$ [EUR/m²]	Bruto tlorisna površina objekta $C_{tN(i,j)}$ [EUR/m²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	9,82	26,27
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME	/	/
- CESTE Z JAVNO RAZSVETLJAVO	18,42	49,28
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	7,05	18,86
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	7,76	20,78
SKUPAJ	43,05	115,19

C_{pNij} in C_{tNij} so za Ceste z javno razsvetljavo podani z 22% davkom na dodano vrednost (DDV). C_{pNij} in C_{tNij} za kanalizacijo komunalne odpadne vode, vodovodno in hidrantno omrežje, pripravo zemljišč in pridobivanje zemljišč so brez DDV.

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen

(podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Delež površine gradbene parcele (D_{pN}) in delež bruto tlorisne površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka znašata $D_{pN} : D_{tN} = 0,45 : 0,55$.

VII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(zavezanec za plačilo komunalnega prispevka)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je:
1. lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz Programa opremljanja;
 2. investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz Programa opremljanja, ali

- investitor oziroma lastnik objekta, priključenega na komunalno opremo iz Programa opremljanja, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina.

10. člen **(izračun komunalnega prispevka)**

- Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

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

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 (m ²)
A_{STAVBA}	- bruto tlorisna površina stavbe (m ²)
D_{pN}	- delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
$C_{pN(ij)}$	- stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	- stroški opremljanja m ² 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;

- V primeru spremembe zmogljivosti objekta, dejavnosti oz. namembnosti v objektu, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave ali druge gradnje, pri kateri se spremeni bruto tlorisna površina stavbe, se za izračun komunalnega prispevka uporabi formula iz prejšnjega odstavka. Komunalni prispevek se v tem primeru izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo po spremembi in višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pred spremembo. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za novo komunalno opremo že poravnani. Pri morebitni večkratni rekonstrukciji ali nadomestni gradnji se upošteva bruto tlorisna površina največje stavbe, za katero je bil plačan komunalni prispevek.

11. člen **(postopek odmere komunalnega prispevka)**

- Komunalni prispevek zaradi gradnje objekta odmeri občina z odločbo na zahtevo investitorja oziroma po uradni dolžnosti v primerih, ki jih določa veljavni zakon o urejanju prostora.
- Nova komunalna oprema iz tega programa opremljanja se priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, zato se zavezancu odmeri tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v

skladu z veljavnim občinskim odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen (vpogled v Program opremljanja)

Elaborat Program opremljanja s prilogami iz 1. člena tega odloka je na vpogled na Občini Polzela.

13. člen (veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela - Uradne objave.

Številka:
Datum:

Jože Kužnik, l.r.
ŽUPAN