



**OBČINA TREBNJE
ŽUPAN**

www.trebnje.si

E: obcina.trebnje@trebnje.si

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 007-11/2021-1

Datum: 6. 5. 2021

OBČINSKI SVET
OBČINE TREBNJE

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

**NASLOV GRADIVA: Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za
območje opremljanja »ZN Cviblje« ter Odlok o programu
opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja
»ZN Cviblje«, prva obravnava**

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

8000 Novo mesto

Pristojno delovno telo: Ni zasedalo zaradi epidemije nalezljive bolezni COVID-19

Gradivo predlaga: Alojzij Kastelic, Župan Občine Trebnje

*Poročevalec po
pooblastilu župana
Občine Trebnje
Alojzija Kastelica:* /

PREDLOG SKLEPA:

SKLEP

- I. Občinski svet Občine Trebnje sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«, v prvi obravnavi**



Alojzij Kastelic
ŽUPAN

Priloge:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«
- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«

I. NASLOV

Naslov gradiva se glasi: Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«

II. UVOD

1. Razlogi za sprejem in potrditev

Glavni razlog za sprejem odloka je uskladitev s spremenjeno celotno prostorsko zakonodajo. S sprejetjem Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19, v nadaljevanju: Uredba), je potrebno vse programe opremljanja in odloke o merilih, uskladiti z določbami te Uredbe.

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviblje«, je podlaga za opremljanje z novo komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo, je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi izdane odločbe plača občini.

Občina Trebnje ima za to območje sprejet Odlok o programu opremljanja za gradnjo na območju »sprememb in dopolnitev ZN Cviblje« (Uradni list RS št. 55/07, 49/09, 42/12, v nadaljevanju: Odlok). Osnovni program opremljanja je bil sprejet leta 2007, s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami v letih 2009 in 2012. Odlok ves čas solidno služi svojemu namenu. Tokratni dokument je v osnovi namenjen uskladitvi z novim pravnim redom, medtem ko v prostorski in infrastrukturni zasnovi območja ni sprememb. Višina komunalnega prispevka se zniža za višino revalorizacije, kar pomeni cca 30%.

2. Ocena stanja

Za izračun komunalnega prispevka se na območju ZN Cviblje uporablja poseben odlok iz leta 2007, ki je bil kasneje še dvakrat spremenjen in dopolnjen. Namen elaborata je opisati obstoječo komunalno opremo občine, določiti oskrbna območja ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

3. Pravna podlaga za sprejem odloka

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),
- 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. in 34/19),

4. Cilji in načela

Elaborat 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 elaborata 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. Na podlagi odloka z obračunom komunalnega prispevka v proračun pritekajo sredstva za komunalno infrastrukturo, ki jo je, oz. jo bo zgradila občina.

6. Sodelovanje javnosti

Z namenom zagotavljanja seznanitve zainteresirane javnosti, je bil osnutek odloka dan v javno obravnavo, ki je trajala od 13. aprila 2021 do 29. aprila 2021. V času obravnave ni bilo podanih nobenih pripomb, predlogov ali komentarjev.

III. BESEDILO ČLENOV

PREDLOG

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 21. 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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) in 17. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14 – popr.) je Občinski svet Občine Trebnje na _____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cvibljje«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cvibljje« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen (vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli območje opremljanja, novo komunalno opremo, ki jo je bilo treba zagotoviti na območju opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- podatke o pozidavi območja,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in
- grafične prikaze.

3. člen (razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno, novo kanalizacijsko (fekalno in meteorno) ter novo vodovodno omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Trebnje (v nadaljevanju: Splošni odlok Občine Trebnje).

(3) Splošni odlok Občine Trebnje se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo zlasti na razumevanje splošnih določb in pojmov, odmero komunalnega prispevka in priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev in načina plačila.

4. člen (obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega celotno območje Zazidalnega načrta Cviblje (Uradni list RS, št. 109/05, 76/08, 51/09 – popr., 39/15).

(2) Obračunsko območje je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen (obstoječa in nova komunalna oprema)

(1) Pred začetkom celostnega komunalnega urejanja območja je bila na območju delno že zgrajena prometna infrastruktura (Kidričeva ulica, Klemenčičeva ulica, ulica Paradiž), delno za potrebe posameznih objektov tudi posamezni vodi vodovoda in fekalne kanalizacije, vendar pa razpoložljiva komunalna oprema ni omogočala pozidave, kot jo predvideva prostorski akt.

(2) Vsa nova komunalna oprema se navezuje na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oziroma v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe kanalizacijsko omrežje, obstoječe vodovodno omrežje in obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki, v skladu z določili Splošnega odloka Občine Trebnje.

(3) Zasnova in tehnične podrobnosti nove komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje so razvidne iz projektov PGD/PZI »Gospodarska javna infrastruktura Cviblje«, izdelovalca Savaprojekt d.d. iz Krško.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen (skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme so sledeči:

| Komunalna oprema | Skupni stroški | Drugi viri | Proračunska sredstva | Obračunski stroški |
|-------------------------------------|------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| nova cestna infrastruktura | 1.680.890 | 292.038 | 50.427 | 1.338.425,00 |
| nova fekalna kanalizacija | 504.852 | 2.844 | 15.146 | 486.862,00 |
| nova meteorna kanalizacija | 224.295 | 26.691 | 6.729 | 190.875,00 |
| ново vodovodno omrežje | 503.378 | 24.364 | 15.101 | 463.913,00 |
| Skupaj nova komunalna oprema | 2.913.415 | 345.937 | 87.403 | 2.480.075,00 |

7. člen (časovni načrt)

Komunalno opremljanje območja opremljanja je zaključeno in komunalna oprema predana v upravljanje upravljavcem, razen dela območja na zahodnem robu, kjer je za opremljanje enajstih parcel podpisana pogodba o opremljanju z zasebnim investitorjem (dokončanje komunalne opreme do 30.11.2022) in manjšega dela vzhodne ceste, ki pa ne omejuje možnosti pozidave parcel objektov in katerega gradnja manjkajočega dela in predaja v upravljanje je predvidena najkasneje v roku prihodnjih pet let.

8. člen (financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme na območju opremljanja je in bo zagotavljala Občina Trebnje iz proračuna, razen dela območja, na katerem je podpisana pogodba o opremljanju in kjer bo izgradnjo komunalne opreme financiral zasebni investitor.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

9. člen (izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}}(ij)$ = znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove Komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} = površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{pN}}(ij)$ = stroški opremljanja na m² 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 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.

10. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) znaša 0,3 : 0,7.

(3) Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se povzameta po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja stavbe.

11. člen
(obračunski stroški na enoto mere)

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

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

| Komunalna oprema | $C_{pN(ij)}$ (EUR/ m^2) | $C_{tN(ij)}$ (EUR/ m^2) |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. nova cestna infrastruktura | 19,44 | 38,79 |
| 2. nova fekalna kanalizacija | 7,07 | 14,11 |
| 3. nova meteorna kanalizacija | 2,77 | 5,53 |
| 4. novo vodovodno omrežje | 6,74 | 13,45 |
| Skupaj | 36,02 | 71,88 |

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

(1) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo komunalno opremo, izračunanem v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno

komunalno opremo po Splošnem odloku Občine Trebnje, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje in
- obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oziroma jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cvibljje« velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Občine Trebnje.

14 člen

(obravnava že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po doslej veljavnih predpisih.

15. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Cvibljje« (Uradni list RS, št. 55/07, 49/09 in 42/12).

