

OBČINA TRZIN
Anton Peršak, župan

Številka: 30-2/2014
Datum: 26. 5. 2014

Občinski svet
Občine Trzin

Zadeva: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja občinskega podrobnega prostorskega načrta CT 5/1 Brodišče in merilih za odmero komunalnega prispevka – hitri postopek

Namen: Obravnava in sprejem s sklepom

Pravna podlaga: 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 27/08 Odl.US, 76/08, 100/08 Odl.US, 79/09, 14/10 Odl.US, 51/10, 84/10 Odl.US, 40/12-ZUJF), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 5., 6., 7. in 8. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 18. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 2/06-uradno prečiščeno besedilo in 8/06)

Predlagatelj: Anton Peršak, župan Občine Trzin

Poročevalci: Ivo Kejžar, predstavnik podjetja Ipsum, d. o. o., Domžale
Gregor Šuligoj, predstavnik podjetja Ipsum, d. o. o., Domžale

Obrazložitev:

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskog načrta (OPN) ozziroma občinskega podrobnega prostorskog načrta (OPPN), kot je to v konkretnem primeru za območje CT 5/1 Brodišče na območju OIC Trzin. Program opremljanja z odlokom sprejme občinski svet. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera ozziroma izračun komunalnega prispevka za območje, konkretno CT 5/1.

Občina Trzin od leta 2011 naprej, za območja, ki jih urejamo neposredno z OPN, odmerja komunalni prispevek skladno z Odlokom o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin (Uradni vestnik OT, 3/11), ki ga vsako leto indeksiramo.

Za območje CT 5/1 Brodišče je bil aprila 2014 sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje CT 5/1 Brodišče (Uradni vestnik OT, št. 5/14).

Do preteka šestih mesecev po uveljavitvi OPPN se komunalni prispevek odmerja po do tedaj veljavnih predpisih, ki veljajo za območje OPN. Kolikor občina v šestih mesecih po uveljavitvi OPPN ne sprejme programa opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju OPPN, se podlage za odmero

komunalnega prispevka določijo skladno s Pravilnikom o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07). Podlage iz prejšnjega stavka se določijo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi opremljanje stavbnih zemljišč. Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez programa opremljanja, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo občina ne more zaračunati komunalnega prispevka.

Zaradi vsega navedenega predlagamo obravnavo in sprejem odloka po hitrem postopku, kot to omogoča 48. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 3/99, 10/00, 5/04) zaradi preprečevanja večjih motenj v izvajanjju investicij na območju CT 5/1 oziroma odmeri komunalnih prispevkov za prihodnjo gradnjo na območju CT 5/1.

Program opremljanja je pripravljen na podlagi OPPN. Občina je o pripravljenem programu opremljanja dolžna obvestiti ministrstvo, pristojno za prostor.

Finančne posledice:

V primeru sprejema sklepa ima sklep pozitivne finančne posledice na proračun, saj omogoča obračun komunalnega prispevka.

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Trzin je na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 27/08 Odl.US, 76/08, 100/08 Odl.US, 79/09, 14/10 Odl.US, 51/10, 84/10 Odl.US, 40/12-ZUJF), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 5., 6., 7. in 8. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 18. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 2/06-uradno prečiščeno besedilo in 8/06) na 30. redni seji dne 11. 6. 2014 sprejel

SKLEP

Občinski svet Občine Trzin je obravnaval predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja občinskega podrobnega prostorskog načrta CT 5/1 Brodišče in merilih za odmero komunalnega prispevka in ga sprejel po hitrem postopku.

Številka: 30-2/2014

Datum: 11. 6. 2014

Župan:

Anton Peršak, l.r.

Priloge:

- Komunalna infrastruktura in obračunsko območje – grafika
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN za območje CT 5/1 Brodišče
- Izračun KP za vse FCS
- Izračun KP za FCS-4

Predlog odloka:

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 27/08 Odl.US, 76/08, 100/08 Odl.US, 79/09, 14/10 Odl.US, 51/10, 84/10 Odl.US, 40/12-ZUJF), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 5., 6., 7. in 8. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 18. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 2/06-uradno prečiščeno besedilo in 8/06) je občinski svet Občine Trzin na 30. redni seji dne 11. 6. 2014 sprejel

ODLOK

**O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ OBMOČJA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA CT 5/1 BRODIŠČE
IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina odloka)

S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu območja CT 5/1 Brodišče (Uradni vestnik OT, št. 5/14) - v nadaljevanju: OPPN, sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč - v nadaljevanju: program opremljanja, ki ga je izdelalo podjetje Ipsum, okoljske investicije, d. o. o. iz Domžal, št. proj. 035-106/13, april 2014.

2. člen
(sestavni deli programa opremljanja)

- (1) Program opremljanja vsebuje tekstuálni in grafični del.
- (2) Tekstuálni del programa opremljanja vsebuje:
 - prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
 - investicije v izgradnjo komunalne opreme,
 - obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme,
 - izračun skupnih in obračunskih stroškov komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme,
 - preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme,
 - podlage in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Grafični del programa opremljanja vsebuje:
 - grafični izris obravnavane komunalne opreme,
 - grafični izris obračunskih območij po posameznih vrstah komunalne opreme.

3. člen
(pomen izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. 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.
2. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.
3. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.
4. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo breženili določljive zavezance.
5. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanci za plačilo komunalnega prispevka plača Občini Trzin.
6. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
7. Objekt je s temi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.
8. Parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
9. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. KOMUNALNA OPREMA

4. člen (komunalna oprema)

Na območju OPPN bo urejena naslednja komunalna oprema:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- kanalizacija komunalne odpadne vode,
- kanalizacija padavinske odpadne vode,

in druga gospodarska javna infrastruktura:

- elektroenergetsko omrežje s transformatorsko postajo,
- telekomunikacijsko (TK) in optično omrežje,
- plinovodno omrežje.

III. OBRAČUNSKO OBMOČJE

5. člen (obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

- (1) Obračunsko območje za predvideno in obstoječo komunalno opremo se nahaja znotraj ureditvenega območja OPPN.
- (2) V obračunskem območju so zajete parcele predvidenih objektov v skupni površini 18.168 m² in predvideni objekti z ocenjeno skupno neto tlorisno površino 18.794 m².

IV. OBRAČUNSKI STROŠEK INVESTICIJE V NOVO KOMUNALNO OPREMO

6. člen (skupni in obračunski stroški)

- (1) Skupni stroški investicije obsegajo stroške za pridobitev in pripravo zemljišč, stroške za gradnjo nove komunalne opreme na območju OPPN in stroške za priklop obravnavane komunalne opreme izven območja OPPN.
- (2) Obračunski stroški investicije so skupni stroški investicije zmanjšani za sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.
- (3) V obračunskih stroških investicije ni upoštevan strošek izgradnje elektroenergetskega, telekomunikacijskega (TK in optika) in plinovodnega omrežja, ki ne spadajo med obvezne lokalne gospodarske javne službe varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine).
- (4) Obračunski stroški investicije v novo komunalno opremo na območju znašajo 2.232.464 € (brez 22 % DDV).

