



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka:35112-106/2012
Datum: 22.6.2012

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja stavbnih zemljišč »Kanalizacija v naselju Krka«

NAMEN: Sprejem odloka po skrajšanem postopku

PРАВNA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka ((Uradni list RS, št. 95/07)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07–UPB2, 76/08,79/09)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, 96/08, MoNm-UPB-2)

POROČEVALEC: Darja Plantan, vodja Urada za davkej

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja stavbnih zemljišč »Kanalizacija v naselju Krka« po skrajšanem postopku.

Župan

Alojzij Muhič, dipl. oec.

PRILOGE:

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Program opremljanja (PRILOGA 3)





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za razvoj
in premoženjske zadeve**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35112-106/2012
Datum: 22.6.2012

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ »KANALIZACIJA V NASELJU KRKA«

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto izvaja gradnjo kanalizacijskega sistema na območju vasi Krka z namenom izboljšanja življenjskih pogojev prebivalcev naselja in da bi v kraškem okolju zaščitila podtalje, občutljivo za onesnaženje z odpadnimi komunalnimi vodam. Izgradnja kanalizacijskega sistema glede na preteklo stanje zato pomeni tudi bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo kanalizacije na območju opremljanja (v nadaljevanju: program opremljanja) je podlaga za odmero komunalnega prispevka, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja določa investicijo v zgrajeno novo kanalizacijsko omrežje, v delu, ki se nanaša na obstoječo kanalizacijo pa povzema določila Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l. RS št. 62/2010), ki je osnova tudi za odmero komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju.

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne infrastrukture območja opremljanja, določen s programom opremljanja. Občina jamči zavezancu (investitorju), ki je plačal komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje po predmetnem odloku, da nanjo lahko priključil svoj objekt.

S programom opremljanja se opredeli gradnja gospodarske javne infrastrukture, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

1. splošni del programa opremljanja,
2. prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,

3. prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
4. terminski plan izgradnje,
5. podlage za odmero komunalnega prispevka,
6. grafične priloge.

Opis območja opremljanja

Območje opremljanja obsega 49 objektov, ki so predvideni za priključitev na kanalizacijsko omrežje in površine za predvideno novo pozidavo po OPN.

Na območju so med objekti, ki se bodo priklapljali na kanalizacijo izključno samostoječe stanovanjske hiše. V območju sta tudi dva pomožna kmetijska objekta, ki pa se ne opremljata s kanalizacijo in lastniki zanj ne bodo plačali komunalnega prispevka.

Območje opremljanja je razvidno tudi iz grafične priloge k programu opremljanja.

Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

- predpisi
- prostorski akti
- razvojni programi
- projektna dokumentacija

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007).

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa. To v praksi pomeni, da je program opremljanja praktično obvezen.

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben prostorski akt, zato predstavlja osnovo za izdelavo programa opremljanja splošen Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009). Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

V procesu priprave programa opremljanja je bila uporabljena vsa razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Projekt PGD »Odvodnjavanje odpadnih komunalnih vod iz naselja Krka«, št. proj. 12/06, ki ga je decembra 2006 izdelalo podjetje AS inženiring, Strmec Marija s.p. iz Novega mesta,
2. Projekt PZI »Odvodnjavanje odpadnih komunalnih vod iz naselja Krka«, št. proj. 12/06, ki ga je junija 2007 izdelalo podjetje AS inženiring, Strmec Marija s.p. iz Novega mesta,
3. Gradbeno dovoljenje za izgradnjo kanalizacije, št. 351-622/2007-4, ki ga je 19. junija 2007 izdala Upravna enota Novo mesto,

4. spremenjeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo kanalizacije, št. 351-781/2009-4, ki ga je 17. junija 2009 izdala Upravna enota Novo mesto,
5. spremenjeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo kanalizacije, št. 351-787/2010-6, ki ga je 15. julija 2010 izdala Upravna enota Novo mesto,
6. Podatki občinske uprave glede dejanskih stroškov izgradnje sistema.
7. Podatki občinske uprave glede virov financiranja investicije.
8. Register nepremičnin (REN), katerega vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije - za določitev neto tlorisnih površin objektov.
9. Kataster stavb za določitev površine stavbišč.

2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Obstoječa kanalizacija

Pred začetkom projekta izgradnje kanalizacije so lastniki objektov ta problem reševali z greznicami.

Novo zgrajena kanalizacija

Pri projektu izgradnje kanalizacije za naselje Krka gre za ločen sistem kanalizacije, s čimer se bodo komunalne odpadne vode naselja odvajale v obstoječi kanalizacijski sistem Novo mesto, in sicer bo priključek na obstoječo kanalizacijo v revizijskem jašku pred črpališčem v naselju Mačkovec.