16. člen

(veljavnost)

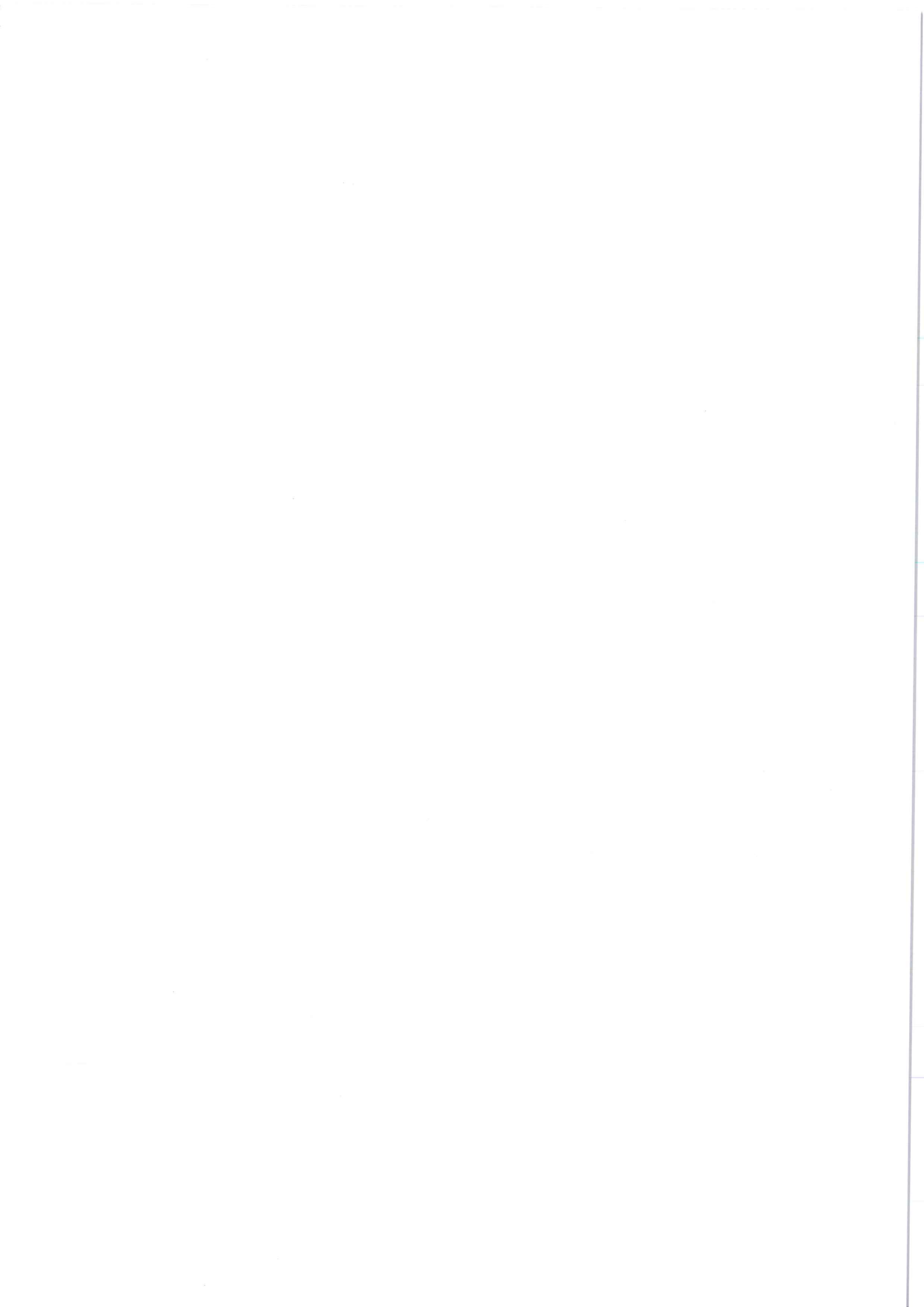
Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
V Trebnje, dne

Župan
Občine Trebnje
Alojzij Kastelic

IV. OBRAZLOŽITEV

Prvi člen odloka opredeljuje vsebino odloka. Drugi člen opisuje vsebino programa opremljanja (splošni del programa opremljanja, podatke o pozidavi območja, opis obstoječe in nove komunalne opreme, časovni načrt izgradnje, podlage in merila za odmero komunalnega prispevka ter grafične prikaze. Tretji člen navaja razloge za sprejem programa opremljanja. Četrty člen opredeljuje obračunsko območje, ki je enako za vse vrste nove komunalne opreme. Peti člen opisuje obstoječo in predvideno komunalno opremo. Pred začetkom celostnega komunalnega urejanja cone na območju opremljanja ni bilo ustrezne komunalne opreme, ki bi omogočala pozidavo, kot jo predvideva prostorski akt. Vsa nova komunalna oprema se navezuje na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oziroma je v neposredni bližini. V šestem členu so navedeni skupni in obračunski stroški. Da je komunalno opremljanje območja že zaključeno je navedeno v sedmem členu. Osmi člen opredeljuje način financiranja investicije. Izračun komunalnega prispevka je naveden v devetem členu. Deseti člen opredeljuje merila za odmero. Ta merila so: površina gradbene parcele stavbe, bruto tlorisna površina stavbe, razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine stavbe, opremljenost parcele z obstoječo komunalno opremo. Obračunski stroški na enoto mere so prikazani v enajstem členu. V dvanajstem členu je navedeno tudi, da se komunalnemu prispevku za investicijo v novo komunalno opremo, prišteje tudi komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno opremo po Splošnem odloku Občine Trebnje. Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Občine Trebnje, kar je navedeno v trinajstem členu. Štirinajsti člen pojasnjuje kako ravnati s postopki začetimi pred uveljavitvijo tega odloka. V petnajstem členu je naveden obstoječ odlok, ki po sprejemu novega odloka, preneha veljati. Šestnajsti člen pa opredeljuje začetek veljavnosti odloka.





OBČINA TREBNJE
Goliev trg 5
8210 TREBNJE

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLIŠČ

za območje opremljanja

»ZN Cviblje«

Trebnje, januar 2021

Župan:
Alojzij Kastelic



KAZALO

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA</u> | <u>3</u> |
| 1.1. Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu | 3 |
| 1.2. Okrajšave in pojmi | 3 |
| 1.3. Namen izdelave programa opremljanja | 4 |
| 1.4. Opis območja programa opremljanja | 5 |
| 1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja | 6 |
| <u>2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE</u> | <u>7</u> |
| <u>3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA</u> | <u>9</u> |
| 3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb | 9 |
| 3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb | 10 |
| <u>4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE</u> | <u>11</u> |
| 4.1. Opis obstoječe infrastrukture | 11 |
| 4.2. Predvidena nova komunalna oprema | 12 |
| <u>5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u> | <u>14</u> |
| <u>6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO</u> | <u>14</u> |
| 6.1. Obračunska območja programa opremljanja | 14 |
| 6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme | 15 |
| 6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja | 17 |
| 6.4. Obračunski stroški investicije (So) | 18 |
| 6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere | 20 |
| <u>7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO</u> | <u>21</u> |
| <u>8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN</u> | <u>22</u> |
| 8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N) | 22 |
| 8.2. Izračun komunalnega prispevka | 23 |
| 8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila | 24 |
| 8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju | 24 |
| <u>9. PRILOGE</u> | <u>25</u> |



1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA

1.1. Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu

| | |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| Pripravljavec: | Občina Trebnje Goliev trg 5 8210 Trebnje |
| Telefon: | (07) 34 81 110 |
| E-pošta: | obcina.trebnje@trebnje.si |
| Matična številka: | 5882958 |
| Identifikacijska številka: | SI34728317 |
| župan: | Alojzij Kastelic |
| Izdelovalec: | Espri d.o.o. Novi trg 11 8000 Novo mesto |
| Telefon: | (07) 39-35-700 |
| E-pošta: | blaz.malensek@espri.si |
| Matična številka: | 5431484 |
| Identifikacijska številka: | SI39899926 |
| direktor: | mag. Blaž Malenšek |

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZUreP-2« - Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

»Uredba« - 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. in 34/19).

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

Objekt je po Gradbenem zakonu stavba, gradbeni inženirski objekt ali drug gradbeni poseg, narejen z gradbenimi, zaključnimi gradbenimi ali inštalacijskimi deli, sestavljen iz gradbenih



proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov, skupaj s trajno vgrajenimi inštalacijami in napravami v objektu, ki so namenjene delovanju objekta.

Komunalna oprema je obširneje definirana v 148. členu ZUreP-2, 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 v javni lasti«.

Nova komunalna oprema je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Cviplje« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje z novo komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se po določilih 154. člena Zakona o urejanju prostora pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)¹, ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to je 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.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki je oz. 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.

