



# ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA stavbnih zemljišč na območju OPPN SN2 Zreče



**OBČINA ZREČE**

Občina Zreče

Cesta na Roglo 13B  
3214 Zreče

Ljubljana, februar 2023

ZDRAVJE VARSTVO OKOLJE



Telefon: 0590 11 332  
Mobitel: 041 391 028, 040 813 919  
Email: matrikaZVO@t-2.net

[www.matrikazvo.si](http://www.matrikazvo.si)

Davčna številka: 29154189  
Matična številka: 3507033000  
TRR: 02024-0257817423



**MATRIKA ZVO** d.o.o.

<b>Projekt:</b>	PROGRAM OPREMLJANJA stavbnih zemljišč na območju OPPN SN2 Zreče
<b>Naročnik -</b>	Občina Zreče Cesta na Roglo 13B 3214 Zreče
<b>Izdelovalec programa opremljanja:</b>	Matrika ZVO, Zdravje, Varnost, Okolje, d.o.o. Stegne 21c 1000 Ljubljana
<b>Vodja projekta:</b>	Uroš KOBE, u.d.i.kem.tehn.
<b>Podpis in žig:</b>	 
<b>Sodeloval:</b>	mag. Robert Špendl, univ.dipl. inž.rač., inž. kem.teh. CHRONOS ENERGIJA, d.o.o.
<b>Čas izvedbe:</b>	februar 2023
<b>Številka projekta:</b>	PO_05.16
<b>Ključne besede:</b>	OPPN, SN2, Zreče, občina Zreče, program opremljanja, gospodarska javna infrastruktura

ZDRAVJE VARSTVO OKOLJE

Telefon: 0590 11 332  
Mobitel: 041 391 028, 040 813 919  
Email: matrikaZVO@t-2.net

[www.matrikazvo.si](http://www.matrikazvo.si)

Davčna številka: 29154189  
Matična številka: 3507033000  
TRR: 02024-0257817423

# 1 KAZALO VSEBINE

## KAZALO

1 KAZALO VSEBINE .....	3
2 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	5
3 SPLOŠNI PODATKI IN ZAKONSKA PODLAGA.....	6
3.1 NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA .....	6
3.2 OBMOČJE OPREMLJANJA .....	6
3.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA .....	6
3.4 PREDPISI .....	8
4 USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI IN OPERATIVNIMI PROGRAMI .....	8
5 KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORSKIH ENOT .....	9
5.1 OPREDELITEV PROSTORSKIH ENOT – OBRAČUNSKIH OBMOČIJ.....	9
6 ANALIZA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE .....	10
6.1 PROMETNA UREDITEV .....	10
6.2 VODOVOD.....	11
6.3 FEKALNA KANALIZACIJA .....	12
6.4 METEORNA KANALIZACIJA .....	13
6.5 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE .....	15
6.6 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE .....	15
6.7 PLINOVOD IN OGREVANJE .....	15
6.8 RAVNANJE Z ODPADKI.....	15
7 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	16
7.1 NAČIN ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	16
7.2 PRERAČUN STROŠKOV NA ENOTO POVRŠINE .....	17
8 OPERACIONALIZACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA.....	17
8.1 NAČRT IZVEDBE OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	17
8.2 PRIKLJUČEVANJE UPORABNIKOV KOMUNALNE OPREME.....	17
8.3 OSTALA INFRASTRUKTURA .....	18

### Kazalo tabel

Tabela 1: Bruto tlorisne površine stavb ter površine parcel za določitev komunalnega prispevka .....	7
Tabela 2: Površina stavbnih zemljišč in bruto tlorisna površina načrtovanih stavb v obračunskih območjih .....	9
Tabela 3: Vrednost investicij v prometne komunalne opreme .....	10
Tabela 4: Vrednost investicij v javni vodovod .....	11
Tabela 5: Vrednost investicij v fekalno kanalizacijo .....	12
Tabela 6: Vrednost investicij v meteorno kanalizacijo.....	13
Tabela 7: Vrednosti $C_p$ in $C_t$ za komunalno opremo na obračunskem območju .....	17

**Kazalo slik**

Slika 1. Lokacija investicij v javno prometno komunalno opremo .....	11
Slika 2. Lokacija investicij v javni vodovod.....	12
Slika 3. Lokacija investicij v javno fekalno kanalizacijo .....	13
Slika 4. Lokacija investicij v javno meteorno kanalizacijo .....	14

**Legenda okrajšav**

GJI	gospodarska javna infrastruktura
KP	komunalni prispevek
NRP	načrt razvojnih programov
BTP	bruto tlorisna površina stavbe
OPPN	občinski podrobni prostorski načrt
PO	program opremljanja stavbnih zemljišč
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora

## **2 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Ur. l. RS, št. 199/21) v 227. členu določa, da se za novo komunalno opremo v obračunskem območju, odmeri komunalni prispevek na podlagi obračunskih stroškov iz programa opremljanja.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in:

- jo je občina že zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak raven oskrbe, če se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja, ali
- je občina še ni zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja, vendar le, če zavezanec in občina skleneta pogodbo o priključitvi v skladu z 239. členom ZUrep-3.