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

7. člen

- (1) Osnova za odmero komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo na območju in višina obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo na katero se območe priključuje.
- (2) Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške investicije, za posamezno vrsto komunalne opreme, preračuna na m² parcele objekta (Cp) in na m² neto tlorisne površine objekta (Ct).
- (3) Obračunski stroški izgradnje posamezne vrste komunalne opreme, preračunani na m² parcele (Cpi) in na m² neto tlorisne površine objekta (Cti), so:

Investicije	Parcela objekta Cpi [€/m²]	Neto tlorisna površina objekta Cti [€/m²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	56,37	54,49
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME		
CESTE IN CESTNA RAZSVETLJAVA	48,60	46,98
KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	5,62	5,44

Investicije	Parcela objekta Cpi [€/m ²]	Neto tlorisna površina objekta Cti [€/m ²]
KANALIZACIJA PADAVINSKIH ODPADNIH VOD	6,69	6,46
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	5,60	5,42
SKUPAJ	122,88	118,79

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERU KOMUNALNEGA PRISPEVK

8. člen (podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Zavezanec za plačilo dela komunalnega prispevka za investicijo v novo komunalno opremo (v nadaljevanju zavezanec) je investitor oziroma lastnik parcele z objektom, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Na novo se priključujejo funkcionalne enote FCS 2 do FCS 16/2 OPPN za območje CT 5/1 Brodišče.
- (2) Funkcionalna enota FCS 1 se priključuje na obstoječo komunalno opremo OIC Trzin, zato se komunalni prispevek v celoti obračuna v skladu z veljavno indeksiranim *Odklok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin* (*Uradni vestnik OT*, št. 3/11).
- (3) Faktor dejavnosti (K) za posamezne vrste objektov na območju OPPN se določi na podlagi 10. člena *Odkola o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin* (*Uradni vestnik OT*, št. 3/11).
- (4) Delež površine parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine objekta (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka sta Dp = 0,7 in Dt = 0,3.
- (5) Pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva indeks cen gradbenih storitev, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije (GZS), pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve Programa opremljanja.
- (6) Komunalni prispevek za priklop območja na obstoječo komunalno opremo izven območja OPPN se odmeri na podlagi veljavno indeksiranega *Odkola o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin* (*Uradni vestnik OT*, št. 3/11). Pri odmeri se upošteva, da območje OPPN ni komunalno opremljeno, odmeri se primarni del komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme. Obračunski stroški primarnega dela obstoječe komunalne opreme, v času sprejema odloka, preračunani na m² parcele (Cpi) in na m² neto tlorisne površine objekta (Cti), so:

Infrastruktura	obračunsko območje	PRIMARNI DEL	
		Parcela objekta Cpi [€/m ²]	Neto tlorisna površina objekta Cti [€/m ²]
CESTE	OBO_C_1	8,578	23,525
KANALIZACIJA	OBO_K_1	7,245	19,873

VODOVOD	OBO_V_1	4,966	13,622
PROSTORI ZA RAVNANJE Z ODPADKI	OBO_PRO_1	0,042	0,118
JAVNE POVRŠINE IN PARKIRIŠČA	OBO_JP_1	1,674	4,593
	SKUPAJ	22,505	61,731

- (7) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, na podlagi predloženih listinskih dokazov: sklenjenih pogodbah z ustreznimi pravnimi osebami in potrdilih izvedenih plačil.
- (8) Komunalni prispevek se odmeri in poravna pred izdajo gradbenega dovoljenja.

VII. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKА

9. člen (izračun komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP_i = ((A_p * C_{pi} * D_p) + (K * A_t * C_{ti} * D_t))$$

$$KP = \sum KP_i * i$$

pri čemer je:

KP	- komunalni prispevek
A _{parcela}	- površina parcele objekta (m ²)
A _{tlorisna}	- neto tlorisna površina objekta (m ²)
i	- letni povprečni indeks podražitev, ki jih objavlja GZS – Združenje za gradbeništvo in IGM za področje nizkih gradenj
C _p	- cena opremljanja glede na površino parcele objekta (€/m ²)
C _t	- cena opremljanja glede na neto tlorisno površino stavbe (€/m ²)
D _p	- delež površine parcele pri izračunu (0,7)
D _t	- delež neto tlorisne površine pri izračunu (0,3)
K	- faktor dejavnosti za posamezno vrsto objekta.

- (2) V primeru spremembe dejavnosti v objektu, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave ali druge gradnje, pri kateri se spremeni neto tlorisna površina stavbe, se za izračun komunalnega prispevka uporabi formula iz prejšnjega odstavka. Upošteva se razliko med izračunom komunalnega prispevka po načrtovani spremembi in izračunom pred načrtovano spremembbo. Pri odmeri se upošteva že plačan komunalni prispevek.
- (3) Če je višina komunalnega prispevka po načrtovani spremembi manjša od višine komunalnega prispevka pred načrtovano spremembbo, se razlika zavezancu ne vrne. Pri morebitni večkratni rekonstrukciji ali nadomestni gradnji se upošteva neto tlorisna površina največje stavbe za katero je bil plačan komunalni prispevek.

10. člen (Pogodba o opremljanju)

V primeru, da komunalno opremo gradi investitor, ki je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku, se z njim sklene pogodba o opremljanju, s katero se uredijo obveznosti med Občino Trzin in investitorjem. Vsebina pogodbe o opremljanju izhaja iz 78.

člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13).

VIII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen (postopek odmere komunalnega prispevka)

- (1) Odločbo o odmeri komunalnega prispevka izda občinska uprava na zahtevo investitorja, ki vlogi za odmero komunalnega prispevka priloži projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ali po uradni dolžnosti v roku 15 dni.
O izdani odločbi občina obvesti tudi upravno enoto, ki izdaja gradbena dovoljenja za območje OPPN.
- (2) Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.
- (3) Komunalni prispevek zavezanc plača v enkratnem znesku.
- (4) Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek najkasneje v 30 dneh po pravnomočnosti odločbe. Potrdilo o plačanem komunalnem prispevku izda upravni organ po plačilu celotnega prispevka. Če komunalni prispevek ni plačan v roku, odločba o odmeri preneha veljati in se na novo vlogo investitorja odmeri na novo.
- (5) Za ostale postopke pri odmeri komunalnega prispevka se smiselno uporablja določila poglavja III. Odločba o odmeri komunalnega prispevka *Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin* (Uradni vestnik OT, št. 3/11), če ta niso v nasprotju s prvim, drugim, tretjima ali četrtem odstavkom tega člena.

IX. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

12. člen (vpogled v Program opremljanja)

Program opremljanja s prilogami iz 1. člena tega odloka je na vpogled na Občini Trzin.

13. člen (veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin.

Številka: 30-2/2014

Datum: 11. 6. 2014

Župan
Anton Peršak, l. r.