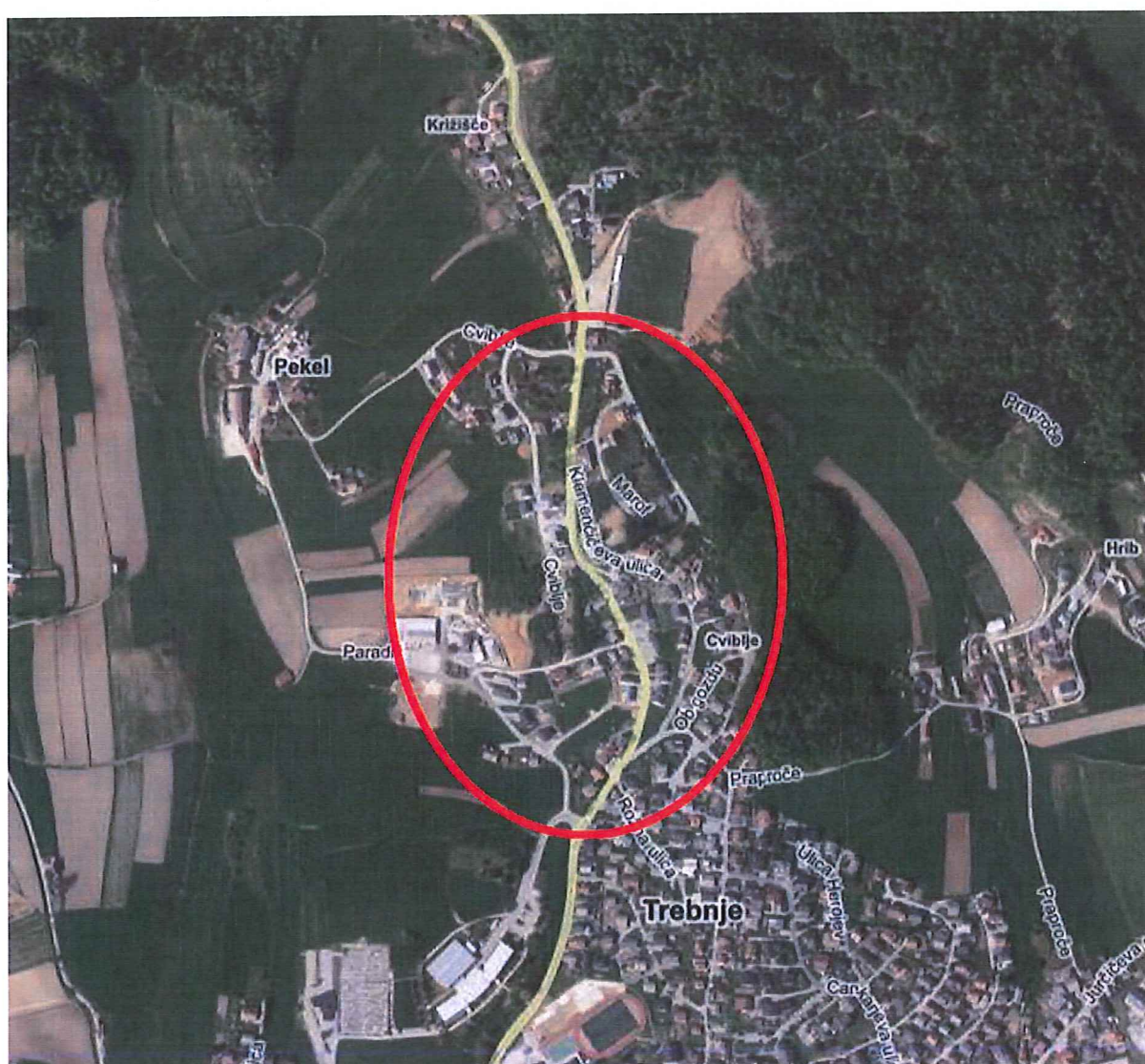
¹ V tem primeru gre za starejšo različico prostorskega akta, t.j. zazidalni načrt.

1.4. Opis območja programa opremljanja

Območje programa opremljanja zajema območje na severnem delu mesta Trebnje, ob Kidričevi ulici, vključno s Klemenčičevo ulico in ulico Paradiž. Na jugu meja delno poteka po Slakovi ulici do križišča s Klemenčičevo ulico in naprej do odcepa ceste proti šoli ter ob obstoječi povezovalni cesti med Kidričevo ulico in Ulico Paradiž. Na zahodni strani je meja speljana po naravno oblikovanem terenu, zajema obstoječi gozdiček in se nadaljuje proti severu ob grabnu kmetijskih njiv, kjer v severnem delu meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo. Na severu meja poteka po obstoječi javni poti, kjer v jugovzhodnem delu zajema obstoječo stanovanjsko pozidavo in poteka ob robu gozda ter se na jugu naveže na obstoječo stanovanjsko Slakovo ulico.

Gre za stanovanjsko območje, za katero je sprejet poseben izvedbeni prostorski akt, t.j. Zazidalni načrt Cviblje, ki podrobneje opredeljuje načrtovano prostorsko ureditev območja.

Slika: Lokacija območja na ortofoto posnetku



Vir ortofoto posnetka: Prostorski informacijski sistem občin (PISO), januar 2021



Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta so na območju opremljanja naslednje št. parcel (nekatero deloma):

1033/3, 1033/9, 1036/10, 1036/11, 1036/12, 1036/15, 1036/18, 1036/21, 1036/22, 1036/23, 1036/24, 1036/25, 1036/26, 1036/27, 1036/30, 1036/33, 1036/34, 1036/35, 1036/36, 1036/37, 1036/38, 1036/39, 1036/40, 1036/41, 1036/42, 1036/43, 1036/44, 1036/45, 1036/46, 1036/47, 1036/48, 1036/49, 1036/5, 1036/50, 1036/51, 1036/52, 1036/57, 1036/58, 1036/59, 1036/6, 1036/60, 1036/61, 1036/62, 1036/7, 1036/8, 1036/9, 1037/1, 1037/2, 1038/8, 1038/9, 1039/10, 1039/11, 1039/12, 1039/13, 1039/14, 1039/15, 1039/16, 1039/2, 1039/7, 1039/8, 1039/9, 1040/10, 1040/12, 1040/15, 1040/17, 1040/18, 1040/20, 1040/21, 1040/22, 1040/23, 1040/24, 1040/26, 1040/27, 1040/28, 1040/29, 1040/30, 1040/31, 1040/32, 1040/33, 1040/35, 1040/36, 1040/37, 1040/38, 1040/39, 1040/41, 1040/42, 1040/43, 1040/44, 1040/45, 1040/46, 1040/47, 1040/48, 1041/10, 1041/11, 1041/12, 1041/14, 1041/15, 1041/16, 1041/17, 1041/18, 1041/19, 1041/2, 1041/20, 1041/21, 1041/22, 1041/23, 1041/7, 1160/1, 1160/3, 1166/1, 1166/3, 1168/5, 1172/1, 1172/2, 950/1, 950/11, 950/13, 950/15, 950/16, 950/17, 950/18, 950/20, 950/4, 950/5, 950/6, 950/7, 950/8, 987/1, 987/2, 989/1, 989/3, 989/4, 990/2, 990/3, 990/8 in 990/9, vse k.o. Medvedje selo in 377, 388, 389, 392, 394, 395, 396, 397, 398, 400, 401, 411, 412, 413, 414, 415, 417, 418, 419, 420, 421, 424, 427, 986, 63/2, 126/4, 132/6, 371/3, 371/4, 376/1, 376/3, 378/1, 378/2, 384/10, 384/3, 384/4, 384/5, 384/6, 384/7, 384/8, 384/9, 385/4, 385/5, 387/1, 387/2, 390/10, 390/11, 390/12, 390/13, 390/4, 390/7, 390/8, 390/9, 391/10, 391/11, 391/12, 391/13, 391/14, 391/2, 391/7, 391/8, 391/9, 393/1, 393/2, 402/2, 402/4, 402/5, 402/6, 402/7, 404/2, 405/4, 407/2, 407/4, 407/5, 407/6, 407/7, 407/8, 407/9, 410/1, 410/10, 410/11, 410/12, 410/13, 410/5, 410/6, 410/7, 410/8, 410/9, 416/1, 416/2, 422/11, 422/12, 422/13, 422/14, 422/15, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/2, 422/20, 422/3, 422/4, 422/6, 422/8, 423/1, 423/2, 425/1, 425/2, 429/1, 429/2, 429/3 in 433/4, vse k.o. Trebnje.

