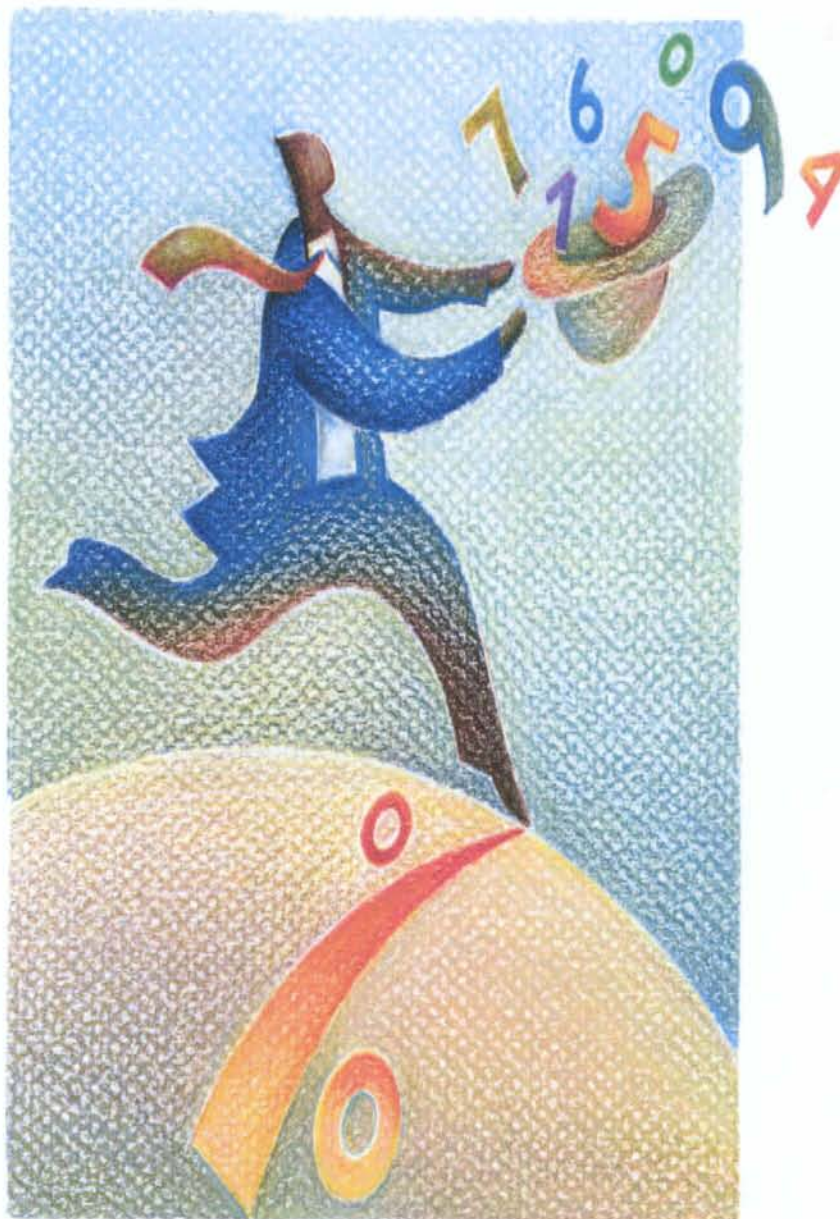


PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

OBMOČJE UREJANJA – OBČINA TRŽIČ

TREBNJE, DECEMBER 2009



ŠT. PROJEKTA: PO-007/2009-TRŽ

KAZALO VSEBINE

1	<u>UVOD.....</u>	3
2	<u>SPLOŠNI DEL</u>	3
2.1	OSNOVA ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	3
2.2	OSNOVO PODLAGO ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA PREDSTAVLJAJO:	4
2.3	PRAVNI PREDPISI IN STROKOVNE OSNOVE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	4
2.4	PROJEKTNE IN DRUGE PODLOGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA.....	5
2.5	OCENA STROŠKOV OPREMLJANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	5
2.6	PRIPRAVLJAVCI 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	Območje urejanja	7
2.9.2	Površina ureditvenih območij	9
2.9.3	Površina zazidanih in nezazidanih območij	9
2.9.4	Neto tlorisne površine vseh obravnavanih objektov	9
2.9.5	Prostorski pogoji in določila	10
3	<u>TEHNIČNI DEL</u>	12
3.1	KOLIČINSKI PODATKI	12
4	<u>FINANČNI DEL.....</u>	14
4.1	IZRAČUN STROŠKOV IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME	14
4.1.1	Predračuni in ocene poznanih stroškov komunalnega opremljanja	14
4.1.2	Ocene nepoznanih stroškov komunalnega opremljanja	14
4.1.3	Prikaz skupnih stroškov komunalnega opremljanja	15
4.1.4	Prikaz obračunskih stroškov komunalnega opremljanja	18
4.2	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA M ²	21
4.2.1	Razdelitev infrastrukture na primarno in sekundarno	21
4.2.2	Obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih	22
4.2.3	Preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih	23
4.3	ZARAČUNAVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA	25
4.3.1	Izračun komunalnega prispevka obstoječe komunalne opreme	25

1 UVOD

Za območje urejanja občine Tržič je izdelan program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč. Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja občine Tržič 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 urejanja občine Tržič. Območje je usklajeno s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana občine.

Nosilec projekta programa opremljanja za območje urejanja občine Tržič je Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič.

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, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009; 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 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.

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/2007; v nadaljevanju: uredba),
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/2007; v nadaljevanju: pravilnik).

