

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod

OBČINA BRASLOVČE
Braslovče 22
3314 Braslovče

**Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje
PA26 – gospodarska cona Trnava zahod**

Naročnik	<p>OBČINA BRASLOVČE Braslovče 22 3314 Braslovče</p> <p>Kontaktna oseba naročnika:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Simona Klokočovnik</i>
Izdelovalec	<p>OIKOS, svetovanje za razvoj, d. o. o. Glavni trg 19 1240 Kamnik</p> <p>Skrbnik projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Anes Durgutović, dipl. inž. geoteh. in rud.</i> <p>Vodja projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Tone Vertačnik, dipl. inž. les.</i> <p>Sodelujoči:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Manca Magjar univ. dipl. ekolog.</i> • <i>Renata Rozman univ. dipl. biol.</i> • <i>Tanja Lončar, dipl. ekon.</i>
Naslov projekta	Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod
Številka projekta	1259/10
Datum priprave	Januar 2013
Ključne besede	Obstoječa komunalna oprema, predvidena vlaganja, obračunska območja, merske enote, komunalni prispevek, obračun komunalnega prispevka ...

Povzetek

Investitor, Občina Braslovče, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, za katerega je odlok izdelalo podjetje URBANISTI, d.o.o. v oktobru 2012.

Območje OPPN se nahaja med obstoječim naseljem Trnava na zahodu in regionalno cesto na vzhodu, vključuje pa dislocirano območje Trnave z osnovno šolo in obrtnimi ter storitvenimi dejavnostmi. Na severu je območje omejeno z avtocesto ter priključkom na le-to, kar omogoča izredno dobro prometno dostopnost območja. Na jugu je območje omejeno z občinsko cestno povezavo lokalnega značaja, ob kateri je predvidena izgradnja stanovanjskih stavb. Jugo-vzhodni in jugo-zahodni rob območja je že izgrajen s pretežno stanovanjskimi objekti na zahodu, in delno obrtnimi in storitvenimi dejavnostmi ter družbeno infrastrukturo na vzhodu. Območje je prometno dostopno po že obstoječi občinski cesti Šentrupert – Zakl – Gomilsko, ki pa jo je potrebno rekonstruirati, možnost dostopa je tudi iz regionalne ceste Šentrupert – Mozirje. Na severovzhodnem robu območja OPPN se nahaja priključek Šentrupert, t.j. priključek na avtocesto Ljubljana – Celje.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A)*, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Program opremljanja je izdelan v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *ZPNačrt* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

Pričujoči program opremljanja vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi programa opremljanja so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec programa opremljanja prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec programa opremljanja zemljišč za gradnjo ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Obstoječa oprema

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, bo na območju OPPN zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi predvidene komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo ob območju OPPN.

Občina Braslovče ima že sprejet *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)* in *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

Glede na ugotovitve iz *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)* in *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10)*, ter predvidene ureditve znotraj območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, se bo predvidena infrastruktura priključevala na obstoječe ceste, javno razsvetljavo, javne površine, kanalizacijo, vodovod in ekološke otoke.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev se predvidena ureditev uvršča v naslednjo vrsto komunalne opreme:

- Cestno omrežje (OC),
- Javna razsvetljava (OJR),
- Javne površine (OJP),
- Kanalizacijsko omrežje (OK),
- Vodovodno omrežje (OV1),
- Ekološki otoki (OEO).

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje* (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010). Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče* (ZaVita d.o.o., februar 2013) in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. Tako v nadaljevanju dokumenta t.i. nadomestitvene stroške in ustrezne podlage za odmero le teh podajamo na podlagi dokumentov *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče* (ZaVita d.o.o., februar 2013) in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- cestno omrežje (obračunsko območje OBO_C_1),
- kanalizacijsko omrežje (obračunsko območje OBO_K_1),
- vodovodno omrežje (obračunsko območje OBO_V_1),
- površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje OBO_PRO_1),
- javne površine (obračunsko območje OBO_JP_1).

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme s preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi_O) in na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti_O).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi_O in Cti_O)

Vrsta komunalne opreme	Oznaka obračunskega območja	Cena na enoto Cpi_O [EUR/m ²]	Cena na enoto Cti_O [EUR/ m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	6,863	31,396
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	1,187	5,273
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	0,664	2,990
Javne površine	OBO_JP_1	0,021	0,098
Površine za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	0,183	0,098

Navedene vrednosti, se upoštevajo pri obračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekte, katerim se bo odmerjal komunalni prispevek pri gradnji znotraj območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Način izračuna je tak, kot je določen z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

Predvidena oprema

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Obračunska območja so bila določena na podlagi grafičnih podatkov *Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod* (Ur. l. RS, št. 105/2012).

Grafični prikaz obračunskih območij je povzet po mejah, ki so določene v OPPN PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Obračunska območja za predvideno komunalno infrastrukturo predstavljajo zazidljiva zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek, faznosti gradnje in ureditve posamezne vrste komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka so bila za posamezno vrsto komunalne opreme določena zgoraj navedena obračunska območja. Njihove površine so bile določene glede na to, ali se določena parcela opremlja z dotično vrsto komunalne opreme ali ne.

Glede na zgoraj podana izhodišča lahko določimo naslednja obračunska območja:

- obračunsko območje stroškov pridobivanja zemljišč (OBO_SPRIDZ_1) in stroškov priprave zemljišč (OBO_SPRIPZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo,
- obračunsko območje cest (OBO_C_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
- obračunsko območje fekalne kanalizacije (OBO_FK_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja fekalne kanalizacije,
- obračunsko območje meteorne kanalizacije (OBO_MK_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja meteorne kanalizacije,
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1), določeni na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja.

Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskem območju so bili določeni na grafičnih podatkih *Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod* (Ur. l. RS, št. 105/2012). Tako, so bile v obračunska

območja vključene le zazidljive parcele namenjene gradnji znotraj meje območja urejanja, ki glede na izvedeno analizo in izračune iz grafičnih podlag OPPN znašajo 28.008,00 m².

9. člen Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod (Ur. l. RS, št. 105/2012) določa pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo na tem območju. V omenjenem členu je določeno, da so na parcelah B1 do B6 umestitve in maksimalni tlorisni gabariti novih stavb določeni z regulacijskimi črtami in sicer v okviru gradbene meje. Pri izgrajevanju območja oziroma posameznih parcel, namenjenih gradnji, je potrebno upoštevati faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (Fz), ki je maksimalno 0,8. Maksimalna višina objekta nad terenom je 12,00 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke objekta.

Na parceli B8 je dovoljena je gradnja 1 (ene) enostanovanjske stavbe okvirnih dimenzij 10,00 x 15,00 m. Dimenzije stavbe so lahko tudi drugačne, pri čemer se pri seštevkju površin vseh objektov ne sme presegati naslednjih faktorjev izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji:

- Fi (faktor izrabe) = 1,2
- Fz (faktor zazidanosti) = 0,4.

Stavba je etažnosti največ P+M ali P+1.

Skupna neto tlorisna površina vseh objektov na območju OPPN tako znaša 14.581,81 m².

Višina obračunskih stroškov opremljanja znaša 704.842,32 EUR in je prikazana v spodnji preglednici. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za preračun stroškov na t.i. merske enote oz. za izračun višine komunalnega prispevka za obračunska območja na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod.

Obračunski stroški opremljanja za predvideno opremo

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	704.842,32
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	125.100,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	100.161,52
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	479.580,80
Cestno omrežje	235.903,75
Fekalna kanalizacija	71.002,00
Meteorna kanalizacija	93.778,83
Vodovodno omrežje	78.896,22
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA - SKUPAJ (A-B)	704.842,32

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne s preračunom na mersko enoto parcel (Cpi_P). Pri tem velja opomniti, da je v spodnji preglednici upoštevana samo predvidena komunalna oprema.

Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi_P)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcele [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost na enoto Cpi_P [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	28.008,00	125.100,00	4,467
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	28.008,00	100.161,52	3,577
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
Cestno omrežje	OBO_C_1	28.008,00	235.903,75	8,423
Fekalna kanalizacija	OBO_FK_1	28.008,00	71.002,00	2,536
Meteorna kanalizacija	OBO_MK_1	28.008,00	93.778,83	3,349
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	28.008,00	78.896,22	2,817
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			704.842,32	25,169

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (NTPO) (Cti_P).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti_P)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO NETO TLORISNA POVRŠINA OBJEKTOV				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	NTPO [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost ne enoto Cpi_P [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	14.581,81	125.100,00	8,580
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	14.581,81	100.161,52	6,869

III. STROŠKI GRADNJE OPREME					
	Cestno omrežje	OBO_C_1	14.581,81	235.903,75	16,178
	Fekalna kanalizacija	OBO_FK_1	14.581,81	71.002,00	4,870
	Meteorna kanalizacija	OBO_MK_1	14.581,81	93.778,83	6,432
	Vodovodno omrežje	OBO_V_1	14.581,81	78.896,22	5,411
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA				704.842,32	48,340

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja Dpi : Dti= 0,3 : 0,7.

Faktor dejavnosti (K) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v *Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l. RS, št. 109/2011)*. Faktorji dejavnosti za posamezne vrste objektov so prikazani v spodnji preglednici. Faktorji prikazani v spodnji preglednici so usklajeni s faktorji iz *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)*.

