



Občina Trbovlje
Mestni trg 4
1420 Trbovlje

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

OPPN za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA

Domžale, 4.4.2013

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Domžale, 4. april 2013

Pripravljavec:	Občina Trbovlje Mestni trg 4 1420 Trbovlje
Izdelovalec:	Ipsum, okoljske investicije, d.o.o. Ljubljanska cesta 72 1230 Domžale Matična številka: 1924982 ID številka za DDV: SI43967604 t. (01) 7244 055 f. (01) 7244 054 e-pošta: info@ipsum.si www.ipsum.si
Prostorsko izvedbeni akt:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA (v fazi predloga)
Dokument:	Program opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA
Številka projekta:	033-106/13
Datum projekta:	marec 2013
Vodja projekta:	Ivo Kejžar, univ. dipl. inž. kem.
Sodelovali:	Gregor Šuligoj, univ. dipl. inž. grad., IZS G-2720 Jaka bon, abs. fizike

1. Kazalo

1. Kazalo	3
2. Uvod	4
2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku.....	4
2.1.1 Pripravlavec občinskega izvedbenega prostorskega akta	4
2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja.....	4
2.2 Ozadje in namen programa opremljanja	4
2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja	5
2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja.....	5
2.3.2 Predpisi	6
2.3.3 Prostorska in projektna dokumentacija	6
2.4 Opis predvidene ureditve.....	6
2.4.1 Lokacija območja in vsebina prostorske ureditve.....	6
2.4.2 Površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine objektov na območju.....	7
2.4.3 Predvidena ureditev komunalne infrastrukture	8
3. Predvidena komunalna oprema na območju OPPN	9
3.1 Cestno omrežje in cestna razsvetljava	9
3.2 Vodovodno in hidrantno omrežje	9
3.3 Kanalizacija odpadne komunalne vode	10
3.4 Kanalizacija odpadnih padavinskih vod	10
3.5 Elektroenergetsko omrežje	10
3.6 Telekomunikacijsko omrežje (TK).....	10
3.7 Toplovodno omrežje.....	10
3.8 Ravnanje z odpadki	11
4. Faznost izgradnje komunalne opreme	12
5. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije	13
5.4 Obračunsko območje	13
5.5 Skupni in obračunski stroški investicije	13
5.6 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo.....	15
5.7 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote.....	15
5.8 Upoštevanje vlaganj investitorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju.....	16
5.9 Operacionalizacija programa opremljanja	17
5.9.1 Način izbora izvajalca v primeru, da je nosilec izvedbe občina	17
5.9.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture	17
5.10 Pogodba o opremljanju.....	17
6. Terminski načrt.....	19

PRILOGE:

G1_Situacija – komunalna ureditev območja in obračunsko območje, 1:500

2. Uvod

2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku

2.1.1 Pripravlavec občinskega izvedbenega prostorskega akta

Občina Trbovlje

Mestni trg 4
1420 Trbovlje

Župan: Vili Treven
Matična številka: 5882940
Davčna številka: 86624784

t. (03) 56 34 800
f. (03) 56 27 986
e-pošta: obcina.trbovlje@trbovlje.si
splet: www.trbovlje.si

2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja

Ipsum, okoljske investicije, d.o.o.

Ljubljanska cesta 72
1230 Domžale

Odgovorna oseba: Ivo Kejžar
Matična številka: 1924982
Davčna številka: 43967604

t. (01) 724 40 55
f. (01) 724 40 54
e-pošta: info@ipsum.si
splet: <http://www.ipsum.si>

2.2 Ozadje in namen programa opremljanja

Predmet programa opremljanja stavbnih zemljišč je območje OPPN, ki ga ureja *Občinski podrobni prostorski načrt za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA (v fazi predloga)* (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Fin Ars, d.o.o., Zagorje ob Savi, pod številko projekta 37/2009. V skladu z veljavnimi predpisi je program opremljanja stavbnih zemljišč sestavni del izvedbenega prostorskega akta, kot priloga ali pa se ga sprejme kot ločen odlok.

Območje OPPN se ureja na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA (v fazi predloga)*.

Območje OPPN leži v severnem delu Trbovelj – Zgornje Trbovlje. Na zahodnem delu meji na mestno cesto št. KL 423200, ki se proti severu priključi na regionalno cesto Trbovlje – Prebold, Savinjska cesta, na vzhodnem delu meji na zelene površine, ki so nepozidane, v severnem in južnem pa na pozidane površine stanovanjskega naselja. Na južnem delu območje meji na lokalno cesto št. LC 423082. V osrednjem delu območja je bil pred leti porušen objekt. Območje je tako v celoti nepozidano.