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

2.2 Osnovo podlago za izdelavo programa opremljanja predstavljajo:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Tržič (Ur. l. RS, št. 109/1999, 93/2001),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Tržič (Ur. l. RS, št. 8/1994, 114/2000, 93/2001, 71/2005, 121/2005, 75/2008),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za širše območje kulturnega in zgodovinskega spomenika mesta Tržič (Ur. l. RS, št. 6/1997, 94/2005),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih (PUP) za staro mestno jedro Tržiča – ožje območje (za del območja 003-T3-4C-029 Tržič – mesto) (Ur. l. RS, št. 11/1996, 13/2002, 37/2003),
- Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Tržič (Ur. l. RS, št. 62/1994),
- Odlok o sprejetju ureditvenega načrta kulturnega centra v starem mestnem jedru (UVG, št. 5/1988, Ur. l. RS, št. 15/1999),
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta – 26 S3 – Senično – "Podovnca" (Ur. l. RS, št. 30/1995, 9/1996, 114/2000, 94/2005),
- Odlok o ZN Senično – sprememba (Ur. l. RS, št. 5/1993),
- Odlok o zazidalnem načrtu industrijske cone Mlaka (UVG, št. 28/83, Ur. l. RS, št. 57/1997, 64/1997, 37/2003, 72/2006),
- Odlok o ureditvenem načrtu za območje Ljubelja (ureditveni območji 20 T1 in 20 I1 Ljubelj) (Ur. l. RS, št. 53/1995),
- Odlok o sprejetju ureditvenega načrta za Dovžanovo sotesko (Ur. l. RS, št. 57/1994),
- Odlok o sprejetju ureditvenega načrta deponije Kovor (Ur. l. RS, št. 85/1999, 69/2002),
- Odlok o lokacijskem načrtu obvoznice Tržiča (Ur. l. RS, št. 20/1991),
- Odlok o OPPN za gradnjo CČN Tržič v ureditvenem območju z oznako 16 IP1 – komunalno proizvodna cona – CČN (Ur. l. RS, št. 120/2008),
- Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju občine Tržič (Ur. l. RS, št. 2/2008, 34/2009),
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Tržič (Ur. l. RS, št. 43/2009),
- Odlok o občinskih cestah in ureditvi prometa v občini Tržič (Ur. l. št. 6/2001, 49/2001, 6/2002, 91/2002, 52/2006, 65/2007),
- Odlok o kategorizaciji občinskih javnih cest v občini Tržič (Ur. l. RS, št. 34/2009).

2.3 Pravni predpisi in strokovne osnove za izdelavo programa opremljanja

- Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/2007),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/2007),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. l. RS, št. 95/2007),
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegih v prostor /ZUN/ (Ur. l. SRS, št. 18/1984, 37/1985, 29/1986, 43/1989-odločba US, Ur. l. RS, št. 26/1990, 3/1991-odločba US, 3/1991-odločba US, 18/1993, 47/1993, 71/1993, 29/1995-ZPDF, 44/1997, 54/1999-odločba US, 9/2001-ZPPreb, 62/2001-sklep US, 23/2002-odločba US, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.)),

- Zakon o urejanju prostora /ZUreP-1/ (Ur. l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.), 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C),
- Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/ (Ur. l. RS, št. 102/2004-uradno prečiščeno besedilo (14/2005-popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005-odločba US, 120/2006-odločba US, 126/2007, 57/2009-sklep US, 108/2009),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 55/2003),
- ostala zakonska določila, ki urejajo posege v prostor.

2.4 Projektne in druge podloge za izdelavo programa opremljanja

- Zbirni kataster GJI cestnega omrežja in BCP;
- Zbirni kataster GJI kanalizacijskega omrežja;
- Zbirni kataster GJI vodovodnega omrežja;
- Podatki Občine Tržič o javnih parkirnih površinah;
- Podatki Občine Tržič o zelenih in rekreacijskih površinah;
- Podatki Občine Tržič o javni razsvetljavi;
- Podatki Občine Tržič o minulih vlaganjih v posamezno infrastrukturo.

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 ter ocene stroškov nepredvidenih del, geodetskih posnetkov, parcelacije in 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 in prometno infrastrukturo, so pridobljeni s projektantskimi predračuni IDZ, PGD oz. PZI projektov s strani projektantov posamezne vrste komunalne opreme ter izvedbene dokumentacije na posameznih območjih.

Komunalna in prometna infrastruktura so objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev občinskih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:

- za izvajanje obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- za izvajanje izbirnih občinskih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- za občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izračunani na nivo cen 31.12.2009. Morebitni že nastali stroški pa se do tega datuma revalorizirajo z indeksi podražitev po vrstah gradbenih del (ostala nizka gradnja), katere izdaja Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije.

2.6 Pripravljalci programa opremljanja

Za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja občine Tržič je bila sklenjena pogodba med Občino Tržič in podjetjem MATRIKA – Svetovanje in oglaševanje Andrej Novak s.p., Paradiž 3, 8210 Trebnje.

OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU IN PROJEKTANTIH

Lokacija	Območje urejanja - Občina Tržič
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	December 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 Trzič, Trg svobode 18, 4290 Trzič.

2.7.2 Investitor programa opremljanja

Občina Trzič, Trg svobode 18, 4290 Trzič.

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 (Ur. l. RS, št. 80/2007) in v skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/2007).

2.9 Opis območja opremljanja

2.9.1 Območje urejanja

Občina Trzič zavzema 155,4 km². Na severu meji z Republiko Avstrijo, in sicer po gorskem grebenu osrednjih Karavank, na zahodu meji na občini Žirovnica in Radovljica, na vzhodu na Jezersko in Preddvor ter na jugu na občini Kranj in Naklo. Ozemlje skoraj v celoti pripada porečju Tržiške Bistrice, le manjši del pripada porečju Kokre. Severni del občine zavzemajo osrednje Karavanke, proti jugu se pokrajina znižuje v hribovje, najjužnejši del občine pa predstavljajo uravnave, ki pripadajo severnemu delu ljubljanske kotline in jih imenujemo Dobrave. Gorati del občine prekinjajo večje in manjše doline. Glavne tri so dolina Tržiške Bistrice, dolina Mošenika in dolina Lomščice.