V sklopu projekta gre za naslednje dolžine vodov:

Tabela: Dolžine kanalov in tlačnih vodov nove kanalizacije v naselju Krka

Kanalizacija	Dolžina v m
Kanal 1	382,83
Kanal 2	331,09
Kanal 3	162,80
Kanal 3.1	44,57
Kanal 3.2	68,15
Kanal 4	350,00
Kanal 5	209,08
<i><u>Kanali skupaj</u></i>	<i><u>1.548,52</u></i>
Tlačni vod 1	120,00
Tlačni vod 2	330,00
<i><u>Tlačna voda skupaj</u></i>	<i><u>450,00</u></i>
Skupaj	1.998,52

3. PRIKAZ INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za v načrt razvojnih programov vključene investicije (proračun), za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije,
3. časovni načrt komunalnega opremljanja,
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije,
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka.

Iz priloženega programa opremljanja (PRILOGA 3) so razvidni vsi podatki in podlage za odmero komunalnega prispevka na območju priključevanja in sicer:

- opredelitev občine pri določitvi višine obračunskih stroškov in deležem, ki ga prevzema občina,
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo na m² neto tlorisne površine objektov in na m² parcele,
- določitev razmerja med velikostjo parcele in velikostjo neto tlorisne površine (Dpi – Dti)
- določitev faktorjev dejavnosti za obstoječe in nove objekte,
- način izračuna komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe,
- način revalorizacije,
- obravnavanje oprostitev in olajšav,

zato menimo, da dodatna obrazložitev ni potrebna.

V nadaljevanju navajamo le še nekaj osnovnih podatkov o :

- vrednosti investicije,
- skupnih in obračunskih stroškov investicije,
- neto tlorisni površini objektov, ki se bodo na novo priključevali na zgrajeno kanalizacijsko omrežje,
- ocenjeno površino parcel, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka,
- deležih, ki jih s programom opremljanja prevzemajo občina in investitorji s plačilom komunalnega prispevka in
- preračun stroškov na enoto mere.

Vrednost investicije, skupni in obračunski stroški

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 544.640,12 EUR po cenah julij 2012.

Podatki o stroških vseh del za gradnjo komunalne opreme temeljijo na osnutka končnega poročila o vrednosti investicije, ki je v zaključni fazi.

Obračunski stroški

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije. Obračunski stroški investicije so tisti del skupnih stroškov investicije v določeno vrsto komunalne infrastrukture, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov. Ti viri so predvsem:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva za izgradnjo lokalne infrastrukture,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljavcev posameznih omrežij.

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen iz zunanjih virov in sicer v okviru 21. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1) v višini 416.495 EUR.

Preostanek bo financiran delno iz plačil komunalnih prispevkov zavezancev, delno pa iz proračuna Mestne občine Novo mesto. Pri tem je predvidena višina obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena tako, da je primerljiva z obremenitvijo ostalih zavezancev v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 11,26 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 61.347,40 EUR.

Vira financiranja sta tako sledeča:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalne zadeve (21. člen ZFO-1)	416.495,00
Mestna občina Novo mesto	128.145,12
- iz proračuna	66.797,72
- komunalni prispevek lastnikov objektov, ki se bodo priključevali na kanalizacijo	61.347,40
Skupaj	544.640,12

Od 61.347,40 EUR pričakovanega komunalnega prispevka jih lahko občina pričakuje 54.292,66 EUR ob priključitvi obstoječih objektov v roku enega leta po zaključku projekta, 7.054,74 pa kasneje, ko bodo na območju pozidane vse površine, ki so primerne za nove stanovanjske objekte.

Poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pa bodo zavezanci plačali še komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Iz tega naslova lahko občina ob priključitvi obstoječih objektov pričakuje še 31.091,52 EUR, preostalih 4.041,92 EUR pa v prihodnjih letih.

To pomeni, da lahko občina pričakuje 85.384,18 EUR komunalnega prispevka v relativno kratkem času po zaključku projekta, še dodatnih 11.096,66 EUR pa v nekem daljšem obdobju, odvisno od izvajanja nove pozidave na obračunskem območju.

Neto tlorisna površina objektov

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (m² parcele, m² neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je nova kanalizacija predvidena za vse obstoječe objekte. Po projektni dokumentaciji je predvidena priključitev 49 objektov.

Navedenih 49 objektov je tudi opredeljenih v opredelitvi območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj so ti vsi objekti predvideni za priključitev, ki je obvezna tudi po zakonu. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Na območju je tudi nekaj prostih zazidljivih površin, na katerih je dovoljena gradnja, ki so prikazane v grafični prilogi programa opremljanja. Na teh površinah še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Gre za bodoče investitorje, ki bodo za odmero komunalnega prispevka zaprosili za izdajo gradbenega dovoljenja, ob plačilu komunalnega prispevka pa bodo obravnavani na enak način in v skladu z istim odlokom kot lastniki že obstoječih objektov.

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh objektov, tako obstoječih kot predvidenih.

Neto tlorisne površine objektov na območju so povzete iz Registra nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine. Register nepremičnin je vzpostavljen na osnovi in v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006).

Ocena površin bodočih objektov je izpeljana iz površine parcel, ki so proste in na katerih bi po mnenju izdelovalca programa opremljanja lahko bili postavljeni novi objekti. Pri tem je predpostavljena enaka stopnja pozidanosti, kot jo ima že pozidan del območja.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m ²
1	Obstoječi objekti, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo (*)	11.384,94
1	Ocena površin možnih bodočih novih objektov na območju	1.480,05
1	Skupaj	12.864,99

(*) vir: register nepremičnin, GURS

Parcele

Parcela, kot jo določa Uredba, 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.

