



4

ŽUPAN

Številka: 354-010/2009-34/1

Datum: 29.10.2009

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE UREJANJA NASELJA BISTRICA B-10 IN STARI DEL NASELJA BISTRICA PRI TRŽIČU – IZBOLJŠANJE OPREMLJENOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

V skladu z 10. in 18. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007), vam v obravnavo in sprejem pošiljam točko:

SPREJEM ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE UREJANJA NASELJA BISTRICA B-10 IN STARI DEL NASELJA BISTRICA PRI TRŽIČU - IZBOLJŠANJE OPREMLJENOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bosta kot poročevalca na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

1. predstavnika podjetja MATRIKA Andrej Novak in Nina Langerholc. - zunanja izvajalca

PREDLOG SKLEPA:

1. Sprejme se osnutek Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja naselja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču – izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč.
2. Sprejme se predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja naselja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču – izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč.



mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV:

1. Opis razlogov za sprejem odloka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/2007; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je pričel veljati 28.04.2007, opredeljuje v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč dva ključna instrumenta, in sicer **program opremljanja** stavbnih zemljišč in **komunalni prispevek**.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč, projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

S **programom opremljanja** se določijo:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine;
- roke za gradnjo komunalne opreme;
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

Vsebina in metodologija priprave **programa opremljanja** sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 80/07; v nadaljevanju: uredba);
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07; v nadaljevanju: pravilnik).

Oba predpisa sta bila sprejeta na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oz. lastnik objekta, ki:

- se na novo priključuje na komunalno opremo;
- povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme je zavezancu mogoče odmeriti, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oz. mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek pa ne vključuje izgradnje oz. stroškov izgradnje priključkov na komunalno opremo; le-te zagotavlja investitor sam.



OBČINSKA UPRAVA

2. Ocena stanja na področju, ki se ureja s tem odlokom

Na obravnavanem območju je zgrajena kanalizacija v spodnjem delu v mešanem sistemu z odvodom v glavni kolektor ob Tržiški Bistrici. Na kanalizacijo so že priključeni bloki ob cesti Ljubelj-Bistrica in 10 do 12 hiš ob cesti Bistrica. Ostali del zazidave nima urejenega kanalizacijskega omrežja. Odpadne vode iz hiš so speljane v individualne greznice z iztoki v ponikovalnice, na nižji teren in v bližnje hudourniške struge. Padavinske vode s streh in utrjenih površin se odvajajo na nižji teren in v struge hudournikov. Ob cestah so mestoma zgrajeni krajši kanali za odvod padavinskih vod z vozišča.

3. Cilji in načela odloka

Predlagani Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču obravnava opremljanje ureditvenega območja s komunalno infrastrukturo in sicer s kanalizacijo za komunalne odpadne vode.

V programu opremljanja prikazani stroški za opremljanje stavbnih zemljišč s kanalizacijskim omrežjem za komunalne odpadne vode in so brez stroškov komunalnih priključkov od sekundarnega omrežja do objekta.

V primeru območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Zavezancu, ki se mu izboljša opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo, na katero dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba, se odmeri komunalni prispevek samo za izboljšavo opremljenosti stavbnega zemljišča. V primeru izboljšanja komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo se zavezancem komunalni prispevek odmerja v skladu s 7. odstavkom 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007). Pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti.

Občinskemu svetu se predlaga, da obravnava predlog Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču in ga v drugi obravnavi sprejme.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel odlok

Izračun komunalnega prispevka za obstoječe objekte:

Površina parcele:	55.086 m ²
Neto tlorisna površina stavbe:	18.201 m ²
C _{pij}	1,023 €/m ²
D _p	0,5
K _{dej}	1
C _{tij}	3,096 €/m ²
D _t	0,5

$$KP_i = (A_{\text{parcels}} \times C_{pi1} \times D_{pi}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{ti1} \times D_{ti})$$

Komunalni prispevek: 56.344,44 €

Informativni izračun za tipično nepremičnino po predlogu odloka:



OBČINSKA UPRAVA

Površina parcele:	600 m ²
Neto tlorisna površina stavbe:	150 m ²
C _{p<i>i</i>}	1,023 €/m ²
D _p	0,5
K _{dej}	1
C _{t<i>i</i>}	3,096 €/m ²
D _t	0,5

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_i} \times D_{p_i}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_i} \times D_{t_i})$$

Komunalni prispevek: 539,02 €

5. Določitev obračunskih območij

Zaradi zaokroženosti območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trzinu ter izboljšanja komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč z enako vrsto infrastrukture, tj. kanalizacijo za odvod komunalne odpadne vode, program opremljanja določa eno obračunsko območje.

6. Skupni in obračunski stroški komunalne opreme

Skupni stroški posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Obračunski stroški komunalne opreme na obračunskem območju so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka. Gre za skupne stroške posamezne vrste komunalne opreme, znižane za tisti del stroškov, ki se ne financira iz sredstev komunalnega prispevka oz. iz občinskega proračuna.

Obračunski stroški za območje urejanja so skupni stroški, zmanjšani za pridobljena nepovratna sredstva s strani Republike Slovenije (29,95 %) in Kohezijskega sklada Evropske unije (60,05 %).

Delež skupnih stroškov, ki bo bremenil določene zavezance, je 13,56 % skupnih stroškov opremljanja območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trzinu.

7. Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Izračunani obračunski stroški so preračunani na enoto mere. Preračun se opravi za dve osnovi, in sicer tako, da se izračuna:

- strošek opremljanja m² parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju (C_{p(i)}) in
- strošek opremljanja m² neto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju (C_{t(i)}).

Preračun stroškov na enoto mere je ena od ključnih osnov za odmero komunalnega prispevka.



OBČINSKA UPRAVA

8. Druga določila, pomembna za obračun komunalnega prispevka

Poleg izračunanih obračunskih stroškov za posamezne vrste komunalne opreme na enoto mere se za odmero komunalnega prispevka upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- opremljenost parcele s komunalno opremo;
- namembnost objekta.

Med podrobnejšimi merili za odmero komunalnega prispevka je v predlogu odloka določeno:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine;
- faktor dejavnosti;
- morebitne oprostitve plačila komunalnega prispevka.

9. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko zavezancu odmeri, če se zemljišče, na katerem je objekt, ki se priključuje na določeno vrsto komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino ali ki spreminja namembnost, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme in če se ugotovi, da bo zavezanec na to vrsto komunalne opreme lahko priključil svoj objekt oz. mu je omogočena uporaba te vrste komunalne opreme.

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se najprej izračunajo deli komunalnega prispevka, ki so vezani na posamezno vrsto komunalne opreme, za katero je ugotovljeno, da bo zavezanec svoj objekt nanjo priključil oz. jo bo uporabljal.

Nato se posamezni deli komunalnega prispevka seštejejo; seštevek predstavlja komunalni prispevek, ki ga zavezanec plača občini.

V primeru območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, na katero zavezanci dotlej niso mogli priključiti objekta oziroma jim ni bila omogočena njena uporaba. Zavezancem se odmeri komunalni prispevek samo za izboljšavo opremljenosti stavbnega zemljišča.

Komunalni prispevek za načrtovano komunalno opremo znaša **76.137,24 €**.

Pripravila:
Nina Langerholc




Drago Zadnikar
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloga:
- Odlok in program opremljanja

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 – ZPNačrt), Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-uradno prečiščeno besedilo, 14/05-popravek, 92/05-ZJC-B, 111/05-odločba USD, 93/05-ZVMS in 126/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 18. člena Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01, 79/01) je Občinski svet Občine Tržič na _____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču – izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču – izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč z novo kanalizacijo in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

Obstoječa komunalna oprema je tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo pomeni gradnjo tiste vrste komunalne opreme, na katero dotlej lastnik ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba.

Predvidena komunalna oprema so objekti in omrežja, ki so načrtovani v prostorskem aktu občine.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini.

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

Obračunski stroški opremljanja z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so skupni stroški, izračunani po metodi nadomestitvenih stroškov, zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju načrtovanih investicij iz načrtov razvojnih programov občinskega proračuna.

Parcela je zemljiška parcela oz. njen del, na kateri je zgrajen ali je možno zgraditi objekt oz. zemljišče namenjeno za gradnjo, ki je z veljavnim prostorskim aktom namenjeno za graditev objektov.

Veljavni prostorski akti po tem odloku so prostorski planski akti občine, prostorski ureditveni pogoji (PUP), zazidalni načrti (ZN) ter ureditveni načrti (UN), sprejeti na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, občinski lokacijski načrti (OLN), sprejeti na podlagi ZUreP-1 ter občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), sprejeti na podlagi ZPnačrt.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

3. člen

Skupni stroški načrtovane komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme na obračunskem območju. Skupni stroški vsebujejo celotno vrednost izgradnje kanalizacijskega omrežja, t.j. skupaj z deležem, ki bo financiran s strani RS in iz Kohezijskega sklada Evropske unije.

Tabela 1: Skupni stroški komunalnega opremljanja:

Vrsta komunalne opreme	%	delež	Cena (ocena investicije) 30.9. 2009
Kanalizacijsko omrežje	100,00%	94,79%	532.046,23 €
Inženiring	3,00%	2,84%	15.961,39 €
Nadzor	2,50%	2,37%	13.301,16 €
Skupaj	105,50%	100,00%	561.308,78 €

Stroški odkupa zemljišč v izračunu skupnih stroškov niso upoštevani.

Cene so preračunane na nivo cen september 2009. Vse cene so z DDV.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka v obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (Tabela 2).

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke. Obračunski stroški za območje urejanja so skupni stroški, zmanjšani za pridobljena nepovratna sredstva s strani Republike Slovenije (29,95 %) in Kohezijskega sklada Evropske unije (60,05 %).

Delež skupnih stroškov, ki bo bremenil določene zavezanke, je tako le 13,56 % skupnih stroškov opremljanja območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču.

Tabela 2: Obračunski stroški komunalnega opremljanja z načrtovano komunalno opremo:

Vrsta komunalne opreme	%	delež	Cena (ocena investicije) 30.9. 2009
Kanalizacijsko omrežje	100,00%	69,88%	53.204,62 €
Inženiring	3,00%	16,43%	12.508,70 €
Nadzor	2,50%	13,69%	10.423,92 €
Skupaj	105,50%	100,00%	76.137,24 €

V obračunskih stroških ni upoštevanih stroškov odkupov zemljišč.

Cene so preračunane na nivo cen september 2009. Vse cene so z DDV.

Na območju opremljanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču gre za izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalno opremo.

III. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA m² ZEMLJIŠČA NAMENJENEGA ZA GRADNJO IN NA m² NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

4. člen

Tabela 3: Preračun obračunskih stroškov na enoto m²:

Cena / m² zemljišča namenjenega za gradnjo	Stroški
Obračunski stroški komunalne opreme	76.137,24 €
(ps) prispevna stopnja zavezanca	1,0
Površina obračunskega območja	74.437 m ²

Površina neto tlorisnih površin objektov	24.595 m ²
C _{pi1} (indeksirani stroški opremljanja parcel)	1,023 €/m ²
C _{ti1} (indeksirani stroški opremljanja objektov)	3,096 €/m ²

Površina celotnega območja, ki se v območju urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču komunalno opremlja v enem obračunskem območju, meri **74.437 m²**.

Vrednost gradbene izgradnje komunalne infrastrukture skupaj s stroški nadzora ter gradbenega inženiringa znaša **76.137,24 €**, preračunano na nivo cen 30. september 2009.

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² zemljišča, predvidenega za pozidavo, znaša **1,023 €/m²**.

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša **3,096 €/m²**.

IV. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

Komunalni prispevek načrtovane komunalne opreme se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pi1}} \times D_{\text{pi}}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{ti1}} \times D_{\text{ti}})$$

KP _i	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A _{parcela}	površina parcele,
C _{pi}	obračunski stroški, preračunani na m ² zemljišča predvidenega za gradnjo na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D _p	delež zemljišča predvidenega za pozidavo pri izračunu komunalnega prispevka,
K _{dejavnost}	faktor dejavnosti,
A _{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta,
C _{ti}	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D _t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
i	posamezna vrsta komunalne opreme.

6. člen

Zavezancu, ki se mu izboljša opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo, na katero dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba, se odmeri komunalni prispevek samo za izboljšavo opremljenosti stavbnega zemljišča. V primeru izboljšanja komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo se zavezancem komunalni prispevek odmerja v skladu s 7. odstavkom 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007). Pristojni organ občinske uprave izda odločbo po uradni dolžnosti.

V. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})

S tem odlokom se določi, da je razmerje med delom zemljišča predvidenega za pozidavo in merilom neto tlorisne površine predvidenih objektov (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka

$$D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5.$$

Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$)

Glede na načrtovano gradnjo kanalizacijskega omrežja se s tem odlokom določi faktor dejavnosti - $K_{dejavnost} = 1$.

Oprostitve in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

V primeru območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču se kot olajšava pri plačilu komunalnega prispevka za izboljšanje komunalne opremljenosti upošteva preteklo plačevanje kanalščine. Zavezanci, ki so plačevali kanalščino in se niso priključevali na omrežje odpadne kanalizacije, so ob dokazilu plačil (blagajniški prejemek, cenitev, izpisek iz žiro računa in podobno) upravičeni do določenih olajšav.

Olajšava pri plačilu komunalnega prispevka je odvisna od obdobja plačevanja kanalščine glede na merila:

- zavezancem, ki so plačevali kanalščino manj kot 10 let, se pri plačilu komunalnega prispevka upošteva 25 % olajšava;
- zavezancem, ki so plačevali kanalščino 10 ali več let, se pri plačilu komunalnega prispevka upošteva 50 % olajšava.

Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka

Znižanje odmerjenega zneska komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorja v komunalno opremo je možno, kadar je ugotovljeno, da je investitor v preteklosti sam financiral izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture.

V primeru območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču tega primera ni.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunani vrednosti C_{pi} in C_{ti} veljata na dan 30. september 2009. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z indeksi cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod: »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

8. člen

Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja na območju urejanja Bistrica B-10 in starem delu naselja Bistrica za komunalno infrastrukturo plačati sorazmerni del komunalnega prispevka Občini Trzič.

9. člen

Zavezanci plačajo komunalni prispevek v roku določenim z odločbo iz 6. člena tega odloka v enkratnem znesku ali v največ štirih obrokih. Rok plačila se na vlogo zavezanca lahko podaljša največ za eno (1) leto, o čemer odloča tričlanska komisija, ki jo za ta namen imenuje župan.

Rok plačila se zavezancu s posebnim sklepom lahko podaljša za največ eno (1) leto, če se na podlagi potrdila o njegovem premoženjskem stanju ugotovi nezmožnost plačila v predpisanem roku. Podaljšanje roka plačila zaradi gmotnega položaja zavezanca se obravnava po predpisih, ki urejajo socialno področje.

VI. NAMENSKA PORABA SREDSTEV KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

Zbrana sredstva komunalnega prispevka občina namensko porabi za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami sekundarnega omrežja na območju.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

11. člen

Osnova za odmerno odločbo je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču, ki ga je izdelalo podjetje MATRIKA, Andrej Novak s.p., Paradiž 3, Trebnje, z datumom oktober 2009, št. projekta PO-010/2009-BIS.

12. člen

Program opremljanja je na vpogled na Uradu za urejanje prostora Občine Trzič.