Občina Trzin
Mengeska cesta 22
1236 Trzin

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

OPPN za območje CT 5/1 Brodišče

DOPOLNJEN OSNUTEK

Domžale, 2. 4. 2014

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Domžale, 2. april 2014

Pripravljavec:	Občina Trzin Mengeška cesta 22 1236 Trzin
Izdelovalec:	Ipsum, okoljske investicije, d. o. o. Ljubljanska cesta 72 1230 Domžale Matična številka: 1924 982 ID številka za DDV: SI43967604 t. (01) 7244 055 f. (01) 7244 054 e-pošta: info@ipsum.si www.ipsum.si
Prostorsko izvedbeni akt:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje CT 5/1 Brodišče (v fazi predloga)
Dokument:	Program opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN za območje CT 5/1 Brodišče
Številka projekta:	035-106/13
Datum projekta:	april 2014
Vodja projekta:	Ivo Kejžar, univ. dipl. inž. kem.
Sodeloval:	Gregor Šuligoj, univ. dipl. inž. grad., IZS G-2720

1. Kazalo

1. Kazalo	3
2. Uvod.....	4
2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku	4
2.1.1 Pripravljavec občinskega izvedbenega prostorskogega akta.....	4
2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja	4
2.2 Ozadje in namen programa opremljanja	4
2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja	6
2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja	6
2.3.2 Predpisi.....	6
2.3.3 Projektna in druga dokumentacija	7
2.4 Opis predvidene ureditve	7
2.4.1 Lokacija območja in vsebina prostorske ureditve	7
2.4.2 Površina parcel objektov in neto tlorisna površina objektov na območju	8
2.4.3 Predvidena ureditev komunalne infrastrukture.....	9
3. Predvidena komunalna oprema na območju OPPN	10
3.1 Cestno omrežje in cestna razsvetljava.....	10
3.2 Vodovodno in hidrantno omrežje.....	11
3.3 Kanalizacija odpadne komunalne vode.....	11
3.4 Kanalizacija odpadnih padavinskih vod.....	12
3.5 Elektroenergetsko omrežje.....	12
3.6 Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje	13
3.7 Plinovodno omrežje	13
3.8 Ravnanje z odpadki	13
4. Faznost izgradnje komunalne opreme.....	15
5. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije.....	16
5.1 Obračunsko območje.....	16
5.2 Skupni in obračunski stroški investicije.....	16
5.3 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	18
5.4 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote	19
5.5 Indeksiranje stroškov opremljanja	21
5.6 Obračun komunalnega prispevka po posameznih funkcionalnih celotah	21
5.7 Upoštevanje vlaganj investorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju	22
5.8 Operacionalizacija programa opremljanja	23
5.8.1 Način izbora izvajalca v primeru, da je nosilec izvedbe občina.....	23
5.8.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture	23
5.9 Pogodba o opremljanju	24
6. Terminski načrt	25

PRILOGE:

G1_Situacija, zbirna karta komunalne opreme IDZ, 1:1000;

2. Uvod

2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku

2.1.1 Pripravljavec občinskega izvedbenega prostorskoga akta

Občina Trzin

Mengeška cesta 22
1236 Trzin

Župan: Anton Peršak
Matična številka: 1358561000
ID št. za DDV: SI 33714789

t. (01) 564 45 44
f. (01) 564 17 72
e-pošta: info@trzin.si
splet: <http://www.trzin.si>

2.1.2 Izdelovalec programa opremljanja

Ipsum, okoljske investicije, d. o. o.

Ljubljanska cesta 72
1230 Domžale

Odgovorna oseba: Ivo Kejžar
Matična številka: 1924982
ID št. za DDV: SI 43967604

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

2.2 Ozadje in namen programa opremljanja

Predmet programa opremljanja stavbnih zemljišč je območje OPPN, ki ga ureja *Občinski podrobni prostorski načrt za območje CT 5/1 Brodišče* (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje ATELJE ARKUS, arhitektura, oblikovanje, d. o. o. iz Kamnika, pod številko projekta 1/2011. V skladu z veljavnimi predpisi je program opremljanja stavbnih zemljišč sestavni del izvedbenega prostorskoga akta, kot priloga ali pa se ga sprejme kot ločen odlok.

Območje OPPN se ureja na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje CT 5/1 Brodišče*.

Območje OPPN leži severno od obstoječe obrtno industrijske cone (OIC) Trzin. Območje je že bilo zajeto v osnovni zasnovi OIC Trzin, vendar do sedaj stavbna zemljišča še niso bila opremljena, ker za to ni bilo pogojev (v preteklosti sprejetje zazidalnega načrta (v nadaljevanju ZN) za območje T20 oz. sedaj OPPN CT 5/1). Obravnavano območje na severu meji na gozdna in kmetijska zemljišča,

na vzhodu na cesto Blatnica (LK 074511), na južni strani pa meji na obstoječa že pozidana stavbna zemljišča ob cesti Brodišče (LK 074562) v OIC Trzin.

Območje OPPN obsega površino 3,3 ha. Območje obsega nepremičnine s parc. št.: del 1160, del 1162, del 1167, del 1168/1, 1168/2, del 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, del 1176/1, del 1176/2, 1181/14, del 1244/98, 1257/1, 1258/1, 1260/24, 1260/25, del 1261/1, del 1262/1, del 1265/1, del 1265/2, 1265/6, 1265/7, del 1266/1, del 1266/2 in 1266/5, vse k.o. 1961-Trzin.

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

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

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

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

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

Za zemljišča, ki se jih ureja z ločenim OPPN CT 5/1 ter niso komunalno opremljena, komunalni prispevek še ni bil poravnан.

Zemljišča, v primeru, da se navezujejo s komunalnimi priključki na območje CT 1/1-3, gre za funkcionalno enoto stavbnega strukture (FCS) 1, se izračun komunalnega prispevka opravi na podlagi indeksiranega Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 3/11).

2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja

2.3.1 Pojasnilo k vsebini programa opremljanja

Program opremljanja se izdela na podlagi *Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/* (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13), ki v 74. členu predpisuje, da se stavbna zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja, v skladu z določili *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* (Uradni list RS, št. 80/07) in na podlagi *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* (Uradni list RS, št. 95/07).

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

V skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13) lahko občina sklene z investitorjem načrtovane prostorske ureditve pogodbo o opremljanju. Investitor se obvezuje, da bo sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi poravnal del komunalnega prispevka za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

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

2.3.2 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 35/13);
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 111/05 Odl.US, 120/06 Odl.US, 126/07, 57/09 Skl.US, 108/09, 20/11 Odl.US, 57/12, 101/13-ZDavNepr, 110/13);
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06-UPB1, 66/06 Odl.US, 112/06 Odl.US, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13);
- Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4 (14/23 popr.), 101/13);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (Uradni list RS, št. 12/13-UPB5, 19/14);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena, (Uradni list RS, št. 109/11);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javne kanalizacije (Uradni vestnik OT, št. 2/10)
- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje CT 5/1 Brodišče (marec 2014);
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 3/11).

2.3.3 Projektna in druga dokumentacija

Program opremljanja je bil izdelan na podlagi:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje CT 5/1 Brodišče (marec 2014);
 - textualni in kartografski del OPPN;
- Občinski podrobni prostorski načrt za območje CT5/1 Brodišče (Atelje Arkus, arhitektura, oblikovanje, d. o. o., Perovo 26, 1241 Kamnik, št. projekta 01/2011, november 2011);
- Projekt IDZ Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje CT 5/1 Brodišče (Ipsum, d. o. o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale, št. projekta 201/30/13, februar 2013).

2.4 Opis predvidene ureditve

2.4.1 Lokacija območja in vsebina prostorske ureditve

Območje obsega nepremičnine s parc. št.: del 1160, del 1162, del 1167, del 1168/1, 1168/2, del 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, del 1176/1, del 1176/2, 1181/14, del 1244/98, 1257/1, 1258/1, 1260/24, 1260/25, del 1261/1, del 1262/1, del 1265/1, del 1265/2, 1265/6, 1265/7, del 1266/1, del 1266/2 in 1266/5, vse k.o. 1961-Trzin.

Površina ureditvenega območja OPPN znaša 3,3 ha.

Območje OPPN je namenjeno proizvodnim dejavnostim s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarska cona in predstavlja zaključitev ureditve obstoječe v večjem delu realizirane OIC Trzin.

Gradnja stanovanjskih objektov v območju OPPN ni predvidena.

Ureditveno območje je razdeljeno na troje funkcionalnih celot. Funkcionalna celota namenjena gradnji stavb – stavbna struktura (FCS), funkcionalna celota prometne infrastrukture (FCI) in funkcionalna celota vodotoka in zelenih površin (FCVZ).