Celotno obračunsko območje je veliko nekaj hektarov, vendar ne predstavlja v celotne površine vseh parcel zavezancev, saj so med njimi tudi objekti, ki se ne bodo priključevali na kanalizacijo, površine med že obstoječimi objekti (med parcelami), površine javnega dobra,

parcele na katerih zaradi konfiguracije ni moč zidati, zelene ter podobne površine. Vse našteje površine je potrebno izločiti iz obračuna.

Za mnoge zavezanca za plačilo komunalnega prispevka na obračunskem območju pa obstaja tudi problem določitve parcele objekta. V nekaterih primerih je objekt postavljen le na parceli, ki je hkrati stavbišče in ob kateri so še druge parcele istega lastnika, pri drugih je objekt postavljen na nesorazmerno veliki parceli, so pa tudi taki primeri, ko je objekt postavljen na več parcelah. Glede na to, da je za vse objekte v obračunskem območju iz katastra stavb moč razbrati površino stavbišča, pri oceni parcel zavezancev pri obračunu komunalnega prispevka upoštevamo z 1,5 pomnoženo površino stavbišča, kar je tudi možnost, ki jo dopušča pravilnik. To je tudi vzrok razmeroma majhni površini parcel.

Znotraj območja opremljanja obstaja med posameznimi objekti več kosov zemljišča, ki so tako po namembnosti kot velikosti primerni, da bi lahko teoretično postali parcela novega objekta, v praksi pa je to bolj kot ne malo verjetno oz. se bo takšen primer pojavil zgolj izjemoma. Zato so kot osnova pri izračunu bodočih površin vzete samo očitno proste parcele. Pri tem je ocena površin parcel možnih bodočih objektov izpeljana iz površine praznih parcel ob upoštevanju podobne pozidave in enakih osnov za določitev parcele, kot je določena za že pozidani del naselja.

V skladu s temi navedbami ocenjujemo površino parcel zavezancev, ki so osnova za določitev stroškov na enoto mere na 11.097,17 m².

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
Kanalizacija	nova kanalizacija	5,528	4,769

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pri čemer v tem programu določamo, da enaki stroški na enoto mere veljajo tudi na obračunskem območju, ki ga obravnava ta program opremljanja.

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum junij 2012 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i) (EUR/m²)	Ct(i) (EUR/m²)
Kanalizacija	obstoječe kanalizacijsko območje	1,770	3,247

Navedeni podatki so osnova za izračun komunalnega prispevka po zakonsko predpisani enačbi.

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala revalorizirana vrednost obstoječe komunalne opreme, kot je navedena v Splošnem odloku za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Novo mesto. Zgornji prikaz je namenjen kot pomoč pri preračunavanju primerne višine komunalnega prispevka na enako raven, kot je opredeljena v splošnem odloku.

4. IZRAČUN IN VIŠINA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
Cp_{ij} =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Dp =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Ct_{ij} =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
Dt =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek

KP_i izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezanca za plačilo komunalnega prispevka znaša 7,278 EUR/ m^2 parcele oz. 7,979 EUR/ m^2 neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo in novo komunalno opremo).

Glede na opredeljene parametre lahko lastnik povprečnega objekta, ki se bo na novo priklapljal na kanalizacijo (stanovanjski objekt, ki ima 232,35 m^2 neto tlorisne površine in stavbišče 133,61 m^2 x 1,5 = parcela 200,42 m^2) pričakuje 1.742,56 EUR komunalnega prispevka.

Dejanski znesek odmere je odvisen od velikosti neto tlorisne površine objekta, površine stavbišča in faktorja dejavnosti in se ga izračuna po osnovah, podanih v tem programu opremljanja ter seveda lahko odstopa v obe smeri od opredeljenega povprečja.

5. VPLIV NA PRORAČUN

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred priključitvijo objektov na kanalizacijsko omrežje in pred izdajo gradbenih dovoljenj za eventuelne novogradnje in prizidave na navedenem območju. Pričakovani prihodek od odmere komunalnega prispevka je ocenjen na 85.384,18 EUR komunalnega prispevka v roku enega leta, oziroma v relativno kratkem času po zaključku projekta, dodatnih 11.096,66 EUR za načrtovane nove objekte pa v nekem daljšem obdobju, odvisno od izvajanja nove pozidava na obravnavanem območju. Novo graditelji bodo ob tem plačali tudi še komunalni prispevek za ostalo komunalno opremo, vendar v tem programu opremljanja obravnavamo samo kanalizacijo.

6. PREDLOG ZA ODLOČANJE

Izgradnja kanalizacije se bliža zaključni fazi, zato je priključitev uporabnikov nanjo predvidena še v tem letu. V interesu občine je, da se objekti na kanalizacijsko omrežje priključijo v najkrajšem možnem času, glede na to, da je to tudi v interesu občanov pa predlagamo, da se po obravnavi predloženega programa opremljanja Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija v naselju Krka« sprejme po skrajšanem postopku. S sprejetjem programa opremljanja v obliki odloka pa bodo izpolnjeni zakonski pogoji za izdajo odločb o odmeri komunalnega prispevka.