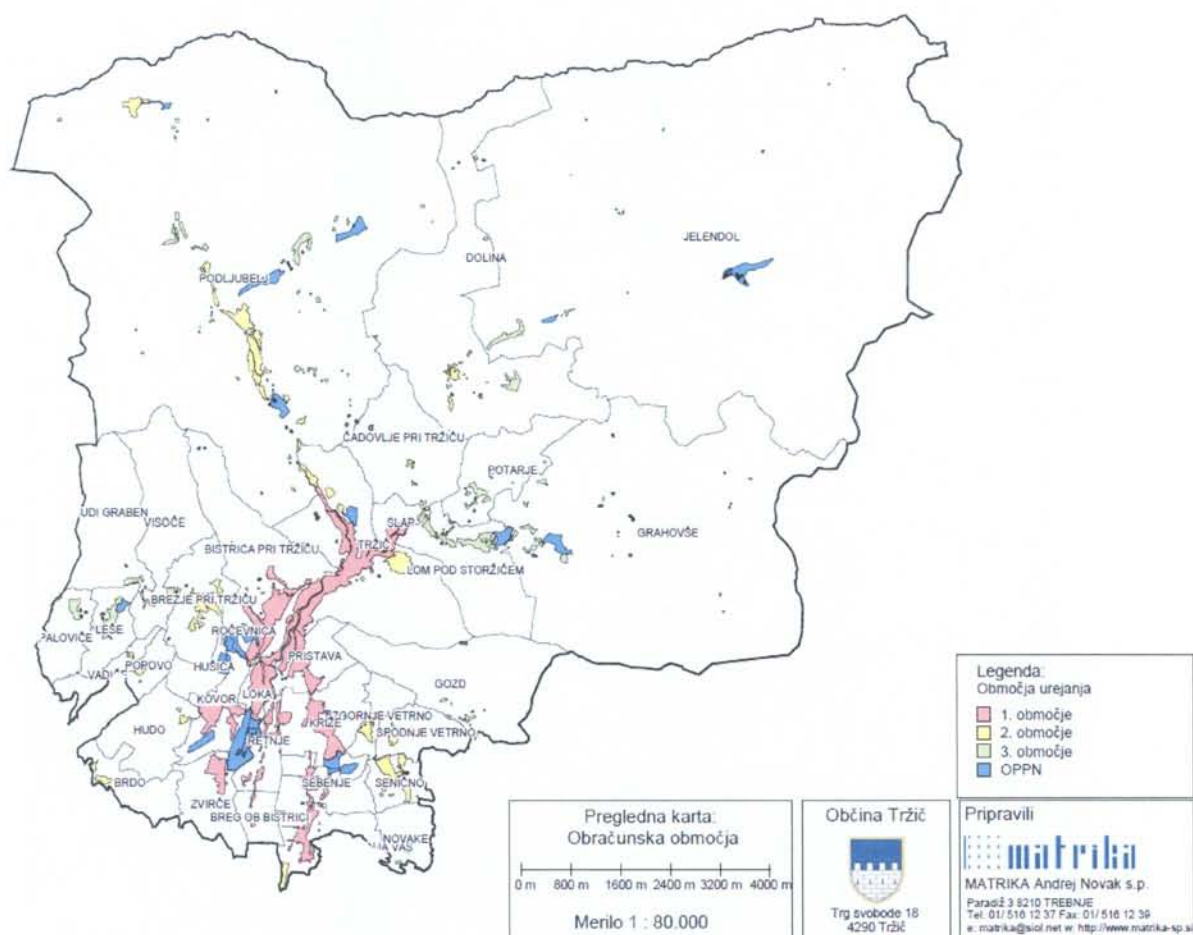
V občini se nahaja 35 naselij, v katerih živi 15.851 prebivalcev. Najpomembnejše naselje je mesto Trzič, ki leži ob glavni ljubeljski cesti, ki pelje iz Ljubljane in Kranja čez Ljubelj v Avstrijo.

Razdelitev območja občine Trzič na obračunska območja sledi naravni razdelitvi poselitve občine in vzporednemu razvoju prometnega omrežja in omrežij ostale komunalne infrastrukture. Posamezno obračunsko območje predstavlja del območja urejanja, v katerem se zagotavlja priključevanje na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.

Relief površine in geografska razdelitev poselitve občine narekujejo razporeditev komunalne opreme med tri obračunska območja:

- 1. obračunsko območje** obsega: območja, v katerih je dovoljena gradnja in ležijo v nižinskem delu občine Tržič, ter druga manjša območja, ki so infrastrukturno povezana z jedrom območja. Gre za območja, ki so komunalno opremljena z vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem.
- 2. obračunsko območje** obsega: območja strjenih naselij, v katerih je dovoljena gradnja in ležijo v nižinskem delu občine. Gre za območja, ki so komunalno opremljena le z vodovodnim omrežjem.
- 3. obračunsko območje** obsega: območja strjenih naselij in območja razpršene gradnje, v katerih je dovoljena gradnja in imajo najnižjo komunalno opremljenost v občini.

Grafična ponazoritev lege obračunskih območij:



Obračunska območja so prikazana v grafičnih prilogah, ki so sestavni del programa opremljanja (Priloga 1 - Pregledna karta obračunskih območij, Priloga 2 - Promet, Priloga 3 - Kanalizacija, Priloga 4 - Vodovod).