Velikost območja je cca 11,45 ha.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride in je na nekaterih delih že prišlo do spremembe parcelnih meja in števil.

Uredba pravi, da program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del. V ta namen so temu dokumentu dodani grafični prikazi.

1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Krovni občinski prostorski akt (OPN) območje opredeljuje z oznakami TR237-239 in TRR266-267 OPPN in namensko rabo SS za stanovanjske površine.

Znotraj območja opremljanja so opredeljene posamezne ureditvene enote od UE1 do UE5 ter posebej UE6 za prometno infrastrukturo. Prostorsko izvedbeni pogoji so tako v besedilu kot v grafičnem delu dokumenta predpisani za vse ureditvene enote ter za vsako infrastrukturno omrežje posebej.

Območje je pretežno pozidano, nekaj parcel je pa tudi še prostih.

Skoraj vsi objekti na območju so stanovanjski, razen posamičnih izjem za opravljanje mirnih storitvenih dejavnosti, kar je po prostorskem aktu tudi dovoljeno.



2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

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 urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) 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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. in 34/19).

Program opremljanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč načrtuje na podlagi programa opremljanja. Ta v obliki odloka pomeni tudi pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

V tem primeru je osnovni program opremljanja obstajal že od leta 2007, s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami v letih 2009 in 2012. Tokratni dokument je v osnovi namenjen uskladitvi z novim pravnim redom, medtem ko v prostorski in infrastrukturni zasnovi območja ni sprememb.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba kot metodološki okvir priprave programa.

Prostorski akt

Območje obravnava Zazidalni načrt Cvilje (Uradni list RS, št. 109/05, 76/08, 51/09-popr., 39/15), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago iz področja prostorske ureditve za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za ureditev stanovanjskega območja.

Zemljišča na območju opremljanja so seveda opredeljena kot stavbna zemljišča.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) občinskih proračunov.



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. Projekt PGD »Gospodarska javna infrastruktura Cviblje«, Savaprojekt d.d. Krško, št. projekta 06030-00, junij 2006,
2. Dokument identifikacije investicijskega projekta »Komunalno opremljanja zemljišča na območju ZN Cviblje«, Espri d.o.o., marec 2007,
3. Investicijski program »Komunalno opremljanja zemljišča na območju ZN Cviblje«, Espri d.o.o., marec 2007,
4. Pogodbe in računi za storitve, povezane s komunalnim opremljanjem območja,
5. Računovodske kartice Občine Trebnje za preverbo nekaterih že nastalih stroškov izvedbenih del,
6. Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta »Cviblje«, Espri d.o.o., junij 2008,
7. Podatki iz zemljiške knjige o površinah zemljišč, ki so bile uporabljene za namen graditve komunalne opreme.
8. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 11/11, 91/12 in 110/13) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med deležem parcele in deležem bruto tlorisne površine, splošne določbe itd...).



3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² gradbene parcele za gradnjo in na m² bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

Na obravnavanem območju je mogoča izgradnja velikega števila stanovanjskih objektov, na katerih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto.

3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m² gradbene parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel.

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

Območje, ki ga zajema ta program opremljanja je v zazidalnem načrtu razdeljeno na posamezne ureditvene enote:

Tabela: Ureditvene enote v zazidalnem načrtu

| Ureditvene enote | Površina ureditvenih enot v m ² |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| UE1 – območje obstoječe pozidave jugozahodno od Kidričeve ulice | 18.000 |
| UE2 – območje obstoječe pozidave vzhodno od Klemenčičeve ulice | 17.500 |
| UE3 – obm. obst. pozidave med Kidričevo in Klemenčičevo ulico | 11.500 |
| UE4 – območje nove pozidave zahodno od Kidričeve ulice | 35.000 |
| UE5 – območje nove pozidave vzhodno od Kidričeve ulice | 15.000 |
| UE6 – območje prometne in komunalno-energetske infrastrukture | 17.500 |
| SKUPAJ | 114.500 |

Navedene površine ureditvenih enot pa ne predstavljajo v celoti površine gradbenih parcel zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, saj nekaj prostora zasedejo tudi površine, namenjene grajenemu javnemu dobremu, v tem primeru predvsem cest. Prav tako je bil v sklopu izdelave prostorskega akta izdelan načrt parcelacije, pri čemer se po realizaciji posegov parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncept pozidave in predvidenih ureditev ter drugih javnih površin.

Povsem natančno bodo oz. pri obstoječih objektih so gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD), iz parcelacije kot sestavnega dela prostorskega akta pa so razvidne površine gradbenih parcel po posameznih prostorskih enotah.



Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota gradbenih parcel vseh obstoječih oz. načrtovanih stavb, ki so oz. se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Glede na navedeno je skupna površina gradbenih parcel, ki so osnova za preračun stroškov na enoto mere **68.865 m²**.

3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

Bruto tlorisna površina stavbe se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot bruto tlorisne površine obračunskega območja se šteje seštevek bruto tlorisnih površin objektov na območju opremljanja, ki uporabljajo oz. jim je omogočena uporaba posamezne vrste komunalne opreme in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Bruto tlorisne površine že postavljenih objektov so povzete iz evidenc Geodetske uprave RS, za še nezgrajene objekte pa so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Pri tem je uporabljena predpostavka polne izrabe prostora za razvoj objekta in osnovnega tlorisa podolgovate oblike (možna je tudi še L oblika), vertikalnih gabaritov P+1, brez dodatnih volumnov na osnovo, kar je sicer po prostorskem aktu tudi dovoljeno.

V fazi izvedbe so možna tudi večja odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta.

Seštevek vseh na ta način ocenjenih bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je tako **34.501 m²** kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.

Pri izdaji vsake posamezne odločbe se bo upoštevala dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi.



4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

V programu opremljanja je skladno s prostorskim aktom in izdelano tehnično dokumentacijo predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje komunalne opreme:

- cestnega omrežja, vključno s cestno razsvetljavo in pločniki,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja in
- vodovodnega omrežja.

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 bremenijo izključno upravljavci te infrastrukture.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del te infrastrukture in ne obravnavamo komunalnih vodov, ki nimajo javnega statusa.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

4.1. Opis obstoječe infrastrukture pred začetkom komunalnega opremljanja

Pred začetkom celostnega komunalnega urejanja območja je bila na območju delno že zgrajena prometna infrastruktura (Kidričeva ulica, Klemenčičeva ulica, ulica Paradiž), delno za potrebe posameznih objektov tudi posamezni vodi vodovoda in fekalne kanalizacije, vendar pa razpoložljiva komunalna oprema ni omogočala pozidave, kot jo predvideva prostorski akt.

Vsa nova komunalna oprema se navezuje na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oz. v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe kanalizacijsko omrežje, obstoječe vodovodno omrežje in obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki, v skladu z določili Splošnega odloka Občine Trebnje.



4.2. Nova komunalna oprema

Pretežni del komunalne opreme je že zgrajen, ker pa komunalno opremljanje vendarle še ni v celoti zaključeno in tudi vse prostorske ureditve (t.j. izgradnja stanovanjskih objektov) še niso v celoti realizirane, v skladu z Uredbo infrastruktura na območju še vedno velja za *ново* komunalno opremo.

Tehnični opis je na kratko povzet po navedbah v prostorskem aktu, medtem ko so podrobnosti razvidne iz projektne dokumentacije, kot je navedena v 2. poglavju.

Nova infrastruktura znotraj območja opremljanja zajema ureditev cestnega omrežja znotraj predvidenega območja in izgradnjo spremljajoče komunalne opreme, ki je potrebna za funkcioniranje stanovanjskih objektov.