Elaborat programa opremljanja obravnava vsa stavbna zemljišča na območju OPPN SN2, ki je trenutno v naravi večinoma gozdno zemljišče in je pred gradnjo objektov potrebno zgraditi komunalno opremo za opremo zemljišč ter jo povezati z obstoječimi omrežji.

Faktorji za izračun komunalnega prispevka so bili določeni glede na prispevek za posamezne vrste javne infrastrukture, ki bo obračunan zavezancem za plačilo komunalnega prispevka ter površine stavb in stavbnih zemljišč. Na ta način je določena cena opremljanja obračunana na kvadratni meter stavbnega zemljišča ( $C_p$ ) in bruto tlorisne površine objekta ( $C_t$ ) na podlagi opredeljenih obračunskih stroškov kot je prikazano v naslednji tabeli:

Vrsta komunalne opreme	Površina parcel na območju opremljanja [m <sup>2</sup> ]	Bruto tlorisna površina objektov [m <sup>2</sup> ]	Vrednost nove komunalne opreme [€]	Cena na enoto ( $C_pNi$ ) [€/m <sup>2</sup> ]	Cena na enoto ( $C_tNi$ ) [€/m <sup>2</sup> ]
Ceste	16.055	4.752	378.733,82	23,59	79,70
Vodovod	16.055	4.752	96.605,21	6,02	20,33
Fekalna kanalizacija	16.055	4.752	85.090,32	5,30	17,91
Meteorna kanalizacija	16.055	4.752	116.809,20	7,28	24,58
<b>Skupaj</b>	<b>16.055</b>	<b>4.752</b>	<b>677.238,55</b>	<b>42,18</b>	<b>142,52</b>

Razmerje med deležem komunalnega prispevka glede na površino parcele in bruto tlorisno površino stavbe določata faktorja  $D_p$  in  $D_t$ , ki sta določena kot  $D_p=0,5$  in  $D_t=0,5$ , enako kot za obstoječo komunalno opremo v Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 69/2020).

### **3 SPLOŠNI PODATKI IN ZAKONSKA PODLAGA**

#### **3.1 Namen izdelave programa opremljanja**

Namen izdelave elaborata programa opremljanja je določitev višine komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Elaborat na podlagi OPPN opredeljuje stavbna zemljišča in finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja.

Ta program opremljanja opredeljuje stroške gradnje nove komunalne opreme, za prispevek za obstoječo komunalno opremo pa se uporabi odlok, ki obravnava komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo - Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 69/2020).

#### **3.2 Območje opremljanja**

Območje programa opremljanja so stavbna zemljišča na območju OPPN na katerih bodo zgrajene nove stavbe, kot jih predvideva Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko zazidavo SN2 Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/2017). Odlok predvideva gradnjo stanovanjskih stavb na celotnem območju OPPN. Program opremljanja določa stavbna zemljišča, ki pripadajo načrtovanim stavbam ter pripadajočo javno infrastrukturo, ki mora biti zgrajena za zagotovitev komunalne opremljenosti zemljišč. Območje je obravnavano kot enotno obračunsko območje.

Območje obravnave se nahaja v južnem delu naselja Zreče ob gozdu. Območje je namenjeno stanovanjski gradnji, bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

Območje OPPN za stanovanjsko zazidavo SN2 obsega površino cca 1,87 ha v neposredni bližini središča Zreč, natančneje na južnem delu stanovanjskega naselja Zreče. Leži na parcelah št. 88/21, 88/22, 88/23, 88/24, 88/28, 88/30, 88/31, 88/32, 88/33, 88/35, 88/36, 88/37, 88/38, 88/39, 88/40, 88/41, 88/42, 88/43, 88/44, 88/45, 88/50, 88/51, 88/52, 88/53 in 1401/1, vse k.o. 1100 – Zreče ter na parcelah št. 12/8, 12/9, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/21, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28 in 12/29, vse k.o. 1101 – Radana vas.

Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami lahko segajo tudi izven območja urejanja.

#### **3.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja**

Osnova za izdelavo programa opremljanja je sprejet OPPN SN2 Zreče, ki ga je izdelal prostorski načrtovalec API Arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana ter dokumentacija, ki jo je posredoval načrtovalec:

- načrt infrastrukture 45-18,
- popis del SN2, izdelovalec GMI d.o.o.