Program dejavnosti v območju funkcionalne celote namenjene gradnji stavb (FCS) je, v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD 2008), namenjen razvoju:

- predelovalnih oz. proizvodnih dejavnosti (C) razen dejavnosti s področja strojenja in dodelave usnja in krvna (C/15.11), proizvodnji koksa in naftnih derivatov (C/19), proizvodnji farmacevtskih surovin in preparatov (C/21), proizvodnji izdelkov iz gume (C/22.1), proizvodnji cementa, apna, mavca (C/23.5), proizvodnji kovin (C/24), proizvodnji orožja in streliva (C/25.4);
 - gradbeništvu (F);
 - trgovini, vzdrževanju in popravilu motornih vozil (G);
 - skladiščenje (H/52.1) razen skladiščenja prašnatih, bioloških in nevarnih odpadkov, eksplozivnih snovi ter lahko vnetljivih snovi;
 - poštni in kurirski dejavnosti (H/53);
 - gostinstvu (I) (brez prenočišč);
 - informacijski in komunikacijski dejavnosti (J);
 - finančni in zavarovalniški dejavnosti (K);
 - poslovanju z nepremičninami (L);
 - strokovni, znanstveni in tehnični dejavnosti (M);
 - drugim raznovrstnim poslovnim dejavnostim (N);
 - dejavnosti javne uprave (O/84.11);
 - druge dejavnosti (S).

Na območju FCS je dovoljena tudi gradnja garažnih hiš in/ali parternih parkirišč.

Stavbna zemljišča prometne infrastrukture so namenjena dinamičnemu, mirujočemu prometu ter izgradnji energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture, pod in ob prometnicah.

Del stavbnih zemljišč je namenjen strugi obstoječih vodotokov in pripadajočim obvodnim zelenim površinam (FCVZ).

2.4.2 Površina parcel objektov in neto tlorisna površina objektov na območju

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 33.303 m^2 . V spodnji tabeli so navedene površine parcel objektov in ocenjene neto tlorisne površine objektov po posameznih FCS.

Tabela 1: Površina parcel objektov in ocenjena neto tlorisna površine objektov

Funkcionalna enota (FCS)	Površina parcele objekta [m^2]	Etažnost objekta	Neto površina objekta [m^2]
1	1.253	P+1	1.296
2	1.119	P+1	1.158
3	869	P+1	899
4	975	P+1	1.009
5	975	P+1	1.009
6	975	P+1	1.009
7	975	P+1	1.009
8	975	P+1	1.009
9	975	P+1	1.009
10	1.169	P+1	1.209
11	1.767	P+1	1.828
12	1.526	P+1	1.579
13	2.250	P+1	2.328
14	1.563	P+1	1.617
15	1.540	P+1	1.593
16/1	485	P+1	502
16/2	30	P+1	31
SKUPAJ	19.421		20.091
SKUPAJ brez FCS 1	18.168		18.794

OPOMBE:

- Največji tlorisni gabariti stavb so določeni z gradbeno mejo, ki ohranja najmanj 5,0 m nepozidani pas (določba je povzeta iz osnovnega zazidalnega načrta za T11, ki jo povzema veljavni OPN), pod pogojem, da faktor zazidanosti parcele (FZ) ne presega 60 % površine parcele, namenjene gradnji (FCS).
- Največji dovoljeni vertikalni gabariti so 13,00 m nad koto urejenega terena merjene na dovozni strani. Zaradi potencialnega vpliva na nivo podtalnice prehodnega barja kletne etaže niso dopustne.
- v izračunu je upoštevana etažnost objektov P+1.
- neto površina je izračunana kot ocenjena bruto površina objekta deljena s faktorjem 1,16.

Skupna površina parcel predvidenih objektov na območju znaša 19.421 m^2 . Ocenjena neto tlorisna površina objektov znaša 20.091 m^2 .

Skupna površina parcel predvidenih objektov (brez FCS 1) na območju znaša 18.168 m². Ocenjena neto tlorisna površina objektov (brez FCS 1) znaša 18.794 m².

2.4.3 Predvidena ureditev komunalne infrastrukture

Na območju bo urejena naslednja komunalna oprema:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- kanalizacija odpadne komunalne vode,
- kanalizacija odpadne padavinske vode,
- elektroenergetsko omrežje s transformatorsko postajo,
- telekomunikacijsko (TK) omrežje in optično omrežje,
- plinovodno omrežje,
- zbiralnica ločenih frakcij odpadkov (za odpadni papir in steklo)

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

Izvedba omrežja cestne razsvetljave je všteta v skupne in obračunske stroške pod postavko cest. Omrežje cestne razsvetljave ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisani sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Zakon o cestah /ZCes-1/, Uradni list RS, št. 109/10, 48/12*).

3. Predvidena komunalna oprema na območju OPPN

3.1 Cestno omrežje in cestna razsvetljava

Načrtovana prostorska ureditev se prometno navezuje na že obstoječe cestno omrežje, na jugu na lokalno krajevno cesto Brodišče (LK 074562), na vzhodu na lokalno krajevno cesto Blatnica (LK 074511) s klasičnim »T« križiščem.

Sistem načrtovanih kolesarskih in pešpoti se prav tako navezuje na obstoječe kolesarske in pešpoti v OIC, na območju obeh cestnih priključkov.

Notranje prometno omrežje temelji na novi notranji navezovalni cesti, ki z obstoječim omrežjem omogoča krožen sistem prometa, brez slepih cest. Nova navezovalna cesta je dvosmerna, dimenzionirana na širino 7,0 m ($2 \times 3,5$ m). V severozahodnem delu je del notranjega prometnega omrežja (za FCS 2, FCS 3, FCS 4 in FCS 5) izveden z enosmerno krožno cesto najmanj širine 4,0 m. Ob vozišču je, glede na pomembnost navezovalne ceste, določen obojestranski hodnik za pešce (pločnik) širine 1,5 m, na južni strani vozišča pa še dvostranska kolesarska steza širine 3,5 m. Navezovalna cesta dvakrat prečka vodotok Motnica.

Poleg zgoraj navedenih določil za prometno omrežje je potrebno upoštevati tudi naslednja določila:

- za dostop do posameznih FCS so predvideni dovozi ustreznih širin z uvoznimi radijimi prilagojenim najzahtevnejšim vozilom ali prek ugrenjenih robnikov;
- vse utrjene površine vozišč, parkirišč in kolesarskih stez se izvede v asfaltni izvedbi, površine hodnika za pešce so lahko tudi tlakovane;
- vozišče mora biti omejeno z robniki nad nivo vozišča, imeti mora prečni nagib, ki bo omogočal ustrezno odvodnjavanje padavinske vode z vozišča;
- prometno omrežje mora imeti ustrezno in zakonsko predpisano vertikalno in horizontalno cestno prometno signalizacijo;
- vse ostale površine ob prometnicah morajo biti urejene, opremljene z ustrezno vegetacijo in zatravljene;
- urbana oprema in objekti oziroma predmeti, ki urejajo javne površine morajo biti v območju oblikovani enotno, locirani morajo biti tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

Cestna razsvetljava

Izvedba omrežja cestne razsvetljave je všteta v skupne in obračunske stroške. V skladu z ZPNačrt cestna razsvetljava ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisani sestavni del cestne ureditve v naseljih (Zakon o cestah Uradni list RS, št. 109/10, 48/12).

