



**OBČINA TREBNJE  
ŽUPAN**

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

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

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 007-10/2021-1

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 »Industrijska cona Trebnje« ter  
Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za  
območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«, prva  
obrnava**

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 »Industrijska cona Trebnje«, v prvi obravnavi**



Alojzij Kastelic  
ŽUPAN

Priloge:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«
- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Industrijska cena Trebnje«

**Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«**  
**Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«**

## **I. NASLOV**

Naslov gradiva se glasi: Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje« ter Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«

## **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 »Industrijska cona Trebnje«, 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 in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »Industrijska cona« Trebnje (Uradni list RS, št. 90/15 in 68/17), ki ves čas solidno služi svojemu namenu, vendar pa so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev. Zaradi tega so se izvedli določeni tehnični popravki, ki jih zakonodaja zahteva, višina komunalnega prispevka pa ostaja na približno enaki višini kot do sedaj.

### **2. Ocena stanja**

Trenutno se uporablja obstoječ odlok, ki je bil sprejet v letu 2015. Območje IC Trebnje je namenjeno širitvi proizvodnih dejavnosti in meri približno 16ha. Pred začetkom 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 v neposredni bližini.

### **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 »Industrijska cona Trebnje«

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen  
(vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje« (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 občinskega podrobnega prostorskega načrta "za Industrijsko cono Trebnje" (Uradni list RS, št. 14/13 in 57/16).

(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 predvidena komunalna oprema)

(1) 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 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.

(2) Zasnova in tehnične podrobnosti nove komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje so razvidne iz projektov PGD/PZI »Industrijska cona Trebnje – 1. faza« in »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, oboje izdelovalca GPI gradbeno projektiranje in inženiring iz Novega mesta.

### 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 (EU + RS)	Proračunska sredstva	Obračunski stroški
nova cestna infrastruktura	926.799	675.212	150.952	100.635
nova fekalna kanalizacija	210.034	153.019	34.209	22.806
nova meteorna kanalizacija	321.411	234.162	52.350	34.899
ново vodovodno omrežje	133.785	97.468	21.790	14.527
<b>Skupaj nova komunalna oprema</b>	<b>1.592.029</b>	<b>1.159.861</b>	<b>259.301</b>	<b>172.867</b>

#### 7. člen (časovni načrt)

Komunalno opremljanje območja opremljanja je zaključeno in komunalna oprema predana v upravljanje upravljavcem.

#### 8. člen (financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja je zagotavljala Občina Trebnje iz proračuna, delno tudi s pomočjo prejetih nepovratnih sredstev v višini 618.789 EUR (I. faza) in 541.072 EUR (II. faza) Evropskega sklada za regionalni razvoj in proračuna Republike Slovenije.

### 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,
- $A_{\text{GP}}$  = površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{pN}}(ij)$  = stroški opremljanja na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

- $D_{pN}$  = delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- $A_{STAVBA}$  = bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{tN(ij)}$  = stroški opremljanja  $m^2$  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	0,82	2,08
2. nova fekalna kanalizacija	0,19	0,47
3. nova meteorna kanalizacija	0,29	0,72
4. novo vodovodno omrežje	0,12	0,30
<b>Skupaj</b>	<b>1,42</b>	<b>3,57</b>

12. člen  
(obstoječa komunalna oprema)

(1) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo komunalno opremo, izračunanim 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 »Industrijska cona Trebnje« 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 in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »Industrijska cona« Trebnje (Uradni list RS, št. 90/15 in 68/17).



16. člen  
(veljavnost)

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

Št.  
V Trebnjem, 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

**»Industrijska cona Trebnje«**

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</u>	
<u>INFRASTRUKTURE.....</u>	<u>11</u>
4.1. Opis obstoječe infrastrukture .....	11
4.2. Nova komunalna oprema .....	12
<u>5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA.....</u>	<u>15</u>
<u>6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO</u>	
<u>OPREMO .....</u>	<u>16</u>
6.1. Obračunska območja programa opremljanja .....	16
6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme.....	17
6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja .....	19
6.4. Obračunski stroški investicije (So).....	20
6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere .....	22
<u>7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....</u>	<u>23</u>
<u>8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN</u>	
<u>IZRAČUN .....</u>	<u>24</u>
8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) .....	24
8.2. Izračun komunalnega prispevka.....	25
8.3. Oprostitev plačila komunalnega prispevka in način plačila .....	26
8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju .....	26
<u>9. PRILOGE.....</u>	<u>27</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 »Industrijska cona Trebnje« (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), 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.

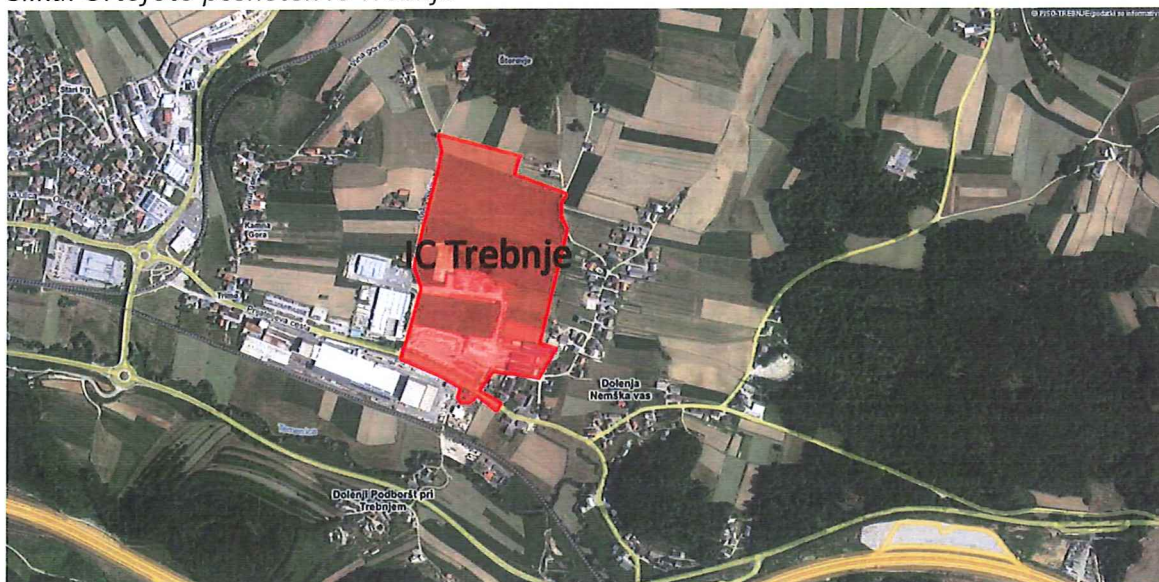
Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki je oz. bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