Območje OPPN obsega površino 0,74 ha. Območje obsega zemljišča s parc. št.: 3262/2-del, 3262/1, 1802/1, 138/15, 139/1-del, 139/3, 139/4-del, 139/6-del, 139/11-del, 143/6 in *537 (vse k. o. Trbovlje).

Za realizacijo prostorske ureditve je na obravnavanem območju potrebna izgradnja nove komunalne infrastrukture.

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, okvirno določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja.

Program opremljanja tako določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja sprejme ali zavrne pristojni organ občine. Program lahko zavrne le, če ni v skladu s predpisi oziroma če stroški niso prikazani realno. Komunalna infrastruktura se lahko financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto florisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja

2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja

Program opremljanja se izdelava na podlagi *Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.))*, ki v 74. členu predpisuje, da se stavbna zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja, v skladu z določili *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in na podlagi *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Program opremljanja se lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine, kot spremembe in dopolnitve takega odloka, ali s posebnim odlokom o programu opremljanja, ki mora biti skladen s prostorskim aktom občine.

V skladu z 78. členom *Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.))* lahko občina sklene z investitorjem načrtovane prostorske ureditve pogodbo o opremljanju. Investitor se obveže, da bo sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava 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. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Če pogodba o opremljanju zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s pogodbo o opremljanju.

2.3.2 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.));
- Zakon o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB1) (Ur. l. RS, št. 102/04, 14/05, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.));
- Zakon o varstvu okolja (uradno prečiščeno besedilo) (ZVO-1-UPB1) (Ur. l. RS, št. 39/06, 70/08-ZVO-1B, 108/09-ZVO-1C);
- Zakon o javnih financah (ZJF) (Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10-ZUKN, 107/10);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (Ur. l. RS, št. 128/06, 16/08, 19/10);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07);
- Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, (Ur. l. RS, št. 33/03 (78/2005 - popr.), 25/10);
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Trbovlje za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega 1997 in družbenega plana Občine Trbovlje za obdobje od leta 1986 do 1990, dopolnjenega 1997;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA (v fazi predloga);
- Program opremljanja stavbnih zemljišč občine Trbovlje (Sklep o sprejetju Programa opremljanja stavbnih zemljišč občine Trbovlje, Občinski svet Občine Trbovlje, 25.2.2002).

2.3.3 Prostorska in projektna dokumentacija

Program opremljanja je bil izdelan na podlagi:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA (v fazi predloga),
- Občinski podrobni prostorski načrt za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA (v fazi predloga), ki ga je izdelalo podjetje Fin Ars, d.o.o., Zagorje ob Savi, pod številko projekta 37/2009.

2.4 Opis predvidene ureditve

2.4.1 Lokacija območja in vsebina prostorske ureditve

Območje obsega zemljišča s parc. št.: 3262/2-del, 3262/1, 1802/1, 138/15, 139/1-del, 139/3, 139/4-del, 139/6-del, 139/11-del, 143/6 in *537 (vse k. o. Trbovlje).

Površina ureditvenega območja OPPN znaša 0,74 ha.

Območje je v osnovi namenjeno stanovanjski gradnji, dopustne so tudi spremljajoče poslovne in storitvene dejavnosti.

Območje urejanja je glede na prostorsko in funkcionalno zaokroženost razdeljeno na naslednje ureditvene enote (UE):

- UE 1: stanovanjski objekti vzhod
- UE 2: stanovanjski objekti zahod
- UE 3: lokalna cesta

V skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, (Ur. l. RS, št. 33/03 (78/05 - popr.), 25/10) je v ureditvenih enotah UE 1 in UE 2, glede na pretežni namen uporabe, dopustno graditi naslednje stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

V ureditvenih enotah UE 1 in UE 2 je dovoljena tudi gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- *nezahtevni objekti*: objekti za lastne potrebe (uta oziroma senčnica, utrjene dovodne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza);
- *enostavni objekti*: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, objekt prometne oziroma varnostne signalizacije, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); urbana oprema;
- *nezahtevni in enostavni objekti, namenjeni za izvajanje gospodarske javne infrastrukture*.