Za določitev tlorisne površine stavb so bili uporabljeni predvideni tlorisi in etažnost, pri čemer smo uporabili bruto tlorisno površino tipične stavbe, kot je navedena v OPPN, 216 m<sup>2</sup>, za načrtovanih 22 stavb (20 smostojnih in en dvojček) torej skupaj 4.752 m<sup>2</sup>. Vse stavbe bodo v celoti stanovanjske, zato nismo upoštevali različnih faktorjev dejavnosti za preračun stroškov opremljanja. Navedene ocene tlorisnih površin so uporabljene le za izračun komunalnega prispevka in ne vplivajo na upravni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, kjer se upoštevajo dejanske površine stavb glede na dopustne gabarite iz odloka

o OPPN. Pri navedbi vsake stavbe v tabeli Tabela 1 je podana tudi površina parcele, kot je določena v OPPN.

**Tabela 1: Bruto tlorisne površine stavb ter površine parcel za določitev komunalnega prispevka**

Stavba	Bruto tlorisna površina stavbe iz OPPN [m <sup>2</sup> ]	Površina stavbnega zemljišča načrtovanih stavb [m <sup>2</sup> ]
HIŠA 1	216,0	1.029,8
HIŠA 2	216,0	1.046,6
HIŠA 3	216,0	697,6
HIŠA 4	216,0	696,6
HIŠA 5	216,0	689,3
HIŠA 6	216,0	672,8
HIŠA 7	216,0	756,8
HIŠA 8	216,0	747,9
HIŠA 9	216,0	713,7
HIŠA 10	216,0	692,6
HIŠA 11	216,0	770,4
HIŠA 12	216,0	737,0
HIŠA 13	216,0	766,1
HIŠA 14	216,0	750,8
HIŠA 15	216,0	644,6
HIŠA 16	216,0	650,7
HIŠA 17	216,0	654,5
HIŠA 18	216,0	654,4
HIŠA 19	216,0	646,8
HIŠA 20	216,0	808,7
HIŠA 21	216,0	659,7
HIŠA 22	216,0	567,6
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.752,0</b>	<b>16.055,0</b>

Obračunska območja stavb so pripadajoče parcele iz OPPN. Pri obračunu komunalnega prispevka se obračuna celotna površina parcele, na kateri bo stala načrtovana stavba, ne glede na površino stavbe.

Vrednost komunalne opreme je bila ocenjena na podlagi popis, ki ga je predal naročnik.

### 3.4 Predpisi

Pri pripravi programa so bili upoštevani naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Ur. l. RS, št. 199/21)
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP)
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22)
- Zakon o javnih finanah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US)
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS)
- 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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

## **4 USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI IN OPERATIVNIMI PROGRAMI**

Program opremljanja je pripravljen za konkreten OPPN, zato v okviru priprave programa opremljanja ni bila izvedena podrobnejša analiza usklajenosti programa opremljanja z drugimi prostorskimi akti.



**5 KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORSKIH ENOT****5.1 Opredelitev prostorskih enot – obračunskih območij**

Območje OPPN je enotno obračunsko območje, za vse stavbe in parcele na območju veljajo enaki faktorji za obračun komunalnega prispevka.

V tabeli Tabela 2 so prikazane bruto tlorisne površine načrtovanih stavb in pripadajoče površine stavbnih zemljišč.

**Tabela 2: Površina stavbnih zemljišč in bruto tlorisna površina načrtovanih stavb v obračunskih območjih**

Obračunsko območje / stavba	Bruto tlorisna površina načrtovanih stavb [m <sup>2</sup> ]	Površina stavbnega zemljišča načrtovanih stavb [m <sup>2</sup> ]
Celotno obračunsko OPPN	4.752	16.055

## **6 ANALIZA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE**

### **6.1 Prometna ureditev**

Prometna ureditev na območju OPPN se zagotovi z novo cesto, ki se priključi na obstoječo Dobroveljsko cesto severovzhodno od območja OPPN. Dovozi na zasebne parcele bodo z nove ceste. Cesta se poveže tudi na makadamsko pot vzhodno od naselja, pod tem priključkom bo potekala meteorna kanalizacija, ki bo speljana v bližnji jarek.

Investicije v okviru programa opremljanja obsegajo zlasti:

- nakup zemljišč za izgradnjo ceste,
- izgradnja dovozne ceste na območje OPPN, vključno z gradnjo križišča in nadaljevanja ceste do roba območja OPPN zaradi možnosti nadaljnje gradnje,
- izgradnja javne razsvetljave ob cesti.

