



**OBČINA TREBNJE**  
**Goliev trg 5**  
**8210 TREBNJE**

## **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

za območje opremljanja:

**OPPN ZA »TRGOVSKI OBJEKT«**

Trebnje, marec 2018

Župan:  
Alojzij Kastelic

**Projekt:** Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN za »trgovski objekt«

**Naročnik:** Občina Trebnje  
Goliev trg 5  
8210 Trebnje

**Župan:** Alojzij Kastelic

**Izdelovalec:** Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto

**Odgovorna oseba:** Blaž Malenšek

## KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....</u>	<u>4</u>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	4
1.2. Okrajšave in pojmi.....	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	5
1.4. Opis območja programa opremljanja .....	6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	7
<u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA.....</u>	<u>9</u>
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta .....	9
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta .....	10
<u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>11</u>
3.1. Obračunsko območje investicije .....	12
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	14
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	15
<u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>16</u>
<u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....</u>	<u>17</u>
<u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</u>	<u>18</u>
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere .....	18
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere .....	19
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	20
6.4. Faktor dejavnosti.....	20
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja .....	20
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	21
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila .....	22
6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investitorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku.....	22
<u>7. PRILOGE.....</u>	<u>23</u>

# 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

## 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Trebnje  
Goliev trg 5  
8210 Trebnje  
  
župan: Alojzij Kastelic

Izdelovalec: Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto  
  
tel.: (07) 39-35-700  
e-mail: blaz.malensek@espri.si  
  
direktor: Blaž Malenšek

## 1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (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).

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov

Komunalna oprema je obširneje definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.«

### 1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN za trgovski objekt« (v nadaljevanju program opremljanja) 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,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju, s katero lahko občina dogovori gradnjo predvidene komunalne opreme z zainteresiranim investitorjem, pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravnava del komunalnega prispevka,

Program opremljanja se po določilih 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta, ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to sta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik za odmero komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločbe, ki jo občina izda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka in za poračun vlaganj investitorja v komunalno opremo na podlagi sklenjene Pogodbe o opremljanju.

Program opremljanja je torej dokument, s katerim se ovrednoti komunalno opremo, opredeljeno s prostorskim aktom in za območje opremljanja določi vse potrebne parametre za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na predmetnem območju po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavlja sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt. V primerih, ko investitor izrazi interes za izgradnjo načrtovane komunalne opreme pa je Program opremljanja tudi podlaga za sklenitev Pogodbe o opremljanju z občino v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (oz. Zakonom o urejanju prostora, če bo sklenjena po 1.6.2018). Z navedeno pogodbo se med občino in investitorjem dogovori del komunalne opreme, ki jo bo zgradil investitor v rokih in obsegu, kot to določa OPPN in program opremljanja.

Investitor na območju, na katerem je načrtovana gradnja novega trgovskega centra, je že izrazil interes za sklenitev pogodbe o opremljanju in izvedbo komunalne opreme, ki jo je s tem v zvezi potrebno zagotoviti za normalno funkcioniranje območja.

## 1.4. Opis območja programa opremljanja

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za »trgovski objekt«, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je 8.493 m<sup>2</sup>.

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta so to parcele iz k.o. 1422-Trebnje: 699, 700/1, 701/1.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride do spremembe parcelnih števil.

V naravi gre za območje v centru Trebnjega, ki se nahaja neposredno ob glavni ulici Stari trg, med trgovskima objektoma Spara in Mercatorja.

Območje je delno že pozidano in se na njem nahajata starejša in novejša stanovanjska hiša, goveji hlev, senik in kozolec. Vsi navedeni objekti so predvideni za rušitev.

Prostorski akt predvideva izgradnjo novega trgovskega centra s spremljajočim številom parkirnih mest ter vso potrebno infrastrukturo za normalno funkcioniranje območja. Pozidava bo sledila gradbeni liniji, kot je opredeljena v prostorskem aktu.

