



LOCUS

NAROČNIK

Občina Trbovlje

Mestni trg 4 | 1420 Trbovlje

Projekt št. 373

PROGRAM OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OBČINE TRBOVLJE
besedilni del

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, oktober 2016

NASLOV AKTA	Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Trbovlje
VSEBINA	Program opremljanja - besedilni del
NAROČNIK	Občina Trbovlje, Mestni trg 4, 1420 Trbovlje
ŠTEVILKA PROJEKTA	373
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad. Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Občine Trbovlje
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Županja Občine Trbovlje Jasna Gabrič
DATUM	Domžale, oktober 2016

KAZALO

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....	9
2	SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONODAJA.....	11
2.1	POJMI IN KRATICE	11
2.1.1	<i>Pojmi</i>	11
2.1.2	<i>Kratice</i>	11
2.2	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU.....	12
2.2.1	<i>Naročnik</i>	12
2.2.2	<i>Izdelovalec</i>	12
2.3	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	12
2.3.1	<i>Predpisi</i>	12
2.3.2	<i>Veljavni prostorski akti</i>	13
2.3.3	<i>Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage</i>	13
3	DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL OBJEKTOV IN NTP OBJEKTOV.....	15
3.1	STROKOVNE PODLAGE IN POSTOPKI ZA DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL OBJEKTOV IN NTP OBJEKTOV.....	15
3.1.1	<i>Določitev površin parcel objektov</i>	15
3.1.2	<i>Določitev NTP objektov</i>	16
3.1.3	<i>Površine parcel objektov in NTP objektov</i>	16
3.2	DOLOČITEV OPREMLJENOSTI POSAMEZNE VRSTE OBJEKTA Z DOLOČENO KOMUNALNO OPREMO.....	17
4	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME.....	19
4.1	PROMETNO OMREŽJE	19
4.1.1	<i>Opis stanja obstoječe komunalne opreme</i>	19
4.1.2	<i>Obračunska območja</i>	19
4.1.3	<i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i>	20
4.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	22
4.2.1	<i>Opis stanja obstoječe infrastrukture</i>	22
4.2.2	<i>Obračunska območja</i>	22
4.2.3	<i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i>	23
4.3	VODOVODNO OMREŽJE.....	24
4.3.1	<i>Opis stanja obstoječe infrastrukture</i>	24
4.3.2	<i>Obračunska območja</i>	24
4.3.3	<i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i>	25
5	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	27
5.1	VRSTE OBJEKTOV, ZA KATERE SE KOMUNALNI PRISPEVEK LAHKO ODMERI	27
5.2	OPREMLJENOST OBJEKTA S POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME	27
5.2.1	<i>Prometno omrežje</i>	27
5.2.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	28
5.2.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	28
5.3	DOLOČITEV SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV.....	29
5.4	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME NA MERSKE ENOTE	29
5.5	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	30

5.6	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	30
	5.6.1 <i>Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca</i>	30
	5.6.2 <i>Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti</i>	30
5.7	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	31
	5.7.1 <i>Razmerje med deležem parcele objekta in deležem neto tlorisne površine objekta (Dp in Dt)</i>	31
	5.7.2 <i>Faktor dejavnosti (K_{dejavnost})</i>	31
5.8	POSEBNI PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	32
	5.8.1 <i>Sprememba neto tlorisne površine obstoječega objekta oziroma sprememba namembnosti objekta</i>	32
	5.8.2 <i>Gradnja novega objekta na parceli objekta prej odstranjenega obstoječega objekta ter dosedanja vložki v izgradnjo komunalne opreme</i>	32
	5.8.3 <i>Gradnja na komunalno neopremljenem ali delno opremljenem območju</i>	32
5.9	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	33
5.10	ODMERA IN PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	33
5.11	POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	34
	5.11.1 <i>Pogodba o opremljanju</i>	34
	5.11.2 <i>Pogodba o priključitvi</i>	35
5.12	STROŠKI PRIKLIUČEVANJA	35
5.13	OPROSTITVE IN OLAJŠAVE	35
	5.13.1 <i>Oprostitve</i>	35
6	OSTALA INFRASTRUKTURA	37
7	GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	39

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Površina parcel objektov in NTP objektov.....	10
Preglednica 2: Skupni in obračunski stroški	10
Preglednica 3: Vrednost [Cp _i] in [Ct _i].....	10
Preglednica 4: Prikaz pozidanih in razpoložljivih površin parcel objektov in NTP objektov	17
Preglednica 5: Dolžine cest v občini Trbovlje v odvisnosti od njihove kategorije	19
Preglednica 6: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na obračunskem območju	20
Preglednica 7: Normirani stroški prometne infrastrukture	21
Preglednica 8: Prikaz skupnih stroškov obstoječega cestnega omrežja	21
Preglednica 9: Prikaz financiranja izgradnje prometnega omrežja	21
Preglednica 10: Prikaz financiranja v izgradnjo prometnega omrežja	21
Preglednica 11: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje prometnega omrežja	22
Preglednica 12: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct	22
Preglednica 13: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na obračunskem območju	23
Preglednica 14: Prikaz skupnih stroškov obstoječega kanalizacijskega omrežja	23
Preglednica 15: Prikaz financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja - EU in RS.....	23
Preglednica 16: Prikaz financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja - okoljska dajatev	23
Preglednica 17: Prikaz financiranja v izgradnjo kanalizacijskega omrežja	24
Preglednica 18: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja.....	24
Preglednica 19: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct	24
Preglednica 20: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na obračunskem območju	25
Preglednica 21: Prikaz skupnih stroškov obstoječega vodovodnega omrežja	25
Preglednica 22: Prikaz financiranja izgradnje vodovodnega omrežja - EU in RS.....	25
Preglednica 23: Prikaz financiranja izgradnje vodovodnega omrežja - okoljska dajatev	26
Preglednica 24: Prikaz financiranja v izgradnjo vodovodnega omrežja	26
Preglednica 25: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja	26
Preglednica 26: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct	26
Preglednica 27: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme.....	29
Preglednica 28: Vrednost [Cp _i] in [Ct _i], izražena v €/m ²	29
Preglednica 29: Prikaz faktorja dejavnosti za posamezne vrste objektov	31
Preglednica 30: Prikaz stroškov Cp in Ct za obstoječo komunalno opremo	33

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Trbovlje, v nadaljevanju »Program opremljanja«, je akt, ki ga Občina sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Trbovlje, kateri določa:

- obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele objekta in m² neto tlorisne površine objekta,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Besedilni del programa opremljanja podrobneje določa podlage oziroma določila, predpisana z odlokom. Z njim se določuje in usklajuje dejavnosti, v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet programa opremljanja je celotno območje občine Trbovlje. Program opremljanja je izdelan za odmero komunalnega prispevka za sorazmerne stroške izgradnje že zgrajene komunalne opreme in vsebuje vse potrebne podlage za obračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- prometno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- vodovodno omrežje.

Odmera komunalnega prispevka za komunalno opremo, katere program opremljanja ne obravnava (infrastruktura še ni zgrajena), se izvede na podlagi za to komunalno opremo izdelanega in sprejetega programa opremljanja, ki se smiselno poveže s predmetnim programom opremljanja oziroma se predmetni program opremljanja spremeni in dopolni.

