

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 351-362/2007
Datum: 23. 5. 2007

ZADEVA: **Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico«**

NAMEN: 1. obravnava predloga odloka

PRAVNA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišča za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2006 - UPB)

POROČEVALEC: Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« v prvi obravnavi**

ŽUPAN
Alojzij Muhič, dipl.ekon.

PRILOGE:

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico " (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Finančni del programa opremljanja (PRILOGA A)

Na podlagi 74. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo), 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne 2007 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju

» Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico «

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Vsebina programa opremljanja)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je 30.4.2007 izdelalo podjetje Espri, d.o.o. Novo mesto.

Program opremljanja iz prvega odstavka vsebuje:

1. Podatke o območju opremljanja
2. Prikaz obstoječe in nove komunalne infrastrukture
3. Podlage za odmero komunalnega prispevka

II. PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA

2. člen

Program opremljanja zemljišč za gradnjo iz 1. člena tega odloka je izdelan na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta.

Območje urejanja obsega 24,35 arov površine. V območje urejanja ureditvenega načrta je zajet stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta, v katerega so vključene del parcele parc. št. 1095 – cesta, parc. št. 1457, parc. št. 1458, parc. št. 1459, parc. št. 1460, parc. št. 1461, parc. št. 1462, parc. št. 1463, del parcele parc. št. 1465 – cesta, del parcele parc. št. 1466 – cesta in del parcele parc. št. 1467, vse k.o. Novo mesto.

Območje urejanja omejujejo naslednje parcelne številke: na zahodnem delu je območje urejanja omejeno s parc. št. 1467, k.o. Novo mesto, severni del območja je omejen s parc. št. 1095, k.o. Novo mesto (Rozmanova ulica), na vzhodu ga omejuje parc. št. 1465, k.o. Novo mesto (Kastelčeva ulica), na južni strani je območje omejeno s parc. št. 1464, k.o. Novo mesto in parc. št. 1466, k.o. Novo mesto.

3. člen

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji območji opremljanja in sicer:

I. območje: Nova stanovanjsko-poslovna gradnja

II. območje: Prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. območja

III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Območje zajema obstoječo lokalno cesto »glavna mestna cesta LG 2999000 Glavni trg – Sokolska ulica – Prešernov trg – Glavni trg – Rozmanova ulica, Kastelčeva ulica«, ki je kategorizirana kot javna pot JP 799427.

Območje ureditvenega načrta je opremljeno z vodovodnim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem, elektroenergetskim omrežjem, kabelskim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem na katera se bo priključil nov stanovanjsko – poslovni objekt. Dograditi bo potrebno 4 cevno kabelsko kanalizacijo, javna razsvetljava pa bo potekala po fasadnih kanalih.

Prometna ureditev: Obstoječe prometne površine bo zaradi gradnje objekta potrebno rekonstruirati. Pri tem se bo dogradil obstoječi pločnik v vogalu novega objekta na razcepu omenjenih cest ter preuredila parkirna mesta ob Rozmanovi ulici zaradi oblikovanja uvoza v predviden objekt. Ob rekonstrukcijah obstoječega prometnega omrežja se ohranjajo obstoječi dovozi do okoliških stavb.

Kanalizacija: Obstoječi kanal med jaškom št. 920 in št. 921 se ukine, kanalizacija na Kastelčevi ulici pa se obnovi med jaškoma št. 919 in 920 ter jaški št. 982, 983 in 984 ter na novo zgradi povezava med jaškoma št. 920 in 984. Kanalizacija za odvod odpadnih padavinskih voda se priključi direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v jašku št. 982.

Vodovod: Območje je obkroženo z vodovodno napeljavo, potrebno je izvesti samo priključitev na obstoječe omrežje.

Elektro omrežje: Objekti in naprave se priključujejo na obstoječi elektrokabelski razvod v mestnem jedru. Pred pričetkom gradnje bo potrebno zgraditi 4 – cevno kabelsko kanalizacijo (EKK) od obstoječega jaška J03 do obstoječega droga na zemljišču parc. št. 1464, k.o. Novo mesto, ob Kastelčevi ulici. Prav tako bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kabelske kanalizacije od TP Prešernov trg do predvidenega objekta (za napajanje novega objekta in prevezavo obstoječega omrežja) ter cevi preko ceste na enem mestu (Rozmanova ulica) za prevezavo obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega omrežja.