Pripravila:

Darja Plantan

VODJA URADA ZA DAVKE

Borut Novak

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/08, 79/09), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008 – UPB2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija v naselju Krka«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija v naselju Krka« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen (vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred in po izvedbi kanalizacije,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen (razlog za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za zgrajeno kanalizacijsko omrežje, ki ga zavezanec plača občini. Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok Mestne občine Novo mesto).

Splošni odlok Mestne občine Novo mesto se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitve plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitve.

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca ob izdaji gradbenega dovoljenja ali ko upravna enota v zavezančevem imenu poda obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- za obstoječe objekte pred priključitvijo na kanalizacijsko omrežje zaradi izboljšanja komunalne opreme, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

4. člen (obračunsko območje)

Obračunsko območje programa opremljanja je eno in obsega območje naselja Krka, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen (obstoječa in predvidena komunalna oprema)

Področje opremljanja pred začetkom gradnje ni imelo zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja.

Za celotno območje je predviden ločen sistem kanalizacije, pri čemer se bodo komunalne odpadne vode z naselja odvajale v obstoječi javni kanalizacijski sistem Novo mesto s priključitvijo na obstoječo kanalizacijo v revizijskem jašku pred črpališčem v naselju Mačkovec.

Podrobnosti so navedene v projektu PGD »Odvodnjavanje odpadnih komunalnih vod iz naselja Krka«, št. proj. 12/06, ki ga je decembra 2006 izdelalo podjetje AS inženiring, Strmec Marija s.p. iz Novega mesta in je na vpogled na sedežu občine.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen (skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo kanalizacijskega omrežja znašajo 544.640,12 EUR po cenah junij 2012. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za

sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in Službe vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (21. člen ZFO-1) in znašajo 61.347,40 EUR.

7. člen
(časovni načrt)

Časovni načrt je sledeč:

- | | |
|--|-----------------|
| – pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | že pridobljena, |
| – izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije | že izdelana, |
| – gradnja komunalne opreme | v izvajanju |
| – uporabno dovoljenje in zaključek projekta | september 2012 |

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen
(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina objekta
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

9. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,

- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$,

Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje 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 šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov. Če parcela objekta ni določena, se upošteva stavbišče $x 1,5$.

Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le-tega pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

10. člen (obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški izgradnje kanalizacije iz 6. člena preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov so sledeči:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo kanalizacijsko omrežje

Infrastruktura	C_{p(ij)} (EUR/m²)	C_{t(ij)} (EUR/m²)
Nova kanalizacija	5,528	4,769

Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječe kanalizacijsko omrežje na enoto mere se obvezno uporabi podatke za obstoječe kanalizacijsko omrežje K1- za delno opremljeno območje po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum junij 2012, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum objave Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

11. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira 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«. Indeksira se obdobje od dneva uveljavitve odloka do dneva izdaje odločbe.

12. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo v skladu z določili Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka.

Po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto se smiselno upoštevajo tudi vse ostale določbe, ki se nanašajo na oprostitve in plačila komunalnega prispevka, priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo in posebne določbe glede oprostitvev.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen
(dostop do podatkov)

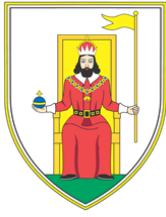
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

14. člen
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:
Novo mesto, dne

Župan:
Alojzij Muhič



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»KANALIZACIJA V NASELJU KRKA«

Pripravil:

Espri d.o.o
Novi trg 11
8000 Novo mesto

direktor: Blaž Malenšek

Datum: junij 2012

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije v naselju Krka in iz njega izpeljava Odloka o programu opremljanja

Naročnik: Občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Župan: Alojzij Muhič

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	4
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	4
1.2. Okrajšave in pojmi	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	5
1.4. Opis obračunskega območja.....	5
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja	5
2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZGRADNJI KANALIZACIJE	7
2.1. Stanje komunalne opreme pred izgradnjo kanalizacije.....	7
2.2. Stanje komunalne opreme po izgradnji kanalizacije.....	7
3. NOVA KOMUNALNA OPREMA	10
3.1. Obračunsko območje investicije	10
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	13
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	14
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....	15
5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA.....	16
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	17
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na merske enote	17
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote.....	18
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	18
6.4. Faktor dejavnosti	19
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	19
6.6. Način izračuna komunalnega prispevka.....	20
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka.....	21
7. PRILOGE	22
a.) Predlog odloka o programu opremljanja.....	22
b.) Grafični prikaz obračunskega območja	22

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

župan: Alojzij Muhič

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700

fax.: (07) 39-35-709

e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

nosilec projekta: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C).

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

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

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov

Komunalna oprema je obširneje definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja«.