Faktorji dejavnosti

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
11100	Enostanovanjske stavbe – razen počitniške hišice	0,7
12111	Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	0,7
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	0,7
12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	0,7
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,0
12203	Druge upravne in pisarniške stavbe	1,0
12301	Trgovske stavbe	1,1
12302	Sejemske dvorane, razstavišča	1,3
12304	Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,0
12410	Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,0
12420	Garažne stavbe	0,7
12510	Industrijske stavbe (proizvodnja dejavnost, industrija)	0,7
12520	Rezervoarji, silosi in skladišča	0,7
2302	Energetski objekti	0,7
2304	Drugi kompleksi industrijski objekti, ki niso uvrščeni drugje	1,0
24205	Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (parkirišča, odprta skladišča, ipd)	1,0

Izračun komunalnega prispevka se, za posamezno vrsto komunalne opreme na obravnavnem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, izvede na način kot ga določa *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino parcele zavezanca (zazidljivo zemljišče) in
- neto tlorisno površino stavbe, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

V skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* se višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) * Cp(ij) * Dp) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ct(ij) * Dt)$$

pri čemer je:

- $KP(ij)$: znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A(\text{parcela})$: površina parcele,
- $Cp(ij)$: obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Dp : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- $Ct(ij)$: obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $K(\text{dejavnost})$: občina določi faktor dejavnosti, če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,
- $A(\text{tlorisna})$: neto tlorisna površina objekta,
- Dt : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

Celotni komunalni prispevek za objekte se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP(i)$$

pri čemer je:

- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek,
- KP(i) ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture.

Celotni komunalni prispevek KP, ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka KP(i), ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. V višini komunalnega prispevka ni zajetega DDV.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti ali se ne priključi na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek infrastrukture, ki je na območju ni. To velja le za individualno infrastrukturo (meteorna kanalizacija, fekalna kanalizacija in vodovod), za javno infrastrukturo (ceste) se komunalni prispevek vedno obračuna.

Komunalni prispevek, izračunan na zgoraj podani način se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, glede na izhodiščne cene iz tega odloka.

KAZALO VSEBIN

1	Splošno.....	10
1.1	Uvod in ozadje	10
1.2	Podatki o naročniku, investitorju in izdelovalcu programa opremljanja	12
1.2.1	Naročnik.....	12
1.2.2	Investitor	12
1.2.3	Izdelovalec	12
1.3	Namen in cilji programa opremljanja.....	13
1.4	Podlage za pripravo programa opremljanja	13
1.5	Kratek povzetek zakonskih zahtev za pripravo programa opremljanja	14
1.6	Opis uporabljenih pojmov v programu opremljanja.....	14
2	Opis območja opremljanja	16
3	Obstoječa komunalna oprema.....	18
3.1	Analiza obstoječe komunalne opreme	18
3.2	Obračunska območja obstoječe opreme	19
3.3	Merske enote na obračunskih območjih obstoječe opreme	20
4	Predvidena komunalna oprema.....	21
4.1	Analiza predvidene komunalne opreme.....	21
4.1.1	Cestno omrežje	21
4.1.2	Kanalizacijsko omrežje.....	22
4.1.3	Vodovodno omrežje	23
4.1.4	Površine za ravnanje z odpadki	23
4.1.5	Javne površine	23
4.2	Obračunska območja predvidene opreme	23
4.3	Merske enote na obračunskih območjih predvidene opreme.....	24
4.3.1	Površina parcel na obračunskem območju	24
4.3.2	Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju	25
5	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	27
5.1	Skupni stroški opremljanja	27
5.1.1	Stroški pridobivanja zemljišč	27
5.1.2	Stroški priprave zemljišča	29
5.1.3	Stroški gradnje predvidene komunalne opreme	29
5.2	Obračunski stroški opremljanja	30
6	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	32
6.1	Preračun obračunskih stroškov obstoječe opreme preračunanih na merske enote.....	32
6.2	Preračun obračunskih stroškov predvidene opreme na območju OPPN na merske enote	34
6.3	Razmerje med deleži Dpi in Dti.....	35
6.4	Podrobnejša merila za izračuna komunalnega prispevka.....	35
6.5	Indeksiranje stroškov	36
7	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	37
7.1	Opis načina izračuna komunalnega prispevka	37
7.2	Posebna določila	38
7.2.1	Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti	38
7.2.2	Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	38
7.2.3	Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka	38
7.2.4	Pogodba o priključitvi	38
7.3	Primer izračuna komunalnega prispevka.....	39
8	TERMINSKI PLAN IZVEDBE OPREMLJANJA	42
9	OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA.....	43
10	POGODBA O OPREMLJANJU	45

KAZALO PREGLEDNIC

<i>Preglednica 1: Merske enote na obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme.....</i>	<i>20</i>
<i>Preglednica 2: Površina parcel na obračunskem območju.....</i>	<i>24</i>
<i>Preglednica 3: Površine parcel na obračunskih območjih.....</i>	<i>25</i>
<i>Preglednica 4: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih.....</i>	<i>25</i>
<i>Preglednica 5: Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih.....</i>	<i>25</i>
<i>Preglednica 6: Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih.....</i>	<i>26</i>
<i>Preglednica 7: Stroški pridobivanja zemljišč.....</i>	<i>28</i>
<i>Preglednica 8: Stroški priprave zemljišča.....</i>	<i>29</i>
<i>Preglednica 9: Stroški gradnje predvidene opreme.....</i>	<i>30</i>
<i>Preglednica 10: Skupni stroški opremljanja.....</i>	<i>30</i>
<i>Preglednica 11: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja.....</i>	<i>31</i>
<i>Preglednica 12: Obračunski stroški opremljanja.....</i>	<i>31</i>
<i>Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi_O in Cti_O).....</i>	<i>33</i>
<i>Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi_P).....</i>	<i>34</i>
<i>Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti_P).....</i>	<i>35</i>
<i>Preglednica 16: Faktorji dejavnosti.....</i>	<i>36</i>
<i>Preglednica 17: Prikaz terminskega plana izvedbe opremljanja.....</i>	<i>42</i>

KARTOGRAFSKE PRILOGE

Priloga A: Pregledna karta območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod

Priloga B: Pregledna karta načrtovanih objektov

Priloga C: Pregledna karta predvidene cestne ureditve

Priloga D: Pregledna karta predvidene fekalne, meteorne kanalizacije in vodovoda

1 Splošno

1.1 Uvod in ozadje

Investitor, Občina Braslovče, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, za katerega je odlok izdelalo podjetje URBANISTI, d.o.o. v oktobru 2012.

Območje OPPN se nahaja med obstoječim naseljem Trnava na zahodu in regionalno cesto na vzhodu, vključuje pa dislocirano območje Trnave z osnovno šolo in obrtnimi ter storitvenimi dejavnostmi. Na severu je območje omejeno z avtocesto ter priključkom na le-to, kar omogoča izredno dobro prometno dostopnost območja. Na jugu je območje omejeno z občinsko cestno povezavo lokalnega značaja, ob kateri je predvidena izgradnja stanovanjskih stavb. Jugo-vzhodni in jugo-zahodni rob območja je že izgrajen s pretežno stanovanjskimi objekti na zahodu, in delno obrtnimi in storitvenimi dejavnostmi ter družbeno infrastrukturo na vzhodu. Območje je prometno dostopno po že obstoječi občinski cesti Šentrupert – Zakl – Gomilsko, ki pa jo je potrebno rekonstruirati, možnost dostopa je tudi iz regionalne ceste Šentrupert – Mozirje. Na severovzhodnem robu območja OPPN se nahaja priključek Šentrupert, t.j. priključek na avtocesto Ljubljana – Celje.

Območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod je veliko približno 5,33 ha. Območje OPPN se glede na vrsto dopustnih dejavnosti deli na naslednjih pet sklopov, ki prehajajo od okoljsko bolj obremenjujočih dejavnosti na severu proti okoljsko manj obremenjujočim dejavnostim na jugu:

- v severnem delu, na parceli, namenjenih gradnji 'B1', so dopustne proizvodne dejavnosti oz. gradnja naslednjih objektov: industrijske stavbe, skladišča, garažne stavbe ter gradnja objektov za potrebe drugih poslovnih dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami.
- v osrednjem delu, na parcelah, namenjenih gradnji od 'B2' do 'B5', so dopustne obrtno poslovne dejavnosti oz. gradnja naslednjih objektov: gostinske, upravne, pisarniške, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami,
- v južnem delu, na parceli, namenjeni gradnji 'B6', so prav tako dopustne obrtno poslovne dejavnosti oz. gradnja naslednjih objektov: gostinske, upravne, pisarniške, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami, vendar z omejitvami; omejitve se nanašajo na upoštevanje mejnih vrednosti hrupa, ki na tem območju ne smejo presežati z zakonom predpisanih mejnih vrednosti hrupa v neposredni bližini stavb splošnega družbenega pomena (šole),
- na skrajnem južnem delu, na parceli namenjeni gradnji 'B7', je dopustna gradnja za potrebe obstoječe dejavnost vzgoje in izobraževanja s pripadajočimi športnimi površinami,
- v jugo-zahodnem vogalu, na parceli, namenjeni gradnji 'B8', je dopustna zgolj stanovanjska dejavnost.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. *ZPNačrt* določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Braslovče (naročnik) odločila za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Na podlagi te odločitve je Občina Braslovče pri podjetju OIKOS d.o.o. naročila izdelavo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod.

Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *ZPNačrt* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

S programom opremljanja se v skladu z 4. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo

podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

Pričujoči program opremljanja vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi programa opremljanja so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec programa opremljanja prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec programa opremljanja zemljišč za gradnjo ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2 Podatki o naročniku, investitorju in izdelovalcu programa opremljanja

1.2.1 Naročnik

Naročnik programa opremljanja:	Občina Braslovče Braslovče 22 3314 Braslovče
Župan:	Branimir Strojanišek
Matična številka:	1357557000
ID št. za DDV:	SI 49877445
Telefon:	03/ 703 84 00
Faks:	03/ 703 84 10
e-pošta:	obcina@braslovce.si
Predstavnik naročnika:	Simona Klokočovnik

1.2.2 Investitor

Naročnik programa opremljanja:	Občina Braslovče Braslovče 22 3314 Braslovče
Župan:	Branimir Strojanišek
Matična številka:	1357557000
ID št. za DDV:	SI 49877445
Telefon:	03/ 703 84 00
Faks:	03/ 703 84 10
e-pošta:	obcina@braslovce.si
Predstavnik naročnika:	Simona Klokočovnik

1.2.3 Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja:	Oikos, svetovanje za razvoj, d.o.o. Glavni trg 19 1241 Kamnik
Direktor:	Anes Durgutović
Matična številka:	5311675000
ID št. za DDV:	SI 23512580
Telefon:	01/ 722-64-00
Faks:	01/721-48-07
e-pošta:	info@oikos.si
Predstavnika izvajalca:	Anes Durgutović in Tone Vertačnik

1.3 Namen in cilji programa opremljanja

Osnovni namen pričujočega programa opremljanja je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme na območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme in pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

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

Cilji izdelave programa opremljanja so:

- analizirano stanje obstoječe komunalne opreme v okolici obravnavnega območja;
- analizirano stanje predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme na obravnavanem območju;
- določena obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določena merila za izračun komunalnega prispevka;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod.