Prometno omrežje

Nova ureditev zajema:

- ureditev prometnega omrežja, vključno z odvodnjavanjem,
- postavitve novih AB zidov zaradi razširitve cest,
- postavitve opornih zidov in platojev za ekološke otoke.

Osrednjo glavno hrbtenico in zbirno cesto v območju predstavlja Kidričeva ulica, ob kateri je bil zgrajen pločnik. Na njo se vežejo vse ostale napajalne stanovanjske ceste. Tako prometno omrežje omogoča tekoč pretok prometa, vse prometnice so, razen del Ulice Paradiž, predvidene za dvosmerni promet. Slepí ulici (SC1 in priklj. SC2) se zaključita z obračališčem. Obstoječi cesti Paradiž in Klemenčičeva ulica sta bili razširjeni na potrebno širino za odvijanje dvosmernega prometa. Kot nova stanovanjska cesta SC2 bo še zgrajena (s pogodbo o opremljanju) cesta v zahodnem delu območja, ki se na severu priključi na javno pot SPC in na jugu na ulico Paradiž (JP 927 001). V osrednjem delu se priključi na Kidričevo ulico, kar omogoča hitro dostopnost z vseh strani in tekoč promet znotraj same soseske. Na severu je bila razširjena in asfaltirana obstoječa javna pot, s katere je severni vhod v zahodno stanovanjsko sosesko. Na vzhodu območja, ob gozdu, je predvidena nova cestna povezava severnega in južnega dela območja zazidalnega načrta, ki je hkrati obvozna in napajalna cesta (VPC) za skrajni vzhodni niz objektov. Na severu se ta cesta priključi na Kidričevo ulico, na jugu pa na ulico Ob gozdu. Vzhodna stanovanjska soseska se napaja preko stanovanjske SC3, ki se kot »žep« odcepi in ponovno priključi na predvideno obvožno napajalno cesto VPC.

Sestavni del prometne ureditve na območju je tudi izgradnja javne razsvetljave.

Meteorna kanalizacija

Lokalna cesta in javne poti so bile pred izvedbo projekta odvodnjavane po okoliškem terenu. Z rekonstrukcijo in novogradnjo so bile vse utrjene površine obrobničene, tako da nekontrolirano prelivanje meteorne vode ni več mogoče. Odvodnjavanje meteorne vode je izvedeno preko meteorne kanalizacije, ki poteka v cestnem telesu lokalne ceste in javnih poti. Na južnem delu območja se spusti v obstoječo kanalizacijo, s končno dispozicijo v Temenico.



Fekalna kanalizacija

Fekalna kanalizacija se preko sekundarnega omrežja priključuje na primarno fekalno kanalizacijo na JZ delu območja urejanja in vodi na obstoječo čistilno napravo. Na njo je dovoljeno priključevati le odpadno komunalno vodo iz hišne kanalizacije.

Premostitve velikih višinskih razlik so bile premoščene z največjimi dovoljenimi padci cevi in s kaskadnimi jaški.

Vodovod

Na območju je bilo zgrajeno novo vodovodno (obenem tudi hidrantno) omrežje za novopredvidene objekte predmetnega območja. Projekt je zajemal razvod do vključno vodomernih jaškov na posameznih parcelah oz. do prespojitve na obstoječe hišne priključke pri obstoječih objektih. Na novih parcelah so predvideni vodomerni jaški.

Sekundarno vodovodno omrežje je bilo zasnovano na novo, v uporabi so ostali le nekateri deli obstoječega omrežja, ki so bili prevezani na novopredviden vodovod.

Izvedena je bila tudi rekonstrukcija oz. zamenjava cevovodov nizke in visoke cone, ki so bili prej iz salonitnih cevi, in sicer odsek od razcepa v ravnini obstoječega rezervoarja $V=170 \text{ m}^3$, do skrajnega juga območja SDZN. Nov cevovod je bil zgrajen v Klemenčičevi ulici, s čimer se je za novogradnjo sprostilo območje med Klemenčičevo in Kidričevo ulico (UE 3).

Na nižjeležečih predelih južnega in JZ dela območja kot tudi ob samem glavnem cevovodu »visoke cone« PVC 160 in v nadaljevanju novem (rekonstruiranem) cevovodu NL DN150, so tlačne razmere v obstoječem omrežju zaradi višinske razlike ugodnejše in omogočajo priključitev potrošnikov in hidrantov direktno, brez pomoči hidropostaje. Del vodovodnega omrežja, v katerem je dvignjen tlak s hidropostajo, je na dveh mestih povezan z ostalim omrežjem »visoke cone«, vendar preko avtomatskega hidravličnega ventila, ki omogoča predhodno izenačitev tlaka v omrežju s hidropostajo s tlakom v ostalem omrežju.

Hidropostaja

Objekt hidropostaje se nahaja v 18. profilu vzhodne povezovalne ceste, na robu UE2, zraven obstoječega vodohrama. Objekt je zasnovan kot kubus z enim samim prostorom, kjer je nameščena oprema.



5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

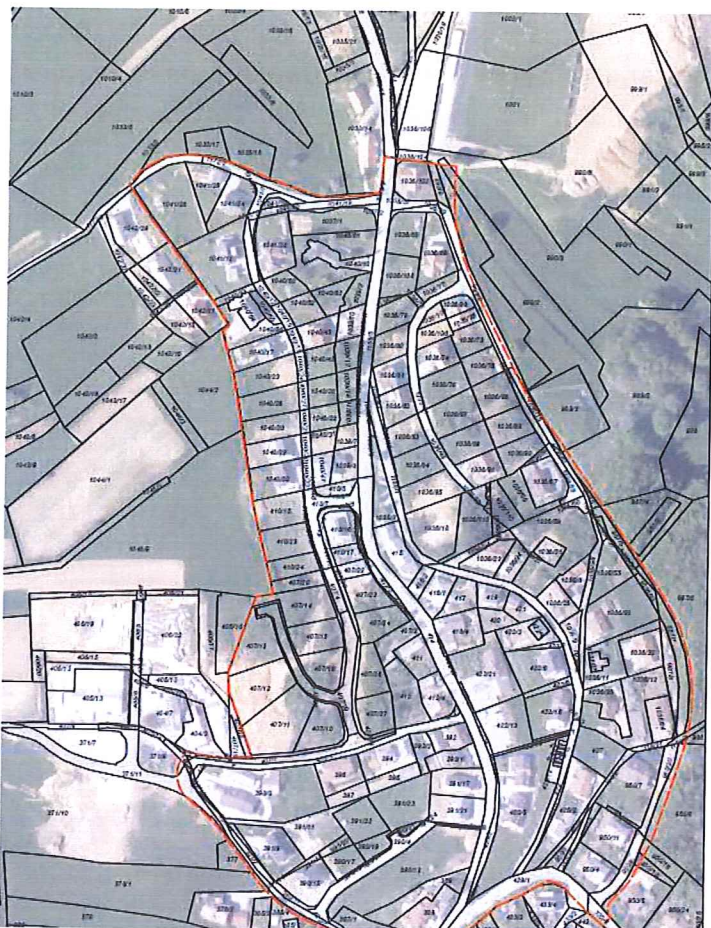
Komunalno opremljanje območja opremljanja je zaključeno in komunalna oprema predana v upravljanje upravljavcem, razen dela območja na zahodnem robu, kjer je za opremljanje enajstih parcel podpisana pogodba o opremljanju z zasebnim investitorjem (dokončanje komunalne opreme do 30.11.2022) in manjšega dela vzhodne ceste, ki pa ne omejuje možnosti pozidave parcel objektov in katerega gradnja manjkajočega dela in predaja v upravljanje je predvidena najkasneje v roku prihodnjih pet let.

6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1. Obračunska območja programa opremljanja

Za potrebe določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba skladno z določili Uredbe opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme. V tem konkretnem primeru kot obračunsko območje za novo komunalno opremo določamo celotno območje prostorskega akta, t.j. zazidalnega načrta Cvilje (Uradni list RS, št. 109/05, 76/08, 51/09-popr., 39/15).

Slika: obračunsko območje programa opremljanja za vse vrste nove komunalne opreme





To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za opredelitev podlag za odmero je obračunsko območje upoštevano kot celota, saj je tudi infrastrukturna zasnova celostna.