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za izgradnjo kanalizacije v naselju Krka (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za zgrajeno kanalizacijsko omrežje, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Komunalno opremo, ki jo obravnava ta program opremljanja predstavlja novozgrajeno kanalizacijsko omrežje na območju naselja Krka.¹

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

Investitor celotnega kanalizacijskega omrežja je bila Mestna občina Novo mesto.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema prispevno območje kanalizacije na območju naselja Krka. To zajema vse obstoječe objekte v naselju, ki se priključujejo na kanalizacijo.

Obračunsko območje je razvidno iz grafične priloge k programu opremljanja.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (75. člen ZPNačrt) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem sta upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) kot osnovna dokumenta priprave programa.

¹ Pravno gledano vas Krka ni naselje, ampak ena izmed ulic znotraj naselja Novo mesto, vendar se že vse od začetkov projekta, na projektni dokumentaciji, investicijski dokumentaciji, prijavi na razpis za sofinanciranje in drugod navaja, da gre za samostojno naselje, tako pa je poznano tudi v javnosti, zato tega tudi v tem dokumentu ne spreminjamo.

Prostorski akti

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben prostorski akt, zato predstavlja osnovo za izdelavo programa opremljanja splošen Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009).

Odlok določa prostorske pogoje, ki jih je treba upoštevati pri posegih v prostor na območju opremljanja.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri:

1. Projekt PGD »Odvodnjavanje odpadnih komunalnih vod iz naselja Krka«, št. proj. 12/06, ki ga je decembra 2006 izdelalo podjetje AS inženiring, Strmec Marija s.p. iz Novega mesta,
2. Projekt PZI »Odvodnjavanje odpadnih komunalnih vod iz naselja Krka«, št. proj. 12/06, ki ga je junija 2007 izdelalo podjetje AS inženiring, Strmec Marija s.p. iz Novega mesta,
3. Gradbeno dovoljenje za izgradnjo kanalizacije, št. 351-622/2007-4, ki ga je 19. junija 2007 izdala Upravna enota Novo mesto,
4. spremenjeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo kanalizacije, št. 351-781/2009-4, ki ga je 17. junija 2009 izdala Upravna enota Novo mesto,
5. spremenjeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo kanalizacije, št. 351-787/2010-6, ki ga je 15. julija 2010 izdala Upravna enota Novo mesto,
6. Podatki občinske uprave glede dejanskih stroškov izgradnje sistema.
7. Podatki občinske uprave glede virov financiranja investicije.
8. Register nepremičnin (REN), katerega vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije - za določitev neto tlorisnih površin objektov.
9. Kataster stavb za določitev površine stavbišč.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZGRADNJI KANALIZACIJE

Program opremljanja obsega izgradnjo fekalne kanalizacije na območju vasi Krka.

Kratek opis stanja pred in po izvedbi projekta je sledeč:

2.1. Stanje komunalne opreme pred izgradnjo kanalizacije

Pred začetkom projekta izgradnje kanalizacije le-te na območju preprosto ni bilo. Lastniki objektov so ta problem reševali z greznicami.

Glede na to, da gre za neposredno bližino reke Krke, bi v primeru onesnaženja odplake končale direktno v reki.

2.2. Stanje komunalne opreme po izgradnji kanalizacije

Pri projektu izgradnje kanalizacije za naselje Krka gre za ločen sistem kanalizacije, s čimer se bodo komunalne odpadne vode naselja odvajale v obstoječi kanalizacijski sistem Novo mesto, in sicer bo priključek na obstoječo kanalizacijo v revizijskem jašku pred črpališčem v naselju Mačkovec.

V sklopu kanalizacijskega omrežja sta predvidena tudi dva črpalna jaška za prečrpavanje komunalnih odpadnih vod iz nižje ležečih predelov do gravitacijskih kanalov v naselju. Obe črpališči imata urejen dostop ter elektro NN priključek, ki se vodi od najbližjega elektro voda. Črpališči bosta delovali popolnoma avtomatsko, v črpališčih pa sta predvideni dve paralelno vezani črpalčki, in sicer delovna ter rezervna.

Črpališče 1 (DN 1500), ki predstavlja glavno črpališče, se nahaja na zemljišču parcelna št. 713 k.o. Smolenja vas, ob reki Krki na koncu kanalov 1 in 5 ter odvodnjava celotno naselje Krka po tlačnem vodu 2.

Črpališče 2 (DN 1500) se nahaja na zemljišču parcelna št. 710/1 k.o. Smolenja vas, na koncu kanalov 3.1 in 3.2 ter odvodnjava le del naselja Krka po tlačnem vodu 1.

Trasa nove kanalizacije po kanalih in tlačnih vodih je sledeča:

Kanal 1

Trasa kanalizacije poteka od novega revizijskega jaška K1 do novega revizijskega jaška K14 tik pred črpalnim jaškom ČR1 na tlačnem kanalu 2. Kanala 1 je glavni sekundarni kanal, ki poteka do jaška K11 ob desni strani asfaltne ceste v smeri proti sredini naselja Krka, nato pa po makadamskem dostopu do reke Krke oziroma do jaška K14. Na kanal 1 se v jašek K4 priključuje kanal 2, v jašek K6 pa kanal 3 in vsi hišni priključki, ki tangirajo na kanal 1. Dolžina kanala 1 znaša 382,83 m.