Telekomunikacijsko omrežje: Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je v neposredni bližini, potrebno je izvesti samo priključitev nanj.

Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS): Objekt se bo priključil na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS) na najbližji točki vstopa na Rozmanovi 13.

Javna razsvetljava: V območju urejanja je predvidena javna razsvetljava.

Plinovodno omrežje: Objekti se priključijo na plinovodno napeljavo plinovodnega omrežja Novega mesta, ki poteka po Kastelčevi ulici po PE 40-55. Predviden delovni tlak plinovodnega razvoda znaša 1 bar.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

(Skupni in obračunski stroški opremljanja stavbnega zemljišča)

Skupni stroški opremljanja zemljišča za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 148.340,00 EUR (z DDV) in obsegajo: prostorsko, investicijsko in projektno dokumentacijo, stroške odškodnin zaradi služnosti za ureditev infrastrukture, stroške izgradnje cestne in komunalne infrastrukture ter stroške strokovnega nadzora in vodenja investicije.

Obračunski stroški opremljanja zemljišča za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 141.490,00 EUR (z DDV) in vključujejo stroške prostorske, investicijske in projektne dokumentacije, stroške odškodnin zaradi služnosti za ureditev infrastrukture, cestnega omrežja, kanalizacije, vodovoda, javne razsvetljave ter strokovnega nadzora in vodenja, medtem ko ne vključujejo stroškov električnega, plinovodnega, telekomunikacijskega in KKS omrežja, ki so jih dolžni izvesti pristojna podjetja in upravljavci in niso predmet komunalnega prispevka.

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določenih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

Podroben prikaz skupnih in obračunskih stroškov opremljanja je v finančnem delu programa opremljanja.

6. člen

(Viri financiranja)

Finančna sredstva za izvedbo komunalne in cestne infrastrukture v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter cest.

7. člen

(Preračun stroškov opremljanja na površino gradbenih parcel oziroma na neto tlorisno površino objektov)

Obračunski stroški opremljanja se delijo samo na I. obračunsko območje investicije, pri čemer se delijo obračunski stroški v celoti.

Mestna občina Novo mesto v skladu z 11. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50. Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

Tako so stroški opremljanja po posamezni vrsti infrastrukture na dan 30. april 2007 sledeči:

I. območje, v EUR	
1. Cestno omrežje	
na m ² gradbene parcele	247,41
na m ² neto tlorisne površine	27,68
2. Kanalizacija	
na m ² gradbene parcele	112,40
na m ² neto tlorisne površine	12,58
3. Vodovod	
na m ² gradbene parcele	1,00
na m ² neto tlorisne površine	0,11
4. Javna razsvetljava	
na m ² gradbene parcele	8,61
na m ² neto tlorisne površine	0,96
Skupaj	
na m ² gradbene parcele	369,43
na m ² neto tlorisne površine	41,34

8. člen

(Način izvajanja in odmere komunalnega prispevka)

Med Mestno občino Novo mesto in investitorjem komunalne opreme oz. zavezancem za plačilo komunalnega prispevka bo na podlagi 78. člena ZPNačrt sklenjena pogodba o opremljanju, ki bo opredeljevala, da bosta investitorja opremila območje na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

9. člen

(Terminski plan izvedbe investicije)

Vsa komunalna infrastruktura bo dokončana najkasneje v drugi polovici leta 2008.

V. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

10. člen

(Strokovne podlage za program opremljanja)

Strokovne podlage in program opremljanja iz 1. člena tega odloka so na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

11. člen

(Veljavnost odloka)

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

Številka: 351-362/2007
Novo mesto,

Župan
Alojzij Muhič, dipl.ekon.