Prav tako iz vidika predvidene pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa. Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in je enako za vse vrste nove komunalne opreme. To so:

- obračunsko območje za novo cestno omrežje,
- obračunsko območje za novo vodovodno omrežje,
- obračunsko območje za novo fekalno kanalizacijsko omrežje in
- obračunsko območje za novo meteorno kanalizacijsko omrežje.

6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo komunalnega opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme, kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme ipd. in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd...

Stroški se določijo na podlagi:

- rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
- dokumentacija za novo komunalno opremo ali
- stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave programa opremljanja, ali
- dejanskih stroškov izvedbe.

Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te komunalne opreme,



- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Če je posamezna vrsta nove komunalne opreme namenjena tudi drugim območjem izven območja opremljanja, se za skupne stroške nove komunalne opreme na območju opremljanja lahko šteje le sorazmerni del stroškov, ki se določi glede na delež obremenitve nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

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

V tem konkretnem primeru velja, da so vsi stroški povzeti po prejšnji verziji programa opremljanja (v nominalnem znesku, nobene revalorizacije, čeprav je že več kot desetletje od izvedbe). Iste številke so tudi v izdelani investicijski dokumentaciji. Pri tem so upoštevane samo tiste postavke, ki predstavljajo javno komunalno opremo za katero se danes obračunava komunalni prispevek.

Skupni stroški so tako sledeči:

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

| Komunalna oprema | v EUR | Delež |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| - cestno omrežje | 1.680.890 | 57,69% |
| - fekalna kanalizacija | 504.852 | 17,33% |
| - meteorna kanalizacija | 224.295 | 7,70% |
| - vodovodno omrežje | 503.378 | 17,28% |
| Skupaj nova komunalna oprema | 2.913.415 | 100,00% |



6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

V skladu z Uredbo je potrebno za vsako vrsto komunalne opreme določiti vire financiranja za izvedbo opremljanja.

Finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme na območju opremljanja je in bo zagotavljala Občina Trebnje iz proračuna, razen dela območja, na katerem je podpisana pogodba o opremljanju in kjer bo izgradnjo komunalne opreme v višini 345.937 EUR financiral zasebni investitor.

Nekateri zavezanci za plačilo komunalnega prispevka na območju opremljanja so plačali komunalni prispevek že pred časom na podlagi pravnega reda in veljavnega odloka, kot je veljal v času izdaje odločbe, tisti pa, ki bodo to storili v bodoče, jim bo izdana odločba v skladu s tem programom opremljanja.

Občina si bo sicer preko komunalnega prispevka lahko del svojega vložka v izgradnjo nove komunalne opreme povrnila, vendar se bo to zgodilo šele takrat, ko bodo investitorji zaprosili za gradbeno dovoljenje in dobili odločbo o plačilu komunalnega prispevka. Glede na to, da je območje pretežno že pozidano in je prostor za novo pozidavo omejen, pa velja, da je Občina Trebnje velik del svojega vložka v komunalno opremo že dobila povrnjenega.



6.4. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za preračun na enoto mere kot ključnega parametra pri odmeri 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.

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine in se na posameznem obračunskem območju izračunajo na naslednji način:

$$OS_{N(ij)} = SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

| | |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $OS_{N(ij)}$ = | obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| $SS_{N(ij)}$ = | skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| $S_{\text{drugi viri}(ij)}$ = | drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| $S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$ = | sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka, |
| i = | posamezna vrsta nove komunalne opreme, |
| j = | posamezno obračunsko območje. |

Drugi viri so predvsem:

- 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.



Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$ = delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz obračunskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Drugo oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

Ker ima Občina Trebnje podpisano pogodbo o opremljanju z zasebnim investitorjem v vrednosti 345.937 EUR se ta znesek odšteje od skupnih stroškov. Poleg tega Občina Trebnje določa, da se še dodatnih 87.403 EUR odšteje z namenom zasledovanja primerne višine komunalnega prispevka. Za vse ostale stroške pa velja, da jih Občina Trebnje določa kot obračunske stroške.

Tabela: Skupni in obračunski stroški

| Komunalna oprema | Skupni stroški | Drugi viri | Proračunska sredstva | Obračunski stroški |
|-------------------------------------|------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| nova cestna infrastruktura | 1.680.890 | 292.038 | 50.427 | 1.338.425,00 |
| nova fekalna kanalizacija | 504.852 | 2.844 | 15.146 | 486.862,00 |
| nova meteorna kanalizacija | 224.295 | 26.691 | 6.729 | 190.875,00 |
| novo vodovodno omrežje | 503.378 | 24.364 | 15.101 | 463.913,00 |
| Skupaj nova komunalna oprema | 2.913.415 | 345.937 | 87.403 | 2.480.075,00 |



6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 12. členom Uredbe, 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:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)} \quad \text{in} \quad C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $C_{pN(ij)}$ | stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| $C_{tN(ij)}$ | stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| $OS_{N(ij)}$ | obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| $\sum A_{GP(j)}$ | vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju, |
| $\sum A_{OBJEKT(j)}$ | vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju, |
| i | posamezna vrsta nove komunalne opreme, |
| j | posamezno obračunsko območje. |

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_{GP} = 68.865 \text{ m}^2 \text{ (za vrste nove komunalne opreme),}$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 34.501 \text{ m}^2,$$

$OS(ij)$ = kot je navedeno na prejšnji strani

Strošek opremljanja, preračunan na površino gradbene parcele stavbe oziroma bruto tlorisno površino objekta na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

| Komunalna oprema | $C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²) | $C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²) |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. nova cestna infrastruktura | 19,44 | 38,79 |
| 2. nova fekalna kanalizacija | 7,07 | 14,11 |
| 3. nova meteorna kanalizacija | 2,77 | 5,53 |
| 4. novo vodovodno omrežje | 6,74 | 13,45 |
| Skupaj | 36,02 | 71,88 |



7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če ima občina sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme in v njem določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Občina Trebnje ima sprejet Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 11/11, 91/12 in 110/13), ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo.

Ko bo Občina Trebnje spremenila svoj splošni odlok, se uporabi zadnja veljavna verzija odloka.

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo komunalno opremo, kar pomeni, da obstaja tudi vsebinska osnova za obračun komunalnega prispevka.

Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in fekalno kanalizacijsko omrežje ter za izvajanje gospodarske javne službe ravnanja z odpadki.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po zadnji sprejeti verziji občinskega odloka, ki ureja področje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, ki pravi, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz tega programa opremljanja stavbnih zemljišč velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{\text{nova}}(i) - KP_{\text{obstoječa}}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{\text{nova}}(i) - KP_{\text{obstoječa}}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{\text{obstoječa}}(i) - KP_{\text{nova}}(i)$.



8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površin objekta (D_{tN})

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se za novogradnje povzame po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD)

8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,3$ in $D_{pN} + D_{tN} = 1$.

V tem programu opremljanja določamo naslednje razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta:

$$\underline{D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7}$$

Enako razmerje je določeno tudi v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Trebnje in ga na tem mestu samo povzemamo.



8.2. 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:

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

Zgornje oznake pomenijo:

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $KP_{\text{nova}}(ij)$ = | znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| A_{GP} = | površina gradbene parcele stavbe, |
| $C_{\text{pN}}(ij)$ = | stroški opremljanja na m ² 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, |
| $C_{\text{tN}}(ij)$ = | 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. |

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{\text{nova}} = \sum KP_{\text{nova}}(ij)$$

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.



8.3. 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.

8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju

V skladu s 157. členom ZUreP-2 se s pogodbo o opremljanju lahko (ni pa nujno) občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi novo komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V tem konkretnem primeru je Občina Trebnje z zasebnim investitorjem podpisala pogodbo o opremljanju za zemljišča s parc. št. 407/10, 407/11, 407/12, 407/13, 407/14, 407/15, 407/16, 407/20, 407/23, 407/24, 407/26 in 407/27 vse k.o. 1422 – Trebnje. Z izgradnjo komunalne opreme bo investitor v naravi poravnal komunalni prispevek za novo komunalno opremo na tem območju.



9. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikazi:

Karta 1: Prikaz območja opremljanja in obračunskih območij po posamezni vrsti nove komunalne opreme

Karta 2: Prikaz nove komunalne opreme

Karta 2: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč

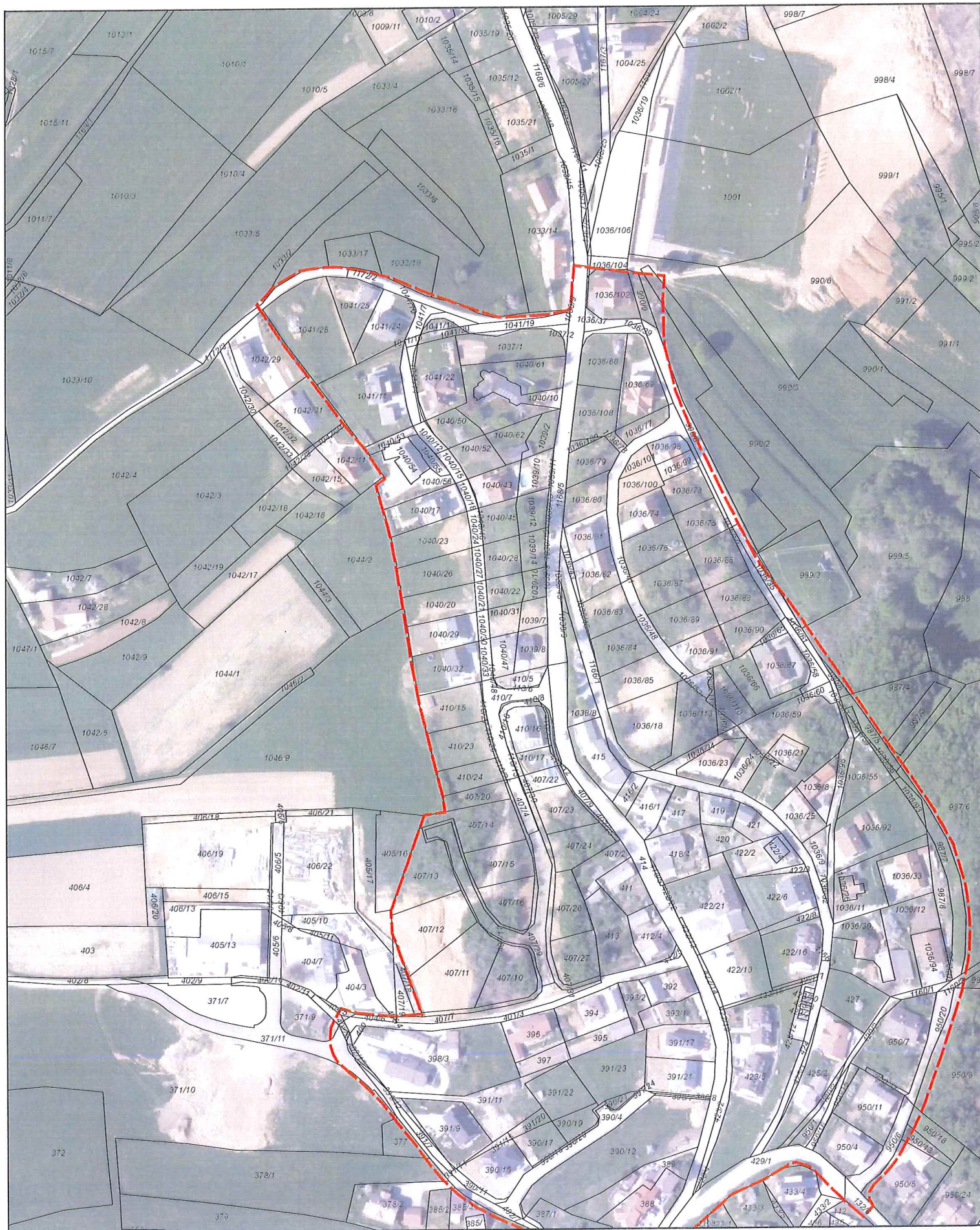
Program opremljanja za območje opremljanja »ZN Cviblje«

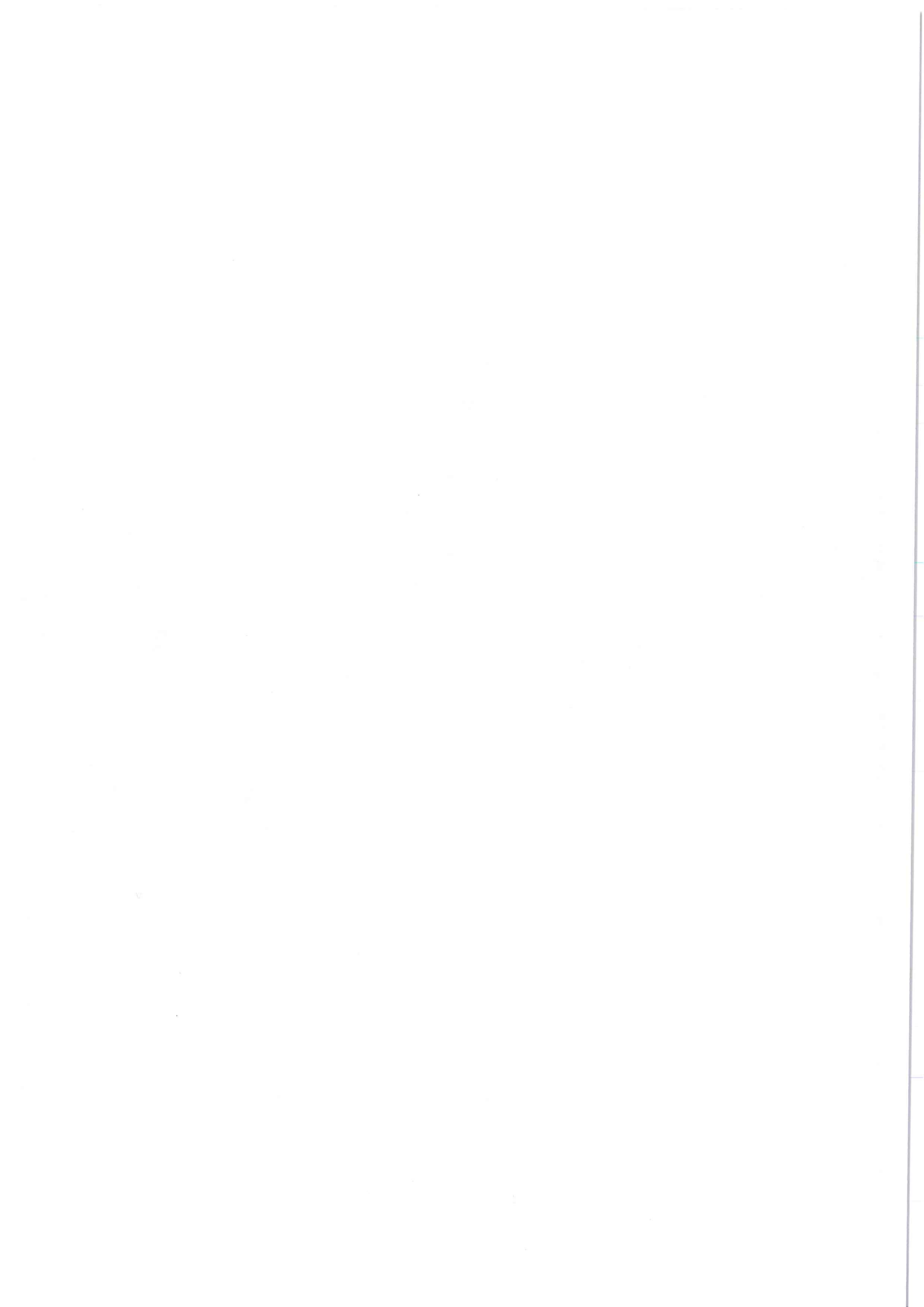
Naziv grafičnega prikaza: Območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme

Pripravljaev: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje
Izdovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



| Legenda | |
|---------|------------------|
| | območje urejanja |
| | parcele |