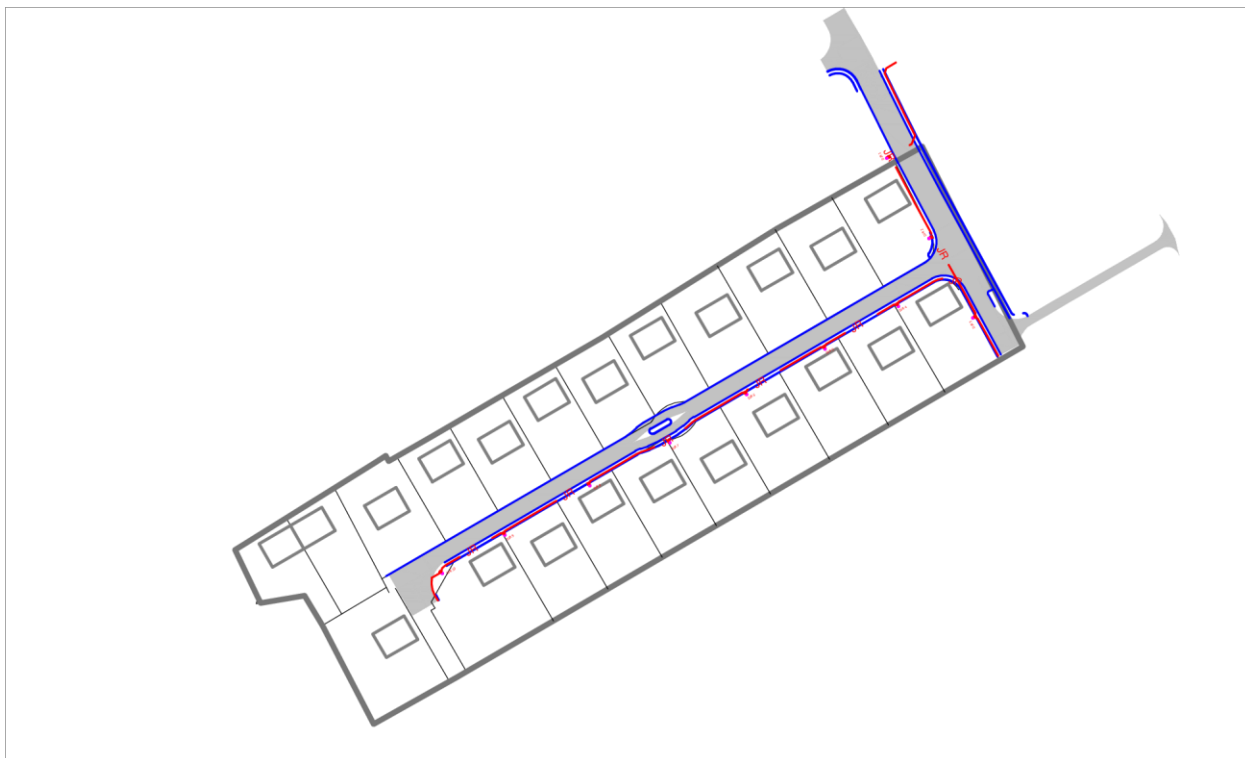
Površina zemljišča za prometno komunalno opremo je določena kot skupna površina javnega dobra, določena v OPPN.

Za določitev vrednosti investicije smo na podlagi popisa GMI d.o.o. upoštevali vsa gradbeno-obrtniška dela, pri čemer smo zemeljska dela v višini 10% pripisal prometni komunalni opremi, po 30% zemeljskih del pa vodovodu, meteorni in fekalni kanalizaciji.

Vrednost načrtovanih investicij je prikazana v tabeli Tabela 3, lokacija investicij pa na sliki Slika 1.

**Tabela 3: Vrednost investicij v prometne komunalne opreme**

Investicija	Količina	Enota mere	Cena/ enoto	Ocenjena vrednost [€]
Izgradnja javne dovozne ceste				346.610,79
Javna razsvetljava				32.123,03
<b>Skupaj investicije v prometno komunalno opremo</b>				<b>378.733,82</b>