2.4.2 Površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine objektov na območju

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 7.417 m². V spodnji tabeli so navedene površine zemljišč in gradbenih parcel po posameznih ureditvenih enotah.

Tabela 1: Površine zemljišč in gradbenih parcel po posameznih ureditvenih enotah

Ureditvena enota	Površina [m ²]
UE 1	
gradbene parcele	5.451
UE 2	
gradbena parcela	386
UE 3	
mestna cesta KL 423200	997
notranji napajalni cesti A in B	584
SKUPAJ območje OPPN	7.417
(od tega gradbenih parcel)	5.836

V UE 1 in 2 je največji možni faktor zazidanosti gradbene parcele 0,4. Ta se lahko doseže le v primeru, ko so izpolnjeni tudi vsi drugi pogoji, in sicer zadostno število parkirnih mest, ustrezne manipulacijske površine ob objektu, predpisani odmiki od sosednjih zemljišč in drugi pogoji, predpisani s tem odlokom. V UE 1 je dopustna etažnost od P do P+2, s tem da je obvezna terasasta gradnja objektov.

Tabela 2: Ocenjene neto tlorisne površine predvidenih objektov

Tip objekta (iz OPPN)	Zazidana površina [m ²]	Etažnost	Bruto [m ²]	Neto [m ²]	Št. objektov	SKUPAJ neto [m ²]
TIP 1	141,6	P+1	283,2	244,1	3	732,4
TIP 2	112,0	P+1	224,0	193,1	3	579,3
TIP 3	88,0	P+1	176,0	151,7	2	303,4
SKUPAJ [m²]						1.615

OPOMBE:

- zazidana površina za posamezen tip objekta je vzeta iz grafičnega dela OPPN;
- v oceni neto tlorisne površine je upoštevano, da bodo vsi objekti pritlični z 1 nadstropjem;
- na območju je predvidenih 8 objektov
- neto površina je izračunana kot ocenjena bruto površina objekta deljena s faktorjem 1,16.

Skupna površina gradbenih parcel objektov na območju OPPN znaša 5.836 m². Ocenjena neto tlorisna površina predvidenih objektov znaša 1.615 m².

2.4.3 Predvidena ureditev komunalne infrastrukture

Na območju bo urejena naslednja komunalna oprema:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- kanalizacija odpadne komunalne vode,
- kanalizacija odpadne padavinske vode,
- elektroenergetsko omrežje s transformatorsko postajo,
- telekomunikacijsko (TK) omrežje,
- toplovodno omrežje.

V obračunske stroške komunalnega opremljanja, ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka ni zajeta izgradnja elektroenergetskega, telekomunikacijskega in toplovodnega omrežja. Ta omrežja niso del obvezne lokalne gospodarske javne infrastrukture. Ureditev teh omrežij na območju urejanja je v programu opremljanja opisana in prikazana v grafičnem delu.

Izvedba omrežja cestne oz. javne razsvetljave je všteta v skupne in obračunske stroške pod postavko cest. Omrežje cestne razsvetljave ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Pravilnik o projektiranju cest, Ur. l. RS, št. 91/05, 26/06*).

3. Predvidena komunalna oprema na območju OPPN

3.1 Cestno omrežje in cestna razsvetljava

Za vzpostavitev dejavnosti na območju in prometno navezavo območja OPPN je predvideno:

- rekonstrukcija obstoječe občinske ceste od obstoječega semaforiziranega štirikrakega križišča do odcepa Zgornji Golovec:
 - dolžina 90 m,
 - vozišče 2 x 2,75 m: 5,50 m,
 - pločnik 1 x 1,50 m: 1,50 m;
- nova cesta A od rekonstruirane občinske ceste do ceste B:
 - pločnik 1 x 1,50 m: 1,50 m,
 - vozišče 2 x 3,00 m: 6,00 m;
- nova cesta B z navezavo na cesto A:
 - vozišče 2 x 2,75 m: 5,50 m.

Vse vozne površine bodo asfaltirane, pločniki višinsko ločeni od vozišča z dvignjenim robnikom. Cesti A in B bosta dvosmerni cesti. Cesta A se na občinsko cesto priključuje podrejeno.