2.9.2 Površina ureditvenih območij

Obračunska območja:

Obračunsko območje	Celotna površina [m ²]	Delež [%]	Površina, ki se opremlja [m ²]	Delež [%]
1. obračunsko območje	3.051.732,98	57,6 %	2.342.040,96	55,1 %
2. obračunsko območje	1.266.015,84	23,9 %	1.074.904,00	25,3 %
3. obračunsko območje	982.425,36	18,5 %	834.651,44	19,6 %
Skupaj	5.300.174,18	100 %	4.251.596,40	100 %

2.9.3 Površina zazidanih in nezazidanih območij

Zazidana in nezazidana območja:

Obračunsko območje	Površina zazidanih parcel [m ²]	Delež [%]	Površina nezazidanih parcel [m ²]	Delež [%]
1. obračunsko območje	1.671.604,44	62,5 %	670.436,52	42,4 %
2. obračunsko območje	550.133,37	20,6 %	524.770,63	33,2 %
3. obračunsko območje	450.133,24	16,8 %	384.518,20	24,3 %
Skupaj	2.671.871,05	100 %	1.579.725,35	100 %

2.9.4 Neto tlorisne površine vseh obravnavanih objektov

Neto tlorisne površine obstoječih objektov so vsote tlorisnih površin, prevzete kot podatek iz uradne evidence – katastra stavb.

Neto tlorisne površine predvidenih objektov so izračunane tako, da je izračunana gostota dosedanje pozidanosti kot razmerje neto tlorisnih površin obstoječih objektov in površin pozidanih zemljišč, pomnoženo s površinami nezazidanih zemljišč.

Neto tlorisne površine vseh obravnavanih objektov:

Obračunsko območje	Obstoječe neto tlorisne površine [m ²]	Predvidene neto tlorisne površine [m ²]	Neto tlorisne površine [m ²]	Delež [%]
1. obračunsko območje	1.044.363,60	418.866,74	1.463.230,34	65,7 %
2. obračunsko območje	196.875,02	187.798,51	384.673,53	17,3 %
3. obračunsko območje	203.919,32	174.194,40	378.113,72	17,4 %
SKUPAJ	1.445.157,94	780.859,65	2.226.017,59	100 %

2.9.5 Prostorski pogoji in določila

Ureditveno območje, območje občine Tržič, je razdeljeno v tri zaključena obračunska območja, znotraj katerih je zagotovljena enakomerna komunalna opremljenost oziroma možnost priključitve na komunalno infrastrukturo.

Program opremljanja zajema obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo znotraj ureditvenega območja občine Tržič. Izračunani so skupni stroški, ki so izračunani po metodi nadomestitvenih stroškov, za vso infrastrukturo.

Nadomestitveni stroški obstoječe komunalne opreme so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo.

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 prostorskih aktih 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 o programu opremljanja so prostorski planski akti občine, ki jih bodo po sprejemu nadomestili občinski prostorski načrt (OPN) in občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), sprejeti na podlagi ZPNačrt.

Do uveljavitve novih prostorskih aktov pa za območje občine Tržič veljajo sprejeti dolgoročni plan občine (PLAN), prostorski ureditveni pogoji (PUP), zazidalni načrti (ZN), ureditveni načrti (UN) in lokacijski načrti (LN), sprejeti na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor /ZUN/, občinski lokacijski načrti (OLN), sprejeti na podlagi ZUreP-1 ter že sprejeti občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), sprejeti na podlagi ZPNačrt.

Prostorski izvedbeni akti (v nadaljevanju: »PIA«) po tem odloku so prostorski ureditveni pogoji (PUP).

Podrobni prostorski izvedbeni akti (v nadaljevanju: »PPIA«) po tem odloku so ZN, UN, LN, OLN in OPPN iz 9. odstavka 4. člena odloka o programu opremljanja.

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

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

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 tri obračunska območja, določena v razdelku 2.9.1, ki se upošteva v skupni ceni:

- cestno omrežje,
- javne parkirne površine,
- hodniki za pešce,
- avtobusna postajališča,
- odpadno kanalizacijsko omrežje,
- črpališča na odpadnem kanalizacijskem omrežju,
- meteorno kanalizacijsko omrežje,
- razbremenilniki na meteorinem kanalizacijskem omrežju,
- izpusti na meteorinem kanalizacijskem omrežju,
- vodovodno omrežje,
- zajetja na vodovodnem omrežju,
- vodohrani na vodovodnem omrežju,
- hidranti na vodovodnem omrežju,
- razbremenilniki na vodovodnem omrežju,
- črpališča na vodovodnem omrežju,
- javna razsvetljava,
- javne in rekreacijske površine.

Obračunski stroški komunalnega opremljanja v območju urejanja, območje občine Tržič, ponazarjajo izgradnjo komunalne opreme, prikazane v tabeli 1.

Tabela 1: Količine posamezne komunalne opreme:

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>Količina komunalne infrastrukture</i>
<i>Lokalne ceste (LC) in Zbirne ceste (LZ)</i>	<i>64.272,37 m</i>
<i>Krajevne ceste (LK) in Javne poti (JP)</i>	<i>69.950,87 m</i>
<i>Parkirišča</i>	<i>21.910,46 m²</i>
<i>Hodniki za pešce</i>	<i>8.186 m</i>
<i>Avtobusna postajališča</i>	<i>55 lokacij</i>
<i>Kanalizacija za komunalne odpadne vode</i>	<i>4.565,28 m</i>
<i>Mešana kanalizacija</i>	<i>31.817,92 m</i>
<i>Kanalizacija za padavinske odpadne vode</i>	<i>4.258,94 m</i>
<i>Čistilna naprava</i>	<i>1 objekt</i>
<i>Črpališča</i>	<i>3 objekti</i>
<i>Razbremenilniki</i>	<i>13 objektov</i>
<i>Izpusti</i>	<i>2 objekta</i>
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>105.367,45 m</i>
<i>Zajetja</i>	<i>19 objektov</i>
<i>Vodohrani</i>	<i>31 objektov</i>
<i>Hidranti</i>	<i>306 objektov</i>
<i>Črpališča</i>	<i>7 objektov</i>
<i>Razbremenilniki</i>	<i>12 objektov</i>
<i>Javna razsvetljava</i>	<i>1.310 drogov</i>
<i>Javne in rekreacijske površine</i>	<i>29.548,35 m²</i>

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 občine Tržič, predstavljajo projektantski predračuni IDZ, PGD oz. PZI projektov s strani projektantov posamezne vrste komunalne opreme ter izvedbene dokumentacije na posameznih območjih. Vsi stroški so izračunani za nivo cen 31.12. 2009.