1.4 Podlage za pripravo programa opremljanja

Za pripravo pričujočega programa opremljanja so bili uporabljeni naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A);
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 20/11 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/12);
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Ur. l. RS, št. 41/04, 17/06, 20/06, 28/06 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/06-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/06 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12);
- Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list 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, 11/11-UPB4, 110/2011-ZDIU12);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (Uradni list RS, št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11, 43/2012 Odl.US: U-I-211/11-26);
- 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);
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. l. RS, št. 95/07).

Za pripravo pričujočega programa opremljanja so bili uporabljeni naslednji prostorsko-planski akti občine:

- Odlok o Prostorskem redu Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 16/08);
- Odlok za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod (Ur. l. RS, št. 105/2012).

Pri pripravi programa opremljanja so bili uporabljeni tudi sledeči viri:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 59/08);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/2010);
- Zasnova projektih rešitev glede priključevanja objektov na javno gospodarsko infrastrukturo in javno grajeno dobro, Občina Braslovče, posredovano po elektronski pošti dne 8. december 2010.

1.5 Kratak povzetek zakonskih zahtev za pripravo programa opremljanja

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. *ZPNačrt* v 77. členu zavezuje občino, da zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

ZPNačrt določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) in ga sprejme občinski svet z odlokom. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera komunalnega prispevka.

ZPNačrt med drugim določa, da občina lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

ZPNačrt tudi določa, da občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov (5%) sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo občina ne more zaračunati komunalnega prispevka.

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo (*ZPNačrt*). Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna (*ZPNačrt*).

Vsebino programa opremljanja podrobno določa *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje, da se s programom opremljanja določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

1.6 Opis uporabljenih pojmov v programu opremljanja

Zaradi lažje berljivosti in nedvoumnosti besedil, ki so zapisana v tem programu opremljanja, so skladno z določbami zakonodaje s tega področja opisani pojmi, uporabljeni v tem programu opremljanja.

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 (*ZPNačrt*).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (*ZPNačrt*). Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom o občinskem proračunu določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (*ZPNačrt*).

Komunalno opremljeno zemljišče je stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora in se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

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

Program opremljanja je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.

Pogodba o opremljanju je v skladu z 78. členom *ZPNačrt*. Z njo se lahko o opremljanju 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. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene 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. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ki je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe (*ZPNačrt*). Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. So podlaga za izračun komunalnega prispevka (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Skupni stroški so obseg vseh stroškov, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Javne površine so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju (*ZPNačrt*).

Grajeno javno dobro so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji (*ZPNačrt*).

2 Opis območja opremljanja

Poglavje je povzeto po *Odluku za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod (Ur. l. RS, št. 105/2012)*.

Območje OPPN se nahaja v naselju Trnava, v občini Braslovče in sicer tik ob priključku na V. koridor (priključek Šentrupert). Omejujejo ga avtocestna povezava Ljubljana – Celje (V. koridor) na severu z manjšim vmesnim pasom kmetijskih zemljišč, regionalna cesta Šentrupert – Mozirje in deloma že obstoječe stavbe na vzhodu, občinska cesta Šentrupert – Zakl – Gomilsko ter območje predvidenih novih stanovanjskih stavb, ki so nanizane južno od te ceste, na jugu, javna pot Trnava – Brije in kompleksi kmetijskih površin na zahodu ter grajena struktura naselja Trnava na jugo-zahodu.

Območje OPPN zajema naslednje zemljiške parcele ali dele zemljiških parcel v k.o. Trnava: *93, 1116/1, 1116/3, 1116/4, 135, 139/1, 139/2, 139/3, 144, 147/1, 147/2, 147/3, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8, 147/9, 147/10, 147/11, 147/13, 147/14, 147/15, 148/1, 148/2, 149, 150, 173, 174/1, 174/2, 174/4, 175/1, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 179/2, 179/3, 852/1, 852/4, 853, 854/1, 854/2 in v k.o. Orla vas: *146, 231/1, 232/1, 233/2 669. Območje obsega 55.327 m² ali 5,33 ha.

Severni rob območja OPPN poteka po severni meji stavbnih zemljišč prostorske enote Gospodarska cona Trnava – zahod (oznaka PE 23) tako, da meja poteka po severnih mejah zemljiških parcel št. 177, 178/1, k.o. Trnava. Na SV je izvzet manjši del območja, ki ga ureja državni lokacijski načrt za avtocesto Arja vas – Ločica pri Vranskem. Vzhodni rob območja nato poteka po zahodnem robu regionalne ceste Šentrupert – Mozirje oz. po vzhodnih mejah zemljiških parcel št. 1116/4 in 852/1, k.o. Trnava ter 669, k.o. Orla vas. Od te zemljiške parcele se južno od križišča pri osnovni šoli nato meja usmeri proti severozahodu in zaobjame parcelo 669, k.o. Orla vas po njeni zahodni meji. Nato meja poteka južno od roba prometnice, evidentirane v katastru tako, da je zagotovljena ustrezna širina za širitev te prometnice. Pri zemljiških parcelah št. 139/2 in 139/1, k.o. Trnava se nato meja območja OPPN opredeli tako, da poteka po prometnici, kot le-ta poteka v naravi. Južna meja OPPN je definirana tako, da se območji OPPN in izvedbenega prostorskega akta, ki ureja gradnjo stanovanjskih hiš južno od lokalne ceste, stikata. Na jugo-zahodu se meja OPPN usmeri po prometnici oz. po zahodnem robu zemljiške parcele št. 854/1, k.o. Trnava od katere se nato pri zemljiški parceli št. 150, k.o. Trnava meja nadaljuje proti severu. Tako zahodna meja območja OPPN poteka v nadaljevanju po zahodnih robovih zemljiških parcel št. 150, 149, 173, 176, 177 k.o. Trnava, kjer se zaključí.

Območje OPPN se glede na vrsto dopustnih dejavnosti deli na naslednjih pet sklopov, ki prehajajo od okoljsko bolj obremenjujočih dejavnosti na severu proti okoljsko manj obremenjujočim dejavnostim na jugu:

- v severnem delu, na parceli, namenjeni gradnji 'B1', so dopustne proizvodne dejavnosti oziroma gradnja naslednjih objektov: industrijske stavbe, skladišča, garažne stavbe ter gradnja objektov za potrebe drugih poslovnih dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami,
- v osrednjem delu, na parcelah, namenjenih gradnji od 'B2' do 'B5', so dopustne obrtno poslovne dejavnosti oziroma gradnja naslednjih objektov: gostinske, upravne, pisarniške, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami,
- v južnem delu, na parceli, namenjeni gradnji 'B6', so prav tako dopustne obrtno poslovne dejavnosti oziroma gradnja naslednjih objektov: gostinske, upravne, pisarniške, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami, vendar z omejitvami; omejitve se nanašajo na upoštevanje mejnih vrednosti hrupa, ki na tem območju ne smejo presežati z zakonom predpisanih mejnih vrednosti hrupa v neposredni bližini stavb splošnega družbenega pomena (šole),
- na skrajnem južnem delu, na parceli namenjeni gradnji 'B7', je dopustna gradnja za potrebe obstoječe dejavnosti vzgoje in izobraževanja s pripadajočimi športnimi površinami,
- v jugo-zahodnem vogalu, na parceli, namenjeni gradnji 'B8', je dopustna zgoj stanovanjska dejavnost.

Na parcelah, namenjenih gradnji od 'B1' do 'B5', je izrecno prepovedana stanovanjska dejavnost oziroma gradnja stanovanjskih stavb (šifra 11 v prilogi *Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03*). Izrecno se prepovejo vse vrste posegov, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, in so določene v Prilogi I *Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 72/07)*. Izrecno se prepovejo vse vrste posegov, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če poseg dosega ali presega predpisan prag, in so določene

v Prilogi II Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 72/07), razen če je poseg s tem odlokom izrecno dovoljen. Če poseg predpisanega praga iz prejšnjega stavka ne dosega, je dovoljen.

3 Obstoječa komunalna oprema

3.1 Analiza obstoječe komunalne opreme

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, bo na območju OPPN zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi predvidene komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo ob območju OPPN.

Občina Braslovče ima že sprejet *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)* in *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. V *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* so za obstoječo komunalno opremo na ali ob območju PA26-gospodarska cona Trnava zahod že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zato v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja in ocen vrednosti obstoječe opreme, saj so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom* oziroma pripadajočim programom opremljanja stavbnih zemljišč.

Na območju urejanja predstavljajo obstoječo komunalno infrastrukturo:

- Prometno omrežje: obstoječa regionalna cesta Soteska – Šentrupert (R1 225/1246), ki poteka na vzhodni strani območja, ter obstoječa lokalna cesta Šentrupert – Zakl - Gomilsko (LC490141), ki se nahaja na južni strani območja PA26;
- Vodovodno omrežje: obstoječi objekti se oskrbujejo s pitno vodo iz obstoječega transportnega voda iz polietilenske cevi (PE) DN 90 mm, ki poteka po robu obstoječe ceste JP 992451, mimo šole in naprej ob regionalni cesti Soteska – Šentrupert (R1 225/1246);
- Kanalizacijsko omrežje: fekalna kanalizacija, se nahaja na jugu območja PA26 ob lokalni cesti Šentrupert - Zakl - Gomilsko (LC490141), meteorna kanalizacija ni urejena.