Ob novi transformatorski postaji TP, je predvideno prostostoječe prižigališče javne razsvetljave. Predvidene so svetilke (npr. karakteristik kot so svetilke proizvajalca Siteco CX 100) z ravnim steklom z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13), moči 100 W. Razmak med drogovimi je izračunan na 30-35 m, višina drogov pa je predvidena na 10 m.

Kanalizacija – izvedena naj bi bila s PVC cevmi 90/75 mm – rdeče barve. Pri vsakem drogu je kabelski jašek premera 50 cm, globine 60 cm s LTŽ pokrovom 45x45 cm/250 kN. Predvideno je cca 14 kosov.

3.2 Vodovodno in hidrantno omrežje

Za oskrbo območja OPPN s pitno vodo je potrebno zgraditi ustrezeno sekundarno vodovodno omrežje. Vodovodno omrežje bo zgrajeno v krožni povezavi, ki bo prek novega vodovoda priključeno na obstoječi javni vodovod NL DN 250 na cesti Blatnica (LK 074511) in vod vodovoda PE HD 110 na cesti Brodišče (LK 074562). Za izvedbo vodovodnega omrežja do vključno dimenzijske DN 80 se uporabijo cevi PE 80, PE 100 serije S5 (SDS 11) po standardu SIST ISO 4227, večji profili pa iz modularne litine – NL SIST EN 545, 2010. Vodovodno omrežje načeloma poteka v cestnem svetu ali pod hodnikom za pešce, da je zagotovljeno njegovo nemoteno vzdrževanje.

Ob izgradnji sekundarnega vodovodnega omrežja se izvedejo tudi odcepi za načrtovane stavbe, ki morajo biti locirani znotraj FCS, čim bližje javnemu vodovodu, in se na koncu blindirajo. Priključek na vodovodno omrežje se izvede, za vsak objekt, s tipskim vodomernim jaškom (merilnim mestom). Priključek mora biti obdelan v projektni dokumentaciji za vsako stavbo posebej. Za stavbe, ki imajo za obratovanje predvidene posebne požarne zahteve ali povečano porabo tehnološke vode je potrebno predložiti hidravlični izračun.

Na vodovodnem omrežju je potrebno zgraditi hidrantno omrežje z nadaljnimi hidranti, ločljive izvedbe, ki morajo zagotoviti zadostno količino požarne vode. Hidrantno omrežje za posamezne objekte mora biti vezano prek obračunskega vodomera. Zadnji hidrant hidrantnega omrežja mora imeti zagotovljen odvzem vode iz sistema zaradi staranja vode.

Pri izgradnji je potrebno upoštevati določbe Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnih vodovodov (Uradni vestnik OT, št. 2/10).

3.3 Kanalizacija odpadne komunalne vode

Za odvodnjavanje območja urejanja se določa ločen sistem kanalizacije.

Odpadne vode iz vseh načrtovanih stavb je potrebno odvajati prek nove javne fekalne kanalizacije (pod navezovalno cesto) v obstoječo javno fekalno kanalizacijo v OIC, s priključki na kanalizacijski vod AC 300, ki poteka pod cesto Blatnica in na AC 250, ki poteka pod cesto Brodišče. Vse morebitne tehnološke vode je potrebno pred izpustom v fekalni javni kanal ustrezeno prečistiti. Za vsako stavbo se predvidi samostojni priključni jašek na robu FCS.

Vsi zbirni fekalni kanalizacijski vodi so v PVC izvedbi iz cevi DN 250 v skladu s standardom EN 1401-1. Na zbirne vode pod cestiščem so priključeni stranski odcepi za vsako FCS posebej. Cevi kanalizacije so položene v padcih, ki sledijo padcem cestišča. Najmanjša globina kanalizacije je 150 cm.

Vse kanalizacijske cevi morajo biti stikovane vodonepropustno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na obstoječi javni kanalizacijski sistem. Posamezni kanalizacijski kanali na najnižjem delu trase odvajajo odpadno vodo v obstoječo zbirno fekalno kanalizacijo, ki že obstaja na območju OIC.

Gravitacijski priključek fekalnega kanala je na revizijski jašek št. 3206, na nepremičnini parc. št. 1181/15, k. o. 1961-Trzin.

Pri izgradnji je potrebno upoštevati določbe Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javne kanalizacije (Uradni vestnik OT, št. 2/10).

3.4 Kanalizacija odpadnih padavinskih vod

Padavinske vode s cestišča in drugih utrjenih javnih površin se ustrezeno očiščene odvajajo v javno padavinsko kanalizacijo in pred izpustom v odvodnik (vodotok Motnica). Kolikor bo potrebno se z zadrževalnikom zadržijo odpadne padavinske vode na območju OPPN (pod cesto). Volumen zadrževalnika se dimenzionira v fazi priprave projektne dokumentacije za navezovalno cesto. Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda mora investitor pridobiti vodno soglasje.

Kanali so dimenzionirani na velikost, ki omogočajo odvajanje padavinske vode pri 15 minutnem nalivu 296 l/s/ha.

Glede na 4. člen Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) se sme, ko povprečni dnevni pretok vozil ne presega 6000 EOV/dan, padavinske vode s cestnega telesa voditi v zbirno padavinsko kanalizacijo prek peskolovov brez predhodnega čiščenja.

Glavni zbirni kanali padavinske kanalizacije so DN 500, DN 400 in DN 300. Revizijski jaški so DN 800 mm v skladu s standardom EN 1401-1.

Na zbirne vode pod cestiščem so priključeni stranski odcepi za vsako FCS posebej. Cevi kanalizacije so položene v padcih, ki sledijo padcem cestišča. Najmanjša globina kanalizacije, odvisna od konfiguracije terena in trasiranja ostalih komunalnih vodov, je 80 cm. Vse kanalizacijske cevi morajo biti stikovane vodonepropustno. Celotna padavinska kanalizacija je v gravitacijski izvedbi in nima črpališč.

Pri izgradnji je potrebno upoštevati določbe Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javne kanalizacije (Uradni vestnik OT, št. 2/10).

3.5 Elektroenergetsko omrežje

SREDNJE NAPETOSTNI (SN) VOD IN TRANSFORMATORSKA POSTAJA (TP):

Prek OPPN območja CT 5/1 Brodišče – poteka 20 kV kablovod. Novo TP je potrebno s pomočjo tega kablovoda vzankati med sosednji postaji.

Za območje CT 5/1 Brodišče je predvidena ena nova transformatorska postaja gradbene izvedbe, velikosti 9,5x7m, v kateri je prostor in oprema za dva transformatorja velikosti do 1 MVA transformacije 20/0,4 kV. Najprej se vgradi enega - lahko tudi 630 kVA - nato pa po potrebi (glede na tip število in velikost porabnikov) še drugega.

NIZKONAPETOSTNI VOD (NN):

Napajalni kabel za nizkonapetostne porabnike – predviden je kabel NAYY-J 4x150 mm², NAYY-J 4x70 mm². Kanalizacija – izvedena naj bi bila predvidoma s šestimi PVC cevmi svetlega premera 100 mm – rdeče barve. Kabelski jaški – izvedeni naj bi bili dimenzij 150x150x180 cm.

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

3.6 Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje

Na JZ robu OPPN območja CT 5/1 Brodišče – ob lokalni cesti Brodišče (LK074562), poteka kabelska kanalizacija podjetja Telekom Slovenije, d. d. iz Ljubljane. Nova kanalizacija, projektiranega OPPN območja, se navezuje na to, obstoječo Telekomovo kanalizacijo. Za izvedbo telekomunikacijskega omrežja je predvidena kabelska kanalizacija, sestavljena iz dveh cevi premera 110 mm v rumeni barvi in kabelski jaški dimenziij 120x120x180 cm s povoznim pokrovom 60x60 cm.