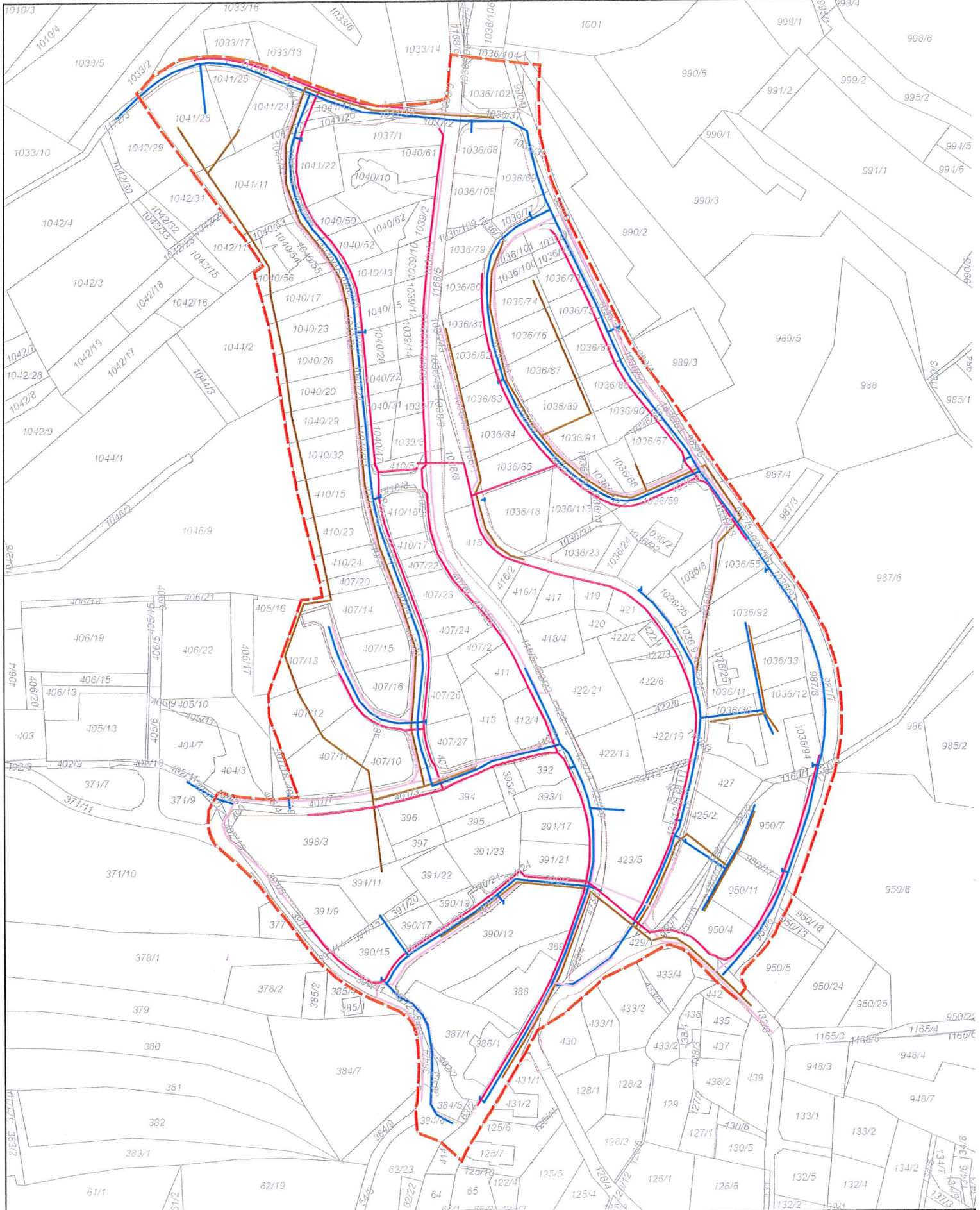


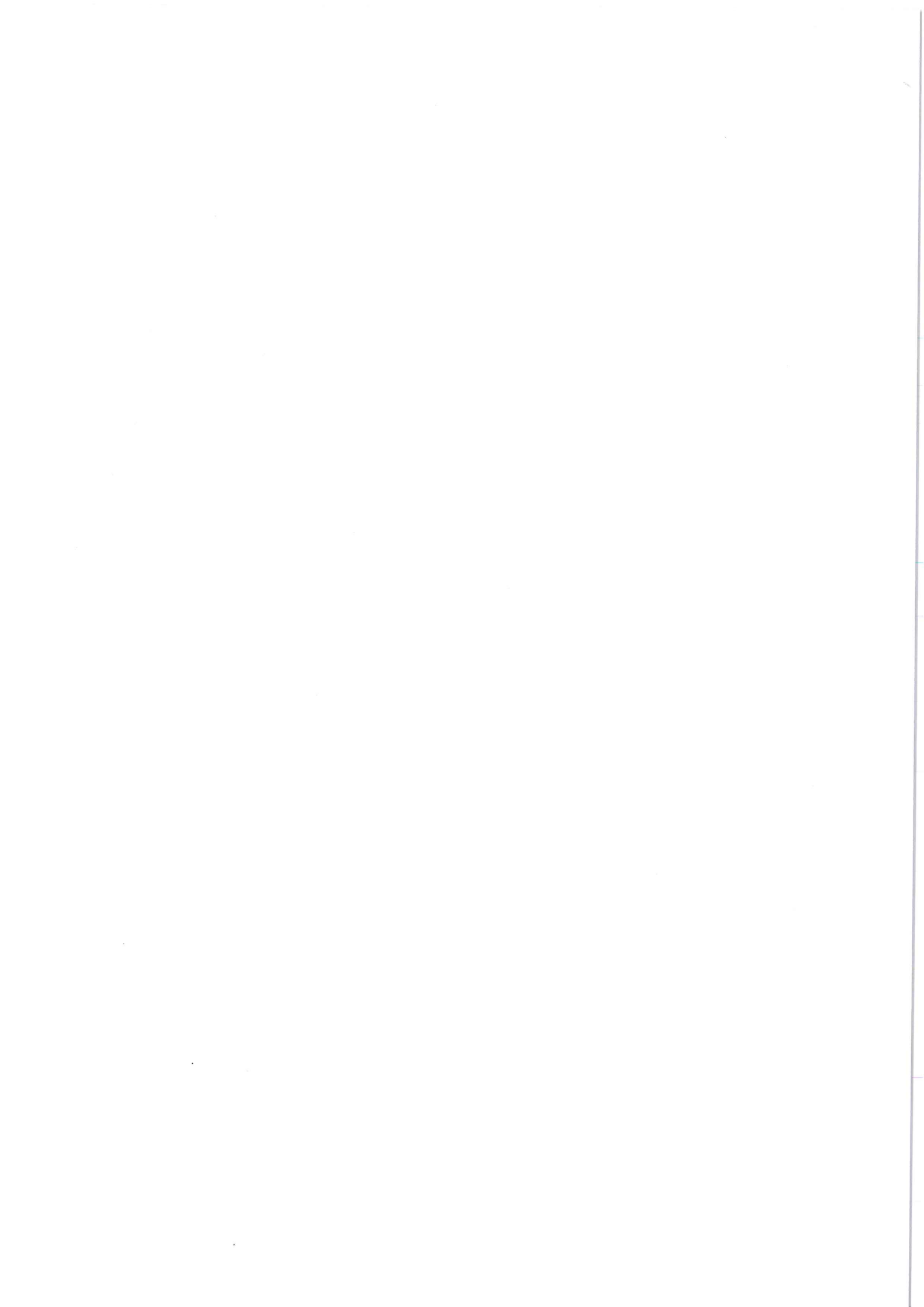
Program opremljanja za območje opremljanja »ZN Cviblje«

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz nove komunalne opreme

Pripravljaev: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje
Izdovolavec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

- Legenda**
- območje urejanja
 - komunalna oprema
 - fekalna kanalizacija
 - meteorna kanalizacija
 - javna razsvetjava
 - vodovod
 - parcele





Program opremljanja za območje opremljanja »ZN Cviblje«

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanja
Pripravljalavec: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Legenda

- območje urejanja
- parcele
- zemljišča za odkup