Kanal 2

Kanal 2 poteka od novega revizijskega jaška K15 do novega revizijskega jaška K4 na kanalu 1. Trasa poteka do jaška K23 skoraj v celoti po njivah in travnikih, nato pa po makadamski poti do priključka na jašek K4 na Kanalu 1. Na kanal 2 se priključujejo vsi hišni priključki, ki tangirajo nanj. Dolžina kanala 2 znaša 331,09 m.

Kanal 3

Trasa kanalizacije poteka od novega revizijskega jaška K6 na kanalu 1 do novega revizijskega jaška K24 in poteka v celoti ob desni strani asfaltne ceste v smeri proti sredini nasleja Krka. Dolžina kanala 3 znaša 162,80 m. Na kanal 3 se lahko priključita tudi stanovanjski hiši št. 23 in 58, če pridobita soglasja tangiranih lastnikov.

Kanal 3.1

Kanal 3.1 poteka od črpališča ČR2 do revizijskega jaška K30, in sicer v celotni dolžini po neutrjenih zelenih površinah (vrtovih). Ta kanal je dolg 44,57 m.

Kanal 3.2

Kanal 3.2 je gravitacijski kanal, ki poteka od revizijskega jaška K34 do jaška K33 oziroma do črpališča ČR2 na tlačnem vodu 1. Trasa kanala poteka po celotni dolžini v brežini ob desni strani asfaltirane ceste v smeri proti glavni cesti vzporedno s tlačnim vodom, od jaška K58 do jaška K60 pa poteka po vrtovih. Dolžina kanala 3.1 znaša 68,15 m.

Kanal 4

Trasa kanala 4 poteka od novega revizijskega jaška K36 do novega revizijskega jaška K49. Kanal 4 je sekundarni kanal, ki poteka delno po občinski cesti delno pa po vrtovih ob reki Krki. Na kanal se priključujejo vsi hišni priključki, ki tangirajo nanj. Dolžina kanala 4 znaša približno 350,00 m.

Kanal 5

Kanal 5 poteka od novega revizijskega jaška K49 do novega revizijskega jaška K13 tik pred črpalnim jaškom na kanalu 1 in predstavlja nadaljevanje kanala 4. Trasa poteka v celoti po vrtovih oziroma po desni brežini reke Krke. Na kanal 5 se v jašku K27 priključuje kanal 4 in vsi hišni priključki, ki tangirajo nanj. Dolžina kanala 5 znaša 209,08 m.

Tlačni vod 1

Tlačni vod 1 (DN 90) poteka od jaška K33 oziroma od črpališča ČR2 na kanalu 3.2 do jaška K24 na kanalu 3. Trasa poteka po celotni dolžini v brežini ob desni strani asfaltne ceste v smeri proti glavni cesti vzporedno s kanalom 3.2. Dolžina tlačnega voda 1 znaša približno 120,00 m.

Tlačni vod 2

Tlačni vod 2 (DN 110) predstavlja glavni tlačni vod za naselje Krka in poteka od jaška K14 oziroma črpališča ČR1 do horizontalnega loma in nato pod strugo reke Krke do obstoječega jaška 2 na vodu 358 oziroma do projektiranega jaška K17, ki je lociran tik ob obstoječem črpališču v naselju Mačkovec. Trasa tlačnega voda poteka po privatnih vrtovih vzdolž struge reke Krke, nato pa pravokotno na smer toka prečka reko Krko. Dolžina tlačnega voda 2 znaša 330,00 m.

Tabela: Dolžine kanalov in tlačnih vodov nove kanalizacije v naselju Krka

Kanalizacija	Dolžina v m
Kanal 1	382,83
Kanal 2	331,09
Kanal 3	162,80
Kanal 3.1	44,57
Kanal 3.2	68,15
Kanal 4	350,00
Kanal 5	209,08
<i>Kanali skupaj</i>	<i>1.548,52</i>
Tlačni vod 1	120,00
Tlačni vod 2	330,00
<i>Tlačna voda skupaj</i>	<i>450,00</i>
Skupaj	1.998,52

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), v primeru tega programa opremljanja investicija v izgradnjo fekalne kanalizacije. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.)
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6)

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno komunalno infrastrukturo.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje vasi Krka, pri čemer je meja določena na podlagi prispevnega območja kanalizacije.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine enaka.

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (m² parcele, m² neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je nova kanalizacija predvidena za (skoraj) vse obstoječe objekte. Po projektni dokumentaciji je predvidena priklopitev 49 objektov.

Navedenih 49 objektov je tudi opredeljenih v opredelitvi območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj so ti vsi objekti predvideni za priključitev, ki je sicer obvezna z zakonom. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Na območju je tudi nekaj prostih zazidljivih površin, na katerih je dovoljena gradnja. Na teh površinah še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, bodo pa to bodoči investitorji postali ob zaprosilu za izdajo gradbenega dovoljenja. Te bodoče objekte zajemamo v obračunsko območje, kot je prikazano v grafični prilogi programa opremljanja, njihovi investitorji pa bodo ob plačilu komunalnega prispevka obravnavani na enak način in v skladu z istim odlokom kot lastniki že obstoječih objektov.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh objektov, tako obstoječih kot predvidenih.