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa z veljavnim občinskim prostorskim aktom določena stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji objektov in ostala območja, na katerih stojijo ali se lahko gradijo objekti in se zanje lahko odmeri komunalni prispevek.

Površina parcel objektov in neto tlorisna površina objektov je določena za vsako obračunsko območje posamezne komunalne opreme posebej in je prikazana v 3. poglavju.

Skupni stroški za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo.

Obračunski stroški so stroški, ki se financirajo s sredstvi zbranimi s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Za predmetni program opremljanja Občina določa merila, na podlagi katerih se v razmerju do skupnih stroškov določijo obračunski stroški.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so naslednja:

- PROMETNO OMREŽJE - eno obračunsko območje,
- KANALIZACIJSKO OMREŽJE - eno obračunsko območje,
- VODOVODNO OMREŽJE - eno obračunsko območje.

Površina parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, opremljenih z določeno vrsto komunalne opreme, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	A _{parcela} [m ²]	A _{tlorisna} [m ²]
prometno omrežje	CES	4.481.008	1.276.462
kanalizacijsko omrežje	KAN	2.491.455	892.420
vodovodno omrežje	VOD	3.488.441	1.069.644

Preglednica 1: Površina parcel objektov in NTP objektov

Višina skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
prometno omrežje	CES	38.822.302	21.180.671
kanalizacijsko omrežje	KAN	11.525.336	4.037.942
vodovodno omrežje	VOD	15.833.932	14.949.005
SKUPAJ		68.833.766	40.167.618

Preglednica 2: Skupni in obračunski stroški

Višina skupnih in obračunskih stroškov za opremljanje m² parcele objekta [Cp_i] in m² neto tlorisne površine objekta [Ct_i] za določeno vrsto komunalne opreme, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _p [€/m ²]	C _t [€/m ²]
prometno omrežje	CES	4,73	16,59
kanalizacijsko omrežje	KAN	1,62	4,52
vodovodno omrežje	VOD	4,29	13,98

Preglednica 3: Vrednost [C_p] in [C_t]

Območja posamezne vrste komunalne opreme in skupne opremljenosti z njo, so podrobneje prikazana v kartografskem delu programa opremljanja, na preglednih kartah ter na kartah, izdelanih v merilu 1:5000.

Naslednji pojmi predstavljajo:

- CES: strošek opremljanja C_p in C_t za obračunsko območje prometnega omrežja,
- KAN: strošek opremljanja C_p in C_t za obračunsko območje kanalizacijskega omrežja,
- VOD: strošek opremljanja C_p in C_t za obračunsko območje vodovodnega omrežja.

Izračun komunalnega prispevka za posameznega zavezanca se izračuna po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p1} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t1} \cdot D_t),$$

ki je opisana v poglavju "5.6 - Izračun komunalnega prispevka", kratice pa v poglavju "2.1 Pojmi in kratice".

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONODAJA

2.1 Pojmi in kratice

2.1.1 Pojmi

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih 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.

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

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

2.1.2 Kratice

Parcela objekta	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu, oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služile temu objektu. Kot parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.,
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
A_{parcela}	parcela objekta,
A_{tlorisna}	NTP,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
D_p	delež parcele objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
C_{pi}	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,
C_{ti}	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,
C_{pi1}	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele objekta za posamezno komunalne opreme,
C_{ti1}	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,
I	faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira od dneva uveljavitve odloka,
S	skupni stroški obstoječe komunalne opreme,
OS	obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,
K_{Pi}	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
KP	celotni izračunani komunalni prispevek.

2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Naročnik



Ime:	Občina Trbovlje
Sedež:	Mestni trg 4, 1420 Trbovlje
Županja:	Jasna Gabrič
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Polona Schmit
Telefon:	03 563 48 00
Davčna številka	SI 86624784

2.2.2 Izdelovalec



LOCUS

Ime:	LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Sedež:	Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Direktor:	Leon Kobetič
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Uroš Košir
Telefon:	01 721 93 90
Davčna številka	SI 15475760

2.3 Opis območja opremljanja

Območje, katerega predmetni program opremljanja obravnava, je območje vseh stavbnih zemljišč v vseh naseljih občine Trbovlje, na katerih se lahko gradi objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka ter območja ostalih zemljišč, na katerih stojijo objekti.

Območje opremljanja je podrobneje prikazano v kartografskem delu programa opremljanja na kartah v merilu 1:5000.

2.3.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Ur.l. RS; št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 106/10 - popr., 109/12, 76/14 - odl.US, 14/15-ZUUJFO),
- Zakon o graditvi objektov - ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 - UPB1, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13 in 19/15),
- Zakon o varstvu okolja - ZVO-1 (Uradni list RS, št. 39/06 - UPB1, 49/06 - ZMetD, 66/06 - odl. US, 33/07 - ZPNačrt, 57/08 - ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 - ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka - "Pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo - "Uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07),
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur.l. RS; št. 18/13, 24/13, 26/13),
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11),
- Uredba o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 88/12),
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15).

2.3.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Trbovlje, Uradni vestnik Zasavja, št. 29/15.

2.3.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- VREDNOTENJE POSAMEZNE VRSTE KOMUNALNE OPREME: podatki iz osnovnih sredstev, Komunala Trbovlje, d.o.o., Občina Trbovlje ter strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", MOPE 2004,
- KATASTER OBČINSKIH CEST: Zbirni kataster GJI, GURS, Občina Trbovlje; občinska BCP, Občina Trbovlje,
- KATASTER KANALIZACIJSKEGA IN VODOVODNEGA OMREŽJA: kataster omrežja, Komunala Trbovlje d.o.o.,
- PARCELE OBJEKTOV: veljavni občinski izvedbeni akti, Občina Trbovlje, strokovne podlage, Locus d.o.o.,
- NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV: kataster stavb in register nepremičnin, GURS.

3 DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL OBJEKTOV IN NTP OBJEKTOV

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da lahko prostorske ureditve oziroma objekti služijo svojemu namenu. S tem programom opremljanja se ureja že zgrajeno komunalno opremo.

Skladno z zakonodajo pod komunalno opremo štejejo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih 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.

3.1 Strokovne podlage in postopki za določitev površin parcel objektov in NTP objektov

3.1.1 Določitev površin parcel objektov

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa območja stavbnih zemljišč, določena z občinskim prostorskim načrtom oziroma ostalimi veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti, na katerih je mogoče graditi objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka. Stavbna zemljišča, na katerih gradnja stavb, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek, praviloma ni mogoča, so:

- P - območja prometnih površin,
- Z - območja zelenih površin.

Če se na enem od zgoraj navedenih ali ostalih območjih vseeno gradi objekt, za katerega se lahko odmeri komunalni prispevek, se le-ta izvrši glede na dejansko opremljenost območja s posamezno vrsto komunalne opreme oziroma glede na vrsto komunalne opreme, na katero se bo objekt, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, priključeval.

Analiza stavbnih zemljišč

Za določitev površin parcel objektov na celotnem območju, na katerem je mogoče obračunati komunalni prispevek, so bile opravljene prostorske analize, ki so obsegale:

- analizo pozidanosti stavbnih zemljišč,
- določitev nezazidanih stavbnih zemljišč.