Obstoječa komunalna oprema na obravnavanem ureditvenem območju ne omogoča izvedbe z prostorskim aktom predvidene pozidave. Obstoječa komunalna oprema območja zajetega v OPPN za območje PA26 - gospodarska cona Trnava zahod omogoča priključitev novo predvidene pozidave na obravnavanem ureditvenem območju pod pogoji določenimi v veljavnem prostorskem aktu. Za izvedbo predvidene povezave bo potrebno izvesti rekonstrukcije obstoječe komunalne opreme (cesta, vodovod).

3.2 Obračunska območja obstoječe opreme

ZPNačrt in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo.

Občina Braslovče ima že sprejet Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10), ki temelji na določilih Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07) in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

Glede na ugotovitve iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10), ter predvidene ureditve znotraj območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, se bo predvidena infrastruktura priključevala na obstoječe ceste, javno razsvetljavo, javne površine, kanalizacijo, vodovod in ekološke otoke.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev se predvidena ureditev uvršča v naslednjo vrsto komunalne opreme:

- Cestno omrežje (OC),
- Javna razsvetljava (OJR),
- Javne površine (OJP),
- Kanalizacijsko omrežje (OK),
- Vodovodno omrežje (OV1),
- Ekološki otoki (OEO).

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje* (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010). Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče* (ZaVita d.o.o., februar 2013) in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. V *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* so za obstoječo komunalno opremo na ali ob območju PA26-gospodarska cona Trnava zahod že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zato v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja in ocen vrednosti obstoječe opreme, saj so ta izhodišča že določena s sprejetim Odlokom oziroma pripadajočim programom opremljanja stavbnih zemljišč.

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje PA26-gospodarska cona Trnava zahod lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- cestno omrežje (obračunsko območje OBO_C_1),
- kanalizacijsko omrežje (obračunsko območje OBO_K_1)
- vodovodno omrežje (obračunsko območje OBO_V_1
- površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje OBO_PRO_1),
- javne površine (obračunsko območje OBO_JP_1).

3.3 Merske enote na obračunskih območjih obstoječe opreme

Spodnja preglednica z določenimi merskimi enotami na obračunskih območjih obstoječ komunalne opreme je povzeta po *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)*.

Preglednica 1: Merske enote na obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcele [m ²]	Neto tlorisna površina objektov [m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	3.661.062,03	800.275,00
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	1.728.715,57	389.169,28
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	2.667.413,39	592.522,41
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	3.661.062,03	800.275,00
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	3.661.062,03	800.275,00

4 Predvidena komunalna oprema

V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz *Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod* (Ur. l. RS, št. 105/2012) in zasnove projektih rešitev glede priključevanja objektov na javno gospodarsko infrastrukturo in javno grajeno dobro, (Občina Braslovče, posredovano po elektronski pošti dne 8. december 2010).

4.1 Analiza predvidene komunalne opreme

4.1.1 Cestno omrežje

4.1.1.1 Prometne površine (ceste)

Obravnavano območje bo dostopno preko obstoječe regionalne ceste Šentrupert - Mozirje, ki poteka na vzhodni strani obravnavanega kompleksa. Za dovoz do novih objektov je predvideno križišče na regionalni cesti, katero pa bo na mestu priključitve potrebno rekonstruirati. Pred križiščem se iz smeri severa postavi tabla za oznako naselja. V primeru povečanega prometa ali v primeru večje širitve gospodarske cone je na območju križišča dovoljena izgradnja krožišča.

Na celotnem območju OPPN PA 26 gospodarska cona Trnava zahod so načrtovane nove prometne površine (C1, C2, C3, C4) za zagotovitev dostopa do vseh predvidenih objektov. Dostop do objektov bo možen preko dovozne ceste C1, katera se v prvem križišču pravokotno razcepi v cesti C2 in v dovoz h parceli, namenjeni gradnji 'B1'. Nadalje se cesta C1 drugem križišču razcepi v cesti C3 in C4. Cesta C3 bo služila kot prometna povezava z občinsko cesto Trnava-Orla vas na severozahodnem delu območja OPPN, oziroma se lahko le ta izvede tudi drugače, vendar zgolj z namenom zagotavljanja povezave z občinsko cesto Trnava – Orla vas. Cesta C4 pa predstavlja povezavo z obstoječo občinsko cesto Šentrupert-Trnava-Zaki-Gomilsko na jugozahodnem delu. Cesti C3 in C4 ne smeta biti namenjeni tovornemu in ostalemu prometu iz gospodarske cone, da ne pride do povečanega prometnega obremenjevanja okolice šole.

Zemljišče predvideno za ureditev prometne infrastrukture je večinoma ravno ali v enakomernem naklonu. Pri gradnji dovoznih cest se bodo izvajali le manjši posegi v teren zaradi parametrov nivelete ceste. Trasa omenjenih cest poteka pretežno po kmetijskih zemljiščih, zato bo predhodno potrebno odstraniti humus. Sestav zgornjega ustroja novih dovoznih cest je sledeč:

- 3 cm asfaltbeton,
- 5 cm bitudrobir,
- 35 cm min. tampon.

Tamponski sloj mora biti pred nasutjem tampona utrjen ME2 min 100 MPa in zaklinjen s finim peskom v deb. do 2cm ter dobro uvaljan. Širina dovoznih cest v obravnavanem OPPN bo 7.00 m z enostranskim naklonom in z utrjeno bankino širine 0.50 m. Dovozne ceste bodo obrobničene z betonskimi robniki 15/25 cm v betonski podlagi MB 20. Za odvodnjavanje omenjenih cest je predvidena meteorna kanalizacija s požiralniki z LTŽ rešetko ali vtokom pod robnikom in sicer s pomočjo vzdolžnih in prečnih sklonov. Skupna površina predvidenih cestnih površin bo okoli 5.120 m², površina pločnikov pa okoli 1.480 m²

Dovozi k objektom oziroma na parcelo, namenjeno gradnji se uredijo z osnovne cestne mreže, uvozi v objekte pa z manipulacijskih površin oziroma parcele, namenjene gradnji. Vhodi za pešce se lahko uredijo s pločnikov ob cestni mreži. Dostopi in dovozi morajo omogočati dovoz in delovne površine interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja.

Prikaz predvidenega cestnega omrežja na obravnavanem območju je podan v prilogi C.

4.1.1.2 Javna razsvetljava

Na območju OPPN se predvideva tudi izgradnja javne razsvetljave. Le ta bo izvedena s tipskimi kandelabri (nadzemna višina 5-9 m) in svetilkami, ki bodo ustrezale obstoječi zakonodaji - Uredba mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (UR. L. št. 81/07 in dopolnitvi Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS, št. 109, 30.11.2007) in vgrajenimi varčnim sijalkami. Razdalja med kandelabri bo ca. 20 do 30 m. Oddaljenost od roba cestišča bo znaša od 0.5 m do ca. 1 m. Predvideni kablovodi: NAYY – J 4 x 16 do 25 mm². Prižigališče JR bo v prostostoječi NN omarici locirani ob predvideni TP 20/0.4 kV Trnava poslovna cona.

4.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Na južnem delu obravnavanem območju je načrtovano javno kanalizacijsko omrežje kanalizacija Trnava, na katero se obravnavano območje OPPN priključuje. Odvod odpadnih vod z območja OPPN je zasnovan v ločenem sistemu. Predvidena je izgradnja mreže sekundarnih kanalizacijskih vodov. Komunalne odpadne vode iz industrijskih objektov se preko fekalne kanalizacije, črpališča in kanalizacije Trnava, vodijo v javni kanalizacijski sistem. Meteorne vode se preko meteorne kanalizacije vodijo v ponikovalnico, ki je locirana na severozahodnem delu ureditvenega območja OPPN. Novi objekti se bodo priključili na javni kanal preko revizijskih jaškov.

4.1.2.1 Meteorna kanalizacija

Ker v bližini ni vodotoka, kamor bi se lahko odvajale meteorne vode z območja OPPN, je potrebno viške meteornih vod ponikati. Na obravnavanem območju zaradi sestave tal padavinskih vod ni možno v celoti ponikati na enem mestu, zato je na vsaki parceli za zbiranje vode predviden vodni rezervoar v funkciji zadrževalnika (dimenzija se določi na osnovi velikosti odvodnih površin) in ustrezno dimenzionirane ponikovalnice. Za odvod meteornih vod iz prometnih površin je predvidena izgradnja več meteornih kanalov (MK-1, MK-2, MK-3) in sicer v osi vozišč načrtovanih cest. V ponikovalnico se zlivajo meteorne vode z javnih prometnih površin in viški zalednih vod (predvsem iz večjih površin: šola, športno igrišče...). Onesnažene meteorne vode z območij parkirnih površin je potrebno pred izpustom v meteorno kanalizacijo oziroma pred ponikovanjem očistiti v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj.

Glede na morfologijo terena in geološko sestavo tal je na območju OPPN meteorne vode možno speljati v ponikovalnice. Vsekakor morajo ponikovalni objekti segati v prepustne peščene prode, pod površinsko plastjo bolj ali manj vezljivih, slabo prepustnih zemljin (Hidro-geološko poročilo o možni ureditvi odvodnjavanja meteornih vod na območju OPPN Trnava – zahod, Geosvet Samo Marinc s.p., Celje, 1.9.2009).

Po celotni trasi bo izveden strojno ročni izkop jarka. Jarki so dimenzionirani tako, da je zagotovljeno strokovno in varno vgrajevanje cevovodov. Cevovodi bodo položeni na pripravljeno peščeno posteljico v skladu z določili SIST EN 1610, točka 7.2. Po položitvi cevi je cevi potrebno obsuti s peskom. Zasip cevovoda mora biti izvajan v skladu z določili SIST EN 1610, točka 11. Kjer poteka trasa kanala v zelenih površinah je potrebno odstraniti humus v debelini min. 20 cm, ki se deponira in kasneje uporabi za ureditev zelenic ter ostalih zelenih površin. Širina izkopa jarka je predvidena 1.00 m z razpiranjem in opažanjem jarka po potrebi. Na določenih delih trase je izkop na globini cca do 3,00 m, kjer je predviden široki izkop jarka s širino dna 0,80 in naklonom brežine pod kotom 60°. Dno jarka se ročno poravnava. V primeru, da s pomočjo črpanja talne vode ne bi bilo mogoče osušiti gradbene jame, je potrebno v soglasju z geologom tamponski nadomestni material nadomestiti s pustim betonom MB 10. Za izvedbo meteorne kanalizacije so predvidene PVC rebraste kanalizacijske cevi premera DN 200, DN 250, DN 300 in DN 400, vse SN8. Cevi morajo ustrezati veljavnim standardom in zagotavljati vodotesnost in zahtevano temensko nosilnost. Preizkus tesnosti kanala je potrebno izvesti v skladu z določili SIST EN 1610, točka 12 in 13, katerega opravi za to pooblaščen družba.