Na projektiranem območju OPPN ni obstoječega optičnega omrežja. V primeru zahteve po njem, se predvidi omrežje izdelano z uporabo dvocevne kabelske kanalizacije. Njen potek je možen tesno ob poteku kabelske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje - oznaka črte TK. To omrežje bo potrebno povezati na določeni točki, ki jo bo definiral operater, na obstoječe omrežje. Za primer optičnega omrežja je potrebno izvesti kabelsko kanalizacijo, ki bo sestavljena iz dveh cevi premera 110 mm v zeleni barvi in kabelskimi jaški izvedeni z betonskimi cevmi premera 80 cm, globine 100 cm.

Telekomunikacijsko omrežje in optično omrežje sta v programu opremljanja prikazani, stroški izvedbe pa niso upoštevani v skupnih in obračunskih stroških ter s tem posledično v komunalnem prispevku, saj ne gre za obvezno lokalno gospodarsko javno službo oz. omrežje, na katerega je obvezen priklop.

3.7 Plinovodno omrežje

Na območju obstoječe OIC je že zgrajeno omrežje zemeljskega plina, ki poteka v cestnem svetu ceste Blatnica in ceste Brodišče.

Novo načrtovane stavbe se bodo z nadgradnjo sekundarnega plinovodnega omrežja priključevale na že zgrajeno omrežje zemeljskega plina. Priključevanje na obstoječe omrežje določi pooblaščeni upravljavec plinovodnega omrežja (Petrol, d. d. iz Ljubljane). Plinovodno omrežje se uporablja za ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, za kuhanje, tehnologijo in hlajenje.

Trasa plinovodnega omrežja bo praviloma izvedena v koridorju gospodarske javne infrastrukture v javnih površinah (v koridorju prometne infrastrukture). Za priklop stavb bodo predvideni odcepi, ki morajo biti locirani znotraj FCS.

Plinovodno omrežje je v programu opremljanja prikazano, stroški izvedbe pa niso upoštevani v skupnih in obračunskih stroških ter s tem posledično v komunalnem prispevku, saj ne gre za obvezno lokalno gospodarsko javno službo oz. omrežje, na katerega je obvezen priklop.

3.8 Ravnanje z odpadki

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov je urejeno z ustreznimi predpisi in jih izvaja pooblaščeni upravljavec Javno komunalno podjetje Prodnik, d. o. o. iz Domžal.

Komunalne odpadke odvaža v center za ravnanje z odpadki. Prostori za odlaganje odpadkov se predvidijo na FCS tako, da niso vidno izpostavljeni. V času odvažanja odpadkov se posode za odpadke postavijo na mesta dostopna vozilom za odvoz tako, kot je to določeno v Odloku za ravnanje s komunalnimi odpadki v Občini Trzin (Uradni vestnik OT, št. 6/09, 2/10). Na območju transporta posod je potrebno cestne robnike pogrezniti.

Za ločeno zbiranje odpadkov je v skladu z občinskimi predpisi na sredini območja določena lokacija zbiralnice ločenih frakcij. Izvedena mora v skladu z normativi ter skladno z obstoječimi zbiralicami ločenih frakcij.

4. Faznost izgradnje komunalne opreme

Celotna dela se bodo izvedla v eni fazi. Predvidena je izgradnja naslednjih sklopov komunalne infrastrukture:

Cestno omrežje:

- nadaljevanje obstoječe ceste Peske (I1)
- nova napajalna cesta (I2, I2a in I2b, I3, I4)
- enosmerna krožna cesta (I5-1, I5-2 in I5-3)
- pripadajoči hodniki za pešce, kolesarska steza in javna parkirišča (I1, I2, I2a, I2b, I3, I4, I5-1, I5-2 in I5-3)
- prepusti čez potok Motnica in njegov severni dotok
- cestna razsvetljava

Kanalizacija odpadne padavinske vode:

- kanalizacijski vodi M1, M2, M3 in M4

Kanalizacija odpadne komunalne vode:

- kanalizacijski vod F1

Vodovodno in hidrantno omrežje:

- nov vodovod DN100. Priklopa sta v cesti Blatnica in v cesti Peske

Elektronske komunikacije:

- TK vod in optično omrežje.

Elektroenergetsko omrežje:

- nova transformatorska postaja TP
- priklop nove TP na obstoječe VN omrežje v cesti Blatnice
- NN omrežje iz nove TP po območju OPPN

Plin:

- nov plinovod v novi napajalni cesti s priklopoma na obstoječo infrastrukturo v cesti Blatnica in v cesti Peske.

5. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije

5.1 Obračunsko območje

Skupna površina ureditvenega območja OPPN znaša 33.303 m^2 . Skupna površina parcel predvidenih objektov (od FCS 2 do FCS 16/2) na območju znaša 18.168 m^2 . Ocenjena neto tlorisna površina objektov znaša 18.794 m^2 .

5.2 Skupni in obračunski stroški investicije

Za posamezno investicijo se ovrednotijo stroški investicije na območju OPPN in stroški investicije v komunalno infrastrukturo izven območja urejanja, ki so neposredno povezani z izvedbo.

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

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

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

Tabela 2: Obračunski stroški pridobivanja in priprave zemljišč

	količina	€/enoto	vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ			
javne površine (ceste, transformatorska postaja)	8.072	115,00	928.266,20
2. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ			
geodetski načrt, komasacija in parcelacija			22.000,00
prostorsko izvedbeni akt (OPPN)			30.889,00
program opremljanja			2.886,00
projektna dokumentacija ureditve komunalne infrastrukture			40.000,00
SKUPAJ brez DDV			1.024.041,20
		22 % DDV	225.289,06
SKUPAJ z DDV			1.249.330,26

Tabela 3: Obračunski stroški predvidenih investicij v cestno infrastrukturo

Infrastruktura		enota	količina	vrednost [€]
1	Nova navezovalna cesta	m	379	613.980,00
2	Dodatek za križišče	kos	1	4.000,00
3	Priključki k objektom	kos	9	18.000,00
4	Prepusti	kos	3	225.000,00
5	Javna razsvetljava			22.000,00
		SKUPAJ brez DDV		882.980,00
			22 % DDV	194.256,00
		SKUPAJ z DDV		1.077.236,00

Tabela 4: Obračunski stroški predvidenih investicij v kanalizacijo odpadnih komunalnih vod

Infrastruktura		enota	količina	vrednost [€]
1	Fekalni kanal DN 250	m	408,76	102.190,00
		SKUPAJ brez DDV		102.190,00
			22 % DDV	22.482,00
		SKUPAJ z DDV		124.672,00

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

Infrastruktura		enota	količina	vrednost [€]
1	Padavinski kanal DN 300	m	144,43	27.441,70
2	Padavinski kanal DN 400	m	212,01	42.402,00
3	Padavinski kanal DN 500	m	180,15	39.633,00
4	Iztoki v potok Motnica	kos	3	12.000,00
		SKUPAJ brez DDV		121.477,00
			22 % DDV	26.725,00
		SKUPAJ z DDV		148.202,00

Tabela 6: Obračunski stroški predvidenih investicij v vodovodno in hidrantno omrežje

Infrastruktura		enota	količina	vrednost [€]
1	Nov vodovod DN 100	m	636,1	101.776,00
		SKUPAJ brez DDV		101.776,00
			22 % DDV	22.391,00
		SKUPAJ z DDV		124.167,00

Tabela 7: Skupni obračunski stroški predvidenih investicij v komunalno opremo

Investicije	vrednost [€]	
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	1.024.041,20	
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME		
CESTE IN CESTNA RAZSVETLJAVA	882.980,00	
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	102.190,00	
KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VOD	121.477,00	
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	101.776,00	
SKUPAJ brez DDV	2.232.463,90	
	22 % DDV	491.142,06
	SKUPAJ z DDV	2.723.605,96

Obračunski stroški investicij v novo komunalno opremo na območju znašajo 2.232.463,90 € (brez DDV) in ne vključujejo stroškov izgradnje elektroenergetskega, telekomunikacijskega in optičnega omrežja ter plinovodnega omrežja, ki ne spadajo med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine).