Analiza pozidanosti stavbnih zemljišč

Obstoječa namenska raba prostora (stavbna zemljišča) je bila presekana z dejansko rabo pozidanosti (dobljena iz katastra kmetijskih zemljišč, s katerim upravlja in ga redno vzdržuje Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano). Rezultat so iz namenske rabe izločena vsa zemljišča, ki so pozidana (parcele objektov).

Določitev prostih nepozidanih stavbnih zemljišč

Vse površine stavbnih zemljišč, ki niso bile izločene z analizo pozidanosti stavbnih zemljišč, so bile dodatno pregledane. Zemljiščem se je določilo ali predstavlja parcelo objekta (del funkcionalnega zemljišča objekta), trajno nezazidljivo zemljišče ali zemljišče namenjeno gradnji objektov. Pri določevanju zemljišč so se upoštevali

kriteriji prostorskega akta, ki določa usmeritve in prostorske izvedbene pogoje gradnje objektov na novih zemljiščih ter druge omejitve na določenih EUP.

Iz zemljišč, ki so predmet odmere komunalnega prispevka, se izločijo površine, ki niso predvidene za gradnjo. Te površine praviloma nikoli ne bodo pozidane, saj niso del parcel objektov. Površine so opredeljene kot:

- površine infrastrukture,
- trajno nepozidane oz. nezazidljive površine.

Površine infrastrukture

V prostorskem aktu niso določene površine, ki predstavljajo prometno omrežje - to površino predstavlja namenska raba P in niso zajeta v vsoto površin parcel objektov.

Na območju stavbnih zemljišč potekajo državne, občinske ter nekategorizirane ceste in poti, ki niso zajete s svojo namensko rabo. Površina kategoriziranih cest je določena na podlagi katastra cest in BCP oziroma glede na dejansko stanje v naravi.

Trajno nepozidane oz. nezazidljive površine

V prostorskem aktu ni določenih parcel obstoječih objektov. Iz tega razloga so z analizo obstoječega stanja izločene t.i. trajno nepozidane oz. nezazidljive površine (obcestni pasovi zemljišč, strme brežine na katerih gradnja ni možna, območja ob vodotokih, ipd.).

3.1.2 Določitev NTP objektov

Za določitev podatka o obstoječi neto tlorisni površini objekta, je bil iz katastra stavb prevzet podatek o lokaciji objekta in površini stavbišča, iz registra nepremičnin pa podatek o njegovi neto tlorisni površini.

Za potrebe določitve vsote NTP objektov na celotnem območju, na katerem je mogoče obračunati komunalni prispevek, so bile opravljene prostorske analize, ki so obsegale:

- določitev faktorja izrabe,
- določitev prostih kapacitet stavbnih zemljišč.

Določitev faktorja izrabe

S prostorskim aktom faktor izrabe ni določen za vse vrste namenskih rab, zato se je za tiste namenske rabe določil na podlagi obstoječe gostote pozidave - faktor izrabe se je določil na nivoju naselja glede na obstoječe NTP objektov na obstoječih parcelah objektov. Na ta način se je pridobil podatek gostote pozidave v posameznem naselju.

Določitev prostih kapacitet stavbnih zemljišč

Faktorji izrabe, iz poglavja »Določitev faktorja izrabe« posamezne podrobnejše namenske rabe iz prostorskega akta oziroma izračunani na nivoju naselja, so bili upoštevani za določitev razpoložljivih kapacitet predvidenih NTP objektov, na območjih prostih nepozidanih stavbnih zemljišč.

3.1.3 Površine parcel objektov in NTP objektov

Ob upoštevanju s tem poglavjem določenih urbanističnih kriterijev ter določil prostorskega akta je bil kot produkt izvedene analize pridobljen podatek o obstoječih in razpoložljivih parcelah objektov in neto tlorisnih površinah objektov na celotnem območju občine. Pridobljeni podatek tako prikazuje vsoto že pozidanih zemljišč in objektov na njih, kot tudi vsoto površin še nepozidanih stavbnih zemljišč in vsoto NTP vseh objektov, katere je mogoče ob upoštevanju urbanističnih pogojev iz izvedbenih aktov občine še postaviti v prostor.

Naslednja preglednica prikazuje skupno neto tlorisno površino obstoječih objektov in parcel objektov, na katerih ti objekti stojijo ter površino še razpoložljivih parcel objektov in objektov, ki jih je na navedenih parcelah objektov mogoče zgraditi.

STANJE V NARAVI	A _{parcela} [m ²]	A _{torisna} [m ²]
pozidane površine	4.098.718	1.077.614
proste površine	1.071.780	406.991
SKUPAJ	5.170.498	1.484.605

Preglednica 4: Prikaz pozidanih in razpoložljivih površin parcel objektov in NTP objektov

3.2 Določitev opremljenosti posamezne vrste objekta z določeno komunalno opremo

Državna zakonodaja kot obvezo za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta, določa minimalno komunalno oskrbo, t.j. njegovo priključitev na:

- javno električno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje, če obstaja oziroma alternativa,
- javno vodovodno omrežje, če obstaja oziroma alternativa,
- javno cestno omrežje.

Hkrati zakonodaja določa možnost, da nestanovanjske objekte investitor priključi zgolj na tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo bo objekt za svoje delovanje uporabljal.

S predmetnim programom opremljanja je določeno, da mora vsak objekt, ki se priključuje na vsaj eno vrsto komunalne opreme (torej je za objekt potrebno plačati komunalni prispevek), poravnati komunalni prispevek za kolektivno komunalno opremo, to je prometno omrežje. Obveznost priključitve na individualno komunalno opremo - vodovod in kanalizacija, se določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

Kadar izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna, ali gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta ni potrebno, se obveznost priključitev na individualno komunalno opremo določi na podlagi vrste objekta, ki za svoje funkcioniranje potrebuje priključitev na vodovodno ali kanalizacijsko omrežje oziroma na podlagi potreb objekta po priključitvi.

4 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

4.1 Prometno omrežje

4.1.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Cestno omrežje v občini je dobro razvejano, saj javne ceste potekajo do vseh zaselkov in območij, ki so naseljena. Z omrežjem državnih cest je občina ustrezno povezana s soslednjimi občinami.

Osnova za vrednotenje občinskega prometnega omrežja je sloj občinskih cest, katerega vodi Občina Trbovlje. Poleg navedenega sloja, se vrednotenje občinskih cest izvaja na podlagi podatkov občinske Banke cestnih podatkov Občine Trbovlje.

Program opremljanja obravnava občinsko prometno omrežje v občini in preko njega določa merila za obračun komunalnega prispevka za že opremljena območja.

Občinsko prometno omrežje sestavljajo lokalne ceste (LC), zbirne krajevne ceste (LZ), krajevne ceste (LK) ter javne poti (JP).

Dolžina obstoječega občinskega cestnega omrežja znaša:

KATEGORIJA CESTE	OBRAČUNSKO OBMOČJE	DOLŽINA [m]
lokalna cest (LC)	CES	69.492
zbirna krajevna cesta (LZ)		7.628
krajevna cesta (LK)		11.107
javna pot (JP)		87.453
SKUPAJ		175.680

Preglednica 5: Dolžine cest v občini Trbovlje v odvisnosti od njihove kategorije

4.1.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim prometnim omrežjem. Občinske ceste služijo vsem občanom ne glede na območje na katerem se na njih priključujejo in predstavljajo grajeno javno dobro. Za prometno omrežje se določi eno obračunsko območje.