Revizijski jaški bodo izvedeni kot montažni tipski jaški PE DN 1000 (meteorna kanalizacija) in s tipskimi nastavki in litoželeznimi pokrovi težke izvedbe premera 600 mm z odprtini za zračenje. Skupna dolžina predvidene meteorne kanalizacije znaša 497,10 m.

Prikaz predvidenega meteornega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je podan v prilogi D.

4.1.2.2 Fekalna kanalizacija

Na območju OPPN je predvidena izgradnja več kanalov fekalne kanalizacije (FK-1, FK-2, FK-3), ki bo odvajala odpadne vode s celotnega območja in bo funkcionalno povezana z že obstoječo kanalizacijo. Odpadne vode se bodo z obravnavanega območja odvajale preko črpališča v jašek, v kanal kanalizacija Trnava, kanal K-1, ki bo potekal v cesti ob obstoječem naselju. Nadalje se po tem sistemu odvedejo odpadne vode v javni kanalizacijski sistem in dalje v centralno čistilno napravo Kasaze. Zaradi terenskih razmer je na fekalnem kanalu – FK3 in vodu K1 predvideno črpališče za prečrpavanje odpadne vode.

Po celotni trasi bo izveden strojno ročni izkop jarka. Jarki so dimenzionirani tako, da je zagotovljeno strokovno in varno vgrajevanje cevovodov. Cevovodi bodo položeni na pripravljeno peščeno posteljico v skladu z določili SIST EN 1610, točka 7.2. Po položitvi cevi je cevi potrebno obsuti s peskom. Zasip cevovoda mora biti izvajan v skladu z določili SIST EN 1610, točka 11. Kjer poteka trasa kanala v zelenih površinah je potrebno odstraniti humus v debelini min. 20 cm, ki se deponira in kasneje uporabi za ureditev zelenic ter ostalih zelenih površin. Širina izkopa jarka je predvidena 1.00 m z razpiranjem in opažanjem jarka po potrebi. Na določenih delih trase je izkop na globini cca do 3,00 m, kjer je predviden široki izkop jarka s širino dna 0,80 in naklonom brežine pod kotom 60°. Dno jarka se ročno poravnava. V

primeru, da s pomočjo črpanja talne vode ne bi bilo mogoče osušiti gradbene jame, je potrebno v soglasju z geologom tamponski nadomestni material nadomestiti s pustim betonom MB 10. Za izvedbo fekalne kanalizacije so predvidene PVC rebraste kanalizacijske cevi premera DN 200 SN8.

Cevi morajo ustrezati veljavnim standardom in zagotavljati vodotesnost in zahtevano temensko nosilnost. Preizkus tesnosti kanala je potrebno izvesti v skladu z določili SIST EN 1610, točka 12 in 13, katerega opravi za to pooblaščen družba.

Revizijski jaški bodo izvedeni kot montažni tipski jaški PE DN 1000 (fekalna kanalizacija) s tipskimi nastavki in litoželeznimi pokrovi težke izvedbe premera 600 mm z odprtini za zračenje. Skupna dolžina predvidene fekalne kanalizacije znaša 464,30 m.

Prikaz predvidenega fekalnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je podan v prilogi D.

4.1.3 Vodovodno omrežje

Oskrba novih objektov z vodo bo možna iz obstoječega javnega vodovoda v izvedbi NL DN 90mm in PEØ 110mm, ki poteka na vzhodni strani ureditvenega območja ob cesti Šentrupert – Mozirje in na samem obravnavanem območju. Predvideni tlak v javnem omrežju bo 2 do 5 bar.

Opis cevovoda

Na območju OPPN PA 26 - gospodarska cona Trnava zahod je predvidena izgradnja vodovodnega omrežja-krožni vod, ki bo napajalo celotno območje in bo na srednjem in južnem delu ureditvenega območja združeno z obstoječim vodovodom ob obstoječi cesti. Načrtovani industrijski objekti se bodo oskrbovali z vodo iz predvidenih sekundarnih vodov. Predvideno je več krožno povezanih cevovodov vodovoda (vod V1, vod V2, vod V3).

(3) Za gradnjo novega vodovodnega omrežja se uporabijo cevi iz nodularne litine Ø100mm. Cevi se polagajo na globino minimalno 1.20 m na peščeno podlago in obsujejo s peskom do višine 30 cm nad temenom cevi. Po položitvi cevi se jarek zasuje do polovice in pusti spojna mesta odprta zaradi tlačnega preizkusa. Po opravljenem tlačnem preizkusu se spojna mesta zasujejo. Posebno pozorno se zasujejo fazonske elemente, da so le-ti dobro zapolnjeni s peskom. Nazadnje se zasuje jarek do vrha. Vodovodna armatura in fazonski komadi na trasi so predvideni iz duktilne litine. Po končani izgradnji in uspešni tlačni preizkušnji je potrebno vodovodno omrežje temeljito izprati in dezinficirati.

Vodovodni priključki

Priključki do predvidenih objektov bodo izvedeni z vgradnjo cestnih zapornih ventilov. Celoten sistem je dimenzioniran za oskrbo industrijskih objektov na obravnavanem območju in za zagotavljanje požarne varnostne z vgradnjo nadzemnih hidrantov. Priključki bodo izvedeni naknadno po posvetovanju z upravljavcem omrežja. Odcepi se opremijo z zasunom, vgradilno armaturo in cestno kapo. Novo razvodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo zadostnega števila nadzemnih hidrantov. Skupna dolžina predvidenega vodovodnega omrežja znaša 577,29 m.

Prikaz predvidenega vodovodnega omrežja je podan v prilogi D.

4.1.4 Površine za ravnanje z odpadki

Na območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod po prejeti dokumentaciji ni predvidena ureditev ekoloških otokov. Glede na navedeno predvidevamo, da bodo objekti na območju predmetnega OPPN za lastne potrebe uporabljali obstoječa območja za ravnanje z odpadki.

4.1.5 Javne površine

Na območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod je predvidena ureditev parkirnih površin in ureditev zelenic, za katere bo znotraj območja gradbenih parcel poskrbel investitor sam in posledično niso predmet komunalnega prispevka.

Na jugovzhodnem območju OPPN PA26 – gospodarska cona Trnava zahod je predvidena ureditev športnih igrišč v skupni površini dobrih 4.160 m². Ker bo šlo za zelene in rekreacijske površine, ki bodo sestavni del že obstoječega šolskega kompleksa na jugu obravnavanega območja jih, v skladu z veljavno zakonodajo, ni mogoče vključiti v obračun komunalnega prispevka.

4.2 Obračunska območja predvidene opreme

ZPNačrt in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih (Ur. l. RS, št. 80/07)določata, da se obračunska območja določijo za vso predvideno novo komunalno opremo.

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov *Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod (Ur. l. RS, št. 105/2012)*.

Glede na zgoraj podana izhodišča lahko določimo naslednja obračunska območja:

- obračunsko območje stroškov pridobivanja zemljišč (OBO_SPRIDZ_1) in stroškov priprave zemljišč (OBO_SPRIPZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo,
- obračunsko območje cest (OBO_C_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
- obračunsko območje fekalne kanalizacije (OBO_FK_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja fekalne kanalizacije,
- obračunsko območje meteorne kanalizacije (OBO_MK_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja meteorne kanalizacije,
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1), določeni na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja.

Grafični prikaz obračunskih območij je povzet po mejah, ki so določene v OPPN PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Obračunska območja za predvideno komunalno infrastrukturo predstavljajo zazidljiva zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek, faznosti gradnje in ureditve posamezne vrste komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka so bila za posamezno vrsto komunalne opreme določena zgoraj navedena obračunska območja. Njihove površine so bile določene glede na to, ali se določena parcela opremlja z dotično vrsto komunalne opreme ali ne.

4.3 Merske enote na obračunskih območjih predvidene opreme

Za obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme je potrebno določiti tudi merske enote na katere se preračunajo obračunski stroški. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

4.3.1 Površina parcel na obračunskem območju

Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi grafičnega dela *Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod (Ur. l. RS, št. 105/2012)*.

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja. Iz obračunskih območij so bile izključene vse parcele za katere je bilo razvidno, da so komunalno opremljene z obstoječo komunalno opremo. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenjuje gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji cest, gradnji kolesarskih stez in pločnikov ter gradnji zelenih in rekreacijskih površin, ki bodo sestavni del že obstoječega šolskega kompleksa.

Tako, so bile v obračunska območja vključene le zazidljive parcele namenjene gradnji znotraj meje območja urejanja, ki glede na izvedeno analizo in izračune iz grafičnih podlag OPPN znašajo 28.008,00 m².

Preglednica 2: Površina parcel na obračunskem območju

Funkcionalna enota	Površina parcel [m ²]
Objekti B1	11.033,00
Objekti B2	2.570,00
Objekti B3	1.750,00
Objekti B4	3.655,00
Objekti B5	2.650,00
Objekti B6	5.100,00
Objekti B8	1.250,00
SKUPAJ	28.008,00

Preglednica 3: Površine parcel na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Površina parcel na obračunskem območju [m ²]
OBO_SPRIDZ_1	28.008,00
OBO_SPRIPZ_1	28.008,00
OBO_C_1	28.008,00
OBO_MK_1	28.008,00
OBO_FK_1	28.008,00
OBO_V_1	28.008,00

4.3.2 Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju

9. člen Odloka o občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod določa pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo na tem območju. V omenjenem členu je določeno, da so na parcelah B1 do B6 umestitve in maksimalni tlorisni gabariti novih stavb določeni z regulacijskimi črtami in sicer v okviru gradbene meje. Pri izgrajevanju območja oziroma posameznih parcel, namenjenih gradnji, je potrebno upoštevati faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (Fz), ki je maksimalno 0,8. Maksimalna višina objekta nad terenom je 12,00 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke objekta.