## 1.4. Opis območja programa opremljanja

Območje programa opremljanja zajema območje IC Trebnje, ki se nahaja na vzhodnem delu mesta Trebnje, severno od nekdanje regionalne ceste RIII 651 Trebnje – Novo mesto, odsek 1198 Trebnje – Novo mesto med območjem tovarne Akripol na zahodu in obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo na vzhodu (Dolenja Nemška vas). Območje IC Trebnje je namenjeno širitvi proizvodnih dejavnosti in meri približno 16 ha.

Meja IC Trebnje poteka na južni strani po južnem robu ceste Trebnje – Novo mesto, na zahodni strani po zahodnem robu ceste v Vino Gorico, na severu po meji območja namenjenega gradnji, na vzhodni strani pa do obstoječih cest oziroma do obstoječe pozidave.

Slika: Ortofoto posnetek IC Trebnje



Vir: Prostorski informacijski sistem občin – PISO, [www.geoprostor.net/piso/](http://www.geoprostor.net/piso/), julij 2018.

IC Trebnje je razdeljena na štiri ureditvene enote namenjene poslovnim objektom, na javno cestno omrežje in območje namenjeno izgradnji druge infrastrukture. Poleg gradnje novih objektov je predvidena tudi ureditev zelenih in prometnih površin ter priključevanje na obstoječo prometno in komunalno – energetska infrastrukturo.

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

753/6, 757/1, 757/2, 758/1, 758/2, 759, 760, 761, 764/1, 764/3, 796/1, 798, 800, 801, 802/1, 802/3, 802/4, 802/5, 803, 804/1, 804/2, 807/3, 807/4, 807/5, 807/6, 807/7, 807/8, 808/1, 808/2, 808/3, 809, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5, 812/6, 813/1, 813/2, 813/3, 814/2, 818/1, 818/2, 818/3, 820/1, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15, 820/16, 820/17, 820/2, 820/7, 820/8, 820/9, 827/1, 827/2, 827/3, 833/3, 833/4, 833/5, 835/1, 835/2, 836/10, 836/11, 836/12, 836/13, 836/14, 836/15, 836/16, 836/6, 836/6, 836/7, 836/8, 836/9, 838/10, 838/11, 838/12, 838/13, 838/14, 838/15, 838/16, 838/5, 838/7, 838/8, 838/9, del 840/4, 841/3, del 845/3, del 846/1, del 866/1, del 867, del 868/1, del 868/2, del 1185/1, 1185/2, 1189/2, 1191/1, del 1192/4, 1192/5, 1192/6, del 1193, del 1194/1, vse k.o. 1420-Češnjavek in



del 620/1, 620/2, 816/10 in 816/7, vse k.o. 1422-Trebnje.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride in je tudi 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 od TR046 do TR-TR050 OPPN in namensko rabo za gospodarske cone.

Znotraj območja opremljanja so opredeljene posamezne ureditvene enote z oznakami od P1 do P4. Prostorsko izvedbeni pogoji so tako v besedilu kot v grafičnem delu dokumenta predpisani za vsako ureditveno enoto ter za infrastrukturno omrežje posebej.

V času priprave tega dokumenta je del območja že pozidan, na območju pa je tudi še precej prostih parcel. Opazen del razpoložljivih površin je danes uporabljen za manipulativne površine obstoječim stavbam, pri čemer pa je po prostorskem aktu možna tudi še dodatna pozidava.

Ker gre za območje gospodarske cone gre pri vseh objektih za gospodarske subjekte iz različnih vej gospodarskega delovanja, od klasične industrije do storitvenih dejavnosti.





## 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 izdajanje odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

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

### Prostorski akt

Območje obravnava Občinski podrobni prostorski načrt »za industrijsko cono« Trebnje (Uradni list RS, št. 14/13 in 57/16), 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 gospodarske cone.

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 za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in Projekt za izvedbo (PZI) »Industrijska cona Trebnje – 1. faza« in »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, oboje izdelovalca GPI gradbeno projektiranje in inženiring iz Novega mesta.
2. Investicijski program »Ureditev industrijske cone Trebnje«, Espri d.o.o. iz Novega mesta, julij 2016.
3. Končno poročilo za operacijo sofinancirano s sredstvi Evropske kohezijske politike za operacijo »Ureditev industrijske cone Trebnje«, januar 2018,
4. Investicijski program – druga novelacija za projekt »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, Espri d.o.o. iz Novega mesta, april 2020.
5. Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Industrijska cona« Trebnje, Matrika Andrej Novak s.p. iz Ljubljane, avgust 2015, in spremembe in dopolnitve programa opremljanja, Espri d.o.o. iz Novega mesta, junij 2017.
6. 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 m<sup>2</sup> gradbene parcele za gradnjo in na m<sup>2</sup> 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 večjega števila industrijskih in podobnih objektov za izvajanje gospodarske dejavnosti, 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 m<sup>2</sup> 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.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 16 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi površine, namenjene grajenemu javnemu dobremu, v tem primeru predvsem cest.

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 **122.312 m<sup>2</sup>**.



### 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 vseh predvidenih objektov.

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

Bruto tlorisne površine še nezgrajenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Pri tem velja imeti v mislih, da je ta dokaj ohlapen glede bodoče pozidave in pušča investitorjem veliko manevrskega prostora za realizacijo projektov na način, kot jim najbolj ustreza. Tako so določene bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznih ureditvenih enot, in sicer takole:

Ureditvena enota	Površina UE brez zelene barriere	Bruto tlorisna površina
P1	62.623 m <sup>2</sup>	24.780 m <sup>2</sup>
P2	22.329 m <sup>2</sup>	8.834 m <sup>2</sup>
P3	31.522 m <sup>2</sup>	12.470 m <sup>2</sup>
P4	5.838 m <sup>2</sup>	2.310 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>	<b>122.312 m<sup>2</sup></b>	<b>48.395 m<sup>2</sup></b>

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 **48.395 m<sup>2</sup>** 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,
- 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 se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

### 4.1. Opis obstoječe infrastrukture

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 oz. v neposredni bližini.