Cestna razsvetljava

Cestno omrežje (javne površine), ki je predmet urejanja bo opremljeno z javno (cestno) razsvetljavo. Za javno razsvetljavo bo izdelana tehnična dokumentacija, v kateri bo upoštevano:

- razmejitev javnih in funkcionalnih površin,
- stanje naprav javne razsvetljave in navezavo na obstoječe naprave na obravnavanem območju,
- izhodišča podana v idejnem projektu,
- tipizacijo opreme za območje Občine Trbovlje,
- usklajenost tras vodov javne razsvetljave in ostalih komunalnih vodov,
- zahteve pravil za cestno razsvetljavo PR 5-2,
- razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemi javne razsvetljave,
- usmeritve glede varstva okolja pred svetlobnim onesnaževanjem.

Izvedba omrežja cestne oz. javne razsvetljave je všteta v skupne in obračunske stroške. V skladu z ZPNačrt cestna razsvetljava ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Pravilnik o projektiranju cest, Ur. L. RS, št. 91/05, 26/06*).

3.2 Vodovodno in hidrantno omrežje

Za zagotovitev nemotene oskrbe z vodo celotnega območja je potrebno v cestah A, B in C zgraditi nove vodovodne cevovode in jih povezati z obstoječim sekundarnim cevovodom v občinski cesti št. 423202 in 423082. Potrebno bo prestaviti tudi obstoječi vodovod, ki oskrbuje z vodo naselje Piškovec.

Na predvidenih cevovodih bo zgrajeno ustrezno hidrantno omrežje.

3.3 Kanalizacija odpadne komunalne vode

Za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih vod iz območja bo zgrajeno ločeno kanalizacijsko omrežje. Kanalizacija odpadnih komunalnih vod se priključi na obstoječ sekundarni kolektor v občinski cesti. Vsi zbirni kanalizacijski vodi bodo predvidoma v PVC izvedbi iz cevi DN 250 v skladu s standardom EN 1401-1.

3.4 Kanalizacija odpadnih padavinskih vod

Na kanalizacijo odpadnih padavinskih vod bodo priključene vse odpadne padavinske vode iz cestišča, manipulativnih površin, parkirišč in streh objektov. Kanalizacija se priključi na obstoječo kanalizacijo odpadnih padavinskih vod v rekonstruirani občinski cesti, ki odvaja padavinske vode v potok Trboveljščica. Padavinske vode iz cestišča, manipulativnih površin in parkirišč se priključujejo preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

3.5 Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje območja OPPN z električno energijo je predvidena nova TP 10(20)/0,4 kV s srednje napetostnim priključnim kablovodom in nizkonapetostnim omrežjem. Napajanje nove TP se izvede iz TP 10(20)/0,4 kV STT BLOKI.

Dograjena bo kabelska kanalizacija od obstoječega kabelskega jaška na Savinjski cesti in do nove TP. Za napajanje stanovanjskih objektov bo zgrajena kabelska kanalizacija do prostostojećih priključno-merilnih omaric, ki bodo stale na robu posamezne parcele. Za zagotovitev obratovalne zanesljivosti je potrebno zgraditi srednje napetostno povezavo z daljnovodom 10/20 kV Nasipi.

Elektroenergetsko omrežje je programu opremljanja prikazano, stroški izvedbe pa niso upoštevani v obračunskih stroških ter s tem posledično tudi ne v komunalnem prispevku. Stroške, ki lahko nastanejo občini v zvezi z izvedbo ali prestavitvijo elektroenergetskega omrežja se uredi v skladu z določili *Pravilnika o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. l. RS, št. 93/08)*.

3.6 Telekomunikacijsko omrežje (TK)

Območje se bo navezovalo na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Predvidena je nova povezava, ki bo uvlečena v PVC cevi oz. kabelsko kanalizacijo. Projekt TK priključka in novega TK omrežja se izdelava v fazi PGD in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

Telekomunikacijsko omrežje je v programu opremljanja prikazano, stroški izvedbe pa niso upoštevani v obračunskih stroških ter s tem posledično tudi ne v komunalnem prispevku, saj ne gre za občinsko obvezno gospodarsko javno službo.

3.7 Toplovodno omrežje

Za stanovanjske objekte na območju je v splošnem obvezen priklop na vročevodno omrežje. Za investitorje, ki izberejo kot vir oskrbe obnovljive vire energije in ki pokrivajo najmanj dve tretjini potreb po energiji z obnovljivimi viri energije, ne velja obveznost priklopa na vročevodno omrežje.

Toplovodno omrežje je v programu opremljanja prikazano, stroški izvedbe pa niso upoštevani v obračunskih stroških ter s tem posledično tudi ne v komunalnem prispevku, saj ne gre za občinsko obvezno gospodarsko javno službo.