Na parceli B8 je dovoljena je gradnja 1 (ene) enostanovanjske stavbe okvirnih dimenzij 10,00 x 15,00 m. Dimenzije stavbe so lahko tudi drugačne, pri čemer se pri seštevku površin vseh objektov ne sme presegati naslednjih faktorjev izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji:

- Fi (faktor izrabe) = 1,2
- Fz (faktor zazidanosti) = 0,4.

Stavba je etažnosti največ P+M ali P+1.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih podatkov, lahko določimo naslednje bruto tlorisne površine predvidenih objektov:

Preglednica 4: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih

Oznaka objektov	Tlorisna površina objekta (m ²)	Število etaž v objektih	Bruto tlorisna površina objektov (m ²)
Objekti B1	7.622,83	1	7.622,83
Objekti B2	1.511,34	1	1.511,34
Objekti B3	1.005,44	1	1.005,44
Objekti B4	2.067,19	1	2.067,19
Objekti B5	1.491,77	1	1.491,77
Objekti B6	2.203,44	1	2.203,44
Objekti B8	150,00	2	300,00
SKUPAJ			18.797,10

Glede na dejstvo, da natančnih tlorisnih površin iz razpoložljivih podatkov ni mogoče določiti, so bile v nadaljevanju zgoraj določene bruto tlorisne površine zmanjšane za 10 %, ki jih bodo po predvidevanju v objektih predstavljali zidovi. Ob upoštevanju zgornje predpostavke, so bile obravnavanim objektom določene naslednje neto tlorisne površine:

Preglednica 5: Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih

Oznaka objektov	Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	10 % delež bruto tlorisne površine (m ²)	Neto tlorisna površina objekta (m ²)
Objekti B1	7.622,83	762,28	6.860,55
Objekti B2	1.511,34	151,13	1.360,21
Objekti B3	1.005,44	100,54	904,90
Objekti B4	2.067,19	206,72	1.860,47
Objekti B5	1.491,77	149,18	1.342,59
Objekti B6	2.203,44	220,34	1.983,10
Objekti B8	300,00	30,00	270,00
SKUPAJ			14.581,81

V skladu z določenimi obračunskimi območji so bile na podlagi zgoraj podanih ugotovitev v nadaljevanju izračunane naslednje neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih:

Preglednica 6: Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Predvideno število objektov na obračunskem območju (kos)	Neto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
OBO_SPRIDZ_1	8	14.581,81
OBO_SPRIPZ_1	8	14.581,81
OBO_C_1	8	14.581,81
OBO_MK_1	8	14.581,81
OBO_FK_1	8	14.581,81
OBO_V_1	8	14.581,81

5 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

5.1 Skupni stroški opremljanja

Občina bo lahko odmerila komunalni prispevek za predvideno komunalno infrastrukturo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah predvidene komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Skladno z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (t.i. stroški pridobivanja zemljišča)
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (t.i. stroški priprave zemljišča),
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom in odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Občina v skladu z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* določi način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost.

Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju določijo na naslednji način:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} \cdot Cm_{(i)}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $S_{(ij)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na obračunskem območju predvidene komunalne opreme
- $L_{(ij)}$... dolžina voda posamezne vrste predvidene komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju,
- $Cm_{(i)}$... skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o predvidenih stroških pridobivanja in priprave zemljišč, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti,
- podatkov o predvidenih stroških izgradnje predvidene komunalne opreme (izgradnja ceste, omrežja meteorne kanalizacije, omrežja fekalne kanalizacije in vodovoda) na obračunskih območjih, ki smo jih pridobili iz skupne rekapitulacije vseh del, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti predvidene komunalne opreme.

5.1.1 Stroški pridobivanja zemljišč

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč. Površina zemljišč, ki je predvidena za pridobivanje po tem programu opremljanja je prikazana v prilogi B.

Osnovo za vrednotenje stroškov pridobivanja zemljišč predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti za pridobivanje zemljišč, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Stroški pridobivanja zemljišč

I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. stroški odkupa zemljišča	m ²	4.170,00	30,00	125.100,00
2. služnosti	m ²	0	0,00	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	m ²	0	0,00	0,00
4. stroški za cenitve	m ²	0	0,00	0,00
5. upravni in sodni postopki	m ²	0	0,00	0,00
6. ostali stroški	m ²	0	0,00	0,00
7. stroški kreditov	m ²	0	0,00	0,00
8. organizacija izvedbe del z ostalimi nenapovedanimi str.	m ²	0	0,00	0,00
SKUPAJ				125.100,00
B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. odškodnina za zemljišče	m ²	0	0,00	0,00
2. odškodnina za objekte in naprave	m ²	0	0,00	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	m ²	0	0,00	0,00
4. stroški za cenitve	m ²	0	0,00	0,00
5. upravni in sodni postopki	m ²	0	0,00	0,00
6. ostali stroški	m ²	0	0,00	0,00
7. stroški kreditov	m ²	0	0,00	0,00
8. organizacija izvedbe del	m ²	0	0,00	0,00
SKUPAJ				0,00
C. DRUGO				
1. predhodni stroški	m ²	0	0,00	0,00
2. drugo za pridobivanje zemljišč	m ²	0	0,00	0,00
3. delilni načrti	m ²	0	0,00	0,00
4. organizacija izvedbe del	m ²	0	0,00	0,00
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ (CENA NE VKLJUČUJE DDV)				125.100,00

5.1.2 Stroški priprave zemljišča

Osnovo za vrednotenje stroškov priprave zemljišča predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Del stroškov (projektna dokumentacija) je bila opredeljena izkustveno. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti priprave zemljišča, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 8: Stroški priprave zemljišča

II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE				
1. geološko poročilo, geomehansko poročilo ali hidrogeološko poročilo	kos	1	2.592,00	2.592,00
2. okoljske, naravovarstvene, arheološke raziskave	kos	0	0,00	0,00
3. meteorološke	kos	0	0,00	0,00
4. hidrološke, vodnogospodarske	kos	0	0,00	0,00
5. energetske, komunalne, prometne	kos	0	0,00	0,00
6. organizacija izvedbe del	kos	0	0,00	0,00
SKUPAJ				2.592,00
B. GEODETSKA DOKUMENTACIJA				
1. geodetski načrti in dela	kos	1	2.160,00	2.160,00
2. ureditev meje območja OPPN	kos	1	4.669,44	4.669,44
3. parcelacije (ocena)	kos	1	5.440,00	5.440,00
4. odloki o prepovedi delitve in graditve	kos	0	0,00	0,00
5. organizacija izvedbe del	kos	0	0,00	0,00
SKUPAJ				12.269,44
C. PROSTORSKA IN TEHNIČNA DOKUMENTACIJA				
1. programsko strateški dokumenti	kos	0	0,00	0,00
2. prostorsko izvedbeni akti (OPPN)	kos	1	42.144,00	42.144,00
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	kos	0	0,00	0,00
4. idejni projekti komunalne infrastrukture	kos	0	0,00	0,00
5. okoljsko poročilo	kos	1	10.000,00	10.000,00
6. program opremljanja	kos	1	3.156,08	3.156,08
7. informacijski sistem	kos	0	0,00	0,00
8. investicijska dokumentacija	kos	0	0,00	0,00
9. projektna dokumentacija (PZI, PGD in PID), projektantski nadzor (predpostavljena ocena za vso projektno dokumentacijo)	kos	1	30.000,00	30.000,00
10. program izvajanja del	kos	0	0,00	0,00
11. organizacija izvedbe del	kos	0	0,00	0,00
SKUPAJ				85.300,08
D. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA				
1. hidromelioracija terena (prestavitve vodotokov, itd.)	m ²	0	0,00	0,00
2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	m ³	0	0,00	0,00
3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	m ²	0	0,00	0,00
4. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	m ³	0	0,00	0,00
5. zavarovanje plazovitega terena	m ²	0	0,00	0,00
6. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	m ²	0	0,00	0,00
7. odstranitev obstoječe komunalne infrastrukture	m ²	0	0,00	0,00
8. arheološka izkopavanja	kos	0	0,00	0,00
9. drugi stroški (kreditni, itd.)	kos	0	0,00	0,00
10. organizacija izvedbe del	kos	0	0,00	0,00
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA (CENA NE VKLJUČUJE DDV)				100.161,52

5.1.3 Stroški gradnje predvidene komunalne opreme

Z ozirom na značilnosti predvidene komunalne opreme, smo ocenili stroške izgradnje. Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 9: Stroški gradnje predvidene opreme

III. STROŠKI GRADNJE PREDVIDENE OPREME				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. CESTNO OMREŽJE IN PLOČNIKI				
1. ppreddela, zemeljska dela in spodnji ustroji	m ²	5.125,00	6,51	33.363,75
2. zgornji ustroji in ostala gradbena dela	m ²	5.125,00	21,35	109.418,75
3. finalni ustroji in ureditev javne razsvetljave	m ²	5.125,00	17,28	88.560,00
4. razna dela in prometna ureditev	m ²	5.125,00	0,89	4.561,25
SKUPAJ CESTNO OMREŽJE IN PLOČNIKI				235.903,75
B. FEKALNO OMREŽJE				
1. izgradnja fekalne kanalizacije	m ¹	464,30	140,00	65.002,00
2. izgradnja črpališča	kos	1	6.000,00	6.000,00
SKUPAJ FEKALNO OMREŽJE				71.002,00
C. METEORNO OMREŽJE				
1. izgradnja meteorne kanalizacije	m ¹	497,10	177,99	88.478,83
2. izgradnja ponikovalnice	kos	1	5.300,00	5.300,00
SKUPAJ METEORNO OMREŽJE				93.778,83
D. VODOVODNO OMREŽJE				
1. izgradnja vodovodnega omrežja	m ¹	577,29	131,21	75.746,22
2. postavitve nadzemnih hidrantov	kos	3	1.050,00	3.150,00
SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE				78.896,22
SKUPAJ VSA PREDVIDENA OPREMA				479.580,80