4.1.1 Predračuni in ocene poznanih stroškov komunalnega opremljanja

Izdelan je bil enotni cenik za vso ovrednoteno prometno in komunalno infrastrukturo.

4.1.2 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 %

4.1.3 Prikaz skupnih stroškov komunalnega opremljanja

Območje urejanja Občine Tržič je razdeljeno na tri obračunska območja, ki se obravnavajo ločeno. Za vsako obračunsko območje je v nadaljevanju prikazana in ovrednotena prometna in komunalna infrastruktura. Vsi stroški so izračunani za nivo cen 31.12.2009 in vsebujejo DDV.

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 območja občine Tržič so prikazani v tabeli 2 na straneh 16 in 17.

Odkupi zemljišč se upoštevajo le pri prometni infrastrukturi in so že prikazani v obračunskih stroških prometne infrastrukture.

Tabela 2: Skupni stroški po posameznih vrstah komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	%	Cena	DDV 20%	Cena z DDV	Nepredvideni dela	Projektna dokumentacij	Geodetski posnetki	Parcelacija	Inženiring	Nadzor	Skupaj skupni stroški
Lokalne ceste (LC) (primarna infra.)	30,94 %	25.567.681,78 €	5.113.536,36 €	30.681.218,13 €	3.068.121,81 €	920.436,54 €	767.030,45 €	767.030,45 €	920.436,54 €	767.030,45 €	37.891.304,39 €
Javne poti (JP)	27,96 %	23.102.831,60 €	4.620.566,32 €	27.723.397,92 €	2.772.339,79 €	831.701,94 €	693.084,95 €	693.084,95 €	831.701,94 €	693.084,95 €	34.238.396,43 €
Javne poti - sofinancirane	0,07%	60.287,88 €	12.057,58 €	72.345,45 €	- €	- €	- €	- €	2.170,36 €	1.808,64 €	76.324,45 €
Parkirišča	1,87%	1.544.691,31 €	308.938,26 €	1.853.629,57 €	185.362,96 €	55.608,89 €	46.340,74 €	46.340,74 €	55.608,89 €	46.340,74 €	2.289.232,52 €
Hodniki za pešce	0,87%	718.561,40 €	143.712,28 €	862.273,68 €	86.227,37 €	25.868,21 €	21.556,84 €	21.556,84 €	25.868,21 €	21.556,84 €	1.064.908,00 €
Avtobusna postajališča	0,50%	413.283,75 €	82.656,75 €	495.940,50 €	49.594,05 €	14.878,22 €	12.398,51 €	12.398,51 €	14.878,22 €	12.398,51 €	612.486,52 €
Kanalizacija za komunalno odpadno vodo	3,04%	2.509.359,34 €	501.871,87 €	3.011.231,21 €	301.123,12 €	90.336,94 €	75.280,78 €	75.280,78 €	90.336,94 €	75.280,78 €	3.718.870,55 €
Kanalizacija za komunalno odpadno vodo - sofinancirana	2,29%	1.892.032,66 €	378.406,53 €	2.270.439,19 €	- €	- €	- €	- €	68.113,18 €	56.760,98 €	2.395.313,35 €
Mešana kanalizacija	9,93%	8.202.192,97 €	1.640.438,59 €	9.842.631,57 €	984.263,16 €	295.278,95 €	246.065,79 €	246.065,79 €	295.278,95 €	246.065,79 €	12.155.649,99 €
Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo	1,13%	936.675,20 €	187.335,04 €	1.124.010,24 €	112.401,02 €	33.720,31 €	28.100,26 €	28.100,26 €	33.720,31 €	28.100,26 €	1.388.152,64 €
Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo - sofinancirana	0,17%	142.148,92 €	28.429,78 €	170.578,70 €	- €	- €	- €	- €	5.117,36 €	4.264,47 €	179.960,53 €
Točkovni objekti na kanalizacijskem omrežju	0,20%	169.321,10 €	33.864,22 €	203.185,32 €	20.318,53 €	6.095,56 €	5.079,63 €	5.079,63 €	6.095,56 €	5.079,63 €	250.933,87 €
CCN - sofinancirana	4,85%	4.007.600,00 €	801.520,00 €	4.809.120,00 €	- €	- €	- €	- €	144.273,60 €	120.228,00 €	5.073.621,60 €

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLIŠČ ZA OBMOČJE OBČINE TRŽIČ

Vodovod	Vodovodno omrežje	4,83%	3.989.688,30 €	797.937,66 €	4.787.625,96 €	478.762,60 €	143.628,78 €	119.690,65 €	119.690,65 €	143.628,78 €	119.690,65 €	5.912.718,06 €
	Vodovodno omrežje (projektna dokum.)	1,88%	1.557.707,40 €	311.541,48 €	1.869.248,87 €	- €	- €	- €	- €	- €	56.077,47 €	1.972.057,56 €
☞	Točkovni objekti na vodovodnem omrežju	6,34%	5.239.870,87 €	1.047.974,17 €	6.287.845,05 €	628.784,50 €	188.635,35 €	157.196,13 €	157.196,13 €	188.635,35 €	157.196,13 €	7.765.488,64 €
	Javna razsvetljava	1,82%	1.504.054,78 €	300.810,96 €	1.804.865,74 €	180.486,57 €	54.145,97 €	45.121,64 €	45.121,64 €	54.145,97 €	45.121,64 €	2.229.009,19 €
Zelene površine	Javne in rekreacijske površine	1,31%	1.081.869,33 €	216.373,87 €	1.298.243,19 €	129.824,32 €	38.947,30 €	32.456,08 €	32.456,08 €	38.947,30 €	32.456,08 €	1.603.330,34 €
	Skupaj stroški izgradnje:	100,00 %	82.639.858,58 €	16.527.971,72 €	99.167.830,30 €	8.997.609,81 €	2.699.282,94 €	2.249.402,45 €	2.249.402,45 €	2.975.034,91 €	2.479.195,76 €	120.817.758,62 €

4.1.4 Prikaz obračunskih stroškov komunalnega opremljanja

Za celotno območje urejanja občine Tržič so prikazani obračunski stroški, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka. Vsi stroški so preračunani na nivo cen 31.12.2009 in vsebujejo DDV.