3.8 Ravnanje z odpadki

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov na območju občine izvaja Javno podjetje Komunala Trbovlje, d.o.o. Ustanovitelj in lastnik družbe je Občina Trbovlje.

Prostori namenjeni posodam za zbiranje odpadkov bodo znotraj posamezne gradbene parcele ob upoštevanju ekološke in tehnične ustreznosti ter prometne dostopnosti.

4. Faznost izgradnje komunalne opreme

OPPN podaja zasnovo komunalne opremljenosti območja. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve programa opremljanja. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene z nosilci javnih pooblastil za izvajanje posameznih gospodarskih javnih služb.

Celotno območje OPPN se komunalno opremi pred začetkom gradnje posameznih stanovanjskih objektov. Faznost izgradnje komunalne opreme na območju ni predvidena.

5. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije

5.4 Obračunsko območje

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 7.417 m². **Skupna površina parcel predvidenih objektov (gradbenih parcel) na območju znaša 5.836 m². Ocenjena neto tlorisna površina objektov znaša 1.615 m².**

5.5 Skupni in obračunski stroški investicije

Za posamezno investicijo se ovrednotijo stroški komunalnega opremljanja območja prostorsko izvedbenega akta in stroški komunalnega opremljanja izven območja urejanja, ki so neposredno povezani z izvedbo.

Ovrednotijo se tudi stroški obstoječe komunalne infrastrukture. Stroški načrtovanih investicij in stroški za obremenitev komunalne opreme izven območja urejanja so skupni stroški. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne infrastrukture, ki je predmet načrtovane investicije.

Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške.

Obračunski stroški komunalne opreme se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance. Vsota vseh komunalnih prispevkov, ki se bodo po oceni zbrali, predstavlja obračunske stroške.

Tabela 3: Obračunski stroški pridobivanja in priprave zemljišč

	enota	€/enoto	vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ			
notranji cesti A in B - brez pločnika	519	30	15.557
pločnik - notranja cesta A	75	30	2.236
pločnik - ob občinski cesti, S od uvoza	22	30	653
pločnik - ob občinski cesti, J od uvoza	110	30	3.300
2. STROŠKI PROSTORSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE			
geodetski načrt in parcelacija	1 kos	7.500	7.500
prostorsko izvedbeni akt (OPPN) in program opremljanja	1 kos	20.000	20.000
projektna dokumentacija PGD	1 kos	15.000	15.000
Skupaj brez DDV			64.247
DDV			12.849
Skupaj z DDV			77.096

Tabela 4: Obračunski stroški predvidenih investicij v cestno infrastrukturo

	površina [m ²]	€/m ²	vrednost [€]
notranji cesti A in B - brez pločnika	519	120	62.230
pločnik - notranja cesta A	75	95	7.082
pločnik - ob občinski cesti, S od uvoza	22	95	2.067

pločnik - ob občinski cesti, J od uvoza	110	95	10.450
svetilke javne razsvetljave - 3x		1.000	3.000
SKUPAJ brez DDV			84.829
DDV			16.966
SKUPAJ z DDV			101.795

Tabela 5: Obračunski stroški predvidenih investicij v kanalizacijo odpadnih komunalnih vod

	dolžina [m]	€/m	vrednost [€]
nov fekalni kanal DN 250	120	125	15.000
rušitev obstoječega fekalnega kanala	42	30	1.260
	kos	€/kos	vrednost [€]
revizijski jaški	8	1.080	8.640
SKUPAJ brez DDV			24.900
DDV			4.980
SKUPAJ z DDV			29.880

Tabela 6: Obračunski stroški predvidenih investicij v kanalizacijo odpadnih padavinskih vod

	dolžina [m]	€/m	vrednost [€]
nov meteorni kanal DN 300	187	145	27.115
odrez in asfaltiranje občinske ceste	102	25	2.550
rušitev obstoječega meteornega kanala	95	30	2.850
	kos	€/kos	vrednost [€]
revizijski jaški	11	1.080	11.880
lovilec olja	1	5.005	5.005
SKUPAJ brez DDV			49.400
DDV			9.880
SKUPAJ z DDV			59.280