Ob vseh objektih bodo urejene parkirne površine glede na razpoložljiv prostor v zadostnem številu tako za stranke kot za zaposlene. Po potrebi bodo ob objektih urejene tudi manipulativne površine.

*Slika: Ortofoto posnetek območja*



Vir: Prostorski informacijski sistem PISO

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

## 1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

### **Predpisi**

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- 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).

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki pomeni pravno osnovo za izdajanje odločb za odmero komunalnega prispevka na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o predvidenih delih, za podrobnosti pa bralca napotujemo na tehnično dokumentacijo.

### **Prostorski akt**

Območje obravnava »Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za »trgovski objekt« (Uradni list RS, št. 14/18), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za celostno ureditev bodočega trgovskega objekta, ki je tako tudi opredeljena v prostorskih aktih.

## **Razvojni programi**

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) občinskih proračunov (če bi komunalno opremo gradila občina).

## **Ostala dokumentacija in viri**

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Ocena stroška izgradnje cestne in komunalne infrastrukture, As Teprom, 19.3.2018,
2. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
3. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 11/11, 91/12, 110/13) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti, ipd.),
4. Podatki občinske uprave Občine Trebnje glede stroškov že izvedenih odkupov zemljišč za potrebe izgradnje infrastrukture,
5. Usmeritve občinske uprave glede deleža skupnih stroškov, ki postanejo obračunski stroški, zagotovitve zemljišč za izvedbo komunalne opreme in vrednosti teh zemljišč, predvidene pogodbe o opremljanju in upoštevanja vlaganj investitorjev v komunalno opremo po pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku in odmeri komunalnega prispevka.



## **2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA**

V programu opremljanja je skladno s prostorskima aktoma predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje komunalne opreme:

- prometne infrastrukture, vključno z rekonstrukcijo obstoječega semaforiziranega križišča v krožno križišče,
- vodovodnega omrežja,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja,
- omrežje elektronskih komunikacij in
- ureditev prostorov za zbiranje odpadkov.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bodo predvidoma prevzeli upravljavci navedenih omrežij oz. je to stvar investitorja objekta.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa, medtem ko tehnični opis navajamo za vso infrastrukturo. Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

### **2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta**

Na območju pred izvedbo projekta ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objekta, kot je predviden s prostorskim aktom.

Obstoječa komunalna oprema, ki se nahaja na območju je po kapacitetah in po poteku prilagojena sedanjemu uporabniku (stanovanjski hiši in pomožnim objektom) in ni primerna in ne zadošča predvidenim novim potrebam.

V neposredni bližini v cesti Stari trg sicer poteka vsa infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja, niti ni rekonstruirano križišče (tehnično gledano sicer izven območja prostorskega akta, vendar so določila glede rekonstrukcije navedena tudi v odlok za trgovski objekt).

## 2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta<sup>1</sup>

Glede na opredelitve v prostorskem aktu je predvidena naslednja komunalna oprema:

### Cestno omrežje

Dostop in dovoz na območje OPPN bo omogočen iz javne poti JP 927145.

*Slika: dovoz iz javne poti 927145*



Sklep Občinskega sveta Občine Trebnje je bil, da je investitor dolžan izvesti tudi rekonstrukcijo obstoječega semaforiziranega križišča obstoječih prometnic na robu območja. Predvidena je rekonstrukcija v krožno križišče.

Mirujoči promet se zagotovi z ustreznim številom parkirnih mest. V skladu z določili občinskega prostorskega načrta (OPN) je potrebno projektirati in urediti parkirna mesta ter prostor za manipulacijo vozil (trgovina = 1PM/30 m<sup>2</sup> koristne/prodajne površine).

V prostorskem aktu je zapisana tudi zahteva, da se podrobni načrt rekonstrukcije obstoječega semaforiziranega križišča v krožno križišče izdelava v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in se preda Občini Trebnje najkasneje pred izdajo gradbenega dovoljenja za trgovski objekt.

### Vodovod

Oskrba novih uporabnikov z vodo bo zagotovljena z navezavo na obstoječe omrežje javnega sistema oskrbe s pitno vodo na javni vodovod Trebnje, ki se nahaja na robu območja, ob glavni cesti.