Obračunski stroški komunalnega opremljanja občine Tržič so prikazani v tabeli 3 na straneh 19 in 20.

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. Obračunski stroški za območje občine Tržič so skupni stroški, zmanjšani za pridobljena nepovratna sredstva, in sicer v primeru Kohezijskega projekta deloma s strani Republike Slovenije (29,95 % upravičenih stroškov) in deloma s strani Kohezijskega sklada Evropske unije (60,05 % upravičenih stroškov), v primeru projektov financiranih iz strukturnih skladov pa s strani Evropskega sklada za regionalni razvoj (85,00 % upravičenih stroškov).

Odkupi zemljišč se upoštevajo le pri prometni infrastrukturi in so že prikazani v obračunskih stroških prometne infrastrukture.

Vrednost prikazanih obračunskih stroškov se upošteva za zavezance, ki se nahajajo na območjih, ki se urejajo s PIA.

Za območja, ki se urejajo s PPIA, se poleg komunalnega prispevka za obstoječo infrastrukturo, izračunanega v tem programu opremljanja, zavezancem odmeri tudi prispevek za s PPIA-jem načrtovano komunalno opremo, katerega se izračuna v posebnem programu opremljanja k PPIA-ju (ni predmet tega programa).

Tabela 3: Obračunski stroški po posameznih vrstah komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	%	Cena	DDV 20%	Cena z DDV	Nepredvidena dela	Projektna dokumentacija	Geodetski posnetki	Parcelacija	Inženiring	Nadzor	Skupaj obračunski stroški
Lokalne ceste (LC) (primarna infra.)	30,94%	25.567.681,78 €	5.113.536,36 €	30.681.218,13 €	3.068.121,81 €	920.436,54 €	767.030,45 €	767.030,45 €	920.436,54 €	767.030,45 €	37.891.304,39 €
Javne poti (JP)	27,96%	23.102.831,60 €	4.620.566,32 €	27.723.397,92 €	2.772.339,79 €	831.701,94 €	693.084,95 €	693.084,95 €	831.701,94 €	693.084,95 €	34.238.396,43 €
Javne poti (sofinancirane)	0,07%	60.287,88 €	12.057,58 €	72.345,45 €	- €	- €	- €	- €	2.170,36 €	1.808,64 €	76.324,45 €
Parkirišča	1,87%	1.544.691,31 €	308.938,26 €	1.853.629,57 €	185.362,96 €	55.608,89 €	46.340,74 €	46.340,74 €	55.608,89 €	46.340,74 €	2.289.232,52 €
Hodniki za pešce	0,87%	718.561,40 €	143.712,28 €	862.273,68 €	86.227,37 €	25.868,21 €	21.556,84 €	21.556,84 €	25.868,21 €	21.556,84 €	1.064.908,00 €
Avtobusna postajališča	0,50%	413.283,75 €	82.656,75 €	495.940,50 €	49.594,05 €	14.878,22 €	12.398,51 €	12.398,51 €	14.878,22 €	12.398,51 €	612.486,52 €
Kanalizacija za komunalno odpadno vodo	3,04%	2.509.359,34 €	501.871,87 €	3.011.231,21 €	301.123,12 €	90.336,94 €	75.280,78 €	75.280,78 €	90.336,94 €	75.280,78 €	3.718.870,55 €
Kanalizacija za komunalno odpadno vodo (sofinancirana)	0,74%	609.616,29 €	121.923,26 €	731.539,55 €	- €	- €	- €	- €	21.946,19 €	18.288,49 €	771.774,22 €
Mešana kanalizacija	9,93%	8.202.192,97 €	1.640.438,59 €	9.842.631,57 €	984.263,16 €	295.278,95 €	246.065,79 €	246.065,79 €	295.278,95 €	246.065,79 €	12.155.649,99 €
Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo	1,13%	936.675,20 €	187.335,04 €	1.124.010,24 €	112.401,02 €	33.720,31 €	28.100,26 €	28.100,26 €	33.720,31 €	28.100,26 €	1.388.152,64 €
Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo (sofinancirana)	0,17%	142.148,92 €	28.429,78 €	170.578,70 €	- €	- €	- €	- €	5.117,36 €	4.264,47 €	179.960,53 €
Točkovni objekti na kanalizacijskem omrežju	0,20%	169.321,10 €	33.864,22 €	203.185,32 €	20.318,53 €	6.095,56 €	5.079,63 €	5.079,63 €	6.095,56 €	5.079,63 €	250.933,87 €
CCN (sofinancirana)	0,12%	100.190,00 €	20.038,00 €	120.228,00 €	- €	- €	- €	- €	3.606,84 €	3.005,70 €	126.840,54 €