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
OBČINSKA UPRAVA
Oddelek za prostor
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Številka: 351-362/2007-1914
Datum: 23. 5. 2007

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU »STAVBNI OTOK MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO«

UVOD

Mestna občina Novo mesto je v zaključni fazi sprejetja odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta. Omenjeni odlok obravnava gradnjo nove večstanovanjske stavbe s poslovnimi ter parkirnimi prostori in rušitev objekta Rozmanova 11. Prav tako določa gradnjo potrebne komunalne opreme, in sicer:

- rekonstrukcijo Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- gradnjo elektrokabelske kanalizacije,
- gradnjo kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcijo in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezavo na kanalizacijo,
- navezavo na električno omrežje,
- navezavo na vodovodno omrežje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- navezavo na plinovodno omrežje
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje,
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je lahko priloga k občinskemu lokacijskemu načrtu tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki mora biti sprejet v obliki odloka (19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo) in je osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na obravnavanem območju. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne

infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za izgradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Stroške izgradnje komunalne opreme, ki so zajeti v programu opremljanja, v celoti nosi investitor, Zarja d.d., Novo mesto.

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« obravnava površino zemljišč v skupni velikosti 24,35 arov.

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Prvo ožje obračunsko območje obsega območje novo predvidenega objekta, pri čemer sta na tem mestu tudi objekta na Rozmanovi 9 in Rozmanovi 11, ki bosta porušena.

Drugo ožje obračunsko območje obsega preostali del ureditvenega območja.

Komunalna infrastruktura, ki se bo gradila v okviru ureditvenega načrta zajema:

- rekonstrukcijo Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- gradnjo elektrokabelske kanalizacije,
- gradnjo kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcijo in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezavo na kanalizacijo,
- navezavo na električno omrežje,
- navezavo na vodovodno omrežje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- navezavo na plinovodno omrežje
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje,
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

Predmet programa opremljanja in osnova za določitev obračunskih stroškov investicije pa je opremljanje zemljišča z naslednjo infrastrukturo:

- rekonstrukcija Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- navezava na vodovodno omrežje
- gradnja kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezava na kanalizacijo,
- izgradnja javne razsvetljave.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po Zakonu o prostorskem načrtovanju ni več dolžnost občine, ampak upravljavec omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala

omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Občina bo s pogodbo o opremljanju prenesla izgradnjo komunalne opreme na podjetje Zarja d.d., Novo mesto, ki je kot kupec, s prodajno pogodbo prevzel obveznost izgradnje komunalne infrastrukture, potrebne za funkcioniranje predvidenega novega objekta.

Ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture s spremljajočimi storitvami znašajo po programu opremljanja **148.595,00 EUR** (35,5 mio SIT) (z DDV). Obračunski stroški pa znašajo **141.490,00 EUR** (33,9 mio SIT) (z DDV).

Finančna sredstva v celoti zagotavlja podjetje zarja d.d, Novo mesto v dogovoru s pristojnimi upravljavci energetskih in komunalnih naprav.

Poleg obračunskih stroškov se investitorju dodatno odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval komunalna oprema predvidena za pozidavo v OLN. Osnova za odmero tega dela komunalnega prispevka bo, do sprejetja novega odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in meril za odmero komunalnega prispevka na območju MONM, trenutno veljaven Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05).

Celotna vsebina programa opremljanja zemljišč za gradnjo je na vpogled na pristojnem oddelku, v prilogi obrazložitve pa je predloženo celoten finančni del (priloga A), iz katerega so razvidni vsi pomembni podatki v zvezi z oceno stroškov opremljanja, opredelitvijo zavezancev, delitvijo stroškov z viri financiranja, kakor tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

VPLIV NA PRORAČUN

Stroške izgradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja v celoti nosi investitor. Pričakuje pa se prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v ocenjeni višini 32.000,00 EUR (7,5 mio SIT), izračunan na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto

ZAKLJUČEK

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po predstavitvi programa opremljanja sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« v prvi obravnavi.