## 4.2. Nova komunalna oprema

Tehnični opis je na kratko povzet po izdelani tehnični dokumentaciji, v kateri so tudi podrobneje opredeljene podrobnosti.

### Infrastruktura, zgrajena v I. fazi

#### Prometna infrastruktura

Glavni dovoz v ureditveno enoto P1 v IC Trebnje je z obstoječega cestnega omrežja, in sicer iz rekonstruirane regionalne ceste ter preko primarne lokalne ceste (430 m), ki poteka v smeri S-J. Na regionalni cesti je izvedeno križišče, iz katerega je omogočen uvoz v cono.

V sklopu projekta je bila zgrajena tudi primarna cestna povezava S-J, ki je s križiščem navezana na regionalno cesto v km 1,8+86. Cesta je dvosmerna s širino vozišča 6,50 m, in sicer 2 x 3,25 m.

Zgrajen je bil tudi uvoz na površino ureditvene enote P1, vzdolž ceste pa postavljena cestna razsvetljava.

#### Vodovodno omrežje

Vodovod za ureditveno enoto je zankan in na glavni vodovod priključen v križišču primarne ceste z regionalno cesto. Vodovod je dimenzioniran tako, da je omogočeno napajanje cone tudi po širitvi proti severu. Gre za 380 m vodovoda.

Priključitev IC Trebnje na javni vodovod je izvedena na primarni cevovod (duktil fi 150 mm), ki poteka ob desnem robu ceste Trebnje – Novo mesto. Pri dimenzioniranju cevovoda je bila predvidena maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode.

Zgrajena je bila tudi hidrantna mreža. Postavitev hidrantov omogoča gašenje vsakega objekta v ureditveni enoti P1 iz najmanj dveh hidrantov.

#### Fekalna kanalizacija

Za obravnavano območje je zgrajen ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Poleg kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih vod (749 m) je bila zgrajena tudi kanalizacija za odvajanje odpadnih padavinskih vod (673 m).

Fekalna kanalizacija znotraj cone poteka v cestnem telesu. Zbirni kanal je priključen na obstoječi S kanal, ki vodi do obstoječe čistilne naprave.

#### Meteorna kanalizacija

Z območja se bo odvajalo čiste padavinske vode s strešnih, zunanjih utrjenih in pohodnih površin ter potencialno onesnažene padavinske vode s parkirnih in prometnih površin. Izpust meteornih vod je izveden v potok Temenica.



Kanalizacija za padavinske vode prav tako poteka v cestnem telesu.

Odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) bo omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov in kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda.

### **Infrastruktura, zgrajena v II. fazi**

#### Prometna infrastruktura

Glavni elementi prometne infrastrukture v II. fazi so izvedba napajalne ceste vzhod-zahod, ureditev križanja s cesto sever-jug ter izgradnja krajšega kraka severno od križišča za dokončanje ceste sever-jug. Križišče, ki je bilo delno zgrajeno v I. fazi, je bilo v II. fazi dograjeno.

Cesta vzhod-zahod je prečna povezava dolžine 338 m, širine 6,5 m z obojestranskim pločnikom in dvosmerno kolesarsko stezo. Na zahodu in na vzhodu se navezuje na lokalno cesto.

Cesta sever-jug 2. faza je nadaljevanje že zgrajene ceste in je glavna centralna povezovalna dolžine 95 m. Prečni profil vključuje poleg voznih pasov še dvosmerno kolesarsko stezo in obojestranski hodnik za pešce.

Normalni prečni prerez cest vzhod-zahod in sever-jug 2. faza je sledeč:

bankina:	= 1 x 0,50	= 0,50	m
pločnik z varnostno širino:	= 1 x 1,70	= 1,70	m
vozišče:	= 2 x 3,00	= 6,00	m
robni pas:	= 2 x 0,25	= 0,50	m
varnostna širina:	= 1 x 0,50	= 0,50	m
pločnik:	= 1 x 1,45	= 1,45	m
dvosmerna kolesarska steza :	= 1 x 2,00	= 2,00	m
bankina:	= 1 x 0,50	= 0,50	m
<b>Skupaj:</b>		<b>13,15</b>	<b>m</b>

Za pešce so zgrajeni hodniki v celotnem območju urejanja.

Sestavni del urejenega cestnega omrežja je tudi cestna razsvetljava.

#### Vodovodno omrežje

Vodovod za ureditvene enote P2, P3 in P4 je priključen na vodovod, ki že poteka v cesti sever-jug in ki se v nadaljevanju priključuje na obstoječe omrežje ob cesti Trebnje – Novo mesto.

Nov vodovod je iz cevi iz NL (nodularne litine), tlačnega razreda C64 in je dimenzioniran v skladu s hidravličnim izračunom, pri čemer je upoštevana sanitarna in tehnološka potrošnja ter zahtevane požarne količine 12 l/s.

Vodovod je nazivnega premera DN 80, DN 100 in DN 150 mm.



Vodovod 1 je dolžine 537,1 m (11,1 m DN 80 in 526 m DN 100), vodovod 2 dolžine 132,8 m (8,8 m DN 80 in 124 m DN 100), vodovod 3 pa dolžine 105 m in DN 150 mm.

Potek vodovoda se v pretežnem obsegu izvede vzdolž hodnikov za pešce.

### Fekalna kanalizacija

Za obravnavano območje je zgrajen ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Poleg kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih vod je predvidena tudi izgradnja kanalizacija za odvajanje odpadnih padavinskih vod.

Sistem je zasnovan tako, da poteka kanalizacija v glavnem v cestnem telesu in sicer skoraj v celoti v hodniku za pešce, torej izven vozišča. Za priključitev objektov na nasprotni strani ceste, kot je projektirana kanalizacija, so pod cesto predvideni priključki do parcele na nasprotni strani predvidene kanalizacije.