Tabela 7: Obračunski stroški predvidenih investicij v vodovodno in hidrantno omrežje

	dolžina [m]	€/m	vrednost [€]
nov sekundarni vodovod DN 100	129	130	16.770
rušitev obstoječega vodovoda	37	30	1.110
SKUPAJ brez DDV			17.880
DDV			3.576
SKUPAJ z DDV			21.456

Tabela 8: Skupni obračunski stroški predvidenih investicij v komunalno opremo

PRIDOBIVANJE IN OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ	64.247
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	84.829
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	24.900
KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VOD	49.400
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	17.880
SKUPAJ brez DDV	241.256
DDV	48.251
SKUPAJ z DDV	289.507

Obračunski stroški investicij v novo komunalno opremo na območju znašajo 241.256 € (brez DDV) in ne vključujejo stroškov izgradnje elektroenergetskega, telekomunikacijskega in toplovodnega omrežja, ki ne spadajo med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih

javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine).

5.6 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Splošni Program opremljanja stavbnih zemljišč velja za celotno območje stavbnih zemljišč občine Trbovlje, razen za območja, kjer so izdelani podrobni programi opremljanja. **Med ta območja spada tudi obravnavano območje OPPN za katerega je izdelan ta podrobni program opremljanja.**

Na podlagi splošnega programa opremljanja se sprejemajo podrobni programi opremljanja za posamezna območja kot dopolnitev splošnega programa opremljanja. Za taka območja se komunalni prispevek obračuna na podlagi izračuna iz samega podrobnega programa opremljanja. **V splošnem programu opremljanja je opredeljeno tudi, da se prispevna stopnja določi v posameznem podrobnem programu opremljanja.**

Na podlagi navedenega Občina Trbovlje določa, da se višino komunalnega prispevka za obremenitev obstoječe komunalne opreme izven območja OPPN obračuna s prispevno stopnjo 10% zneska, ki je sicer določen v splošnem Programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Trbovlje (Sklep o sprejetju Programa opremljanja stavbnih zemljišč občine Trbovlje, Občinski svet Občine Trbovlje, 25.2.2002).

5.7 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote

Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo so skupaj s stroški za obstoječo komunalno opremo na območju (oz. priklop na obstoječo komunalno opremo ob območju) osnova za izračun komunalnega prispevka. Za potrebe izračuna komunalnega prispevka se obračunske stroške investicij preračuna na enoto mere (skupno površino parcel novih objektov in skupno neto tlorisno površino novih objektov).

S programom opremljanja se v merilih za odmero komunalnega prispevka določi razmerje, s katerim se v obračunu komunalnega prispevka, upošteva delež, s katerim se obremeni površino parcele objekta in delež, s katerim se obremeni neto površino objekta.

Na obravnavanem območju bo to razmerje 0,3 : 0,7. To pomeni, da s prvim deležem vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja kvadratnega metra parcele objektov, z drugim deležem pa vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta. Razmerje je bilo določena z upoštevanjem dejstva, da so parcele nekaterih objektov sorazmerno velike. Zaradi poplavne ogroženosti Z dela območja OPPN je bilo nekaj dodatnih predvidenih objektov iz načrta odstranjeno. **Parcela objekta v primerjavi z neto tlorisna površina objekta tako v manjši meri vpliva na višino odmerjenega komunalnega prispevka.**

Tabela 9: Cena opremljanja kvadratnega metra parcele objekta z novo komunalno opremo

	Površina parcel [m ²]	Obračunski stroški [€]	Cpi [€/m ²]
PRIDOBIVANJE IN OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ	5.836	64.247	11,01
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	5.836	84.829	14,54
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	5.836	24.900	4,27
KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VOD	5.836	49.400	8,46
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	5.836	17.880	3,06
	SKUPAJ	241.256	41,34

Tabela 10: Cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo

	NETO površina objektov [m ²]	Obračunski stroški [€]	Cti [€/m ²]
PRIDOBIVANJE IN OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ	1.615	64.247	39,78
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	1.615	84.829	52,53
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	1.615	24.900	15,42
KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VOD	1.615	49.400	30,59
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	1.615	17.880	11,07
	SKUPAJ	241.256	149,38

Višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se izračuna po formuli:

$$KP = (D_p * C_p * A_{\text{parcela}} + D_t * C_t * A_{\text{tlorisna}} * K_{\text{dejavnost}}) * i$$

pri čemer je:

- KP** - komunalni prispevek
A_{parcela} - površina parcele objekta (m²)
A_{tlorisna} - neto tlorisna površina objekta (m²)
C_p - cena opremljanja glede na površino parcele objekta (€/m²)
C_t - cena opremljanja glede na neto tlorisno površino stavbe (€/m²)
D_p - delež površine parcele pri izračunu (0,5)
D_t - delež neto tlorisne površine pri izračunu (0,5)
K_{dejavnost} - faktor dejavnosti je določen za posamezne vrste objektov glede na dejavnost
i - letni povprečni indeks podražitev, ki jih objavlja GZS – Združenje za gradbeništvo in IGM za področje nizkih gradenj

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določa, da se lahko podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka določi v programu opremljanja stavbnih zemljišč.