13. člen

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

Št. 354-010/2009-34/1

Trzič, dne

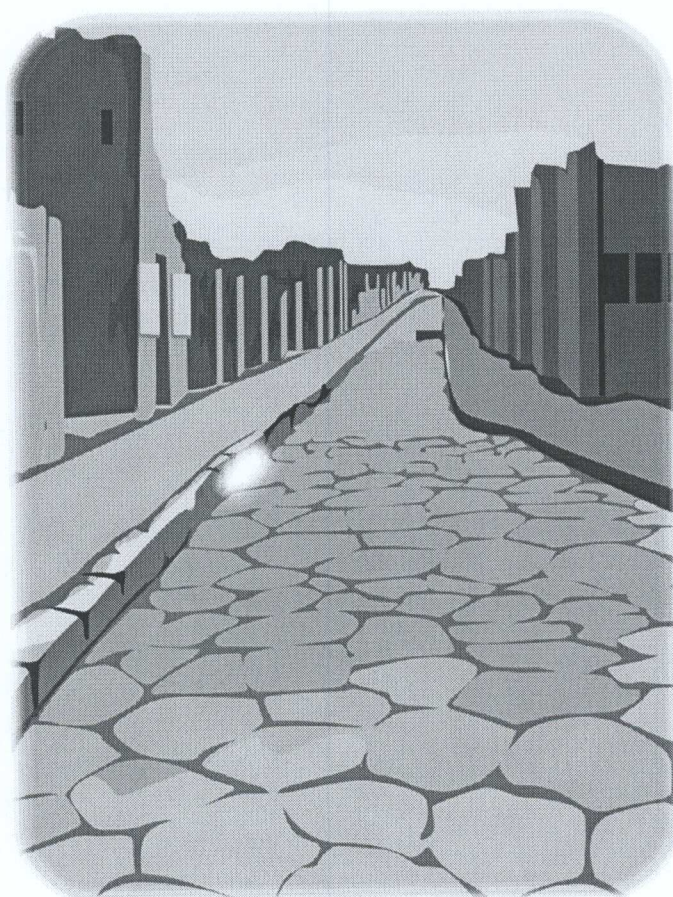
Župan
Občine Trzič
mag. Borut Sajovic

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ – BISTRICA B-10 IN STARI DEL NASELJA
BISTRICA PRI TRŽIČU

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

TREBNJE, OKTOBER 2009

OBMOČJE UREJANJA – BISTRICA B-10 IN STARI DEL NASELJA
BISTRICA PRI TRŽIČU



ŠT. PROJEKTA: PO-010/2009-BIS

 **matrika**

NAROČNIK PROJEKTA: OBČINA TRŽIČ, TRŽIČ
IZDELAVA PROJEKTA MATRIKA ANDREJ NOVAK S.P., TREBNJE

KAZALO VSEBINE

1.	UVOD.....	2
2.	SPLOŠNI DEL	3
2.1.	Osnova za izdelavo programa opremljanja.....	3
2.2.	Osnovna podlaga za izdelavo programa opremljanja	3
2.3.	Pravni predpisi in strokovne osnove za izdelavo programa opremljanja.....	4
2.4.	Projektne in druge podlage za izdelavo programa opremljanja	4
2.5.	Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča	4
2.6.	Pripravljalci programa opremljanja.....	6
2.7.	Podatki o naročniku in investitorju.....	7
2.7.1.	Naročnik programa opremljanja.....	7
2.7.2.	Investitor programa opremljanja	7
2.8.	Razlogi za izdelavo programa opremljanja	7
2.9.	Opis območja opremljanja	7
2.9.1.	Območja urejanja.....	7
2.9.2.	Površina ureditvenega območja.....	8
2.9.3.	Neto tlorisna površina obstoječih in predvidenih stavb	9
2.9.4.	Prostorski pogoji in določila	9
3.	TEHNIČNI DEL	11
3.1.	Količinski podatki	11
3.2.	Kanalizacijsko omrežje	11
4.	FINANČNI DEL	13
4.1.	Izračun stroškov izgradnje komunalne opreme.....	13
4.1.1.	Ocene nepoznanih stroškov komunalnega opremljanja	14
4.1.2.	Prikaz skupnih stroškov komunalnega opremljanja	14
4.1.3.	Prikaz obračunskih stroškov komunalnega opremljanja	15
4.2.	Preračun obračunskih stroškov na m ²	16
4.2.1.	Preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta.....	16
4.3.	Zaračunavanje komunalnega prispevka	17
4.3.1.	Izračun komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme	18

1. UVOD

Za območje urejanja naselja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču je izdelan program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, ki obsega:

- splošni del,
- tehnični del,
- finančni del.

V splošnem delu programa so prikazani osnovni podatki o programu in območjih opremljanja, podatki in osnove, na podlagi katerih je izdelan program opremljanja, ter zakonske podlage za njegovo izdelavo.

Tehnični del programa opremljanja določa posamezne vrste objektov, naprav in njihovih omrežij, ki sestavljajo prometno in komunalno infrastrukturo, njihova priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanje stavb na komunalno opremo. Prikazani so tudi količinski podatki infrastrukture.

Iz finančnega dela programa so razvidni stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za obravnavano območje. Prikazan je tudi način zaračunavanja komunalnega prispevka zavezancem glede na površinsko enoto stavbnega zemljišča in na neto tlorisno površinsko enoto objekta.

Program opremljanja stavbnih zemljišč je pripravljen za območje Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču. Območje je usklajeno s prostorskimi ureditvenimi pogoji za območje Občine Trzič.

Nosilec projekta programa opremljanja za območje Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču je Občina Trzič, Trg svobode 18, 4290 Trzič.

2. SPLOŠNI DEL

2.1. Osnova za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavlja Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je pričel veljati 28.04.2007.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskim akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07; v nadaljevanju: uredba),
- v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07; v nadaljevanju: pravilnik).

Oba predpisa sta bila sprejeta na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

2.2. Osnovno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavljajo

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Tržič (Ur. l. št. 71/2005, 121/2005, 75/2008);

2.3. Pravni predpisi in strokovne osnove za izdelavo programa opremljanja

- Zakon o graditvi objektov /ZGO-1-UPB-1/ (Ur. list RS, št. 102/04, 14/05);
- Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov /ZGO-1B/ (Ur. list RS, št. 126/07);
- Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur.l. RS, št. 33/07);
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 4/99, 117/04);
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč (Ur. list RS, št. 80/07);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07);
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 95/07);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor /ZUN-D/ (Ur. list RS, št. 18/93, 54/99);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih /ZKZ/ (Ur. list RS, št. 59/96, 55/2003-UPB1);
- ostala zakonska določila, ki urejajo posege v prostor.

2.4. Projektne in druge podlage za izdelavo programa opremljanja

- PZI projekt za izgradnjo kanalizacije v Bistrici pri Tržiču (Planing biro d.o.o., Kranj, januar 2008).

2.5. Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

Stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izdelani na podlagi ocene stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo prometno in komunalno infrastrukturo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, ocene stroškov izdelave geodetskega posnetka in ocene stroškov tehničnega svetovanja, gradbenega inženiringa in nadzora.

Stroški izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij kolektivne in individualne rabe sekundarnega značaja ter izgradnje priklopov na primarno komunalno omrežje ter ureditve površin, ki sestavljajo komunalno opremo, temeljijo na podlagi projektantskega popisa projekta za izvedbo za izgradnjo kanalizacije v Bistrici pri Tržiču (Planing biro d.o.o., Kranj, januar 2008).

Tudi ocene količin in vrednosti na enoto so določene na podlagi projektantskega popisa (PZI projekt za izgradnjo kanalizacije v Bistrici pri Tržiču - Planing biro d.o.o., Kranj, januar 2008).

V programu opremljanja prikazani stroški za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo so brez stroškov komunalnih priključkov od sekundarnega omrežja do objekta.

Predmet tega programa opremljanja so stroški opremljanja Bistrice B-10 in starega dela naselja Bistrica pri Tržiču s sanitarnim kanalizacijskim omrežjem.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izračunani na nivo cen september 2009. Morebitni že nastali stroški se do tega datuma revalorizirajo z indeksi podražitev po vrstah gradbenih del (ostala nizka gradnja), katere izdaja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča prikazani v tem programu opremljanja vsebujejo DDV.

2.6. Pripravljalci programa opremljanja

Za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču je bila sklenjena pogodba med Občino Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič in podjetjem MATRIKA – Svetovanje in oglaševanje Andrej Novak s.p., Paradiž 3, 8210 Trebnje.

OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU IN PROJEKTANTIH

Lokacija	Območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču
Vrsta projektne dokumentacije	Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč
Projektivno podjetje	MATRIKA Andrej Novak s.p., Paradiž 3, 8210 Trebnje
Odgovorni predstavnik projektivnega podjetja	Andrej Novak, inž. metal. in abs. ekon.
Sodelavci	Nina Langerholc, univ. dipl. geog. Marko Dolgan, univ. dipl. inž. geod. Špela Blažič, abs. kraj. arh.
Datum izdelave projekta	Oktober 2009

Andrej Novak



svetovanje in oglaševanje
andrej novak, s.p.
paradiž 3 8210 trebnje

2.7. Podatki o naročniku in investitorju

2.7.1. Naročnik programa opremljanja

Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič

2.7.2. Investitor programa opremljanja

Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič

2.8. Razlogi za izdelavo programa opremljanja

V skladu s 72. členom Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ je gradnja objektov dovoljena samo na komunalno opremljenih zemljiščih. Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na podlagi izdelanega programa opremljanja stavbnih zemljišč se investitorjem zaračunava komunalni prispevek (plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča), ki pripada občini, kjer se zemljišče nahaja oz. se na podlagi tega programa opremljanja sklene pogodba o opremljanju med investitorjem in občino.