Kanal F1, poteka ob cesti jug – sever, od navezave na obstoječ kanal, v smeri proti severu, kjer se v jašku F1-4 zaključuje. Kanal večinoma poteka v hodniku za pešce, na desni strani novo projektirane ceste znotraj IC Trebnje – II.faza. Kanal F1 in kanal M1 (za odvod padavinskih voda) potekata ves čas vzporedno, le na različnih višinskih nivojih, tako da je omogočeno priključevanje objektov na oba kanala. Skupna dolžina kanala F1 je približno 107 m.

Kanal F2 poteka od obstoječega jaška, v križišču cest jug–sever in vzhod–zahod, v smeri proti jugovzhodu, v sredini voznega pasu predvidene ceste vzhod–zahod in se konča v jašku F2-4. Skupna dolžina kanala F2 je približno 94 m.

Kanal F3, poteka od obstoječega, v križišču cest jug–sever in vzhod–zahod, v severozahodni smeri v voznem pasu nove ceste vzhod-zahod. Kanal F3 se konča v jašku F3-6 v skupni dolžini približno 183 m.

Nazivni profil kanala za odvod komunalnih odpadnih voda je  $\varnothing$  250 mm.

### Meteorna kanalizacija

Sistem je zasnovan tako, da poteka kanalizacija v glavnem v cestnem telesu in sicer skoraj v celoti v vozišču. Za priključitev objektov na obeh straneh ceste, so pod cesto predvideni priključki do parcele na nasprotni strani predvidene kanalizacije.

Meteorna kanalizacija je namenjena odvodnjavanju padavinskih vod iz prometnih površin (vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov).

Kanal M1, poteka od navezave na obstoječ kanal, v krožnem križišču cest jug-sever in vzhod-zahod, v smeri proti severu, kjer se v jašku M1-4 zaključuje. Kanal poteka vzporedno s kanalom F1, le na različnem višinskem nivoju, tako da je omogočeno priključevanje predvidenih objektov na oba kanala. Skupna dolžina kanala M1 je približno 107 m.





Kanal M2 poteka od navezave na obstoječ kanal, v križišču cest jug-sever in vzhod-zahod, v smeri jugovzhod, vzporedno s kanalom F2, v sredini voznega pasu nove ceste vzhod-zahod in se konča v jašku M2-3. Skupna dolžina kanala M2 je približno 95 m.

Kanal M3 poteka od navezave na obstoječ kanal, v križišču cest jug-sever in vzhod-zahod, v severozahodni smeri v voznem pasu nove ceste vzhod-zahod. Skupna dolžina kanala M3 je približno 182 m.

Nazivni profil kanala za odvod padavinskih voda se glede na količino predvidene vode spreminja po kanalih sistema za odvod padavinskih voda, in sicer od cevi premera fi 300 mm do premera fi 500 mm.

#### Zelena bariera

V sklopu ureditve zelene bariere je bilo posajenih 73 dreves in 121 grmovnic.

## **5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA**

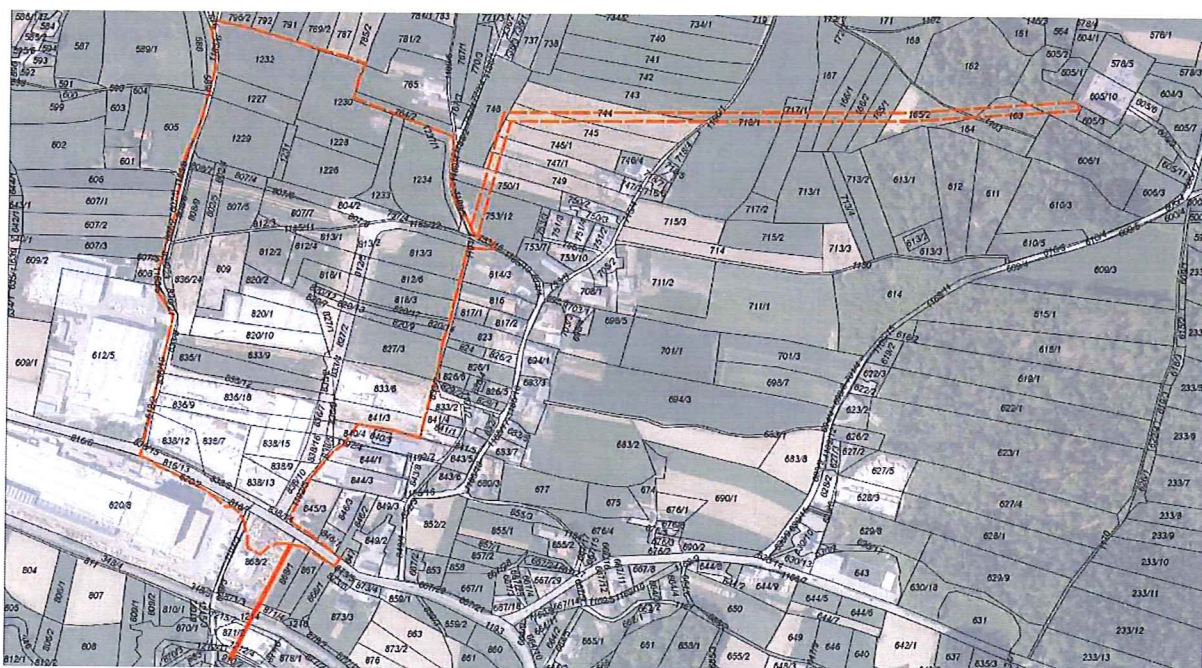
Komunalno opremljanje območja opremljanja je zaključeno in komunalna oprema predana v upravljanje upravljavcem.

## 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 obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme. V tem konkretnem primeru kot obračunska območja za novo komunalno opremo določamo celotno območje prostorskega akta, t.j. občinskega podrobnega prostorskega načrta "za Industrijsko cono Trebnje" (Uradni list RS, št. 14/2013 in 57/16).

*Slika: obračunska območja 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 obračunska območja upoštevana 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.

Obračunska območja 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:

- obračunska območja za novo cestno omrežje,
- obračunska območja za novo vodovodno omrežje,
- obračunska območja za novo fekalno kanalizacijsko omrežje in
- obračunska območja 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 stroški izvedbe komunalne opreme v coni poznani na podlagi že izvedenih javnih naročil in podpisanih pogodb z izvajalci, kar pomeni, da so navedbe povsem točne, brez ocen.