Faktor dejavnosti (**K_{dejavnost}**) se določi za posamezne vrste objektov glede na dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnost je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (*Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, Ur. l. RS, št. 95/07 in Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Ur. l. RS, št. 33/03 (78/2005 - popr.)*). Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme glede na prevladujočo dejavnost v objektu v razponu od 0,7 do 1,3.

Faktor dejavnosti (K_{dejavnost}**) za stanovanjske objekte na območju OPPN, določen s tem programom opremljanja, znaša 1,0.**

5.8 Upoštevanje vlaganj investitorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju

V kolikor se investitor in občina s pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom ZPNačrt dogovorita, da bo investitor sam zgradil in financiral novo predvideno komunalno opremo, ki je predmet tega programa opremljanja, se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se

investitorju priznana vlaganja po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo.

5.9 Operacionalizacija programa opremljanja

5.9.1 Način izbora izvajalca v primeru, da je nosilec izvedbe občina

Naročilo za gradnjo bo oblikovano po postopku *Zakona o javnem naročanju /ZJN-2/ (Ur. l. RS, št. 128/06, 16/08, 19/10)*. Način oddaje naročila za gradnjo je odvisna od vrednosti sklopa, ki se oddaja z javnim naročilom in sicer, če je:

- nižja od vrednosti, ki je določena v takrat veljavnem Zakonu o izvrševanju proračuna Republike Slovenije, potem se oddaja po postopku za naročilo male vrednosti.
- večja od te vrednosti, potem gre za javno naročilo za gradnjo.

Pri naročanju storitev ali nabavi blaga je največja vrednost naročila po postopku oddaje naročila male vrednosti prav tako določena v istem zakonu.

Izvajalca gradbenih del bodo izbrali po naslednjih merilih:

- **najugodnejša ponudba.**

Pri tem je uporabiti kriterije, ki postavljajo domnevo, da je izvajalec tehnično in finančno sposoben izvesti naročilo, kar pomeni, da mora imeti:

- izkušnje pri vsaj treh (3) podobnih projektih, od tega na enem (1) kot glavni izvajalec (pogodbenik)
- povprečni promet iz dejavnost v zadnjih treh (3) letih vsaj 1,5-kratnik vrednosti naročila.

Od ponudnika naj se zahteva tudi garancija za izvršena dela in sicer:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| • vodovod | 10 let (1,5 % varščina za popravila), |
| • fekalna kanalizacija | 10 let (2 % varščina za popravila), |
| • meteorna kanalizacija | 3 leta (1 % varščina za popravila), |
| • ceste, pločniki in tlakovanje,
vključno z asfaltiranjem | 3 leta (5 % varščina za popravila), |
| • elektroenergetsko omrežje (VN in NN del,
napeljava za javno razsvetljavo) | 10 let (2 % varščina za popravila), |
| • javna razsvetljava – svetilke in stikališča | 3 leta (2% varščina za popravila) |
| • zgradbe | 5 let (2% varščina za popravila). |

5.9.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture

Hišni priključek bo investitor financiral sam, priključki pa bodo izvedeni skladno s tehničnimi predpisi, ki določajo način priključevanja na javno komunalno infrastrukturo. Praviloma priključke izvede izvajalec ustrezne gospodarske javne službe.

5.10 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. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. 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, ki jo bo sam gradil.

6. Terminski načrt

Terminski načrt izgradnje komunalne opreme ni znan in je odvisen od investitorja. V primeru, da bo komunalno opremo na območju OPPN gradila Občina Trbovlje bo predhodno potrebno investicijo predvideti v Načrtu razvojnih programov in proračunu Občine Trbovlje.

V primeru, da bo komunalno opremo gradil investitor na svoje stroške, bodo vse obveznosti in razmerja do občine Trbovlje določene v sklenjeni Pogodbi o opremljanju.