Komunalni prispevek se izračuna v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in v skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

2.9. Opis območja opremljanja

2.9.1. Območja urejanja

Bistrica pri Tržiču je urbanizirano gručasto primestno naselje v občini Tržič. Leži jugozahodno od Tržiča, nad desnim bregom reke Tržiške Bistrice, ob glavni cesti Podbrezje - Ljubelj. Leta 2002 je v naselju živel 3.187 prebivalcev (Statistični urad RS, Popis prebivalstva 2002).

Stari del naselja je na vznožju dolomitnega hriba Sv. Jurija. V šestdesetih letih 20. stoletja se je naselje začelo hitro širiti na rodovitno ledenodobno teraso. Danes se naselje razteza od dolinskega dna prek teras do strmega jugovzhodnega pobočja Dobrče.

Bistrica pri Tržiču je danes trgovsko središče in prometno križišče, kjer se odcepita cesti, ki vodita pod Dobrčo v Begunje na Gorenjskem in proti jugu v Kovor.

Območje urejanja predstavlja eno zaokroženo obračunsko območje. V obračunskem območju gre za izboljšanje komunalne opremljenosti, saj na južnem delu naselja že obstaja možnost za priklop na kanalizacijsko omrežje.

Grafična ponazoritev lege obračunskega območja:



Ureditveno območje je prikazano v grafičnih prilogah, ki so sestavni del programa opremljanja (Priloga 1 - Pregledna karta obračunskega območja, Priloga 2 - Komunalna infrastruktura znotraj območja opremljanja).

2.9.2. Površina ureditvenega območja

<i>Obračunsko območje</i>	<i>Skupna površina, ki se opremlja [m²]</i>	<i>Površine zazidanih zemljišč [m²]</i>
<i>Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču</i>	74.437,31	55.086,07

2.9.3. Neto tlorisna površina obstoječih in predvidenih stavb

<i>Obračunsko območje</i>	<i>Neto tlorisna površina obstoječih stavb [m²]</i>	<i>Neto tlorisna površina predvidenih stavb [m²]</i>	<i>SKUPAJ</i>
<i>Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču</i>	18.201,35	6.393,97	24.595,32

2.9.4. Prostorski pogoji in določila

Ureditveno območje obsega eno obračunsko območje, znotraj katerih je zagotovljena enakomerna komunalna opremljenost oziroma možnost priključitve na komunalno infrastrukturo.

Program opremljanja zajema načrtovano kanalizacijsko omrežje in rekonstrukcijo prometnih površin znotraj ureditvenega območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču. Izračunani so skupni stroški, izračunani po metodi nadomestitvenih stroškov, za načrtovano infrastrukturo.

Nadomestitveni stroški načrtovane komunalne opreme so po višini enaki stroškom, ki nastanejo ob izgradnji načrtovane komunalne opreme.

Obstoječa komunalna oprema je tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo pomeni gradnjo tiste vrste komunalne opreme, na katero dotlej lastnik ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba.

Predvidena komunalna oprema so objekti in omrežja, ki so načrtovani v prostorskem aktu občine.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini.

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

Obračunski stroški opremljanja z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so skupni stroški, izračunani po metodi nadomestitvenih stroškov, zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju načrtovanih investicij iz načrtov razvojnih programov občinskega proračuna.

Parcela je zemljiška parcela oz. njen del, na kateri je zgrajen ali je možno zgraditi objekt oz. gradbena parcela, ki je z veljavnim prostorskim aktom namenjeno za graditev objektov.

Veljavni prostorski akti po tem odloku so prostorski planski akti občine, prostorski ureditveni pogoji (PUP), zazidalni načrti (ZN) ter ureditveni načrti (UN), sprejeti na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, občinski lokacijski načrti (OLN), sprejeti na podlagi ZUreP-1 ter občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), sprejeti na podlagi ZPnačrt.

Prostorski izvedbeni akti (v nadaljevanju: »PIA«) po tem odloku so PUP in OPN iz 9. odstavka tega člena.

Podrobni prostorski izvedbeni akti (v nadaljevanju: »PPIA«) po tem odloku so ZN, URN, OLN in OPPN iz 9. odstavka tega člena.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

3. TEHNIČNI DEL

Tehnični del programa opremljanja določa posamezne vrste objektov, naprav in njihovih omrežij, ki sestavljajo komunalno in prometno opremo, njihovo priključevanje na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanje stavb na komunalno opremo.

3.1. Količinski podatki

Količinski podatki komunalne in prometne infrastrukture so pridobljeni iz katastrov gospodarske javne infrastrukture.

Podane so količine za sledečo prometno in komunalno infrastrukturo za eno obračunsko območje, določene v razdelku 2.9.1, ki se upošteva v skupni ceni:

- cestno omrežje,
- odpadno kanalizacijsko omrežje.

Obračunski stroški komunalnega opremljanja v območju urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču ponazarjajo izgradnjo naslednjih količin komunalne opreme:

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>Količina komunalne infrastrukture</i>
<i>Prometne površine</i>	<i>2.300 m²</i>
<i>Odpadna kanalizacija</i>	<i>1.494 m</i>

3.2. Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je zgrajena kanalizacija v spodnjem delu v mešanem sistemu z odvodom v glavni kolektor ob Tržiški Bistrici. Na kanalizacijo so že priključeni bloki ob cesti Ljubelj-Bistrica in 10 do 12 hiš ob cesti Bistrica. Ostali del zazidave nima urejene kanalizacije. Odpadne vode iz hiš so speljane v individualne greznice z iztoki v ponikovalnice, na nižji teren in v bližnje hudourniške struge. Padavinske vode s streh in utrjenih površin se odvajajo na nižji teren in v struge hudournikov. Ob cestah se mestoma zgrajeni krajši kanali za odvod padavinskih vod z vozišča.

Prispevno območje je stanovanjska zazidava z individualnimi stanovanjskimi hišami v zgornjem delu naselja in večstanovanjskimi objekti, osnovno šolo in trgovino v spodnjem delu naselja.