Na območju občine obstaja naslednje obračunsko območje prometnega omrežja:

- CES - prometno omrežje.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje CES oz. delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno prometno omrežje, odvisno od stanja v naravi:

- Gradnjo javnega prometnega omrežja na s prometnim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na z javnim prometnim omrežjem neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno prometno omrežje.

- Če se investitor na območju naselij neposredno priključi na obstoječe prometno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje CES. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno prometno omrežje brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno prometno omrežje.
- Če se investitor priključuje neposredno na državno cesto, je dolžan poravnati enake obveznosti, kot če bi se priključeval na občinsko cesto - plačati mora komunalni prispevek za prometno omrežje.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP objektov, ki ležijo na obračunskem območju prometnega omrežja.

OBRČUNSKO OBMOČJE	PARCELE OBJEKTOV [m ²]	NTP [m ²]
CES - prometno omrežje	4.481.008	1.276.462
neopremljeno in delno opremljeno območje	689.490	208.143
SKUPAJ	5.170.498	1.484.605

Preglednica 6: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na obračunskem območju

Obračunsko območje prometnega omrežja je prikazano na karti 2: Prometno omrežje - pregledna karta obračunskih območij.

4.1.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov občinskega cestnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne opreme".

Natančne površine, širine in dolžine cest so bile pridobljene iz digitalnega katastra občinskih cest in občinske Banke cestnih podatkov.

Skupne stroške sestavljajo:

1. Zemeljska dela

Pri določitvi gradbenih stroškov so za ceste upoštevani stroški zemeljskih in ostalih del, kamor spadajo preddela (zavarovanje objekta, geodetska dela), zemeljska dela (odriv humusa, izkop zemljine do nosilne plasti, ureditev planuma temeljnih tal ter vgraditev posteljske) in ostala dela (projektantski nadzor, stroški projektne dokumentacije). Stroški za asfaltne ceste so ocenjeni v skupni vrednosti 20,80 €/m². Za makadamske ceste stroški preddel, zemeljskih in ostalih del znašajo 6,03 €/m².

2. Voziščna konstrukcija

Strošek izgradnje zgornjega ustroja je sestavljen iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje nosilne vezane plasti in spodnje nosilne nevezane plasti - tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bila predpostavljena srednja prometna obtežba voziščne konstrukcije na dobro raščeni tleh s stroškom izvedbe 24,62 €/m² in 13,35 €/m² za izvedbo makadama.

3. Vrednotenje zemljišča

Za vse občinske ceste se privzame, da so javno dobro. Ceste, ki v naravi še niso vpisane kot javno dobro, je potrebno na način, določen z zakonodajo, pridobiti in vpisati v zemljiško knjigo kot javno dobro. Ker je za ta postopek pričakovati stroške odkupa zemljišč, Občina določa, da se vsa zemljišča, po katerih potekajo občinske ceste, ovrednotijo v odvisnosti od lokacije. (Odkup zemljišč za potrebe izgradnje cest na območju občine variira.) Tako je za strošek odkupa m² ceste predviden naslednji znesek:

- 5 €/m² izven območij stavbnih zemljišč,
- 15 €/m² znotraj območij stavbnih zemljišč.

4. Vrednotenje signalizacije

Določi se, da se skupni vrednosti občinskih cest doda vrednost vzpostavitve vertikalne in horizontalne signalizacije, ki se za občinske ceste ocenjuje v višini 4% vrednosti voziščne konstrukcije.

5. Vrednotenje posrednih stroškov gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, nadzora, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov za primer občinskega cestnega omrežja se ovrednoti v višini 8% od vrednosti voziščne konstrukcije.

6. Vrednotenje objektov

Vrednotijo se vsi objekti (mostovi), ki so vpisani v banki cestnih podatkov. Vrednost objektom je določena na podlagi povprečne tržne cene izgradnje m² objekta, ki se giblje okrog € 900 do € 1.000. Tako je za vse objekte privzeta cena 1.800 €/m². (Podatek o površini objekta je pridobljen iz obdelave podatkov občinske Banke cestnih podatkov, ki prikazujejo zgolj podatek o svetli razpetini objekta, ne vsebujejo pa podatka o dolžini kril. Iz tega razloga je strošek izgradnje m² objekta pomnožen z ustreznim faktorjem.)

VRSTA STROŠKA	NORMIRANI STROŠEK
zemeljska in ostala dela za asfaltno voziščno konstrukcijo	20,80 €/m ²
zemeljska in ostala dela za makadam	6,03 €/m ²
vrednost izgradnje asfaltne voziščne konstrukcije	24,62 €/m ²
vrednost izgradnje makadamskega ustroja	13,35 €/m ²
vrednost m ² zemljišča, preko katerega poteka cesta	5 – 15 €/m ²
strošek enostavne signalizacije	4% vrednosti VK
posredni stroški gradnje	8% vrednosti VK
vrednost izgradnje m ² cestnega objekta	1.800 €/m ²

Preglednica 7: Normirani stroški prometne infrastrukture

Skupni stroški obstoječega občinskega prometnega omrežja znašajo:

KOMUNALNA OPREMA	VRSTA STROŠKA	SKUPNI STROŠKI [€]
prometno omrežje	zemljišča	7.184.925,00
	cestna infrastruktura	30.292.056,69
	cestni objekti	1.345.320
SKUPAJ		38.822.301,69

Preglednica 8: Prikaz skupnih stroškov obstoječega cestnega omrežja

Financiranje izgradnje prometnega omrežja

Prometno omrežje na območju občine Trbovlje je grajeno s pomočjo različnih virov financiranja. Sredstva, ki so bila pridobljena, prikazuje naslednja preglednica:

PROJEKT	VIR FINANCIRANJA [€]		SKUPAJ [€]
	EU sredstva	RS sredstva	
CESTE			
Rekonstrukcija ceste kopališče - Vreskovo - OIC Neža	932.960,00	0	932.960,00
SKUPAJ	932.960,00	0	932.960,00

Preglednica 9: Prikaz financiranja izgradnje prometnega omrežja

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje prometnega omrežja s strani EU oz. RS, občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

SKUPNI STROŠKI [€]	EU OZ. RS [€]	PRORAČUN OBČINE [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
38.822.301,69	932.960,00	16.708.670,78	21.180.670,91

Preglednica 10: Prikaz financiranja v izgradnjo prometnega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za prometno omrežje znaša:

OBRČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRČUNSKI STROŠKI [€]
CES - prometno omrežje	38.822.302	21.180.671

Preglednica 11: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje prometnega omrežja

Medtem ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje prometnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 55% skupnih stroškov izgradnje prometnega omrežja.

Višina faktorjev Cp in Ct za občinsko prometno omrežje znaša:

KOMUNALNA OPREMA	OBRČUNSKO OBMOČJE	Cp [€/m ²]	Ct [€/m ²]
prometno omrežje	CES	4,73	16,59

Preglednica 12: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »CES - prometno omrežje« predstavljata faktorja Cp in Ct, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov prometnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s prometnim omrežjem.