---

<sup>1</sup> Vse navedbe v tem poglavju so v skrajšani obliki povzete po navedbah iz prostorskega akta. Tehnične podrobnosti bodo razvidne iz projektne dokumentacije, ko bo izdelana.

## **Kanalizacija**

Odpadne in fekalne vode iz objektov v območju OPPN bodo vodene v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, ki se nahaja izven območja OPPN.

Meteorne vode iz streh in utrjenih površin objektov bodo vodene v potok Temenica.

## **Oskrba z elektriko**

Objekti v območju OPPN bodo priključeni na elektroenergetsko omrežje izven območja OPPN, z navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

## **Omrežje elektronskih komunikacij**

Objekti v območju OPPN bodo priključeni na telekomunikacijsko omrežje v območju OPPN, z navezavo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

## **3. NOVA KOMUNALNA OPREMA**

Za investicijo po tem programu opremljanja velja gradnja posamezne vrste komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti (v nadaljnjem besedilu: investicija), tj. v tem primeru izgradnja cestnega omrežja ter fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja.

Del vodovodnega omrežja, ki bo na novo zgrajen ne bo imel javnega statusa (hišni priključek), podobno pa velja tudi za ureditev površin za ravnanje z odpadki.

Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te komunalne opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

### 3.1. Obračunsko območje investicije

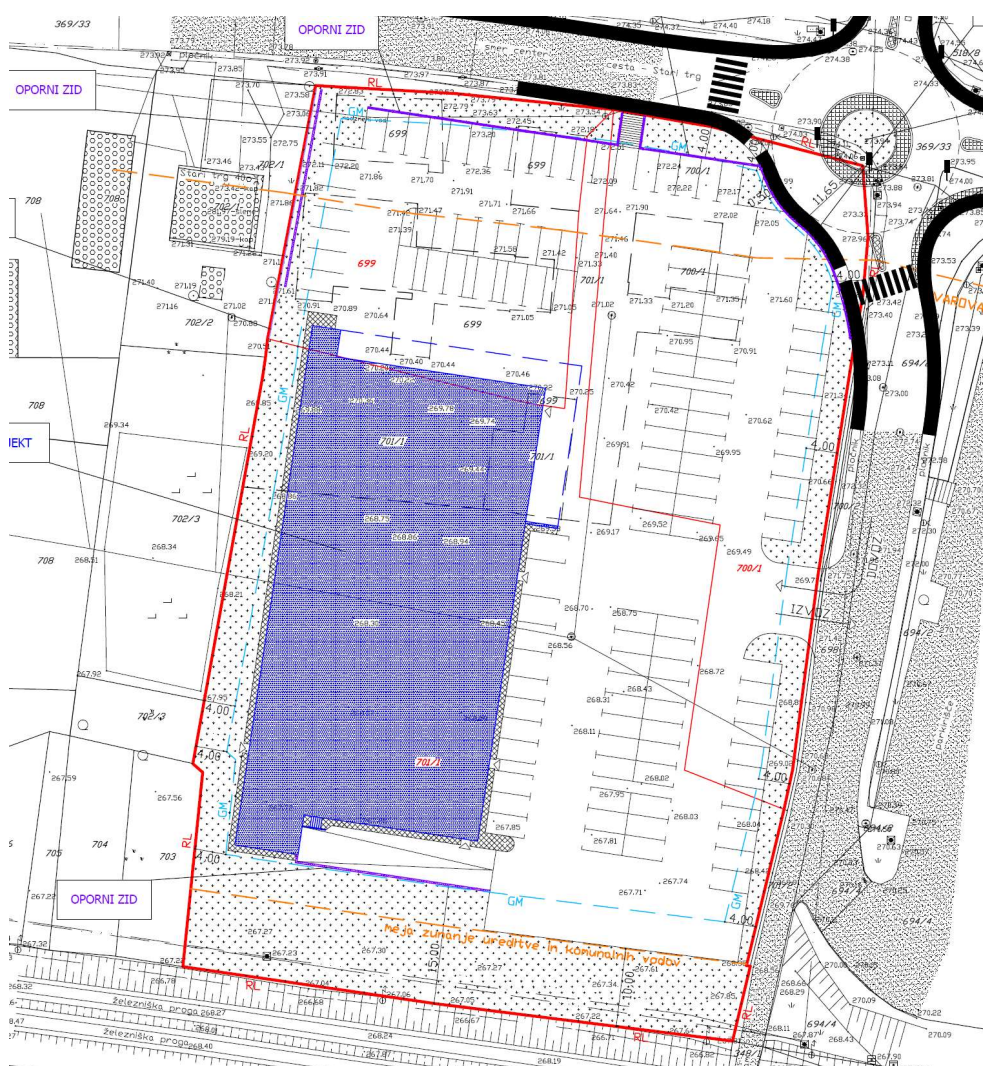
Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je treba skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj bo predvidoma postavljena samo ena večja stavba (trgovski objekt). Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij za vsako vrsto komunalne opreme posebej ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno območje OPPN za »trgovski objekt«.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m<sup>2</sup> parcele za gradnjo in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta enaka.

*Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja*



### **Površine obračunskih območij investicije**

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m<sup>2</sup> parcele za gradnjo in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja enega večjega trgovskega objekta na katerem temelji preračun obračunskih stroškov na enoto. V skladu z Uredbo je to »določljivi zavezanec«.

### **Neto tlorisna površina objektov**

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine predvidenega objekta, ne pa tudi objektov, ki so predvideni za rušitev.

Investitor trgovskega centra na območju že izvaja pripravljalne aktivnosti (dokumentacija) in v sklopu te je definiran tudi bodoči objekt, tako da je njegova površina znana in znaša 1.747,50 m<sup>2</sup>.

Pri izdaji odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

### **Parcele**

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m<sup>2</sup> parcele v obračunskem območju je potrebno opredeliti tudi parcelo objekta.

#### Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 8.493 m<sup>2</sup>, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasede tudi zunanja ureditev.

Po podatkih investitorja bo parcela predvidenega novega objekta znašala 7.080 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije.

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme so podani na podlagi ocene podjetja As Teprom d.o.o. iz dne 19.3.2018.

Podatek o stroških odkupa nepremičnin (zemljišč) za potrebe izgradnje javne infrastrukture je posredovala Občina Trebnje. Gre za parcelo 694/2 (k.o. Trebnje), za katero je Občina plačala kupnino 19.937,54 EUR in parceli 701/2 in 700/2, ki sta stali 88,45 EUR (solastniški delež, ki je Občini še manjkal). Na navedene zneske ni bil obračunan davek na promet z nepremičninami v skladu z 2. alinejo 10. člena Zakona o davku na promet nepremičnin.

**Vsi stroški komunalnega opremljanja** območja so tako sledeči:

Postavka	v EUR
1. Izdelava krožišča	129.714,25
2. Izdelava PZI krožišča	6.600,00
3. Izdelava meteornega kanala	54.000,00
4. Izdelava fekalnega kanala	18.000,00
5. Izdelava razbremenilnika (kot del fekalnega omrežja)	1.500,00
6. Izdelava opornega zidu (za ureditev javnih površin)	16.600,00
7. Nakup zemljišč za krožišče	20.025,99
8. DDV	45.521,14
<b>Skupaj</b>	<b>291.961,38</b>

Zgornja tabela je sicer formalno že zadostna podlaga za izračun komunalnega prispevka, vendar je zaradi preglednosti običajno, da se postavke združuje po posameznih vrstah komunalne opreme. To pomeni, da so postavke ustrezno razporejene na posamezno vrsto komunalne opreme, v odvisnosti od tega, na katero vrsto komunalne opreme in v kakšni višini se nanašajo. Stroški opornega zidu in izdelave projekta PZI za krožišče sodijo vsebinsko pod postavko »ceste«. Ker je Občina zemljišče že odkupila in s tem že imela stroške prikazujemo to postavko ločeno. Tako razporejeni skupni stroški so sledeči:

## PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

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

### 3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju 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.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru Občina Trebnje ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država...), zato so obračunski stroški za vso komunalno opremo enaki skupnim stroškom.