Vsi stroški nove komunalne opreme za celotno cono so tako sledeči:

Postavka	v EUR	Delež
<b>1. Komunalna oprema - I. faza</b>	<b>808.153</b>	<b>50,76%</b>
- cestno omrežje	390.236	24,51%
- meteorna kanalizacija	229.897	14,44%
- fekalna kanalizacija	134.820	8,47%
- vodovodno omrežje	53.200	3,34%
<b>2. Komunalna oprema - II. faza</b>	<b>783.876</b>	<b>49,24%</b>
- cestno omrežje	477.056	29,97%
- fekalna kanalizacija	70.200	4,41%
- meteorna kanalizacija	85.414	5,37%
- vodovod	75.213	4,72%
- cestna razsvetljava	23.741	1,49%
- zelena bariera	19.241	1,21%
- tuje storitve	19.352	1,22%
- strokovni nadzor gradnje	11.176	0,70%
- varnost in zdravje pri delu	775	0,05%
- projektna in ostala dokumentacija	1.708	0,11%
<b>Skupaj</b>	<b>1.592.029</b>	<b>100,00%</b>

Prejšnja tabela je sicer formalno že zadostna podlaga za izračun komunalnega prispevka, vendar je zaradi preglednosti običajno, da se postavke združuje po posameznih vrstah komunalne opreme. To pomeni, da so splošne postavke (dokumentacija, nadzor...) v ustreznih proporcionalnih deležih razporejene na posamezno vrsto komunalne opreme, v odvisnosti od tega, na katero vrsto komunalne opreme in v kakšni višini se nanašajo. Ker obravnavamo celo cono kot celoto tudi v nadaljevanju združujemo postavke za obe fazi.

Tako razporejeni skupni stroški so sledeči:

#### PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

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

Komunalna oprema	v EUR	Delež
nova cestna infrastruktura	926.799	58,21%
nova fekalna kanalizacija	210.034	13,19%
nova meteorna kanalizacija	321.411	20,19%
ново vodovodno omrežje	133.785	8,40%
<b>Skupaj nova komunalna oprema</b>	<b>1.592.029</b>	<b>100,00%</b>



### 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 zagotavljala Občina Trebnje, delno tudi s pomočjo prejetih nepovratnih sredstev v višini 618.789 EUR (I. faza) in 541.072 EUR (II. faza) Evropskega sklada za regionalni razvoj in proračuna Republike Slovenije, ki jih je Občina že prejela kot rezultat uspešne prijave na javni razpis.

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.



## 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 je Občina Trebnje pridobila 1.159.861 EUR nepovratnih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj in proračuna Republike Slovenije se ta znesek odšteje od skupnih stroškov.

V procesu obeh prijav (za I. in II. fazo) je Občina Trebnje morala predložiti tudi t.i. izračun finančne vrzeli, ki določa stopnjo sofinanciranja z EU sredstvi in kjer se prihodki, ki jih občina ustvari na projektu (npr. komunalni prispevek) preko predpisane formule odštejejo od prejetih nepovratnih sredstev. Z namenom, da počrpa vsa razpoložljiva nepovratna sredstva in da kasneje tudi nima težav z dokazovanjem in poročanjem, Občina Trebnje določa delež lastnih proračunskih sredstev, ki jih nepovratno namenja za komunalno opremljanje in jih ne bo preko komunalnega prispevka prevalila naprej na zavezanca na 60 % oz. 259.301 EUR

*Tabela: Skupni in obračunski stroški*

Komunalna oprema	Skupni stroški	Drugi viri (EU + RS)	Proračunska sredstva	Obračunski stroški
nova cestna infrastruktura	926.799	675.212	150.952	100.635
nova fekalna kanalizacija	210.034	153.019	34.209	22.806
nova meteorna kanalizacija	321.411	234.162	52.350	34.899
novo vodovodno omrežje	133.785	97.468	21.790	14.527
<b>Skupaj nova komunalna oprema</b>	<b>1.592.029</b>	<b>1.159.861</b>	<b>259.301</b>	<b>172.867</b>



## 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:

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

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,
$\sum A_{GP(i)}$	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:

$$\sum A_{GP} = 122.312 \text{ m}^2 \text{ (za vrste nove komunalne opreme),}$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 48.395 \text{ m}^2,$$

$OS(ij)$  = 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	0,82	2,08
2. nova fekalna kanalizacija	0,19	0,47
3. nova meteorna kanalizacija	0,29	0,72
4. novo vodovodno omrežje	0,12	0,30
<b>Skupaj</b>	<b>1,42</b>	<b>3,57</b>





## 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:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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 celotno izvajanje komunalnega opremljanja obračunskega območja izvajala Občina Trebnje in na območju ni bila podpisana nobena pogodba o opremljanju.