Pripravila:
Mirjana Vardijan

Vodja oddelka za prostor
Mojca Tavčar

Direktor
mag. Sašo Murtič

III. FINANČNI DEL

3.1. Ocena stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture

Ocena stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi projektantske ocene izdelovalca ureditvenega načrta.
2. Strošek izdelave prostorske in projektne dokumentacije je ocenjen v višini 4% od izvedbenih del gradnje prometne in komunalne infrastrukture.
3. Stroški strokovnega nadzora so upoštevani v višini 2% od izvedbenih del.
4. Stroški vodenja investicijske naložbe so ocenjeni v višini 2% od vseh postavk.
5. Ocena stroškov odškodnin za zemljišča ni upoštevana, ker je bilanca nakupov in prodaj zemljišč na območju za občino pozitivna. Ocena stroškov za služnosti znaša 2.086 EUR.
6. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odškodnin, kjer ne nastopa.
7. Vsi stroški so preračunani na cene 30. april 2007.
8. Vsi stroški so v EUR. Zaradi preglednosti so vsi zneski v tabelah zaokroženi na 1 EUR, medtem ko so v samih izračunih dejansko upoštevani skupaj z evro centi.

Tako je ocena stroškov po stalnih cenah na dan 30. april 2007 naslednja:

3.1.1. Ocena stroškov izdelave programa opremljanja

Stroški izdelave programa opremljanja so po ponudbi izvajalca 2.200 EUR + 20% DDV.

Vrsta stroškov	v EUR
1. Program opremljanja	2.200
20 % DDV	440
SKUPAJ	2.640

3.1.2. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljajalnih del

Stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije so ocenjeni v višini 4% izvedbenih del, kar pomeni, da znaša ocena:

4.573 EUR + DDV ko gre za skupne stroške in
4.293 EUR + DDV ko gre za obračunske stroške.

3.1.3. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin

V tem primeru bo formalno resda prišlo do stroška odkupa nepremičnin za zemljišče v velikosti 50 m² na parceli št. 1465 vendar bo hkrati prišlo tudi do prodaje zemljišča v velikosti 55,5 m². (8,5 m² na parceli št. 1459, 10 m² na parc. 1457,4 m² na parc. 1458 in 33 m² na parceli št. 1457). Gre za del pločnika na eni strani in del zemljišča za podhod na drugi strani, ki po projektantski rešitvi povsem ne sledita mejam parcel.

Ker bo neto saldo iz te kupo-prodajne transakcije z zemljišči za občino pozitiven, stroška oz. prihodka od odkupa nepremičnin ne navajamo v obračunskih stroških.

Stroški odškodnin zaradi služnosti so ocenjeni na 2.086 EUR.

3.1.4. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture

3.1.4.1. Izgradnja ceste

Ocena stroškov izgradnje ceste in hodnikov je izdelana na podlagi projektantskega predračuna in je naslednja:

Postavke	v EUR
1. Rekonstrukcija Rozmanove ceste	13.520
2. Ureditev Kastelčeve ulice	21.657
3. Hodnik ob objektu	24.236
4. Ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo	12.519
Skupaj	71.933
20% DDV	14.387
SKUPAJ	86.319

3.1.4.2. Izgradnja komunalne infrastrukture

Kanalizacija:

Ocena stroškov izgradnje je izdelana na podlagi projektantskega predračuna, in je naslednja:

Postavka	v EUR
1. Rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije	21.991
2. Gradnja kanalizacije za padavinske vode	10.374
3. Navezava na kanalizacijo	313
Skupaj	32.678
20% DDV	6.536
SKUPAJ	39.214

Elektroenergetsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavka	v EUR
1. Gradnja elektrokabelske kanalizacije	4.590
2. Navezava na električno omrežje	626
Skupaj	5.216
DDV 20%	1.043
SKUPAJ	6.259

Javna razsvetljava:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Javna razsvetljava	2.504
20% DDV	501
SKUPAJ	3.005

Navezave na obstoječo infrastrukturo:

Poleg navedenih stroškov so ocenjeni tudi stroški navezave ostale infrastrukture na že obstoječa omrežja:

Postavke	v EUR
1. Navezava na vodovodno omrežje	292
2. Navezava na telekomunikacijsko omrežje	522
3. Navezava na kabelsko komunikacijsko omrežje	313
4. Navezava na plinovodno omrežje	876
Skupaj	2.003

DDV 20%	401
SKUPAJ	2.404

3.1.5. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije

V stroških strokovnega nadzora izvajanja gradnje sta upoštevani pogodbi za tehnični nadzor in koordinatorja za varnost in zdravje pri delu. Za vodenje investicije je upoštevano 2% od vseh stroškov.

