



**OBČINA TREBNJE  
ŽUPAN**

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

E: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 3500-216/2016-18

Datum: 28. 3. 2018

OBČINSKI SVET  
OBČINE TREBNJE

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA  
SVETA OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za  
območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«**

*Gradivo pripravil:* Espri d.o.o.  
Novi trg 11

8000 Novo mesto

*Pristojno delovno telo:* Odbor za prostor, komunalno in prometno infrastrukturo  
Komisija za statutarna vprašanja in lokalno samoupravo

*Gradivo predlaga:* Alojzij Kastelic, Župan Občine Trebnje

*Poročevalec po  
pooblastilu župana  
Občine Trebnje  
Alojzija Kastelica:* Franci Starbek  
vodja oddelka

**PREDLOG SKLEPA:**

**SKLEP**

- I. Občinski svet Občine Trebnje sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«, po skrajšanem postopku
- II. Sprejme se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«

Alojzij Kastelic l.r.  
ŽUPAN

*Priloge:*

- Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja: OPPN za »trgovski objekt«

# **Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«**

## **I. NASLOV**

Naslov gradiva se glasi: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«

## **II. UVOD**

### **1. Razlogi za sprejem in potrditev**

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«, je podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu. Program opremljanja je podlaga sklenitev pogodbe o opremljanju s katero se bo občina dogovorila za gradnjo predvidene komunalne opreme z zainteresiranim investitorjem, pri čemer ta v naravi poravna del komunalnega prispevka.

### **2. Ocena stanja**

Območje opremljanja je v centru Trebnjega, ob glavni ulici Stari trg med dvema trgovskima centroma. Obstoječi objekti (dve stanovanjski stavbi, hlev in kozolec) so predvideni za rušenje. Na tem mestu se bo zgradil trgovski center s spremljajočim številom parkirnih mest ter vso potrebno infrastrukturo. Obstoječa komunalna oprema, ki se nahaja na tem območju je prilagojena obstoječemu uporabniku in ni primerna niti ne zadošča predvidenim novim potrebam. Zaradi navedenega se bo zgradila infrastruktura, ki bo tem potrebam zadostila.

### **3. Pravna podlaga za sprejem odloka**

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 76/16-odl.US).

### **4. Cilji in načela**

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi veljavne zakonodaje, v obliki odloka, ki vsebuje tudi merila za odmero komunalnega prispevka. Z odlokom pridobi občina pravno podlago za izdajo odločb. Namen programa opremljanja je opisati obstoječo in novo komunalno opremo na določenem območju, določiti obračunska območja, t.j. območje na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

### **5. Ocena finančnih in drugih posledic**

S sprejemom odloka ne bo dodatnih obremenitev na občinski proračun.

### III. BESEDILO ČLENOV

#### PREDLOG

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-Skl.US:U-I-43/13-19, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 17. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14, 65/14-popr.) je Občinski svet Občine Trebnje na svoji \_\_\_\_\_seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

#### ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt« (v nadaljevanju: program opremljanja) in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

##### 2. člen (vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred in po izvedbi projekta,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen  
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno komunalno opremo,
- odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Občino Trebnje in investitorjem in
- določitev medsebojnih obveznosti in finančnih podrobnosti glede poročuna vlaganj Občine Trebnje in investitorja v novo komunalno opremo na območju OPPN za trgovski objekt, s katerimi bo občina sklenila pogodbo o opremljanju.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo.

(3) Pri vseh vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitve plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitve se uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Trebnje (v nadaljevanju: Splošni odlok Občine Trebnje).

4. člen  
(obračunsko območje)

Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN za »trgovski objekt« (Uradni list RS, št. 14/18), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

## II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen  
(obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objekta, kot je načrtovan s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini.

(2) Celostna ureditev načrtovane komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje je razvidna iz OPPN za »trgovski objekt«. Tehnične podrobnosti bodo razvidne iz projektne dokumentacije, ko bo izdelana.

### III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

#### 6. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki odpadejo na obračunsko območje, so razvidni iz tabele 1. Obračunski stroški so enaki skupnim stroškom in obsegajo samo tisti del stroškov, ki glede na določila programa opremljanja odpadejo na obračunsko območje.