## 9. PRILOGE

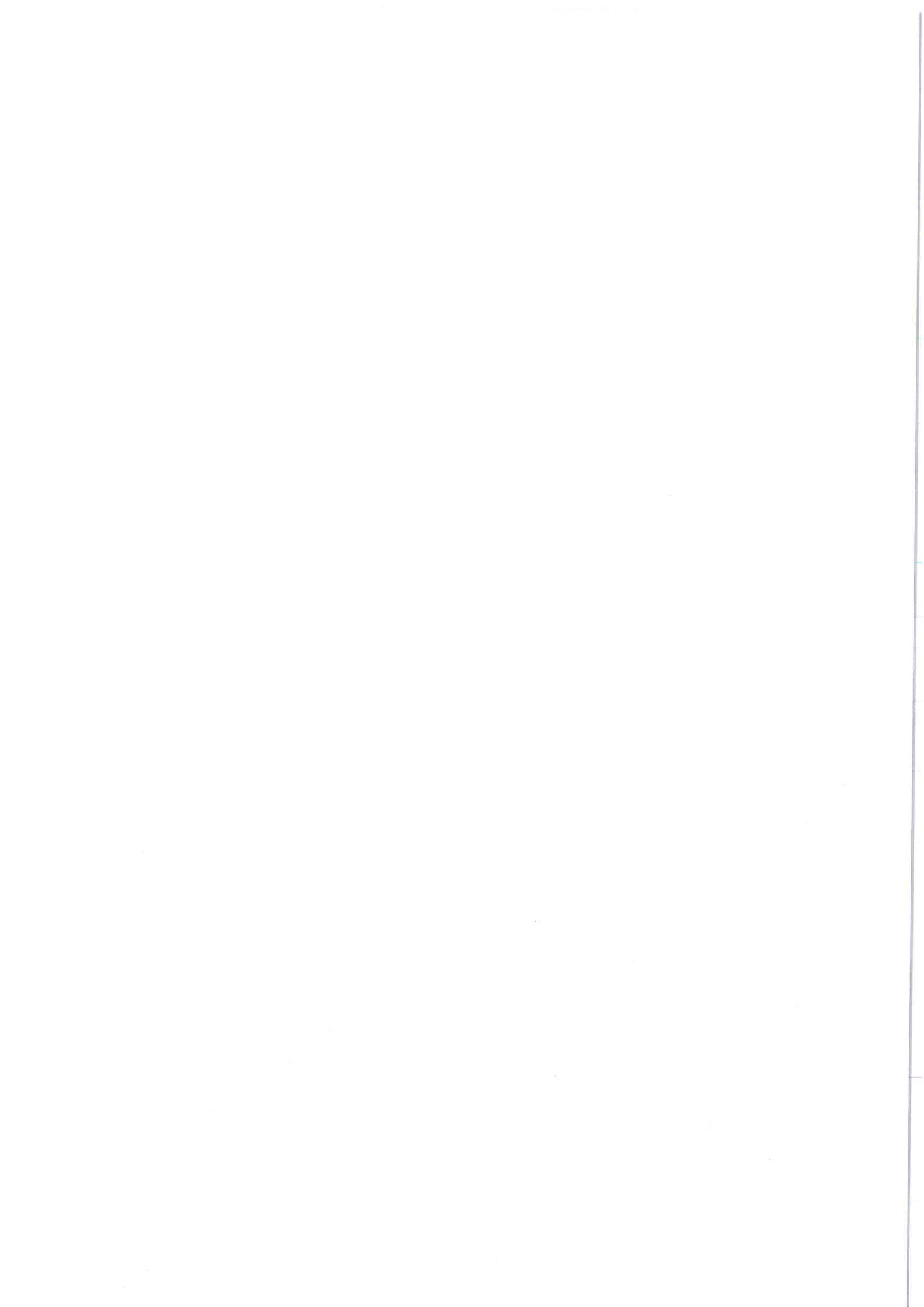
a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikazi:

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

Karta 2: Prikaz nove komunalne opreme

Karta 3: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč



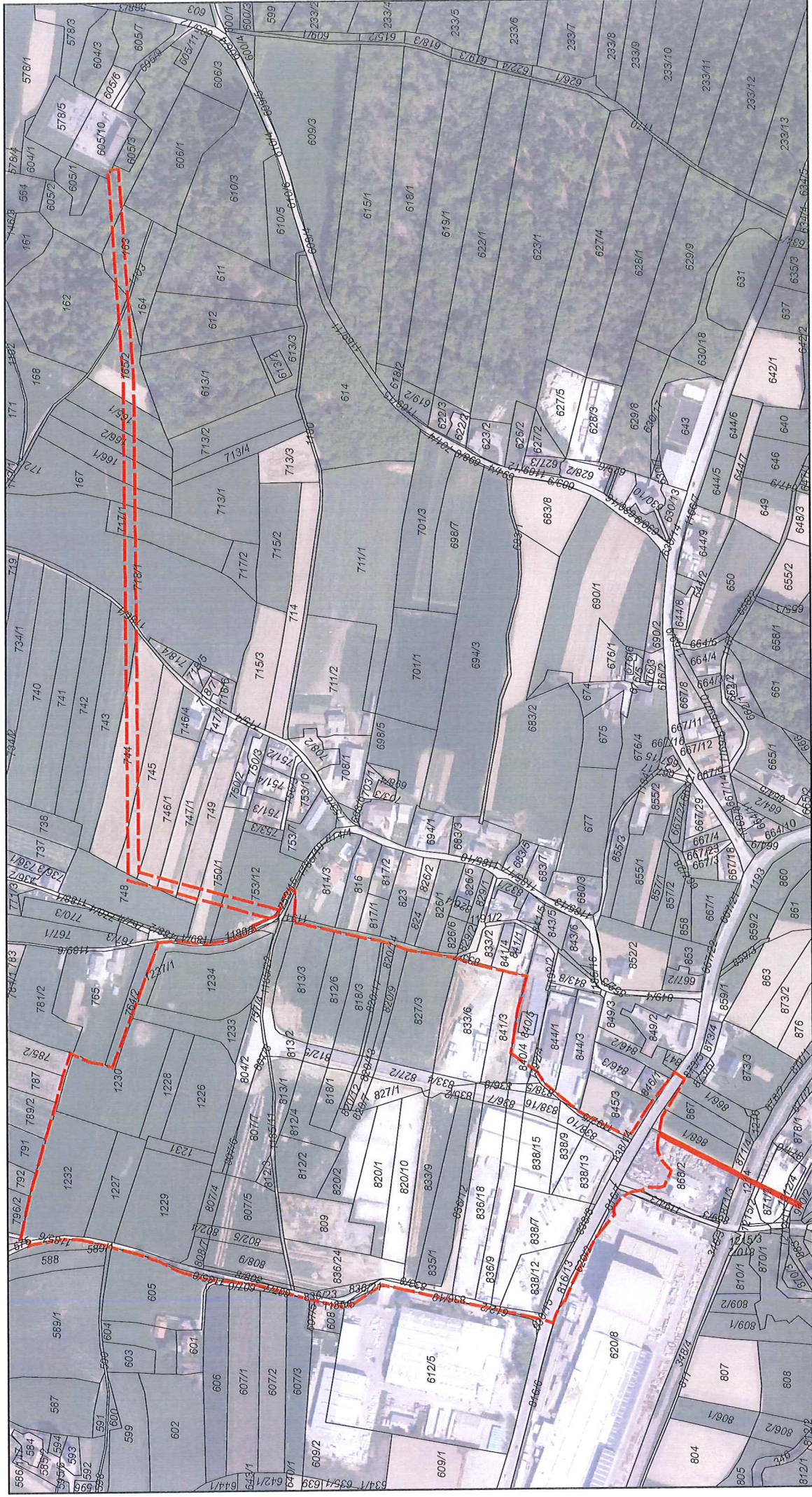
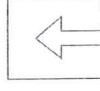
# Program opremljanja za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«