**Slika 1. Lokacija investicij v javno prometno komunalno opremo**

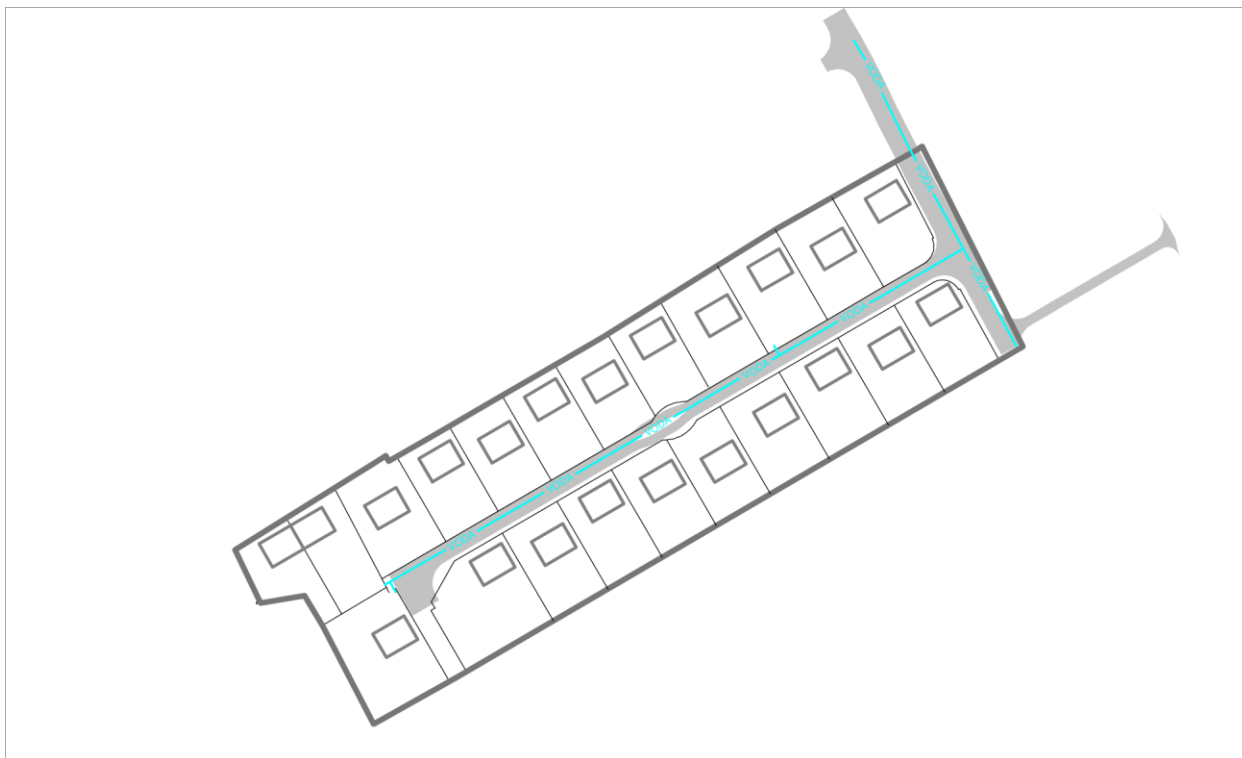
## 6.2 Vodovod

Vodovod bo potekal po dovozni cesti skozi območje OPPN. Priključek bo na obstoječi vodovod na Dobroveljski cesti.

Vrednost načrtovanih investicij v javnih vodovod je prikazana v tabeli Tabela 4, lokacija investicij pa na sliki Slika 2. V programu opremljanja ne obravnavamo internih vodovodnih priključkov, saj so ti v celoti financirani s strani investitorjev in ostajajo v lasti investitorja.

**Tabela 4: Vrednost investicij v javni vodovod**

Investicija	Količina	Enota mere	Cena/ enoto	Ocenjena vrednost [€]
Vodovod, vključno z odcepi priključkov in hidranti				96.605,21
<b>Skupaj investicije v vodovod</b>				<b>96.605,21</b>



**Slika 2. Lokacija investicij v javni vodovod**

### 6.3 Fekalna kanalizacija

Na območju OPPN bo odpadna voda iz načrtovanih stavb odvedena v novo javno kanalizacijo, ki se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo.