Ocena skupni stroškov opremljanja je izdelana na osnovi podatkov o posameznih vrstah stroškov, ki so bili v prejšnjem poglavju navedeni po posameznih postavkah. Skupni stroški opremljanja vključujejo le stroške povezane z gradnjo predvidene komunalne opreme (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti) in so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Skupni stroški opremljanja

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		
Sklop		Vrednost (EUR)
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ		125.100,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ		100.161,52
III. STROŠKI GRADNJE OPREME		479.580,80
	<i>Cestno omrežje</i>	235.903,75
	<i>Fekalna kanalizacija</i>	71.002,00
	<i>Meteorna kanalizacija</i>	93.778,83
	<i>Vodovodno omrežje</i>	78.896,22
SKUPAJ		704.842,32

5.2 Obračunski stroški opremljanja

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja, ki bi bili že obravnavani pri opredelitvi skupnih stroškov. Prikaz zmanjšanja skupnih stroškov opremljanja zaradi drugih virov so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 11: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	
Sklop	Vrednost (EUR)
takse na podlagi zakona o varstvu okolja,	0,00
sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,	0,00
sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,	0,00
nepovratnih sredstev Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture,	0,00
sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,	0,00
zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo.	0,00
stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja vloženi s strani Občine, ki jih mora sistemski operater povrniti v skladu z Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja.	0,00
nepovratna sredstva iz državnega proračuna za izgradnjo krožišča K4	0,00
SKUPAJ	0,00

Višina obračunskih stroškov opremljanja je prikazana v spodnji preglednici. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so v nadaljevanju bili uporabljeni kot osnova za preračun stroškov na t.i. merske enote oz. za izračun višine komunalnega prispevka za obračunska območja na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod.

Preglednica 12: Obračunski stroški opremljanja

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	704.842,32
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	225.184,32
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	244.608,00
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	556.579,97
<i>Cestno omrežje</i>	303.798,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	80.106,92
<i>Meteorna kanalizacija</i>	93.778,83
<i>Vodovodno omrežje</i>	78.896,22
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA - SKUPAJ (A-B)	704.842,32

6 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Skladno s 3. in 8. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih
- preračune obračunske stroške opremljanja na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Analiza predvidene komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih so določeni v 4. in 5. poglavju tega programa opremljanja.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na merske enote.

V skladu s 14. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* se preračun obračunskih stroškov OS_(ij) na m² parcele Cp_(ij) oziroma na m² neto tlorisne površine objekta Ct_(ij) opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum Ap_{(j)}} \text{ in } Ct_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum At_{(j)}}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- Cp_(ij) ...strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- Ct_(ij) ...strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- OS_(ij) ...obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $\sum Ap_{(j)}$...vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
- $\sum At_{(j)}$...vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

6.1 Preračun obračunskih stroškov obstoječe opreme preračunanih na merske enote

V sprejetem *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)* in *Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10)* je določen način izračuna komunalnega prispevka za obstoječo opremo.

Glede na ugotovitve iz *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)* in *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10)*, ter predvidene ureditve znotraj območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, se bo predvidena infrastruktura priključevala na obstoječe ceste, kanalizacijo, vodovod, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine. Na podlagi zgoraj navedenih dejstev se predvidena ureditev uvršča v naslednjo vrsto komunalne opreme:

- Cestno omrežje (OC),
- Javna razsvetljava (OJR),
- Javne površine (OJP),
- Kanalizacijsko omrežje (OK),
- Vodovodno omrežje (OV1),

- Ekološki otoki (OEO).

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje* (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010). Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče* (ZaVita d.o.o., februar 2013) in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. Tako v nadaljevanju dokumenta t.i. nadomestitvene stroške in ustrezne podlage za odmero le teh podajamo na podlagi dokumentov *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče* (ZaVita d.o.o., februar 2013) in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- cestno omrežje (obračunsko območje OBO_C_1),
- kanalizacijsko omrežje (obračunsko območje OBO_K_1),
- vodovodno omrežje (obračunsko območje OBO_V_1),
- površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje OBO_PRO_1),
- javne površine (obračunsko območje OBO_JP_1).

9. odstavek 6. člena *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* določa sledeči način odmere komunalnega prispevka na območjih OPPN:

»Na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{piS} = C_{piO} \cdot 0,5 + C_{piN} \quad \text{oziroma} \quad C_{tiS} = C_{tiO} \cdot 0,5 + C_{tiN}$$

pri čemer je:

- C_{piS} ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- C_{tiS} ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- C_{piN} ... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
- C_{tiN} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
- C_{piO} ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom
- C_{tiO} ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom

Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme (C_{pi_O} in C_{ti_O})

Vrsta komunalne opreme	Oznaka obračunskega območja	Cena ne enoto C_{pi_O} [EUR/m ²]	Cena ne enoto C_{ti_O} [EUR/ m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	6,863	31,396
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	1,187	5,273
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	0,664	2,990
Javne površine	OBO_JP_1	0,021	0,098
Površine za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	0,183	0,098

Navedene vrednosti, se upoštevajo pri obračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekte, katerim se bo odmerjal komunalni prispevek pri gradnji znotraj območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Način izračuna je tak, kot je določen z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

6.2 Preračun obračunskih stroškov predvidene opreme na območju OPPN na merske enote

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne s preračunom na mersko enoto parcel (Cpi_P). Pri tem velja opomniti, da je v spodnji preglednici upoštevana samo predvidena komunalna oprema.

Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi_P)

PRERAČUN OBRACUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcele [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost na enoto Cpi_P [EUR/ m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	28.008,00	125.100,00	4,467
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	28.008,00	100.161,52	3,577
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
<i>Cestno omrežje</i>	OBO_C_1	28.008,00	235.903,75	8,423
<i>Fekalna kanalizacija</i>	OBO_FK_1	28.008,00	71.002,00	2,536
<i>Meteorna kanalizacija</i>	OBO_MK_1	28.008,00	93.778,83	3,349
<i>Vodovodno omrežje</i>	OBO_V_1	28.008,00	78.896,22	2,817
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			704.842,32	25,169

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (NTPO) (Cti_P).

Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti_P)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO NETO TLOORISNA POVRŠINA OBJEKTOV				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	NTPO [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost ne enoto Cpi_P [EUR/ m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	14.581,81	125.100,00	8,580
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	14.581,81	100.161,52	6,869
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
<i>Cestno omrežje</i>	OBO_C_1	14.581,81	235.903,75	16,178
<i>Fekalna kanalizacija</i>	OBO_FK_1	14.581,81	71.002,00	4,870
<i>Meteorna kanalizacija</i>	OBO_MK_1	14.581,81	93.778,83	6,432
<i>Vodovodno omrežje</i>	OBO_V_1	14.581,81	78.896,22	5,411
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			704.842,32	48,340

6.3 Razmerje med deleži Dpi in Dti

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,3 : 0,7$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obravnavno območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod.

6.4 Podrobnejša merila za izračuna komunalnega prispevka

Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti (K). *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po *Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l. RS, št. 109/2011)*. Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Faktor dejavnosti (K) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v *Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l. RS, št. 109/2011)*. Faktorji dejavnosti za posamezne vrste objektov so prikazani v spodnji preglednici. Faktorji prikazani v spodnji preglednici so usklajeni s faktorji iz *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)*.

Preglednica 16: Faktorji dejavnosti

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
11100	Enostanovanjske stavbe – razen počitniške hišice	0,7
12111	Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	0,7
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	0,7
12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	0,7
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,0
12203	Druge upravne in pisarniške stavbe	1,0
12301	Trgovske stavbe	1,1
12302	Sejemske dvorane, razstavišča	1,3
12304	Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,0
12410	Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,0
12420	Garažne stavbe	0,7
12510	Industrijske stavbe (proizvodnja dejavnost, industrija)	0,7
12520	Rezervoarji, silosi in skladišča	0,7
2302	Energetski objekti	0,7
2304	Drugi kompleksi industrijski objekti, ki niso uvrščeni drugje	1,0
24205	Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (parkirišča, odprta skladišča, ipd)	1,0

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero se, na podlagi *Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l. RS, št. 109/2011)*, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem programu opremljanja 1.

6.5 Indeksiranje stroškov

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se porablja datum uveljavitve programa opremljanja.

7 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.1 Opis načina izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka se, za posamezno vrsto komunalne opreme na obravnavnem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, izvede na način kot ga določa Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07), ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem spreminja namembnost objekta,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino parcele zavezanca (zazidljivo zemljišče) in
- neto tlorisno površino stavbe, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07) se višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) * Cp(ij) * Dp) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ct(ij) * Dt)$$

pri čemer je:

- $KP(ij)$: znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A(\text{parcela})$: površina parcele,
- $Cp(ij)$: obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Dp : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- $Ct(ij)$: obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $K(\text{dejavnost})$: občina določi faktor dejavnosti, če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,
- $A(\text{tlorisna})$: neto tlorisna površina objekta,
- Dt : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

Celotni komunalni prispevek za objekte se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP(i)$$

pri čemer je:

- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek,
- $KP(i)$... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture.

Celotni komunalni prispevek KP , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka $KP(i)$, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. V višini komunalnega prispevka ni zajetega DDV.

7.2 Posebna določila

7.2.1 Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

Občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti v naslednjih primerih:

- če občina ali drug investitor na podlagi pogodbe o opremljanju sklenjene z občino, zgradi novo komunalno opremo, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če občina ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namen rabe objekta ali neto tlorisno površino objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

V primerih novega opremljanja stavbnih zemljišč (npr. izgradnjo nove ceste, nove kanalizacije, novega vodovoda) bo na podlagi novega odloka odmerne odločbe po uradni dolžnosti potrebno izdati tudi lastnikom obstoječih objektov, ki se bodo na novo priključevali na novo komunalno opremo.