Spodnji del naselja z zgrajeno kanalizacijo je v mešanem sistemu, vsa nova kanalizacija pa je predvidena v ločenem sistemu samo za odvod odpadnih vod in se priključuje na obstoječo kanalizacijo.

Projektirano omrežje sestavljajo kanali:

Kanal 1	dolžina 786 m	DN250 667 m, DN200 119 m
Kanal A	dolžina 85 m	DN250
Kanal B	dolžina 92 m	DN250
Kanal B1	dolžina 53 m	DN200
Kanal C	dolžina 99 m	DN250
Kanal D	dolžina 66 m	DN200
Kanal E	dolžina 213 m	DN200
Kanal F	dolžina 100 m	DN200

Projektirana kanalizacija odvaja območje zgornjega dela Poti na Bistriško planino, pot Pod gradom, ob Begunjski cesti in objekte nad osnovno šolo – skupaj 60 hiš.

Glede na konfiguracijo terena in možnosti priključkov na obstoječo kanalizacijo je za območje zasnovan glavni kanal z oznako KANAL 1 in priključni kanali za posamezna območja z oznakami A do F. Trase posameznih kanalov so izbrane s sodelovanjem predstavnikov naročnika z ogledom na terenu.

Kanal 1 je do ceste Ljubelj-Bistrica trasiran v cestah, nanj se z obeh strani priključijo krajši kanali (oznake A do F) za posamezne skupine hiš in objekti neposredno ob kanalu. Prehod pod državno cesto Ljubelj-Bistrica je predviden s prebojem in zaščitno cevjo. Kanal se priključi na obstoječi kanal na robu brežine.

Priključni kanali z oznakami B, B1, C, E in F v skupni dolžini 707 m so trasirani v cestah in poteh, kanalov A in F v dolžini 185 m pa v smeri priključevanja ni možno voditi po cestah in poteh zato potekajo po privatnih parcelah (vrtovi in dvorišča).

Za vgraditev v zaščitne cevi so predvidene PE cevi z varjenimi stiki. Revizijski jaški so predvideni na lomih trase, pri spremembah padca dna in pri priključkih sekundarnih kanalov. Skupaj je na kanalizaciji 98 jaškov. Skupaj je projektirano 56 hišnih priključkov za skupaj 60 hiš.

Na nezazidanih površinah je predvidenih še dodatnih 6.393,97 m² neto tlorisnih površin, kar pomeni dodatnih 20 hišnih priključkov.

4. FINANČNI DEL

Finančni del programa opremljanja določa način delitve stroškov komunalnega prispevka med zavezance (investitorje) in Občino Tržič.

Finančni del obsega:

- **prikaz skupnih stroškov**, izračunanih iz predračunov in stroškovne ocene izgradnje oziroma rekonstrukcije objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo,
- **prikaz obračunskih stroškov** in njihovo razdelitev po območjih, to je tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance,
- **preračun obračunskih stroškov na enoto mere**; kvadratni meter parcele z določeno komunalno opremo in na kvadratni meter neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- **druge podatke**, pomembne za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

4.1. Izračun stroškov izgradnje komunalne opreme

- Osnovo za izračun stroškov, ki se predvidevajo za komunalno opremljeno območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču, predstavlja projektantski predračun PZI projekta za izgradnjo kanalizacije v Bistrici pri Tržiču, št. P-2402/1 (Planing biro d.o.o., Kranj, januar 2008).

Vsi stroški so izračunani za nivo cen 30. september 2009.

4.1.1. Ocene nepoznanih stroškov komunalnega opremljanja

V izračunu skupnih nadomestitvenih stroškov so upoštevani tudi stroški spremljajočih storitev, potrebnih za uspešno izvedbo izgradnje ter strošek nepredvidenih del. Višina stroškov spremljajočih storitev in nepredvidenih del je izračunana v odstotkih od vrednosti stroškov izgradnje. Višina deleža posameznega stroška izhaja iz priporočil, določenih v Tarifnih pogojih projektantskih storitev Inženirske zbornice Slovenije.

- Nepredvidena dela 10,0 %
- Stroški izdelave projektne dokumentacije 3,0 %
- Stroški izdelave geodetskih posnetkov 2,5 %
- Stroški izdelave parcelacije 2,5 %
- Stroški inženiringa 3,0 %
- Stroški nadzora 2,5 %

4.1.2. Prikaz skupnih stroškov komunalnega opremljanja

Območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču obsega eno obračunsko območje. Za obračunsko območje je v nadaljevanju prikazana in ovrednotena prometna in komunalna infrastruktura. Vsi stroški so izračunani za nivo cen 30.09.2009.

V preglednici skupnih stroškov predstavlja stolpec »%« odstotek od vrednosti izgradnje. Skupna vsota vseh skupnih stroškov predstavlja 123,50 % stroškov izgradnje. Stolpec »Delež« predstavlja delež posameznega stroška od vseh skupnih stroškov.

Skupni stroški komunalnega opremljanja:

Vrsta komunalne opreme	%	delež	Cena (ocena investicije) 30.9. 2009
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	100,00%	94,79%	532.046,23 €
<i>Inženiring</i>	3,00%	2,84%	15.961,39 €
<i>Nadzor</i>	2,50%	2,37%	13.301,16 €
Skupaj	105,50%	100,00%	561.308,78 €

4.1.3. Prikaz obračunskih stroškov komunalnega opremljanja

Za celotno območje urejanja naselja Bistrica pri Tržiču so prikazani obračunski stroški, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka. Vsi stroški so preračunani na nivo cen 30. september 2009 in so z DDV.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.

Obračunski stroški za območje urejanja so skupni stroški zmanjšani za pridobljena nepovratna sredstva s strani Republike Slovenije (29,95 %) in Kohezijskega sklada Evropske unije (60,05 %).

Delež skupnih stroškov, ki bo bremenil določene zavezance, je tako le 13,56 % skupnih stroškov opremljanja območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču.

Obračunski stroški komunalnega opremljanja:

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>%</i>	<i>delež</i>	<i>Cena (ocena investicije) 30.9. 2009</i>
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	<i>100,00%</i>	<i>69,88%</i>	<i>53.204,62 €</i>
<i>Inženiring</i>	<i>3,00%</i>	<i>16,43%</i>	<i>12.508,70 €</i>
<i>Nadzor</i>	<i>2,50%</i>	<i>13,69%</i>	<i>10.423,92 €</i>
<i>Skupaj</i>	<i>105,50%</i>	<i>100,00%</i>	<i>76.137,24 €</i>

Odkupi zemljišč se ne upoštevajo v obračunskih stroških.