4.2 Kanalizacijsko omrežje

4.2.1 Opis stanja obstoječe infrastrukture

V občini je delno ali v celoti vzpostavljeno javno kanalizacijsko omrežje v naseljih Trbovlje, Gabrsko in Ojstro.

Kanalizacijsko omrežje vzdržuje upravljavec Komunala Trbovlje, d.o.o.

Vrednost kanalizacijskega omrežja se je prevzela iz izpisa registra osnovnih sredstev Komunale Trbovlje, d.o.o.

4.2.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z javnim kanalizacijskim omrežjem. Na območju občine je vzpostavljen en kanalizacijski sistem, ki se zaključuje s čistilno napravo.

Na območju občine obstaja naslednje obračunsko območje kanalizacijskega omrežja:

- KAN - kanalizacijsko omrežje.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje KAN oz. delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno kanalizacijsko omrežje, odvisno od stanja v naravi:

- Gradnjo javnega kanalizacijskega omrežja na s kanalizacijskim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na z javnim kanalizacijskim omrežjem neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno kanalizacijsko omrežje.

- Če se investitor na območju naselij neposredno priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje KAN. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju

zagotavlja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno kanalizacijsko omrežje.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP objektov, ki ležijo na obračunskem območju kanalizacijskega omrežja.

OBRČUNSKO OBMOČJE	PARCELE OBJEKTA [m ²]	NTP [m ²]
KAN - kanalizacijsko omrežje	2.491.455	892.420
neopremljeno in delno opremljeno območje	2.679.043	592.185
SKUPAJ	5.170.498	1.484.605

Preglednica 13: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na obračunskem območju

Obračunsko območje kanalizacijskega omrežja je prikazano na karti 3: Kanalizacijsko omrežje - pregledna karta obračunskih območij.

4.2.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov občinskega kanalizacijskega omrežja so bili uporabljeni podatki iz izpisa registra osnovnih sredstev Komunale Trbovlje d.o.o. (nabavna vrednost). Vse vrednosti so indeksirane na 1.1.2016.

Skupni stroški obstoječega kanalizacijskega omrežja znašajo:

KOMUNALNA OPREMA	VRSTA STROŠKA	SKUPNI STROŠKI [€]
kanalizacijsko omrežje	objekti kanalizacije	1.729.046,42
	omrežje kanalizacije	9.262.579,99
	oprema kanalizacije	533.709,13
SKUPAJ		11.525.335,54

Preglednica 14: Prikaz skupnih stroškov obstoječega kanalizacijskega omrežja

Financiranje izgradnje kanalizacijskega omrežja

Kanalizacijsko omrežje na območju občine Trbovlje je grajeno s pomočjo različnih virov financiranja. Sredstva, ki so bila pridobljena, prikazuje naslednja preglednica:

PROJEKT	VIR FINANCIRANJA [€]		SKUPAJ [€]
	EU sredstva	RS sredstva	
CČN	3.879.012,89	190.609,06	4.069.621,95
sekundarna kanalizacija - mesto	900.175,20	0	900.175,20
sekundarna kanalizacija - okolica	732.721,48	0	732.721,48
SKUPAJ	5.511.909,57	190.609,06	5.702.518,63

Preglednica 15: Prikaz financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja - EU in RS

PROJEKT	VIR FINANCIRANJA [€]	SKUPAJ [€]
CČN	okoljska dajatev	1.352.353,74
sekundarna kanalizacija - mesto	okoljska dajatev	247.544,08
sekundarna kanalizacija - okolica	okoljska dajatev	184.976,68
SKUPAJ		1.784.874,50

Preglednica 16: Prikaz financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja - okoljska dajatev

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja s strani EU oz. in občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

SKUPNI STROŠKI [€]	EU OZ. RS [€]	PRORAČUN OBČINE [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
11.525.335,54	5.702.518,63	1.784.874,50	4.037.942,41

Preglednica 17: Prikaz financiranja v izgradnjo kanalizacijskega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za kanalizacijsko omrežje znaša:

OBRAČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
KAN - kanalizacijsko omrežje	11.525.336	4.037.942

Preglednica 18: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje kanalizacijskega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 35% skupnih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja.

Višina faktorjev Cp in Ct za kanalizacijsko omrežje znaša:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	Cp [€/m ²]	Ct [€/m ²]
kanalizacijsko omrežje	KAN	1,62	4,52

Preglednica 19: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »KAN - kanalizacijsko omrežje« predstavljata faktorja Cp in Ct, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov kanalizacijskega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s kanalizacijskim omrežjem.

4.3 Vodovodno omrežje

4.3.1 Opis stanja obstoječe infrastrukture

Oskrba s pitno vodo je v občini zagotovljena preko sistema javnega vodovoda, vaških vodovodov in individualnih vodnih zajetij. Program opremljanja obravnava samo javni vodovod.

Javno vodovodno omrežje vzdržuje upravljavec Komunala Trbovlje, d.o.o.

Vrednost vodovodnega omrežja se je prevzela iz izpisa registra osnovnih sredstev Komunale Trbovlje, d.o.o.

4.3.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z javnim vodovodnim omrežjem. Na območju občine je več vodovodnih sistemov, vendar je zaradi odločitve občine po enotni višini komunalnega prispevka na enoto (solidarnost), vodovodno omrežje opredeljeno kot eno obračunsko območje.

Na območju občine obstaja naslednje obračunsko območje vodovodnega omrežja:

- VOD - vodovodno omrežje.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje VOD oz. delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno vodovodno omrežje, odvisno od stanja v naravi:

- Gradnjo javnega vodovodnega omrežja na z vodovodnim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na z javnim vodovodnim omrežjem neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno vodovodno omrežje.

- Če se investitor na območju naselij neposredno priključi na obstoječe vodovodno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje VOD. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno vodovodno omrežje.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP objektov, ki ležijo na obračunskem območju vodovodnega omrežja.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	PARCELE OBJEKTOV [m ²]	NTP [m ²]
VOD - vodovodno omrežje	3.488.441	1.069.644
neopremljeno in delno opremljeno območje	1.682.057	414.961
SKUPAJ	5.170.498	1.484.605

Preglednica 20: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na obračunskem območju

Obračunsko območje vodovodnega omrežja je prikazano na karti 4: Vodovodno omrežje - pregledna karta obračunskih območij.

4.3.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov javnega vodovodnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz izpisa registra osnovnih sredstev Komunale Trbovlje, d.o.o. Vse vrednosti so indeksirane na 1.1.2016.