Neto tlorisne površine objektov na območju so podane iz Registra nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine. Register nepremičnin je vzpostavljen na osnovi in v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006).

Ocena površin bodočih objektov je izpeljana iz površine parcel, ki so proste in na katerih bi po mnenju izdelovalca programa opremljanja lahko bili postavljeni novi objekti. Pri tem je predpostavljena enaka stopnja pozidanosti, kot jo ima že pozidan del območja.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m ²
1	Obstoječi objekti, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo (*)	11.384,94
1	Ocena površin možnih bodočih novih objektov na območju	1.480,05
1	Skupaj	12.864,99

(*) vir: register nepremičnin, GURS

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)

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.

Celotno obračunsko območje je veliko nekaj ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj so med njimi tudi objekti, ki se ne bodo priključevali na kanalizacijo, površine med že obstoječimi objekti (med parcelami), površine javnega dobra, parcele na katerih zaradi konfiguracije ni moč zidati, zelene ter podobne površine – vse naštete površine je potrebno izločiti iz obračuna.

Za mnoge zavezance za plačilo komunalnega prispevka na obračunskem območju pa obstaja tudi problem določitve parcele objekta. V nekaterih primerih je objekt postavljen le na parceli, ki je hkrati stavbišče in ob kateri so še druge parcele istega lastnika, pri drugih je

objekt postavljen na nesorazmerno veliki parceli, so pa tudi taki primeri, ko je objekt postavljen na več parcelah. Glede na to, da je za vse objekte v obračunskem območju iz katastra stavb moč razbrati površino stavbišča, pri oceni parcel zavezancev pri obračunu komunalnega prispevka upoštevamo z 1,5 pomnoženo površino stavbišča, kar je tudi možnost, ki jo dopušča pravilnik. To je tudi vzrok razmeroma majhni površini parcel.

Znotraj območja opremljanja obstaja med posameznimi objekti več kosov zemljišča, ki so tako po namembnosti kot velikosti primerni, da bi lahko teoretično postali parcela novega objekta, v praksi pa je to bolj kot ne malo verjetno oz. se bo takšen primer pojavil zgolj izjemoma. Zato so kot osnova pri izračunu bodočih površin vzete samo očitno proste parcele. Pri tem je ocena površin parcel možnih bodočih objektov izpeljana iz površine praznih parcel ob upoštevanju podobne pozidave in enakih osnov za določitev parcele, kot je določena za že pozidani del naselja.

V skladu s temi navedbami ocenjujemo površino parcel zavezancev, ki so osnova za določitev stroškov na enoto mere na 11.097,17 m².

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za določitev stroškov na enoto mere

Ožje obračunsko območje	Ime	Upoštevano pri kom. prispevku v m ²
1	Parcele obstoječih objektov, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka	9.820,50
1	Ocena površin parcel možnih bodočih novih objektov na območju	1.276,67
1	Skupaj	11.097,17

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije.

Podatki o stroških vseh del za gradnjo komunalne opreme so podani na podlagi osnutka končnega poročila, ki ga je posredovala pristojna občinska služba.

Vse vrednosti so navedene na datum junij 2012 in so navedene v evrih. Vsa navedena komunalna oprema je namenjena uporabnikom na obračunskem območju.

Strošek izgradnje kanalizacije, kot je razviden iz posredovanega gradiva je 544.640,12 EUR.

Ker ta program opremljanja obsega samo fekalno kanalizacijo, se pravi samo eno vrsto komunalne opreme, podrobnejša razdelitev ni potrebna.

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov 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.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen iz zunanjih virov, in sicer v okviru 21. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1). Gre za 416.495 EUR.

Preostanek bo financiran iz plačila komunalnih prispevkov zavezancev, delno pa iz proračuna Mestne občine Novo mesto. Pri tem je predvidena višina obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena tako, da je primerljiva z obremenitvijo ostalih zavezancev v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 11,26 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 61.347,40 EUR.

Vira financiranja sta tako sledeča:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalne zadeve (21. člen ZFO-1)	416.495,00
Mestna občina Novo mesto	128.145,12
- iz proračuna	66.797,72
- komunalni prispevek lastnikov objektov, ki se bodo priključevali na kanalizacijo	61.347,40
Skupaj	544.640,12

Od 61.347,40 EUR pričakovanega komunalnega prispevka jih lahko občina pričakuje 54.292,66 EUR kmalu (v smislu, ob prikloplitvi, večinoma v roku pol leta po zaključku projekta), 7.054,74 pa kasneje, ko bodo na območju pozidane vse površine, ki so primerne za nove stanovanjske objekte.

Poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pa bodo zavezanci po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto plačali še komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Iz tega naslova lahko občina pričakuje še 31.091,52 EUR ob prikloplitvi uporabnikov, še dodatnih 4.041,92 EUR pa kasneje.