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

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

**Legenda**

- območje urejanja
- parcele



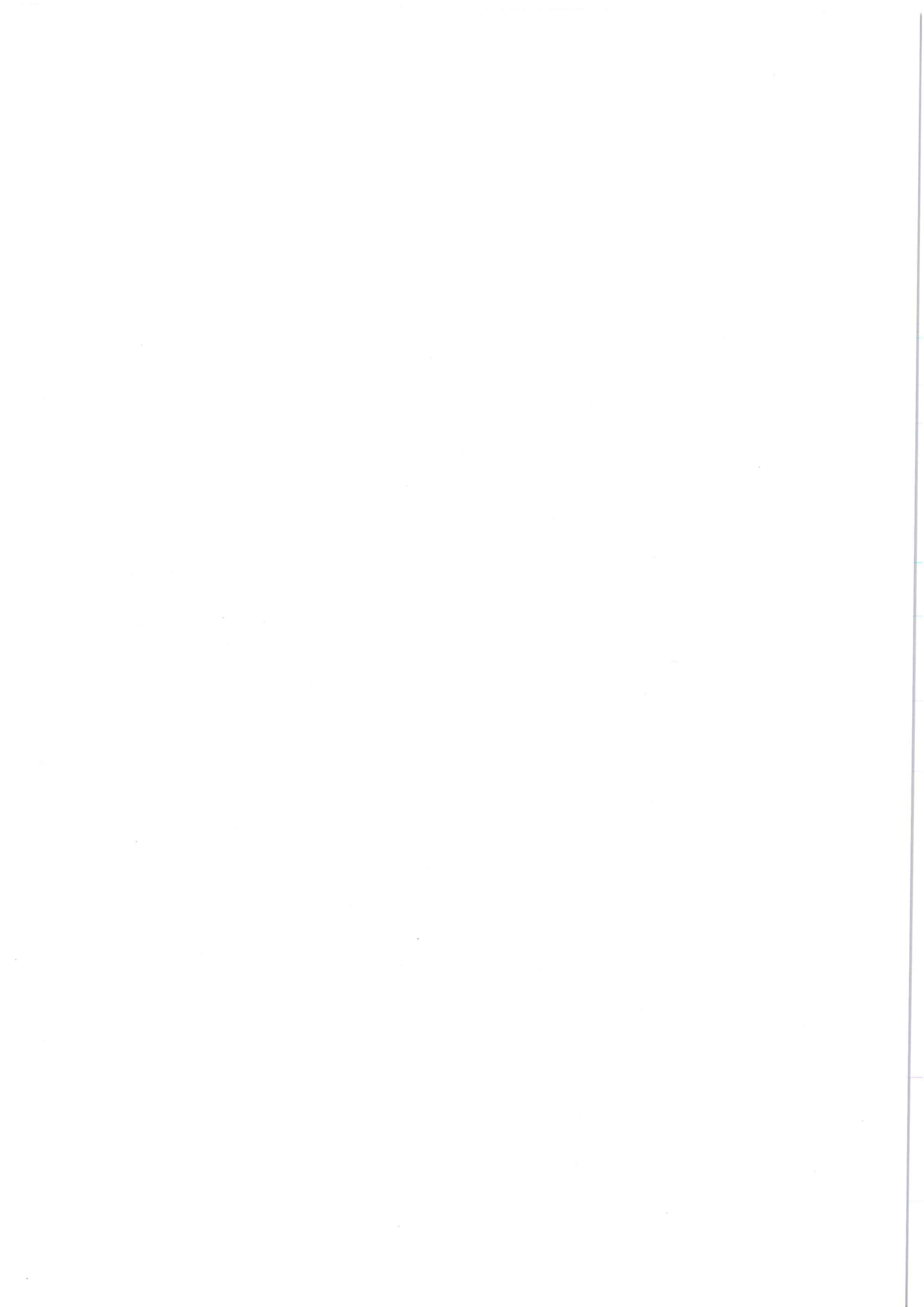
560 m

290

145

0

1:5.000











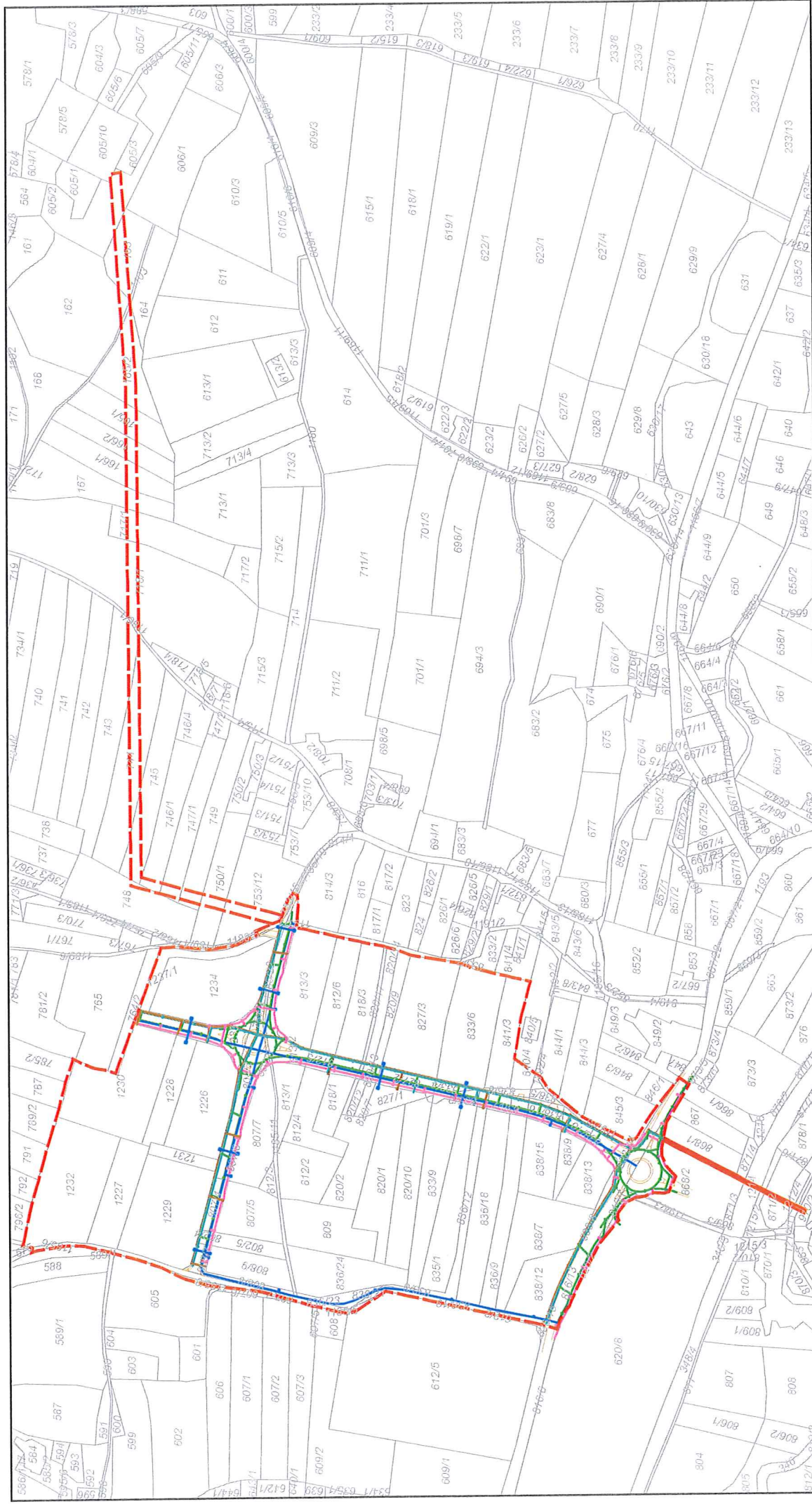
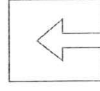