Tabela 1: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo v EUR

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Nakup zemljišč	20.025,99	20.025,99
2. Cestno omrežje	186.555,39	186.555,39
3. Meteorna kanalizacija	65.880,00	65.880,00
4. Fekalna kanalizacija	19.500,00	19.500,00
<b>Skupaj</b>	<b>291.961,38</b>	<b>291.961,38</b>

#### 7. člen

(časovni načrt)

Časovni načrt izvedbe komunalne opreme je naslednji:

- pridobitev lastninskih in drugih stvarnih pravic pridobljene
- izdelava projektne in tehnične dokumentacije v izdelavi
- gradnja komunalne opreme v letu 2018
- tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja najkasneje do 31.12.2018

#### 8. člen

(financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedbo predvidene (nove) komunalne opreme na območju opremljanja bo investitor v skladu z določili prostorskega akta izvajal v dogovoru z Občino Trebnje in pristojnimi upravljavci energetskih, komunalnih naprav in prometnega omrežja. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorjem in občino sklene pogodbe o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

(2) V pogodbi o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor v skladu z določili prostorskega akta sam zgradil načrtovano komunalno opremo in podrobnosti poročuna glede na vlaganja investitorja v komunalno opremo in njegove obveznosti po programu opremljanja.

## IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 9. člen (izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{ij}$ =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{\text{parcela}}$ =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$D_p$ =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{\text{tlorisna}}$ =	neto tlorisna površina
$D_t$ =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
$i$ =	posamezna vrsta komunalne opreme
$j$ =	posamezno obračunsko območje

(2) Komunalni prispevek je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme.

### 10. člen (merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine se obvezno povzame po Splošnem odloku Občine Trebnje.

(3) Faktorje dejavnosti se obvezno povzame po Splošnem odloku Občine Trebnje.

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, kot je določeno v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta oziroma opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Neto tlorisna površina objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer mora biti tam izračunana po standardu SIST ISO 9836.

11. člen  
(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

*Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo*

<b>Komunalna oprema</b>	<b>Cpi (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cti (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
1. Nakup zemljišč	2,83	11,46
2. Cestno omrežje	26,35	106,76
3. Meteorna kanalizacija	9,31	37,70
4. Fekalna kanalizacija	2,75	11,16

12. člen  
(obstoječa komunalna oprema)

Ne glede na določila Splošnega odloka Občine Trebnje se območje opremljanja šteje za komunalno nezadostno opremljeno in se na tem območju ne odmerja še dodatno komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. V skladu s sklepom Občinskega sveta Občine Trebnje in na podlagi sklenjene Pogodbe o opremljanju je investitor dolžan izvesti tudi dela na obstoječi komunalni opremi (rekonstrukcija obstoječega križišča v krožišče) in na ta način v naravi z izvedenimi deli poravnati tudi komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

13. člen  
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo se ob odmeri ustrezno revalorizirajo za obdobje od dne uveljavitve tega odloka do datuma začetka postopka za odmero komunalnega prispevka.

(2) Obračunski stroški za novo komunalno opremo se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

14. člen  
(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja na podlagi pogodbe o opremljanju v novo načrtovano komunalno opremo)

(1) V primeru izvedbe dela komunalne opreme na podlagi sklenitve pogodbe o opremljanju v skladu z določili 8. člena tega odloka se šteje, da je investitor v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na njegova vlaganja v komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja v komunalno opremo po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka.

(2) Strošek v višini 20.059,99 EUR, ki ga je Občina Trebnje že imela s pridobivanjem zemljišč za potrebe javne infrastrukture investitor ne more poravnati v naravi z izvedenimi deli, ampak ga mora obvezno poravnati v denarju, na podlagi izdane odločbe o plačilu komunalnega prispevka.

## V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen  
(dostop do podatkov )

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Trebnje.

16. člen  
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:  
Trebnje, dne  
župan

Občina Trebnje  
Alojzij Kastelic,



#### **IV. OBRAZLOŽITEV**

V prvem poglavju je naveden predmet Odloka, vsebina in razlogi za sprejem programa opremljanja. V drugem poglavju je predstavljena obstoječa in predvidena komunalna oprema. Tretje poglavje predstavlja skupne in obračunske stroške investicije, časovni načrt izvedbe komunalne opreme – gradnja komunalne opreme bo potekala v letu 2018. Do konca tega leta je predviden tudi tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja. Opredeljeno je tudi financiranje in izvedba predvidene investicije. Četrto poglavje opredeljuje sam izračun komunalnega prispevka. V petem poglavju pa so opredeljene prehodne in končne določbe (dostop do podatkov in veljavnost tega odloka).