5.3 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Obračunski stroški za komunalni priklop območja OPPN na obstoječo komunalno opremo izven obravnavanega območja se določijo na podlagi *Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 3/11)*. Pri odmeri se upošteva, da območje OPPN ni komunalno opremljeno, odmeri se primarni del komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme.

Tabela 8: Obračunski stroški prikopa območja na obstoječo komunalno opremo v okolini in za območje FCS 1 (upoštevajoč Sklep o višini stroškov opremljanja m² parcele (C_{pi}) in neto tlorisne površine objekta (C_{ti}) s posamezno komunalno opremo, Uradni vestnik OT, št. 4/13)

	obračunsko območje	C_{pi} - na m ² parcele [€/m ²]	PRIMARNI DEL C_{ti} - na m ² NETO objekta [€/m ²]
CESTE	OBO_C_1	8,578	23,525
KANALIZACIJA	OBO_K_1	7,245	19,873
VODOVOD	OBO_V_1	4,966	13,622
PROSTORI ZA RAVNANJE Z ODPADKI	OBO_PRO_1	0,042	0,118
JAVNE POVRŠINE IN PARKIRIŠČA	OBO_JP_1	1,674	4,593
	SKUPAJ	22,505	61,731

Opomba: Pri obračunu komunalnega prispevka za priklop območja na obstoječo infrastrukturo se upošteva le vrsto infrastruktur na katero je priklop predviden in možen

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

$$KP_i = ((A_p * C_{pi} * D_{pi}) + (K * A_t * C_{ti} * D_{ti}))$$

$$KP = \sum KP_i * i$$

pri čemer je:

- KP_i - komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_p - površina parcele (m^2)
- A_t - neto tlorisna površina objekta (m^2)
- D_{pi} - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,7)
- D_{ti} - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,3)
- C_{pi} - indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- C_{ti} - indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju.
- i - indeks rasti cen v gradbeništvu.
- KP - celotni izračunani komunalni prispevek

5.4 Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo na merske enote

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

Program opremljanja v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele objektov in delež, s katerim se obremenii neto površine objekta s komunalnim prispevkom. Na obravnavanem območju bo to razmerje 0,7 : 0,3, ki je sicer povzeto po Odloku o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 3/11). To pomeni, da se s prvim deležem vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja m^2 parcele objektov, z drugim deležem pa vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta.

Tabela 9: Cena opremljanja m^2 parcele objekta z novo komunalno opremo za območje FCS 2- FCS 16/2

	Površina parcel [m^2]	Obračunski stroški [€]	C_{pi} [€/ m^2]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	18.168	1.024.041	56,37
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME			
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	18.168	882.980	48,60
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	18.168	102.190	5,62
KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VOD	18.168	121.477	6,69
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	18.168	101.776	5,60
	SKUPAJ	2.232.464	122,88

Tabela 10: Cena opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z novo komunalno opremo

	NETO površina objektov [m ²]	Obračunski stroški [€]	Cti [€/m ²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	18.794	1.024.041	54,49
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME			
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	18.794	882.980	46,98
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	18.794	102.190	5,44
KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VOD	18.794	121.477	6,46
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	18.794	101.776	5,42
	SKUPAJ	2.232.464	118,79

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

$$KP_i = ((A_p * C_{pi} * D_{pi}) + (K * A_t * C_{ti} * D_{ti}))$$

$$KP = \sum KP_i * i$$

pri čemer je:

- KP_i - komunalni prispevki za določeno vrsto komunalne opreme
- A_p - površina parcele (m²)
- A_t - neto tlorisna površina objekta (m²)
- D_{pi} - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,7)
- D_{ti} - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,3)
- C_{pi} - indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- C_{ti} - indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju.
- i - indeks rasti cen v gradbeništvu.
- KP - celotni izračunani komunalni prispevki

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) določa, da se lahko podrobnejša merila določi v programu opremljanja stavbnih zemljišč.

- Faktor dejavnosti (K) se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnost je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (*Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, Uradni list RS, št. 95/07* in *Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena, (Uradni list RS, št. 109/11)*).

Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme glede na prevladujočo dejavnost v objektu v razponu od 0,7 do 1,3.

Faktorji dejavnosti (K) za posamezne vrste objektov na območju OPPN so usklajeni z Odlokom o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 3/11).

Tabela 11: Faktorji dejavnost za posamezne vrste objektov

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
121	Gostinske stavbe	1,3
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	1,3
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
127	Druge nistanovanjske stavbe	0,7

5.5 Indeksiranje stroškov opremljanja

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

$$\begin{aligned} Cpi_1 &= Cpi \cdot i \\ Cti_1 &= Cti \cdot i \end{aligned}$$

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja. Sklep o indeksiranju sprejme župan, objavljen pa je v Uradnem vestniku Občine Trzin.

5.6 Obračun komunalnega prispevka po posameznih funkcionalnih celotah

Komunalni prispevek za FCS 1 se izračuna s podatki iz tabele 12

Tabela 12: Obračunski stroški priklopa območja na obstoječo komunalno opremo v okolini za FCS 1 (upoštevajoč zadnji sprejeti Sklep o višini stroškov opremljanja m^2 parcele (C_{pi}) in neto tlorisne površine objekta (C_{ti}) s posamezno komunalno opremo, Uradni vestnik OT, št. 4/13).

		PRIMARNI DEL	
	obračunsko območje	Cpi - na m^2 parcele [$\text{€}/m^2$]	Cti - na m^2 NETO objekta [$\text{€}/m^2$]
CESTE	OBO_C_1	8,578	23,525
KANALIZACIJA	OBO_K_1	7,245	19,873
VODOVOD	OBO_V_1	4,966	13,622
PROSTORI ZA RAVNANJE Z ODPADKI	OBO_PRO_1	0,042	0,118
JAVNE POVRSINE IN PARKIRIŠČA	OBO_JP_1	1,674	4,593
	SKUPAJ	22,505	61,731

Komunalni prispevki za FCS 2 do FCS 16/2 se izračuna s podatki iz tabelle 13.

Tabela 13: Obračunski stroški priklopa območja na komunalno opremo za FCS 2 do FCS 16/2

	Cpi - na m ² parcele [€/m ²]	Cti - na m ² NETO objekta [€/m ²]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	56,37	54,49
2. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME		
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	48,60	46,98
KANALIZACIJA ODPADNE KOMUNALNE VODE	5,62	5,44
KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VOD	6,69	6,46
VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	5,60	5,42
	122,88	118,79

Vir: Tabela 9 in 10 tega programa opremljanja

Znesek komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo, katerega bo moral poravnati investitor v gradnjo objekta na območju OPPN, je ocenjen na m². Točni znesek bo znan, ko bo znana dejanska neto tlorisna površina predvidenih objektov in njihova namembnost.