Tabela: Obračunski stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

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

#### **4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA**

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

V tem programu opremljanja ne opredeljujemo podrobnih podlag za odmero komunalnega prispevka še za obstoječo komunalno opremo in določamo, da se območje šteje za komunalno nezadostno opremljeno, ne glede na določila Splošnega odloka o komunalnem prispevku Občine Trebnje.

Meteorno kanalizacijo bo investitor sam na svoje stroške gradil do Temenice (javni vod, ne samo hišne napeljave), medtem ko bo pri cestnem omrežju sam v celoti in na lastne stroške rekonstruiral tudi obstoječe križišče in s tem bistveno presešel obseg del, ki bi jih sicer bilo potrebno opraviti samo zaradi priključitve njegovega objekta.



## 5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	pridobljene
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	v izdelavi
gradnja komunalne opreme	v letu 2018
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja	najkasneje do 31.12.2018

## 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- 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) in
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 11/11, 91/12, 110/13).

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

### 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \Sigma A(j) \quad \text{in} \quad Ct(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$Cp(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$Ct(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$\Sigma A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra,
$\Sigma T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Trebnje lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priključili objekti

zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m<sup>2</sup> parcele oziroma m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta.

Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 7.080 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 1.747 \text{ m}^2$$

OS(ij) = kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 15.

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

*Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo*

Komunalna oprema	C <sub>pi</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )	C <sub>ti</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )
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

## **6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere**

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere ni narejen, ker komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ne bo neposredno obračunan, ampak bo investitor na podlagi sklepa Občinskega sveta Občine Trebnje in na podlagi sklenjene Pogodbe o opremljanju 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. Posledično mu ta ne bo še dodatno zaračunana po Splošnem odloku.

### **6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)**

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

V tem programu opremljanja določamo, da se razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine obvezno povzame po veljavnem odloku, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Trebnje (v nadaljevanje: Odlok o komunalnem prispevku Občine Trebnje).

### **6.4. Faktor dejavnosti**

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem odloku Občine Trebnje. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

### **6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja**

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe:

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (Ct), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Bazni indeks (tj. 100) je v mesecu, ko Odlok o programu opremljanja stopi v uradno veljavo.

## 6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

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

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP <sub>i</sub>	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju je seštevek postavk za posamezno vrsto komunalne opreme (C<sub>p</sub>, C<sub>t</sub>) se ob izdaji odločbe še ustrezno revalorizirajo glede na časovni razkorak med datum sprejetja odloka in datumom vloge.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej. Morebitna drugačna velikost objekta ali parcele pomeni tudi drugačno višino komunalnega prispevka.

## **6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila**

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po splošnem odloku Občine Trebnje.

## **6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku**

Financiranje gradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investorjem, upravljavci in Občino Trebnje ob upoštevanju določb prostorskega akta.

Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, je z investorjem pozidave na podlagi programa opremljanja predvidena sklenitev pogodbe o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri bodo podrobneje definirane obveznosti posameznih pogodbenih strank.

Za ostalo infrastrukturo (električno, telekomunikacijsko omrežje) se bodo investor in upravljavci v medsebojnih pogodbah sami podrobneje dogovorili o pogojih financiranja.

Investitor lahko na podlagi Pogodbe o opremljanju izvede vsa dogovorjena dela na komunalni opremi in s tem v naravi poravna komunalni prispevek, razen stroška pridobitve zemljišč, ki jih je Občina Trebnje že imela v višini 20.025,99 EUR. Ta del mora obvezno poravnati v denarju.

## **7. PRILOGE**

a.) Predlog odloka

b.) Karta obračunskega območja

(obračunsko območje je enako za vse vrste komunalne opreme in je identično območju obračunskega akta)