Skupni stroški obstoječega vodovodnega omrežja znašajo:

KOMUNALNA OPREMA	VRSTA STROŠKA	SKUPNI STROŠKI [€]
vodovodno omrežje	objekti vodovoda	11.537.753,77
	omrežje vodovoda	2.862.540,61
	oprema vodovoda	1.433.637,18
SKUPAJ		15.833.931,56

Preglednica 21: Prikaz skupnih stroškov obstoječega vodovodnega omrežja

Financiranje izgradnje vodovodnega omrežja

Vodovodno omrežje na območju občine Trbovlje je grajeno s pomočjo različnih virov financiranja. Sredstva, ki so bila pridobljena, prikazuje naslednja preglednica:

PROJEKT	VIR FINANCIRANJA [€]		SKUPAJ [€]
	EU sredstva	RS sredstva	
vodooskrba mesta Trbovlje	793.333,00	0	793.333,00
SKUPAJ	793.333	0	793.333

Preglednica 22: Prikaz financiranja izgradnje vodovodnega omrežja - EU in RS

PROJEKT	VIR FINANCIRANJA [€]	SKUPAJ [€]
vodooskrba mesta Trbovlje	okoljska dajatev	91.594,00
SKUPAJ		91.594,00

Preglednica 23: Prikaz financiranja izgradnje vodovodnega omrežja - okoljska dajatev

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje vodovodnega omrežja s strani EU oz. RS in občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

SKUPNI STROŠKI [€]	EU OZ. RS [€]	PRORAČUN OBČINE [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
15.833.931,55	793.333,00	91.594,00	14.949.004,55

Preglednica 24: Prikaz financiranja v izgradnjo vodovodnega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za vodovodno omrežje znaša:

OBRAČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
VOD - vodovodno omrežje	15.833.932	14.949.005

Preglednica 25: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja

Medtem ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje vodovodnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 94% skupnih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja.

Višina faktorjev Cp in Ct za vodovodno omrežje znaša:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	Cp [€/m ²]	Ct [€/m ²]
vodovodno omrežje	VOD	4,29	13,98

Preglednica 26: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »VOD - vodovodno omrežje« predstavljata faktorja Cp in Ct, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov vodovodnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim z vodovodnim omrežjem.

5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 Vrste objektov, za katere se komunalni prispevek lahko odmeri

Veljavna zakonodaja (Zakon o graditvi objektov in Zakon o prostorskem načrtovanju) določata odmero komunalnega prispevka v primeru gradenj vseh vrst objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. (Kdaj velja, da se objekt priključuje na komunalno opremo, je navedeno v nadaljevanju poglavja.)

Zakon o prostorskem načrtovanju določa kot zavezanca za odmero komunalnega prispevka lastnika objekta, ki se bo na novo (prvič) priključil na komunalno opremo oziroma bo povečeval neto tlorisno površino objekta oziroma spremenil njegovo namembnost.

Podrobneje vrste objektov glede na zahtevnost gradnje določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, ki jih razvršča na:

- zahtevne objekte,
- manj zahtevne objekte,
- nezahtevne objekte,
- enostavne objekte.

Glede na vsebino uredbe, je odmera komunalnega prispevka upravičena za vse vrste objektov, če ti objekti izpolnjujejo pogoje iz predmetnega programa opremljanja. Predvsem pogoj, da se priključujejo na komunalno opremo oziroma jo koristijo. Tako velja, da se tudi enostavnim in nezahtevnim objektom (poleg zahtevnih in manj zahtevnih objektov) odmeri komunalni prispevek, če se bodo samostojno priključili na komunalno opremo.

5.2 Opremljenost objekta s posamezno vrsto komunalne opreme

Ob odmeri komunalnega prispevka pristojni organ Občine ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme se objekt, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, priključuje oziroma katero vrsto komunalne opreme bo objekt koristil:

- objekt koristi prometno omrežje - kolektivna komunalna oskrba,
- objekt se lahko priključuje na kanalizacijsko omrežje oz. vodovodno omrežje - individualna komunalna oskrba.

Ne glede na zgoraj navedeno, se kot uporaba posamezne komunalne opreme uporablja izraz »priključuje«.

Ker se komunalni prispevek odmerja za več vrst komunalne opreme, katere se obravnavajo in uporabljajo različno, velja:

5.2.1 Prometno omrežje

Prometno omrežje predstavlja kolektivno komunalno opremo, ki jo uporablja vsak objekt, za katerega je potrebno izvajalca gospodarske javne službe državnih ali občinskih cest zaprositi za izdajo soglasja za priključitev objekta na obstoječe javno prometno omrežje. Prometno omrežje, katerega predstavljajo občinske ceste, služi vsem občanom in je tudi vzpostavljeno na način, da ga lahko uporabljajo vsi. Prometno omrežje na območju celotne občine sicer ni vzpostavljeno v enako kvalitetni tehnični izvedbi, vendar to dejstvo ne vpliva in ne sme vplivati na odmero komunalnega prispevka. Prometno omrežje se projektira in dimenzionira glede na gostoto uporabe, pričakovano rast uporabe, ipd. Na tej podlagi se določijo prečni profili in kvaliteta materialov, ki se vgradijo v cestišče in celotno cestno telo.

Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo prometnega omrežja, dolžan poravnati vsak. Stališča, da se objekt priključuje neposredno na državno cesto, da se za delovanje objekta ne uporablja prometnega omrežja, ipd. se zavrnejo kot neutemeljena.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za prometno omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno prometno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja. Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s prometnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno prometno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno prometno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe občinskega ali državnega prometnega omrežja. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti - zavezanec poravna delež komunalnega prispevka za že zgrajeno prometno omrežje. Gradnjo manjkajočega javnega prometnega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega prometnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega prometnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

5.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priključitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker kanalizacijsko omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti. Velja, da se je potrebno priključiti na obstoječe kanalizacijsko omrežje, če le-to obstaja znotraj aglomeracije, hkrati pa se upošteva tudi oddaljenost objekta od javnega kanalizacijskega omrežja, kot to določa državna in lokalna zakonodaja.

Na območju, ki je opremljeno z javno kanalizacijo, mora investitor ali lastnik objekta, v katerem nastaja komunalna odpadna voda, zagotoviti, da se komunalna odpadna voda odvaja v javno kanalizacijo. Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo kanalizacijskega omrežja dolžan poravnati vsak, ki se nanj priključuje.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno kanalizacijsko omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja. Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno kanalizacijsko omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda izvajalec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti - zavezanec poravna delež komunalnega prispevka za že zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Gradnjo manjkajočega javnega kanalizacijskega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega kanalizacijskega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega kanalizacijskega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

5.2.3 Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priključitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker vodovodno omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti. Velja, da je objekt potrebno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje, če le-ta oskrbo s pitno vodo potrebuje, kot določa zakonodaja, objekt pa se hkrati nahaja v območju javnega vodovoda, ki je določeno s predpisom občine. Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo vodovodnega omrežja dolžan poravnati

vsak, ki se nanj priključuje. Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za vodovodno omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno vodovodno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja. Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljen z vodovodnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno vodovodno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno vodovodno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda izvajalec gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti - zavezanec poravna delež komunalnega prispevka za že zgrajeno vodovodno omrežje. Gradnjo manjkajočega javnega vodovodnega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega vodovodnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

5.3 Določitev skupnih in obračunskih stroškov

Skupni stroški komunalne opreme so pridobljeni na podlagi izpisov iz registra osnovnih sredstev Komunale Trbovlje, d.o.o., ali z vrednotenjem omrežja.

Občina kot obračunske stroške določa delež višine skupnih stroškov in jih na ta način prenaša v komunalni prispevek. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov.