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINE TRŽIČ

Vodovod	Vodovodno omrežje	1,58%	1.305.517,82 €	261.103,56 €	1.566.621,38 €	156.662,14 €	46.998,64 €	39.165,53 €	39.165,53 €	46.998,64 €	39.165,53 €	1.934.777,41 €
	Vodovodno omrežje (projektna dokum.)	1,36%	1.126.463,08 €	225.292,62 €	1.351.755,70 €	- €	- €	- €	- €	40.552,67 €	33.793,89 €	1.426.102,27 €
	Točkovni objekti na vodovodnem omrežju	6,34%	5.239.870,87 €	1.047.974,17 €	6.287.845,05 €	628.784,50 €	188.635,35 €	157.196,13 €	157.197,13 €	188.635,35 €	157.196,13 €	7.765.488,64 €
ŽR	Javna razsvetljava	1,82%	1.504.054,78 €	300.810,96 €	1.804.865,74 €	180.486,57 €	54.145,97 €	45.121,64 €	45.121,64 €	54.145,97 €	45.121,64 €	2.229.009,19 €
Zelene površine	Javne in rekreacijske površine	1,31%	1.081.869,33 €	216.373,87 €	1.298.243,19 €	129.824,32 €	38.947,30 €	32.456,08 €	32.456,08 €	38.947,30 €	32.456,08 €	1.603.330,34 €
	Skupaj stroški izgradnje:	89,95%	74.334.617,42€	14.866.923,48 €	89.201.540,91 €	8.675.509,35 €	2.602.652,81 €	2.168.877,34 €	2.168.877,34 €	2.676.046,23 €	2.230.038,52 €	109.723.542,49 €

4.2 Preračun obračunskih stroškov na m²

4.2.1 Razdelitev infrastrukture na primarno in sekundarno

Primarna infrastruktura je tisti del komunalne opreme, katere pomen in raba presegata meje enega obračunskega območja in je enako pomembna za celotno območje urejanja. Med takšno infrastrukturo štejemo npr. zajetja, vodohrane, cestno omrežje (lokalne ceste), javno razsvetljavo, javne zelene površine ipd.

Sekundarna infrastruktura je tisti del komunalne opreme, katere pomen in raba je pretežno omejena na obračunsko območje. Primer so posamezne veje vodovoda v ulici, meteorna kanalizacija, del odpadne kanalizacije in krajevne ceste in javne poti.

Tabela 4: Razdelitev celotne infrastrukture na primarno in sekundarno v odstotkih glede na vrsto:

Vrsta komunalne opreme	Primarna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura
Prometna infrastruktura	47 %	53 %
Kanalizacijsko omrežje	54 %	46 %
Vodovodno omrežje	14 %	86 %

Za območja, ki se urejajo s PIA, so osnova za izračun komunalnega prispevka indeksirani obračunski stroški primarne in sekundarne infrastrukture.

Za območja, ki se urejajo s PPIA, so osnova za izračun komunalnega prispevka le indeksirani obračunski stroški primarne infrastrukture. Sekundarna infrastruktura se določi v posebnem programu opremljanja (ni predmet tega programa).

4.2.2 Obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih

Tabela 5: Obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme in po obračunskih območjih, za območja, ki se urejajo s PIA:

Obračunsko območje	Promet	Kanalizacija	Vodovod	JR	Zelene površine
1. območje	44.747.588,84 €	18.592.182,34 €	6.536.179,84 €	1.309.430,40€	941.875,66 €
2. območje	17.163.710,60 €	- €	2.507.064,67 €	502.254,65 €	361.272,68 €
3. območje	14.261.352,88 €	- €	2.083.123,80 €	417.324,14 €	300.182,01 €
SKUPAJ	76.172.652,31 €	18.592.182,34 €	11.126.368,31€	2.229.009,19€	1.603.330,34 €

Tabela 6: Obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme in po obračunskih območjih, za območja, ki se urejajo s PPIA:

Obračunsko območje	Promet	Kanalizacija	Vodovod	JR	Zelene površine
1. območje	24.589.422,17 €	14.420.575,15 €	5.282.208,91 €	1.309.430,40 €	941.875,66 €
2. območje	9.431.697,59 €	- €	2.026.082,46 €	502.254,65 €	361.272,68 €
3. območje	7.836.811,67 €	- €	1.683.474,96 €	417.324,14 €	300.182,01 €
SKUPAJ	41.857.931,43 €	14.420.575,15 €	8.991.766,34 €	2.229.009,19 €	1.603.330,34 €

4.2.3 Preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih

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

Indeksacija je izraz, ki pomeni preračun vrednosti obračunskih stroškov na nivo cen stroškov na želeni dan izračuna s pomočjo indeksa cen.

Tabela 7: Obračunski stroški kvadratnega metra parcele za posamezno komunalno opremo, za območja, ki se urejajo s PIA:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanaliz.	Vodovod	JR	Zelene površine	Cp
1. obračunsko območje	19,11 €	7,94 €	2,79 €	0,56 €	0,40 €	30,80 €
2. obračunsko območje	15,97 €	0,00 €	2,33 €	0,47 €	0,34 €	19,10 €
3. obračunsko območje	17,09 €	0,00 €	2,50 €	0,50 €	0,36 €	20,44 €

Tabela 8: Obračunski stroški kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno komunalno opremo, za območja, ki se urejajo s PIA:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanaliz.	Vodovod	JR	Zelene površine	Ct
1. obračunsko območje	30,58 €	12,71 €	4,47 €	0,89 €	0,64 €	49,29 €
2. obračunsko območje	44,62 €	0,00 €	6,52 €	1,31 €	0,94 €	53,38 €
3. obračunsko območje	37,72 €	0,00 €	5,51 €	1,10 €	0,79 €	45,12 €

Tabela 9: Obračunski stroški kvadratnega metra parcele za posamezno komunalno opremo, za območja, ki se urejajo s PPIA:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanaliz.	Vodovod	JR	Zelene površine	Cp
1. obračunsko območje	10,50 €	6,16 €	2,26 €	0,56 €	0,40 €	19,87 €
2. obračunsko območje	8,77 €	0,00 €	1,88 €	0,47 €	0,34 €	11,46 €
3. obračunsko območje	9,39 €	0,00 €	2,02 €	0,50 €	0,36 €	12,27 €

Tabela 10: Obračunski stroški kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno komunalno opremo, za območja, ki se urejajo s PPIA:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanaliz.	Vodovod	JR	Zelene površine	Ct
1. obračunsko območje	16,80 €	9,86 €	3,61 €	0,89 €	0,64 €	31,81 €
2. obračunsko območje	24,52 €	0,00 €	5,27 €	1,31 €	0,94 €	32,03 €
3. obračunsko območje	20,73 €	0,00 €	4,45 €	1,10 €	0,79 €	27,08 €

Vsi obračunski stroški v preglednicah prikaza preračuna obračunskih stroškov na kvadratni meter parcele in neto tlorisne površine objekta so indeksirani na nivo cen 31.12.2009 in vsebujejo DDV.