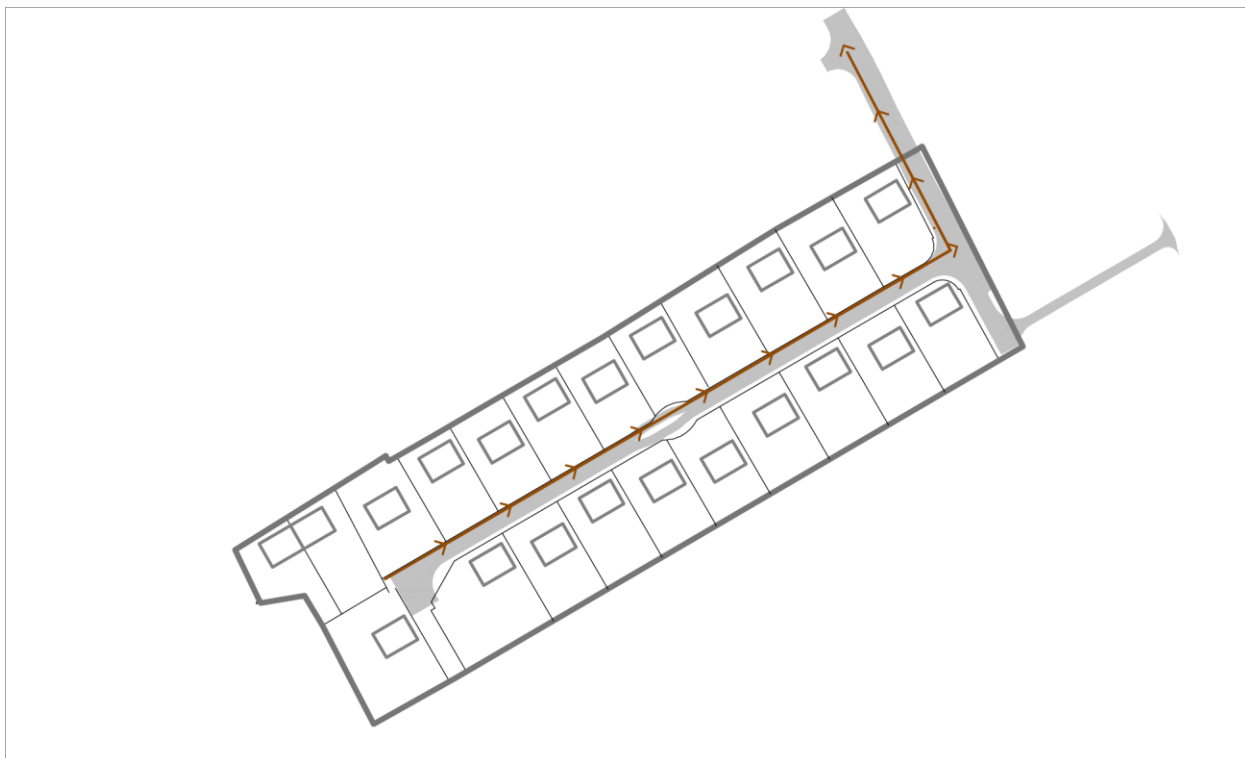
Investicije v okviru programa opremljanja obsegajo:

- gradnja javnega kanala na območju OPPN po javni cesti,
- gradnja odcepov do roba vsake parcele, vključno s priključnim jaškom.

Vrednost načrtovanih investicij v fekalno kanalizacijo je prikazana v tabeli Tabela 5, lokacija investicij pa na sliki Slika 3. Priključki posameznih stavb, kot so prikazani v OPPN, niso del javne kanalizacije in niso ovrednoteni v programu opremljanja.

**Tabela 5: Vrednost investicij v fekalno kanalizacijo**

Investicija	Količina	Enota mere	Cena/ enoto	Ocenjena vrednost [€]
Javna kanalizacija z odcepi in priključnimi jaški				85.090,32
<b>Skupaj investicije v fekalno kanalizacijo</b>				<b>85.090,32</b>



**Slika 3. Lokacija investicij v javno fekalno kanalizacijo**

#### 6.4 Meteorna kanalizacija

Na območju OPPN bo meteorna voda odvedena preko lovilcev olja in peska v padavinski kanal. Pred iztokom v jarek bo zgrajen cevni zadrževalnik