Vrednost prikazanih obračunskih stroškov se upošteva za zavezance, ki se nahajajo v obračunskem območju Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču.

V tem programu opremljanja gre za izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalno opremo.

Zavezancu, ki se izboljša opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo, na katero dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba, se odmeri komunalni prispevek samo za izboljšavo opremljenosti stavbnega zemljišča.

4.2. Preračun obračunskih stroškov na m²

4.2.1. Preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta

<i>Cena / m² zemljišča namenjenega za gradnjo</i>	<i>Stroški</i>
<i>Obračunski stroški komunalne opreme</i>	76.137,24 €
<i>(ps) prispevna stopnja zavezanca</i>	1,0
<i>Površina obračunskega območja</i>	74.437 m ²
<i>Površina neto tlorisnih površin objektov</i>	24.595 m ²
<i>Cpi1 (indeksirani stroški opremljanja parcel)</i>	1,023 €/m ²
<i>Cti1 (indeksirani stroški opremljanja objektov)</i>	3,096 €/m ²

Površina območja, ki se v območju urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču komunalno opremlja, meri **74.437 m²**.

Vrednost gradbene izgradnje komunalne infrastrukture in stroški nadzora ter gradbenega inženiringa znaša **76.137,24 €**, preračunano na nivo cen 30. september 2009.

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² zemljišča predvidenega za pozidavo znaša **1,023 €/m²**.

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša **3,096 €/m²**.

Vsi obračunski stroški v preglednicah prikaza preračuna obračunskih stroškov na kvadratni meter parcele in neto tlorisne površine objekta so indeksirani na nivo cen 30. september 2009 in vsebujejo DDV.

4.3. Zaračunavanje komunalnega prispevka

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})

S tem programom opremljanja se določi, da je razmerje med delom zemljišča predvidenega za pozidavo in merilom neto tlorisne površine predvidenih objektov (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$.

Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$)

V skladu s 7. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi glede na dejavnost je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in predpise o določitvi objektov državnega pomena. Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu in sicer v razponu od 0,70 do 1,30.

Glede na načrtovano gradnjo se s tem programom opremljanja določi faktor dejavnosti - $K_{dejavnost} = 1$.

Oprostitev in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

Občina lahko določi olajšave za določene zavezance in lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

V tem primeru mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

V primeru območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trziču se kot olajšava pri plačilu komunalnega prispevka upošteva preteklo plačevanje kanalščine. Zavezanci, ki so plačevali kanalščino in se niso priključevali na omrežje odpadne kanalizacije, so ob dokazilu plačil upravičeni do določenih olajšav.

Olajšava pri plačilu komunalnega prispevka je odvisna od obdobja plačevanja kanalščine glede na merila:

- zavezancem, ki so plačevali kanalščino manj kot 10 let, se pri plačilu komunalnega prispevka upošteva 25 % olajšava;
- zavezancem, ki so plačevali kanalščino 10 ali več let, se pri plačilu komunalnega prispevka upošteva 50 % olajšava.

Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka

Možno je znižanje komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorja v komunalno opremo, kadar je ugotovljeno, da je investitor v preteklosti sam financiral izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture.

V primeru območja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču tega primera ni.

4.3.1. Izračun komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme

Komunalni prispevek se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{pi1} \times D_{pi}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{ti1} \times D_{ti})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP(i)$ znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [€],

$A(\text{parcela})$ površina parcele [m²]

$Cp(i)$ obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m²],

Dp^1 delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0.3, maks. 0.7) [/],

$K(\text{dejavnosti})$ faktor dejavnosti [/],

$Ct(i)$ obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m²],

$A(\text{tlorisna})$ neto tlorisna površina objekta [m²],

Dt delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0.3, maks. 0.7) [/],

i posamezna vrsta komunalne opreme.

Komunalni prispevek za načrtovano komunalno opremo za območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Tržiču znaša 76.137,24 €, kar za posamezni hišni priključek (pri skupnem številu 76 priključkov) znaša 1.001,81 €.

¹ $Dp + Dt = 1,0$

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunani vrednosti C_{pi} in C_{ti} veljata na dan 30. september 2009. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z indeksi cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Seznam prilog:

Priloga 1: Pregledna karta obračunskega območja

Priloga 2: Komunalna infrastruktura znotraj območja opremljanja

Priloga 1: Pregledna karta obračunskega območja



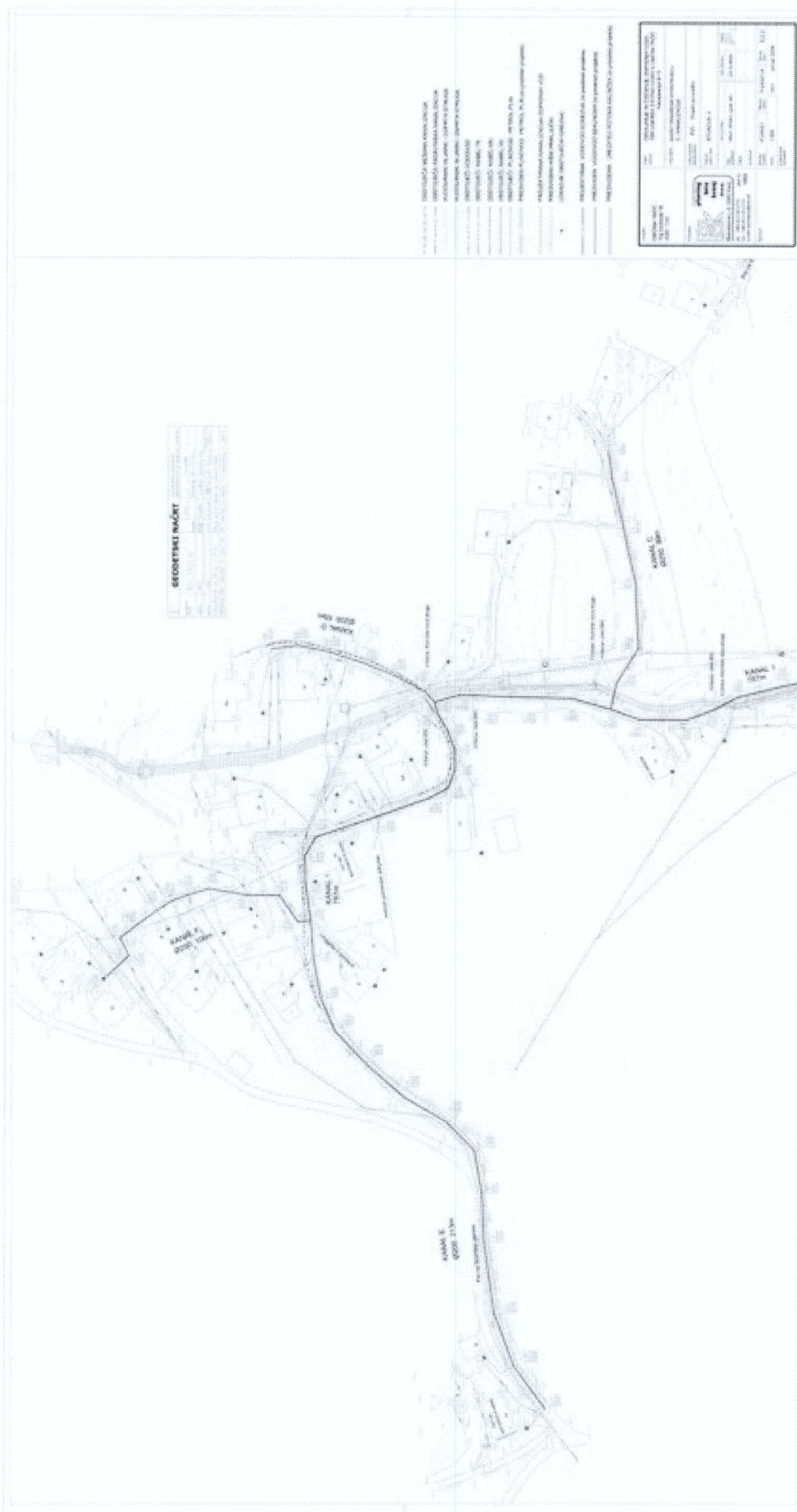
PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ – BISTRICA B-10 IN STARI DEL NASELJA
BISTRICA PRI TRŽIČU

Priloga 2: Komunalna infrastruktura znotraj območja opremljanja



NAROČNIK PROJEKTA: OBČINA TRŽIČ, TRŽIČ
IZDELAVA PROJEKTA MATRIKA ANDREJ NOVAK S.P., TREBNJE

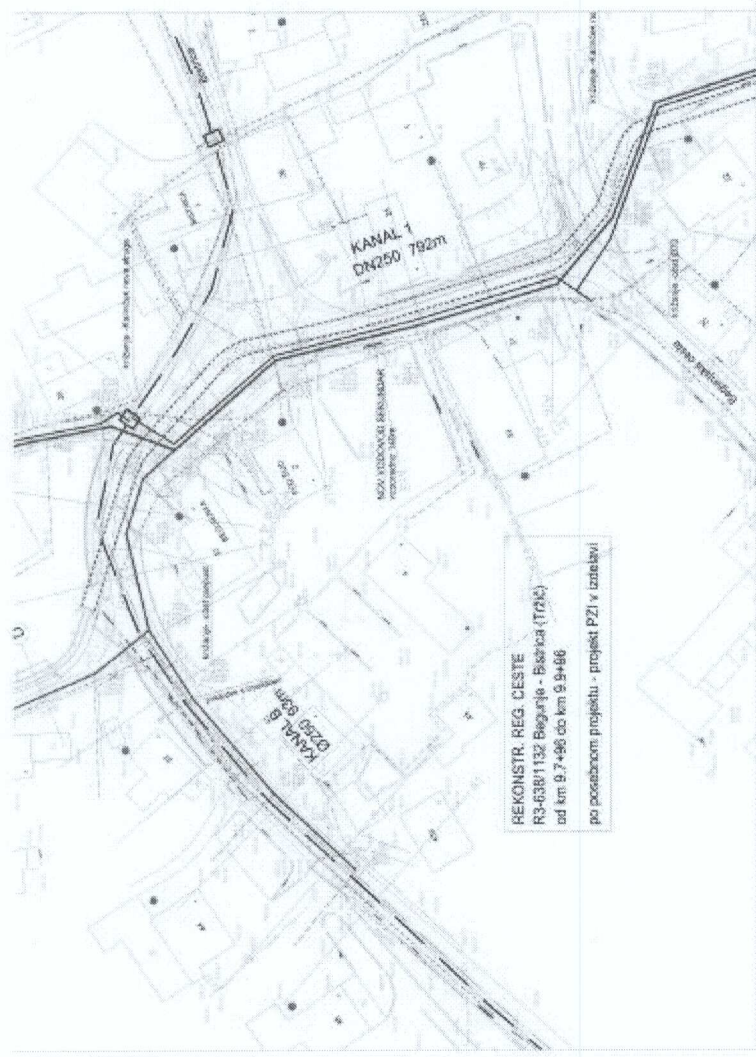
PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ – BISTRICA B-10 IN STARI DEL NASELJA
BISTRICA PRI TRŽIČU



NAROČNIK PROJEKTA: OBČINA TRŽIČ, TRŽIČ
IZDELAVA PROJEKTA: MATRIKA-ANDREJ NOVAK S.P., TREBNJE

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ – BISTRICA B-10 IN STARI DEL NASELJA
BISTRICA PRI TRŽIČU

- HIDOURNIKI IN JARKI - ODPRTA STRUGA
- HIDOURNIKI IN JARKI - ZAPRTA STRUGA
- OBSTOJEČI VODOVOD
- OBSTOJEČI KABEL TK
- OBSTOJEČI KABEL NN
- OBSTOJEČI KABEL VN
- OBSTOJEČI PLOVNOVOD PETROL/PUN
- PREDVIDEN PLOVNOVOD PETROL/PUN
- PROJEKTIROMA KANALIZACIJA ODPALNIN
- PREDVIDENI MENI PRISKLJUČKI
- LOKACIJE OBSTOJEČIH GREZNIC
- PROJEKTIROMA VODOVOD



NAROČNIK PROJEKTA: OBČINA TRŽIČ, TRŽIČ
IZDELAVA PROJEKTA: MATRIKA ANDREJ NOVAK S.P., TREBNJE