Prav tako se odmerne odločbe po uradni dolžnosti izdajo za spremembe rabe objekta, če za takšne objekte ni podana odmerna odločba na zahtevo zavezanca.

7.2.2 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne opreme, določita občina in zavezanec v pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

7.2.3 Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

V skladu z *ZPNačrt* se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Zakon določa tudi, da se oprostitev ali olajšave lahko določijo za gradnjo neprofitnih stanovanj in stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po *Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l. RS, št. 109/2011)*.

7.2.4 Pogodba o priključitvi

V skladu z *ZPNačrt* ima zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ob plačilu 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 in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

7.3 Primer izračuna komunalnega prispevka

Primer 1: Objekt št. B1

Izračun komunalnega prispevka na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za objekt št. B1. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Objekt št. B1:

Objekt se torej nahaja na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Neto tlorisno površina objekta znaša 6.860,55 m². Površine parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu št. B1 znaša 11.033,00 m². Parcela bo opremljena z vsemi, v tem programu obravnavanimi, vrstami komunalne opreme.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	11.033,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	6.860,55	m ²
- faktor dejavnosti	0,8 (Industrijske stavbe - proizvodnja dejavnost, industrija)	-
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cpi_o	4,459	EUR/m ²
- Cti_o	19,928	EUR/m ²
Nadomestitveni stroški	79.283,52	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 6.860,55 m² na parceli velikosti 11.033,00 m² znaša 79.283,52 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	11.033,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	6.860,55	m ²
- faktor dejavnosti	0,7 (Industrijske stavbe - proizvodnja dejavnost, industrija)	-
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cpi	25,169	EUR/m ²
- Cti	48,340	EUR/m ²
Komunalni prispevek	245.809,98	EUR brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 6.860,55 m² na parceli velikosti 11.033,00 m² znaša 245.809,98 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Skupni komunalni prispevek za obstoječo in predvideno opremo

Skupni komunalni prispevek je seštevek komunalnega prispevka za obstoječo opremo (t.i. nadomestitveni stroški) in komunalnega prispevka za predvideno opremo in bi za objekt velikosti 6.860,55 m² na parceli velikosti 11.033,00 m² znašal 325.093,49 EUR brez davka na dodano vrednost – DDV.

Primer 2: Objekt B4

Izračun komunalnega prispevka na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za objekt št. B4. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Objekt št. B4:

Objekt se torej nahaja na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Neto tlorisno površina objekta znaša 1.860,47 m². Površine parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu št. B4 znaša 3.655,00 m². Parcela bo opremljena z vsemi, v tem programu obravnavanimi, vrstami komunalne opreme.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	3.655,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	1.860,47	m ²
- faktor dejavnosti	1,0 (Druge upravne in pisarniške stavbe)	-
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cpi_o	4,459	EUR/m ²
- Cti_o	19,928	EUR/m ²
Nadomestitveni stroški	26.686,08	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 1.860,47 m² na parceli velikosti 3.655,00 m² znaša 26.686,08 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	3.655,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	1.860,47	m ²
- faktor dejavnosti	1,0 (Druge upravne in pisarniške stavbe)	-
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cpi	25,169	EUR/m ²
- Cti	48,340	EUR/m ²
Komunalni prispevek	90.552,39	EUR brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 1.860,47 m² na parceli velikosti 3.655,00 m² znaša 90.552,39 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Skupni komunalni prispevek za obstoječo in predvideno opremo:

Skupni komunalni prispevek je seštevek komunalnega prispevka za obstoječo opremo (t.i. nadomestitveni stroški) in komunalnega prispevka za predvideno opremo in bi za objekt velikosti 1.860,47 m² na parceli velikosti 3.655,00 m² znašal 117.238,47 EUR brez davka na dodano vrednost – DDV.

Primer 3: Enostanovanjska stavba B8

Izračun komunalnega prispevka na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za objekt št. B8. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Objekt št. B8:

Objekt se torej nahaja na obravnavanem območju PA26 – gospodarska cona Trnava zahod. Neto tlorisno površina objekta znaša 270,00 m². Površine parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu št. B8 znaša 1.250,00 m². Parcela bo opremljena z vsemi, v tem programu obravnavanimi, vrstami komunalne opreme.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	1.250,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	270,00	m ²
- faktor dejavnosti	0,7 (Enostanovanjske stavbe – razen počitniške hišice)	-
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cpi_o	4,459	EUR/m ²
- Cti_o	19,928	EUR/m ²
Nadomestitveni stroški	4.670,02	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 270,00 m² na parceli velikosti 1.250,00 m² znaša 2.335,01 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	1.250,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	270,00	m ²
- faktor dejavnosti	0,7 (Enostanovanjske stavbe – razen počitniške hišice)	-
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cpi	25,169	EUR/m ²
- Cti	48,340	EUR/m ²
Komunalni prispevek	15.833,76	EUR brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 270,00 m² na parceli velikosti 1.250,00 m² znaša 15.833,76 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Skupni komunalni prispevek za obstoječo in predvideno opremo:

Skupni komunalni prispevek je seštevek komunalnega prispevka za obstoječo opremo (t.i. nadomestitveni stroški) in komunalnega prispevka za predvideno opremo in bi za objekt velikosti 270,00 m² na parceli velikosti 1.250,00 m² znašal 20.503,78 EUR brez davka na dodano vrednost – DDV.

8 TERMINSKI PLAN IZVEDBE OPREMLJANJA

Preglednica 17: Prikaz terminskega plana izvedbe opremljanja

AKTIVNOST Četrletje	2013				2014			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
Pridobivanje zemljišč								
Priprava zemljišč								
Projektna dokumentacija								
Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo								
Javni razpis, oddaja del izvajalcu								
Zemeljska dela za ureditev cestnega telesa								
Fekalna kanalizacija								
Meteorna kanalizacija								
Vodovodno omrežje								
Telekomunikacijska kanalizacija								
Ceste, pločniki in zunanja ureditev in javna razsvetljava								
Tehnični pregled								
Uporabno dovoljenje								

9 OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *ZPNačrt in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

Pričujoči program opremljanja je bil pripravljen na podlagi dokumentacije in podatkov, ki smo jih pridobili s strani naročnika (Občina Braslovče) ter usklajevanja z občinsko upravo Občine Braslovče.

Občina Braslovče ima že sprejet *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)* in *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

Glede na ugotovitve iz *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 58/08)* in *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (Ur. l. RS, št. 31/10)*, ter predvidene ureditve znotraj območja PA26 – gospodarska cona Trnava zahod, se bo predvidena infrastruktura priključevala na obstoječe ceste, javno razsvetljavo, javne površine, kanalizacijo, vodovod in ekološke otoke.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev se predvidena ureditev uvršča v naslednjo vrsto komunalne opreme:

- Cestno omrežje (OC),
- Javna razsvetljava (OJR),
- Javne površine (OJP),
- Kanalizacijsko omrežje (OK),
- Vodovodno omrežje (OV1),
- Ekološki otoki (OEO).

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. V *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* so za obstoječo komunalno opremo na ali ob območju PA26-gospodarska cona Trnava zahod že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zato v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja in ocen vrednosti obstoječe opreme, saj so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom* oziroma pripadajočim programom opremljanja stavbnih zemljišč.

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje PA26-gospodarska cona Trnava zahod lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- cestno omrežje (obračunsko območje OBO_C_1),
- kanalizacijsko omrežje (obračunsko območje OBO_K_1)
- vodovodno omrežje (obračunsko območje OBO_V_1
- površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje OBO_PRO_1),
- javne površine (obračunsko območje OBO_JP_1).

Opremljanje zemljišč za gradnjo v občinski pristojnosti je omejena na izgradnjo lokalne prometne in komunalne in energetske infrastrukture. Opremljanje zemljišč za gradnjo z elektroenergetskim distribucijskim omrežjem,

telekomunikacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem se izvaja v sklopu državnih gospodarskih javnih služb (ELEKTRO, Telekom Slovenije) oz. pogojih tržnih mehanizmov (telekomunikacije), zato v tem programu opremljanja niso prikazani saj niso del končnega obračuna stroškov, ki bo podlaga za obračun komunalnega prispevka.

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o predvidenih stroških pridobivanja in priprave zemljišč, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti,
- podatkov o predvidenih stroških izgradnje predvidene komunalne opreme (izgradnja ceste, omrežja meteorne kanalizacije, omrežja fekalne kanalizacije in vodovoda) na obračunskih območjih, ki smo jih pridobili iz skupne rekapitulacije vseh del, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti predvidene komunalne opreme.

Predmet tega programa opremljanja so le tiste na parcelah namenjenih gradnji, ki se na novo opremljajo s posamezno vrsto komunalne opreme. Ob izdelavi pričujočega programa opremljanja je bilo ugotovljeno da gre za parcele namenjene gradnji z naslednjimi oznakami B1, B2, B3, B4, B5, B6 in B8.

Neto tlorisno površino objektov na parcelah namenjenih gradnji (B1 – B8) smo določili glede na gradbeno mejo, ki je določena v grafičnih prilogah *Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod* (Ur. l. RS, št. 105/2012). Pri objektih B1 do B6 smo zaradi pomanjkanja informacij o etažnosti upoštevali eno etažo, pri objektu B8, pa dve etaži kot je določeno v 9. členu *Odloka za Občinski podrobni prostorski načrt za območje PA26 – gospodarska cona Trnava zahod* (Ur. l. RS, št. 105/2012).

Ta program opremljanja se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka na območju s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih PA26 – gospodarska cona Trnava zahod.

10 POGODBA O OPREMLJANJU

V primeru, da ima občina sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem (*ZPNačrt*).

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.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo
- del komunalnega prispevka ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- 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 tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- 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,
- 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 pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Investitor je dolžan plačati še preostali komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil potrebno komunalno opremo

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