# Program opremljanja za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«

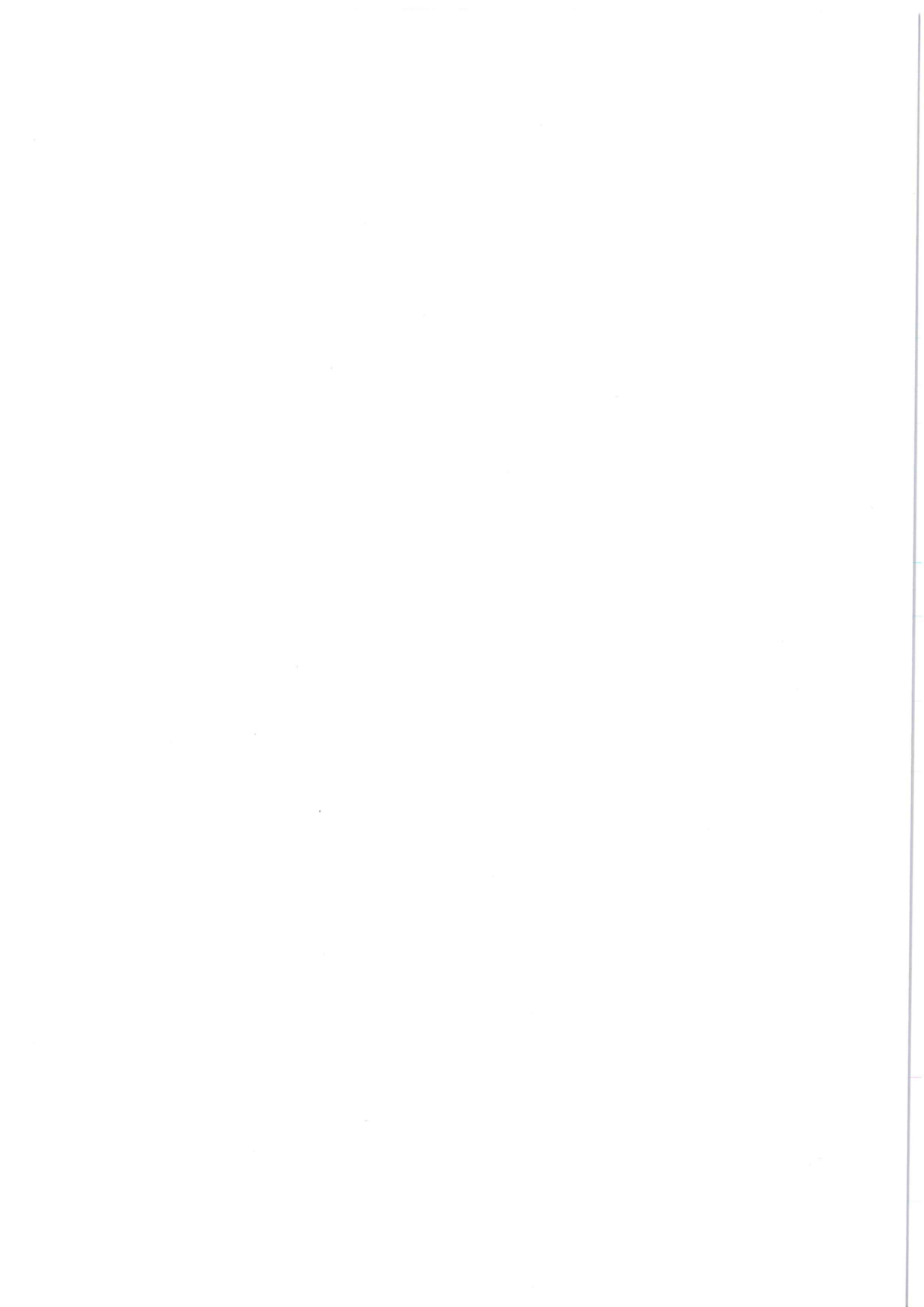
Naziv grafičnega prikaza: Prikaz nove komunalne opreme

Pripravljenec: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje  
Izdelovalec: Espril d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Legenda	
	območje urejanja
	komunalna oprema
	drenaža
	javna razsvetljava
	fekalna kanalizacija
	meteorna kanalizacija
	vodovod
	parcele



1:5.000



# Program opremljanja za območje opremljanja »Industrijska cona Trebnje«

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanja  
Pripravilavec: 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