Skupne stroške in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme prikazuje naslednja preglednica:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
prometno omrežje	CES	38.822.302	21.180.671
kanalizacijsko omrežje	KAN	11.525.336	4.037.942
vodovodno omrežje	VOD	15.833.932	14.949.005
SKUPAJ		66.181.570	40.167.618

Preglednica 27: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme.

5.4 Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške [OS] preračunati na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{pi} = OS / \sum A_{parcela} \text{ in } C_{ti} = OS / \sum A_{tlorisna}$$

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _p [€/m ²]	C _t [€/m ²]
prometno omrežje	CES	4,73	16,59
kanalizacijsko omrežje	KAN	1,62	4,52
vodovodno omrežje	VOD	4,29	13,98
SKUPAJ		10,64	35,09

Preglednica 28: Vrednost [C_{pi}] in [C_{ti}], izražena v €/m².

Posamezna obračunska območja za končno odmero komunalnega prispevka so za vso komunalno opremo, ki je predmet odmere na posameznem območju, prikazana v kartografskem delu na preglednih kartah občine ter na kartah v merilu 1:5000.

5.5 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja m^2 parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme [C_{pi}] in obračunski stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [C_{ti}] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod oznako "Gradbena dela - ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$\begin{aligned} C_{pi1} &= C_{pi} \cdot I \\ C_{ti1} &= C_{ti} \cdot I \end{aligned}$$

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

5.6 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

$$\begin{aligned} KP_i &= (A_{\text{parcela}} \cdot C_{pi1} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{ti1} \cdot D_t) \\ KP &= \sum KP_i \end{aligned}$$

5.6.1 Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca

Potrebno je poudariti, da večina odmere komunalnega prispevka temelji na gradnjah, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Če pride do situacije, da gradbeno dovoljenje ni potrebno oziroma ne vsebuje vseh potrebnih podatkov, pristojni organ za odmero komunalnega prispevka izvede ustrezni ugotovitelni postopek, s katerim pridobi vse potrebne podatke za izvedbo odmere komunalnega prispevka.

Vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se določi na podlagi dokumentacije, katero predloži investitor ter na podlagi določb programa opremljanja.

Površina parcele objekta in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka. Če podatka o neto tlorisni površini ni mogoče pridobiti na tak način, se pridobi iz uradnih evidenc ter določb odloka.

Če podatka o površini parcele objekta ni mogoče pridobiti iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, se površina parcele objekta za odmero komunalnega prispevka pridobi iz akta o določitvi površine parcele objekta ali prostorskega akta ter določb odloka.

Posebna primera določitve površin

V primerih, ko parcela objekta (obstoječega ali novega) ni določena, se parcela objekta izračuna na način, da se stavbišče objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele objekta. V tem primeru, se znesek za odmero prispevka od površine parcele objekta pomnoži s faktorjem 2,0.

5.6.2 Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

V primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, se smiselno upoštevajo določbe veljavne zakonodaje in programa opremljanja.

Ob opremljanju že pozidanih območij z novo komunalno opremo, bo prišlo do situacije, da bo občina odmero komunalnega prispevka izvedla po uradni dolžnosti. Le-to lahko naredi na podlagi predmetnega odloka, ki se bo ustrezno spremenil in dopolnil, skladno z novo investicijo, ali pa pripravi posebni program opremljanja za to investicijo in na podlagi njega odmeri komunalni prispevek. V drugem primeru mora pristojni organ ugotoviti, ali bodo objekti, kateri se bodo na novo komunalno opremili, koristili tudi že obstoječo komunalno opremo. Če bo tako, bo potrebno odmeriti tudi komunalni prispevek po predmetnem odloku.

Podatke za odmero pristojni organ občine pridobi iz uradnih evidenc.

5.7 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

5.7.1 Razmerje med deležem parcele objekta in deležem neto tlorisne površine objekta (Dp in Dt)

Razmerje med deležem parcele objekta (Dp) in deležem neto tlorisne površine obstoječega ali predvidenega objekta (Dt) se za vsa obračunska območja in za vso komunalno opremo določi v razmerju $Dp : Dt = 0,5 : 0,5$.

5.7.2 Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$)

Faktor dejavnosti, ki se skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka in Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena določi za posamezno vrsto objektov glede na pretežen namen uporabe in v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na pretežen namen uporabe objekta, znaša:

CC-SI	OPIS VRSTE OBJEKTA	FAKTOR DEJAVNOSTI
STAVBE		
11	stanovanjske stavbe	0,70
121	gostinske stavbe	0,70
12202	stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,30
12203	druge poslovne stavbe	1,10
12301	trgovske stavbe	1,20
12302	sejemske dvorane, razstavišča	1,30
12303	bencinski servisi	1,30
1242	garažne stavbe	0,70
125	industrijske stavbe in skladišča	0,70
126	stavbe splošnega družbenega pomena	0,70
1271	nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70
1273	kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene	0,70
	ostale vrste stavb	1,00
GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI		
2301	objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin	0,80
2302	elektrarne in drugi energetske objekti	1,30
2411	športna igrišča	0,70
24122	drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,70
	ostale vrste stavb	1,00

Preglednica 29: Prikaz faktorja dejavnosti za posamezne vrste objektov

5.8 Posebni primeri izračuna komunalnega prispevka

5.8.1 Sprememba neto tlorisne površine obstoječega objekta oziroma sprememba namembnosti objekta

V primeru spremembe neto tlorisne površine objekta oziroma spremembe namembnosti objekta, se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna višina komunalnega prispevka po in 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. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

5.8.2 Gradnja novega objekta na parceli objekta prej odstranjenega obstoječega objekta ter dosednji vložki v izgradnjo komunalne opreme

Določba iz poglavja 5.8.1 se upošteva tudi v primeru gradnje novega objekta na parceli objekta prej odstranjenega obstoječega objekta skladno z veljavno gradbeno zakonodajo. Tovrstni primer se nanaša na rušitev obstoječega dotrajanega objekta ali v primeru izrednih situacij (požar, eksplozija, nalet predmeta, ipd.). V primeru gradnje novega objekta na obstoječi parceli objekta ali njenem delu, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječo parcelo objekta ali njen del ter komunalnega prispevka za objekt pri izračunu novega komunalnega prispevka, upoštevajo. Komunalna oprema, ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječe stanje, je tista, ki jo je objekt koristil do časa rušitve.

Kadar se enostavni ali nezahtevni objekt gradi na parceli objekta za katero je že bil plačan komunalni prispevek, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka pri izračunu novega komunalnega prispevka upoštevajo. To pride v poštev, kadar je bil za obstoječi objekt in parcelo objekta plačan komunalni prispevek, kasneje pa se na isti parceli objekta gradi enostavni ali nezahtevni objekt, ki se samostojno priključuje na komunalno opremo. V tem primeru je potrebno plačati komunalni prispevek za nov enostavni ali nezahtevni objekt, delež za parcelo objekta pa je bil poravnana že s plačilom komunalnega prispevka za obstoječi objekt.

5.8.3 Gradnja na komunalno neopremljenem ali delno opremljenem območju

Občina gradi komunalno opremo, ki ni zajeta v programu opremljanja za celotno območje občine sama, lahko pa jo gradi investitor s pogodbo o opremljanju.