To pomeni, da lahko občina pričakuje 85.384,18 EUR komunalnega prispevka v relativno kratkem času po zaključku projekta, še dodatnih 11.096,66 EUR pa v nekem daljšem obdobju, odvisno od hitrosti, s katero bo izvajala nova pozidava na območju. Novograditelji bodo ob tem plačali tudi še komunalni prispevek za ostalo komunalno opremo, vendar v tem programu opremljanja obravnavamo samo kanalizacijo.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Za obstoječo komunalno opremo se šteje tista komunalna oprema, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Novi kanalizacijski vodi se v celoti navezujejo na obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, kar pomeni, da obstaja pravna osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za to postavko.

S tem v zvezi določamo, da:

- je obračunsko območje za obstoječo komunalno opremo enako območju opremljanja z novo komunalno opremo,
- se stroške opremljanja na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo povzema po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/2010), pri čemer se upošteva samo postavka K1 – delno opremljeno območje. Ta postavka je uporabljena zato, ker novo kanalizacijsko omrežje samo po sebi ni zaključena celoti, ampak se navezuje na obstoječe javno mestno omrežje s čistilno napravo, zato je potrebno obračunati komunalni prispevek tudi za ta del.

Ustrezno revalorizirani strošek opremljanja na enoto mero na junij 2012 znaša za obstoječe kanalizacijsko omrežje 1,770 EUR/m² parcele oz. 3,247 EUR/m² neto tlorisne površine.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
Kanalizacija	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	1,770	3,247

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala revalorizirana vrednost obstoječe komunalne opreme, kot je navedena v splošnem odloku za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Novo mesto. Zgornji prikaz je namenjen kot pomoč pri preračunavanju primerne višine komunalnega prispevka na enako raven, kot je opredeljena v splošnem odloku.

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Obvezni sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi časovni načrt izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne opreme na obračunskem območju.

Okviren časovni načrt je sledeč:

- | | |
|--|-----------------|
| – pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | že pridobljena, |
| – izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije | že izdelana, |
| – gradnja komunalne opreme | v izvajanju |
| – uporabno dovoljenje in zaključek projekta | september 2012 |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07),

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na merske enote

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se izvede v skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_p(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$C_t(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju
$\sum A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
$\sum T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo kanalizacijsko omrežje, na katero se bodo le-ti priključevali. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta.

Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 11.097,17 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 12.864,99 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 61.347,40 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere

Vrsta komunalne opreme	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
1. Kanalizacijsko omrežje	5,528	4,769

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pri čemer v tem programu določamo, da enaki stroški na enoto mere veljajo tudi na obračunskem območju, ki ga obravnava ta program opremljanja.

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum junij 2012 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
Kanalizacija	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	1,770	3,247

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala revalorizirana vrednost obstoječe komunalne opreme, kot je navedena v Splošnem odloku za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Novo mesto. Zgornji prikaz je namenjen kot pomoč pri preračunavanju primerne višine komunalnega prispevka na enako raven, kot je opredeljena v Splošnem odloku za delno opremljeno območje s kanalizacijo (K1).

6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7}$$

$$Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiri razmerja utemeljujemo s tem, da je enako razmerje uporabljeno pri Splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pa tudi pri vseh ostalih parcialnih programih opremljanja, obvezno enakost med obračunskimi območji pa zahteva tudi Pravilnik v 7. členu.

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem odloku Mestne občine Novo mesto. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe:

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

6.6. Način izračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov izgradnje kanalizacije.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP _i	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Pri izdaji odločbe se podatki povzamejo iz projektne dokumentacije, če pa te ni moč pridobiti (praviloma v primerih izdajanja odločb po uradni dolžnosti) pa se upoštevajo podatki o objektih, kot jih ima navedene GURS v uradnih evidencah.

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezanca za plačilo komunalnega prispevka znaša 7,298 EUR/m² parcele oz. 8,016 EUR/m² neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo in novo komunalno opremo).

Glede na opredeljene parametre lahko lastnik povprečnega objekta, ki se bo na novo priklapljal na kanalizacijo (stanovanjski objekt, ki ima 232,35 m² neto tlorisne površine in stavbišče 133,61 m² x 1,5 = parcela 200,42 m²) pričakuje 1.742,56 EUR komunalnega prispevka.

Dejanski znesek odmere je odvisen od velikosti neto tlorisne površine objekta, površine stavbišča in faktorja dejavnosti in se ga izračuna po osnovah, podanih v tem programu opremljanja ter seveda lahko odstopa v obe smeri od opredeljenega povprečja.

6.7. Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka

Določbe glede oprostitev in olajšav se obvezno povzame po vsakokrat veljavnem splošnem odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto.

V zadnji verziji so navedene naslednje določbe:

»V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko občina na vlogo lastnika nepremičnine, ki dokaže, da je upravičen do prejemanja denarne socialne pomoči na podlagi Zakona o socialnem varstvu, zadrži plačilo komunalnega prispevka, kar se uredi s pogodbo, ki jo skleneta občina in lastnik.

Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo je možno v največ desetih zaporednih mesečnih obrokih. Minimalni mesečni obrok znaša 30 EUR.«

7. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikaz obračunskega območja

(obračunsko območje je enako tako za primarno kanalizacijo kot za novo sekundarno kanalizacijo)