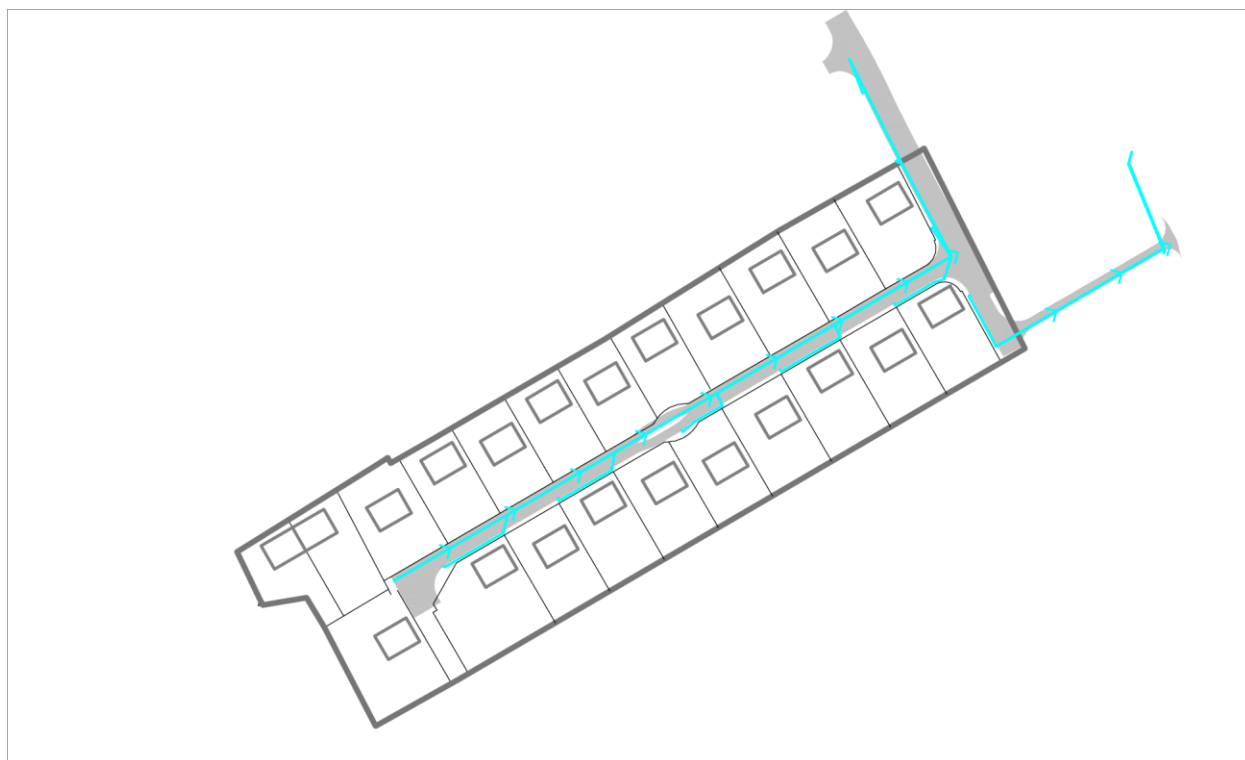
Investicije v javno meteorno kanalizacijo v okviru programa opremljanja obsegajo zlasti gradnjo novih kanalov:

- gradnja meteorne kanalizacije, vključno s cestnimi požiralniki in lovilci olj,
- gradnja cevnih zadrževalnikov visokih vod.

Vrednost načrtovanih investicij v meteorno kanalizacijo je prikazana v tabeli Tabela 6, lokacija investicij pa na sliki Slika 3.

**Tabela 6: Vrednost investicij v meteorno kanalizacijo**

Investicija	Količina	Enota mere	Cena/ enoto	Ocenjena vrednost [€]
Meteorna kanalizacija s požiralniki in zadrževalniki				116.809,20
<b>Skupaj investicije v meteorno kanalizacijo</b>				<b>116.809,20</b>



**Slika 4. Lokacija investicij v javno meteorno kanalizacijo**

## 6.5 Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se bo oskrbovalo z električno energijo po navodilih in smernicah pristojnega nosilca urejanja prostora s področja oskrbe z električno energijo.

Elektroenergetska infrastruktura ni del lokalne komunalne opreme, zato se stroški izgradnje ne vključijo v komunalni prispevek, v programu opremljanja pa se predvidi obveza izgradnje omrežja, ki bo napajalo načrtovane stavbe.

## 6.6 Telekomunikacijsko omrežje

V neposredni bližini obravnavanega območja je zgrajeno javno TK omrežje. Območje OPPN bo priključeno na telekomunikacijsko omrežje po navodilih in smernicah pristojnega nosilca urejanja prostora s področja telekomunikacij.

Telekomunikacijska infrastruktura ni del lokalne javne infrastrukture, zato se stroški izgradnje ne vključijo v komunalni prispevek, v programu opremljanja pa se predvidi način priključevanja na omrežje, ki bo omogočalo telekomunikacijske storitve v načrtovanih stavbah.

## 6.7 Plinovod in ogrevanje

Območje OPPN se bo oskrbovalo s plinom po navodilih in smernicah pristojnega nosilca urejanja prostora s področja oskrbe s plinom.

Plinovod ni del lokalne javne infrastrukture, zato se stroški izgradnje ne vključijo v komunalni prispevek. Ogrevanje stavb se lahko zagotovi tudi z drugimi energenti, zato gradnja plinovoda ni pogoj za gradnjo stavb.

## 6.8 Ravnanje z odpadki

Mesta za kontejnerje za zbiranje in prevzem odpadkov bodo zagotovljena v oz. ob stavbah, tako da za ravnanje z odpadki na območju OPPN ni predvidenih javnih površin. Zato stroški zagotavljanja prostora za posode za odpadke niso vključeni v komunalni prispevek.