Komunalni prispevek se bo na območju, ki se bo opremljalo po uveljavitvi programa opremljanja, odmeril na podlagi tega programa opremljanja, ki se bo ustrezno spremenil in dopolnil, ali pa bo občina pripravila nov posebni program opremljanja, ki se bo nanašal na investicijo v novo komunalno opremo.

V prvem primeru bo celotna investicija vključno z deležem komunalnega prispevka za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo, na katero se bo nova komunalna oprema priključevala, upoštevana.

V drugem primeru, ko se bo pripravljala posebni program opremljanja, pa je v programu opremljanja treba za gradnjo vsake vrste komunalne opreme, ki se bo priključevala na obstoječe - že zgrajeno omrežje, potrebno opredeliti, ali je treba investitorju ali lastniku objekta obračunati komunalni prispevek za obstoječe - že zgrajeno komunalno opremo.

Tovrstna odmera se izvede v primeru gradnje novih objektov na delno opremljenih območjih, katere je potrebno dodatno opremiti s komunalno opremo, da je na njih gradnja objektov dovoljena oziroma v primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, ko se v posameznem naselju zgradi komunalna oprema, ki se priključi na že obstoječo komunalno opremo, za katero lastnik objekta ni nikoli poravnal komunalnih obveznosti. Komunalni prispevek se bo v tem primeru odmeril na podlagi za to investicijo sprejetega programa opremljanja, ki bo prikazala in obračunala predvidene stroške izgradnje komunalne opreme. Preostali del komunalnega prispevka za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo na obravnavanem območju, se bo obračunal na podlagi petega odstavka desetega člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Trbovlje ob upoštevanju petega in devetega člena odloka.

To pomeni:

$$C_{p_i \text{ skupni}} = C_{p_i \text{ obstoječi}} + C_{p_i \text{ investicija}}$$

$$C_{t_i \text{ skupni}} = C_{t_i \text{ obstoječi}} + C_{t_i \text{ investicija}}$$

kjer je:

$C_{p_i \text{ skupni}}$ C_{p_i} , ki se odmeri na posameznem območju investicije;

$C_{t_i \text{ skupni}}$ C_{t_i} , ki se odmeri na posameznem območju investicije;

$C_{p_i \text{ obstoječi}}$ C_{p_i} , ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov;

$C_{t_i \text{ obstoječi}}$ C_{t_i} , ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov;

$C_{p_i \text{ investicija}}$ C_{p_i} , ki je predmet investicije;

$C_{t_i \text{ investicija}}$ C_{t_i} , ki je predmet investicije.

Obračunski stroški opremljanja m^2 parcele objekta in m^2 neto tlorisne površine objekta za obstoječo komunalno opremo se obračunajo z upoštevanjem naslednje preglednice.

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C_p [€/m ²]	C_t [€/m ²]
prometno omrežje - obstoječe	CES_o	1,89	6,64
kanalizacijsko omrežje - obstoječe	KAN_o	0,65	1,81
vodovodno omrežje - obstoječe	VOD_o	1,71	5,59

Preglednica 30: Prikaz stroškov C_p in C_t za obstoječo komunalno opremo

Določitev stroškov obstoječe komunalne opreme

Obstoječa omrežja predstavljajo navezavo in povezavo vseh naselji v občini med seboj oziroma tvorijo pomembnejša cestna, transportna kanalizacijska oz. transportna vodovodna omrežja znotraj naselja. Ta omrežja praviloma ne potekajo do objektov, se pa posamezni objekti neposredno priključujejo na navedena omrežja. Vsa ostala omrežja so tista, ki potekajo skozi posamezno naselje ter omogočajo navezavo hišnih priključkov na omrežje.

Delež stroškov obstoječe komunalne opreme znaša 40% obračunskih stroškov.

5.9 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

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

5.10 Odmera in plačilo komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca,
- po uradni dolžnosti.

Vlogi za odmero komunalnega prispevka mora zavezanec priložiti izvod vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Plačilo komunalnega prispevka

Odmerjeni komunalni prispevek je potrebno plačati pred izdajo gradbenega dovoljenja. Če se komunalni prispevek odmerja za objekt, za katerega ni potrebna izdaja gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi s

področja graditve objektov, ali zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme oziroma nove priključitve obstoječega objekta na posamezno vrsto komunalne opreme, je treba komunalni prispevek plačati pred priključitvijo objekta na posamezno vrsto komunalne opreme.

Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku. Komunalni prispevek se lahko plača tudi v več obrokih, kar se določi z odločbo. Podrobnejša merila glede pogojev in postopkov odobritve obročnega plačila ter zavarovanja dolga občina predpiše s pravilnikom.

Rok za plačilo komunalnega prispevka je 30 dni po dokončnosti odločbe o odmeri oziroma v skladu z določitvijo obročnega odplačila.

5.11 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

5.11.1 Pogodba o opremljanju

Če se Občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor na podlagi sprejetega programa opremljanja sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna gradbena zakonodaja. Podlaga za sklenitev tovrstne pogodbe je program opremljanja. Občina mora v primeru izkazanega interesa investitorju dati možnost, da sam vzpostavi komunalno opremo, potrebno za gradnjo objektov, če izgradnje komunalne opreme ne načrtuje sama. Na ta način zagotovi optimalno koriščenje stavbnih in komunalnih kapacitet. V primeru sklenitve pogodbe mora občina ravnati kot dober gospodar, kar pomeni, da mora na ustrezen način zavarovati javni interes in morebitne svoje obveznosti, ki bi bile posledica neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani investitorja.

V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju, mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati najmanj vse sestavine, ki so določene v 78. členu Zakona o prostorskem načrtovanju, ki so:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
3. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke,
5. del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati za že zgrajeno komunalno opremo, v kolikor bo nanjo priključil komunalno opremo, ki jo bo zagotovil sam,
6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina,
7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke,
8. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,

12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi; v primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz te pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

5.11.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.9 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

Občina se mora zavedati, da z odmero komunalnega prispevka prevzema tudi odgovornost do nasprotne stranke, zagotoviti ji komunalno opremo. Tovrstno obveznost stranki zapišeta v pogodbo o priključitvi, s katero se občina zaveže izvesti komunalno opremo, za katero obračuna komunalni prispevek v ustreznem obsegu ter v predvidenem časovnem obdobju.

5.12 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

5.13 Oprostitve in olajšave

5.13.1 Oprostitve

Skladno z določili zakonodaje se komunalni prispevek za gradnjo gospodarske javne infrastrukture ne plača.

Komunalni prispevek se tudi ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj.

6 OSTALA INFRASTRUKTURA

Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo upravlja koncesionar, ali je upravljana na kak drug način, ta program opremljanja ne obravnava.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, zato morajo investitorji računati še na te stroške. Poleg elektroenergetskega omrežja je mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim ali drugim omrežjem. Stroške opremljanja zemljišča z navedenimi omrežji določi upravljavec posameznega omrežja.

7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

Karta 1: Pregledna karta obračunskih območij

Karta 2: Prometno omrežje - pregledna karta obračunskih območij

Karta 3: Kanalizacijsko omrežje - pregledna karta obračunskih območij

Karta 4: Vodovodno omrežje - pregledna karta obračunskih območij