4.3 Zaračunavanje komunalnega prispevka

4.3.1 Izračun komunalnega prispevka obstoječe komunalne opreme

Komunalni prispevek se izračunava po naslednji formuli:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) \cdot C_p(ij) \cdot D_p) + (K(\text{dejavnosti}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot C_t(ij) \cdot D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP(ij)$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [€],
$A(\text{parcela})$	površina parcele [m ²]
$C_p(ij)$	obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m ²],
D_p^1	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0.3, maks. 0.7) [/],
$K(\text{dejavnosti})$	faktor dejavnosti [/],
$C_t(ij)$	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m ²],
$A(\text{tlorisna})$	neto tlorisna površina objekta [m ²],
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0.3, maks. 0.7) [/],
i	posamezna vrsta komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

Celotni komunalni prispevek je vsota komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme na določenem obračunskem območju in se izračuna na naslednji način:

$$KP(j) = \sum KP(ij)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP(j)$	celotni izračunani komunalni prispevek na določenem obračunskem območju,
$KP(ij)$	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, za določeno obračunsko območje.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunana vrednost C_{pi} in C_{ti} velja na dan 31. december 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«.

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

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

¹ $D_p + D_t = 1,0$

Komunalni prispevek se za obstoječo komunalno opremo odmeri:

- za objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- za objekte, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, ob priključitvi, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

Za objekte, za katerih priključitev je potrebno dograditi komunalno opremo, se izdelava poseben program opremljanja, v katerem se opredeli tudi delež obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta.

Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta.

V primeru, da se objekt na obračunskem območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek komunalne opreme, ki je na območju ni. To velja le za sekundarno prometno ter individualno infrastrukturo (vodovod, kanalizacija), medtem ko se za primarno prometno infrastrukturo, javno razsvetljavo ter javne zelene površine komunalni prispevek vselej obračuna.

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.

Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine

Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je $D_p : D_t = 0,5 : 0,5$.

Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti ($K(\text{dejavnosti})$) se za naslednje vrste objektov, določenih po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena – CC-SI (Uradni list RS, št. 33/2003, 78/2005-popr.), določi takole:

Tabela 11: Faktorji dejavnosti za objekte glede na vrsto objekta:

Šifra kategorije (CC-SI)	Tip objekta	Faktor dejavnosti
11	Stanovanjske stavbe	0,9
121	Gostinske stavbe	1,1
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,3
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,2
125	Industrijske stavbe in skladišča	1,2
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
23	Kompleksni industrijski objekti	1,3

Za preostale objekte, ki z ozirom na namembnost niso navedeni v tabeli 11, je faktor dejavnosti enak 1,00.

Upoštevanje preteklih vlaganj v javno komunalno infrastrukturo pri plačilu komunalnega prispevka

Vlaganja zavezanca za plačilo komunalnega prispevka, bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev, v izgradnjo javne komunalne infrastrukture na območju občine Tržič se upoštevajo kot dobropis pri plačilu komunalnega prispevka in sicer po valorizirani vrednosti na podlagi uradno pridobljenih revalorizacijskih koeficientov Banke Slovenije.

Predmetna vlaganja se upoštevajo, v kolikor zavezanec zanje še ni prejel plačila s strani Občine Tržič oz. niso bila upoštevana pri katerikoli že izdani odločbi o odmeri komunalnega prispevka. Olajšava se nanaša le na tisto vrsto infrastrukture, za katero obstajajo pretekla vlaganja.

Olajšava pri preteklih vlaganjih se pri plačilu komunalnega prispevka obračunava glede na merila:

- zavezancem, ki so v določeno vrsto infrastrukture vlagali v obdobju preteklih 10 let, se pri plačilu komunalnega prispevka upošteva 50 % olajšava;
- zavezancem, ki so v določeno vrsto infrastrukture vlagali v obdobju od preteklih 10 do 20 let nazaj, se pri plačilu komunalnega prispevka upošteva 25 % olajšava.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka uveljavlja pretekla vlaganja v javno komunalno infrastrukturo s predložitvijo ustrezne dokumentacije kot so pogodbe oz. računi - k slednjim morajo biti priložena dokazila o dejanskem plačilu.

Pri izračunu komunalnega prispevka se ne upošteva opremljenost stavbnih zemljišč s telekomunikacijskim in elektroenergetskim omrežjem ter s tem povezanih vlaganj pri uveljavljanju pravice do zmanjšanja komunalnega prispevka.

Oprostitve plačila komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Pogodba o opremljanju

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Investitor nosi tudi stroške izdelave projektne dokumentacije, geodetskih storitev, nadzora, inženiringa in stroškov pridobivanja pravice graditi. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo, zgrajeno po pogodbi o opremljanju. Preostali del komunalnega prispevka se izračuna po cenah, navedenih v tabeli 9. členu odloka.

Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanj izdano uporabno dovoljenje.

Ostale vsebine pogodbe o opremljanju izhajajo iz veljavnega Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009).

Seznam prilog:

Priloga 1: Pregledna karta obračunskih območij (M 1:30.000)

Priloga 2: Cestno omrežje (M 1:30.000)

Priloga 3: Kanalizacijsko omrežje (M 1:30.000)

Priloga 4: Vodovodno omrežje (M 1:30.000)

Priloga 1: Pregledna karta obračunskih območij

Priloga 2: Cestno omrežje

Priloga 3: Kanalizacijsko omrežje

Priloga 4: Vodovodno omrežje