## 7 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Obračunski stroški predstavljajo skupne stroške, znižane za stroške, kateri se ne obremenijo s komunalnim prispevkom. To so stroški, ki jih Občina pridobi iz drugih virov (lastna sredstva, pomoč države, subvencije, EU sredstva, samoprisevek, ipd.). Obračunski stroški torej predstavljajo delež skupnih stroškov, ki se zberejo s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance zanje. Nadaljnji izračun temelji samo na obračunskih stroških, torej stroških, ki jih je občina pokrila iz lastnega proračuna.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno obračunske stroške preračunati na merske enote, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Gre za preračun stroškov opremljanja na parcelo in na bruto tlorisno površino objekta. Površina na parcelo se izračuna glede na skupno površino obračunskega območja. Bruto tlorisna površina objekta pa se določi skladno 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 po SIST ISO 9836; Standardom za lastnosti stavb-Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine.

### 7.1 Način odmere komunalnega prispevka

Višina komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se določi po naslednji formuli:

$$K_{Pnova}(ij) = (A_{GP} \times C_{pN}(ij) \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN}(ij) \times D_{tN})$$

pri čemer je:

$K_{Pnova}(ij)$  znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

$A_{GP}$  površina gradbene parcele stavbe,

$C_{pN}(ij)$  stroški opremljanja na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

$D_{pN}$  delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,

$A_{STAVBA}$  bruto tlorisna površina stavbe,

$C_{tN}(ij)$  stroški opremljanja na m<sup>2</sup> 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 območje opremljanja.

### 7.2 Preračun stroškov na enoto površine

V predhodnih poglavjih je bilo prikazano ovrednotenje obračunskih stroškov ter določitev površine obračunskega območja za vsako vrsto komunalne opreme in bruto tlorisna



površina stavb na obračunskih območjih. Določitev faktorjev za izračun komunalnega prispevka na podlagi obračunskih stroškov komunalne opreme ter površin parcel in objektov je prikazan v tabeli Tabela 7.

**Tabela 7: Vrednosti  $C_p$  in  $C_t$  za komunalno opremo na obračunskem območju**

Vrsta komunalne opreme	Površina parcel na območju opremljanja [m <sup>2</sup> ]	Bruto tlorisna površina objektov [m <sup>2</sup> ]	Vrednost nove komunalne opreme [€]	Cena na enoto ( $C_{pNi}$ ) [€/m <sup>2</sup> ]	Cena na enoto ( $C_{tNi}$ ) [€/m <sup>2</sup> ]
Ceste	16.055	4.752	378.733,82	23,59	79,70
Vodovod	16.055	4.752	96.605,21	6,02	20,33
Fekalna kanalizacija	16.055	4.752	85.090,32	5,30	17,91
Meteorna kanalizacija	16.055	4.752	116.809,20	7,28	24,58
<b>Skupaj</b>	<b>16.055</b>	<b>4.752</b>	<b>677.238,55</b>	<b>42,18</b>	<b>142,52</b>

Razmerje med deležem komunalnega prispevka glede na površino parcele in bruto tlorisno površino stavbe določata faktorja  $D_p$  in  $D_t$ , ki sta določena kot  $D_p=0,5$  in  $D_t=0,5$ , enako kot za obstoječo komunalno opremo v Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 69/2020).

## **8 OPERACIONALIZACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA**

### **8.1 Načrt izvedbe opremljanja stavbnih zemljišč**

Gradnja na območju poteka v eni etapi, fazna gradnja ni predvidena. Obračunsko območje je komunalno opremljeno po zaključeni gradnji vse komunalne opreme.

Čeprav v programu opremljanja energetska infrastruktura ni vključena v komunalni prispevek, je pogoj za začetek obratovanja stavb zagotovitev elektroenergetske infrastrukture, kot je navedeno v OPPN.

### **8.2 Priključevanje uporabnikov komunalne opreme**

Uporabniki se bodo na novo zgrajeno komunalno opremo priključevali individualno ob izgradnji objektov. Te priključke bodo financirali sami, priključki pa bodo izvedeni skladno s tehničnimi predpisi, ki določajo način priključevanja na komunalno opremo. Praviloma priključke izvede izvajalec ustrezne gospodarske javne službe.

### **8.3 Ostala infrastruktura**

Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo je zgradil oz. jo upravlja koncesionar ter pokriva stroške investicije iz cene storitve, ta program opremljanja ne obravnava, tudi v primerih ko je lastnik take infrastrukture občina.

Gradnjo infrastrukture zagotovijo upravljavci omrežij (npr. elektroenergetsko omrežje, plinovod, telekomunikacije), o izgradnji se lahko upravljavci in investitorji dogovorijo posebej, vendar mora biti infrastruktura zgrajena pred začetkom obratovanja stavb, če gre za obvezno infrastrukturo navedeno v prvem razdelku tega poglavja.