Prikazani znesek komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo, katerega bo moral dodatno poravnati investitor v gradnjo novega objekta, se indeksira, kot to določa poglavje 5.5 Indeksiranje stroškov opremljanja, na strani 21.

5.7 Upoštevanje vlaganj investorjev v izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju

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

S programom opremljanja je predvideno, da se lahko med investitorjem pozidave in občino sklene pogodba o opremljanju za fazno izgradnjo komunalne opreme v kateri bodo podrobnejše opredeljene vse medsebojne obveznosti. V tem primeru se bodo investorju pri odmeri komunalnega prispevka na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju, upoštevala njegova vlaganja v izgradnjo komunalne opreme na območju OPPN.

Z izvedbo opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo v skladu z določili pogodbe o opremljanju bo investitor v naravi plačal del komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo.

Po odmeri komunalnega prispevka investitorju na podlagi odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja občinskega podrobnega prostorskega načrta CT 5/1 Brodišče (v osnutku), bo občina izvedla poračun vlaganj investitorja v izgradnjo javne komunalne infrastrukture, ki je predmet pogodbe o opremljanju, nad deležem oziroma višino stroškov komunalne opreme, ki po programu opremljanja odpade na določeno FCS iz OPPN.

Investitor je upravičen do povračila stroškov gradnje v sorazmernem deležu oziroma odstotku delitve stroškov komunalnega opremljanja, določenem ob upoštevanju gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov ob upoštevanju faktorja dejavnosti, vendar največ do zneska odmerjenega komunalnega prispevka za zgrajeno novo komunalno infrastrukturo investitorju.

Višina komunalnega prispevka po posameznih FCS iz OPPN in razmerje med delitvijo stroškov, ki se uporablja pri poračunu komunalnega prispevka po sklenjeni pogodbi o opremljanju z investitorjem, je razvidno iz tabele prejšnjega podpoglavlja.

5.8 Operacionalizacija programa opremljanja

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

Naročilo za gradnjo bo oblikovano po postopku *Zakona o javnem naročanju /ZJN-2/-UPBS (Uradni list RS, št. 12/13, 19/14)*. Način oddaje naročila za gradnjo je odvisna od vrednosti sklopa, ki se oddaja z javnim naročilom in sicer, če je:

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

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

Izvajalec gradbenih del bo izbran skladno z veljavno zakonodajo.

Pri tem je smiselno uporabiti kriterije, ki postavljajo domnevo, da je izvajalec tehnično in finančno sposoben izvesti javno naročilo.

Od ponudnika naj se zahteva tudi garancija za dobro izvedbo del in sicer:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| • vodovod | 10 let (1,5 % varščina za popravila), |
| • odpadna komunalna kanalizacija | 10 let (2 % varščina za popravila), |
| • padavinska kanalizacija | 3 leta (1 % varščina za popravila), |
| • ceste, hodniki za pešce in tlakovanje,
vključno z asfaltiranjem | 3 leta (5 % varščina za popravila), |
| • elektroenergetsko omrežje (VN in NN del,
napeljava za cestno razsvetljavo) | 10 let (2 % varščina za popravila), |
| • cestna razsvetljava – svetilke s sijalkami
in prižigališče | 3 leta (2% varščina za popravila) |
| • stavbe | 5 let (2% varščina za popravila). |

5.8.2 Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture

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

5.9 Pogodba o opremljanju

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal del komunalnega prispevka za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo, ki jo bo sam zgradil.

6. Terminski načrt

Terminski načrt izgradnje komunalne opreme ni znan in je odvisen od zasebnih investorjev, ki bodo komunalno opremo na območju gradili sami, vse obveznosti in razmerja do Občine Trzin pa bodo urejali po pogodbah o opremljanju, sklenjene na podlagi določil ZPNačrt-a.

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

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

pri čemer je:

KP	- komunalni prispevek	GLEJ SPODAJ
A _{parcela}	- površina parcele objekta (m ²)	GLEJ SPODAJ
A _{tlorisna}	- neto tlorisna površina objekta (m ²)	GLEJ SPODAJ
C _p	- cena opremljanja glede na površino parcele objekta (€/m ²)	122,88
C _t	- cena opremljanja glede na neto tlorisno površino stavbe (€/m ²)	118,79
D _p	- delež površine parcele pri izračunu	0,7
D _t	- delež neto tlorisne površine pri izračunu	0,3
K _{dejavnost}	- faktor dejavnosti je določen za posamezne vrste objektov glede na dejavnost	1
i	- letni povprečni indeks podražitev, ki jih objavlja GZS – Združenje za gradbeništvo in IGM za področje nizkih gradenj	1

Funkcionalna enota (FCS)	Površina parcele objekta		Komunalni prispevek KP [€]
	A _{parcela} [m ²]	A _{tlorisna} [m ²]	
1	1.253	1.296	/
2	1.119	1.158	137.502,55
3	869	899	106.782,59
4	975	1.009	119.807,85
5	975	1.009	119.807,85
6	975	1.009	119.807,85
7	975	1.009	119.807,85
8	975	1.009	119.807,85
9	975	1.009	119.807,85
10	1.169	1.209	143.646,54
11	1.767	1.828	217.128,69
12	1.526	1.579	187.514,65
13	2.250	2.328	276.479,66
14	1.563	1.617	192.061,20
15	1.540	1.593	189.234,97
16/1	485	502	59.596,73
16/2	30	31	3.686,40
SKUPAJ	19.421	20.091	2.386.449,55
SKUPAJ brez FCS 1	18.168	18.794	4.618.930,66

OPOMBA:

Funkcionalni enoti 1 se obračuna po obstoječem odloku za območje IOC Trzin

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

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

pri čemer je:

KP	- komunalni prispevki	Funkcionalna enota - FCS	
		od 4 do 9	11
A _{parcela}	- površina parcele objekta (m ²)	975	1.767
A _{tlorisna}	- neto tlorisna površina objekta (m ²)	1.009	1.828
C _p	- cena opremljanja glede na površino parcele objekta (€/m ²)	122,88	122,88
C _t	- cena opremljanja glede na neto tlorisno površino stavbe (€/m ²)	118,79	118,79
D _p	- delež površine parcele pri izračunu	0,7	0,7
D _t	- delež neto tlorisne površine pri izračunu	0,3	0,3
K _{dejavnost}	- faktor dejavnosti je določen za posamezne vrste objektov glede na dejavnost	1	1
i	- letni povprečni indeks podražitev, ki jih objavlja GZS – Združenje za gradbeništvo in IGM za področje nizkih gradenj	1	1

Funkcionalna enota (FCS)	Površina parcele objekta		Neto površina objekta	14
	A _{parcela} [m ²]	A _{tlorisna} [m ²]		
1	1.253	1.296	192.061,20 €	
2	1.119	1.158	1.563	
3	869	899	1.617	
4	975	1.009		
5	975	1.009		
6	975	1.009	122,88	
7	975	1.009		
8	975	1.009	118,79	
9	975	1.009	0,7	
10	1.169	1.209		
11	1.767	1.828	0,3	
12	1.526	1.579		
13	2.250	2.328		
14	1.563	1.617	1	
15	1.540	1.593		
16/1	485	502		
16/2	30	31		
SKUPAJ	19.421	20.091		
SKUPAJ brez FCS 1	18.168	18.794		

OPOMBA:

Funkcionalni enoti 1 se obračuna po obstoječem odloku za območje IOC Trzin