Pri upoštevanju vseh stroškov:

Postavke	v EUR
1. Strokovni nadzor	2.287
2. Vodenje investicije	2.466
3. Skupaj	4.752
4. 20% DDV	950
5. SKUPAJ	5.703

Pri upoštevanju samo obračunskih stroškov:

Postavke	v EUR
1. Strokovni nadzor	2.148
2. Vodenje investicije	2.319
3. Skupaj	4.467
4. 20% DDV	893
5. SKUPAJ	5.360

3.1.6. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.1.7. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena **skupnih stroškov** opremljanja zemljišč za gradnjo za območje »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo« naslednja:

Postavka	v EUR	Delež
1. Prostorska, investicijska in projektna dokumentacija	4.573	3,08%
2. Pridobitev zemljišč	2.086	1,41%
- stroški odškodnin zaradi služnosti	2.086	1,41%
3. Cestno omrežje	71.933	48,49%
- rekonstrukcija Rozmanove ceste	13.520	9,11%
- ureditev Kastelčeve ulice	21.657	14,60%
- hodnik ob objektu	24.236	16,34%
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo	12.519	8,44%
4. Elektroenergetsko omrežje	5.216	3,52%
- gradnja elektrokabelske kanalizacije	4.590	3,09%
- navezava na električno omrežje	626	0,42%
5. Kanalizacija	32.678	22,03%
- rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije (mešan sistem)	21.991	14,82%
- gradnja kanalizacije za padavinske vode	10.374	6,99%
- navezava na kanalizacijo	313	0,21%
6. Vodovod	292	0,20%
- navezava na vodovodno omrežje	292	0,20%
7. Javna razsvetljava	2.504	1,69%
8. Plinovodno omrežje (navezava)	876	0,59%
9. Telekomunikacijsko omrežje (navezava)	522	0,35%
10. Kabelsko komunikacijsko omrežje (navezava)	313	0,21%
11. Strokovni nadzor	2.287	1,54%
12. Vodenje	2.466	1,66%
13. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	125.746	84,77%
DDV 20% (na stroške odškodnin za služnosti ni DDV)	22.595	15,23%
SKUPAJ	148.340	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določenih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

V skladu z 11. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo se obračunske stroške dobi tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije dobi iz drugih virov oz. jih zagotovi sama in ne bremenijo zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po novejših spremembah zakonodaje ni več dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje

sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Obračunski stroški so tako sledeči:

Postavka	v EUR	Delež
1. Prostorska, investicijska in projektna dokumentacija	4.296	3,04%
2. Pridobitev zemljišč	2.086	1,47%
- <i>stroški odškodnin zaradi služnosti</i>	<i>2.086</i>	<i>1,47%</i>
3. Cestno omrežje	71.933	50,84%
- <i>rekonstrukcija Rozmanove ceste</i>	<i>13.520</i>	<i>9,56%</i>
- <i>ureditev Kastelčeve ulice</i>	<i>21.657</i>	<i>15,31%</i>
- <i>hodnik ob objektu</i>	<i>24.236</i>	<i>17,13%</i>
- <i>ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo</i>	<i>12.519</i>	<i>8,85%</i>
4. Kanalizacija	32.678	23,10%
- <i>rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije (mešan sistem)</i>	<i>21.991</i>	<i>15,54%</i>
- <i>gradnja kanalizacije za padavinske vode</i>	<i>10.374</i>	<i>7,33%</i>
- <i>navezava na kanalizacijo</i>	<i>313</i>	<i>0,22%</i>
5. Vodovod	292	0,21%
- <i>navezava na vodovodno omrežje</i>	<i>292</i>	<i>0,21%</i>
6. Javna razsvetljava	2.504	1,77%
7. Strokovni nadzor	2.148	1,52%
8. Vodenje	2.319	1,64%
9. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	118.256	83,58%
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	23.234	16,42%
SKUPAJ	141.490	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.2. Delitev stroškov

3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, 33/07) v svojem 80. členu definira zavezance:

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

Isti zakon v 71. členu definira **komunalno opremo**:

“Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih 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.”

Opremljeno stavbno zemljišče je definirano v 72. členu:

“Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno:

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

Komunalni prispevek je definiran v 79. členu:

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

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. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V primeru UN Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto kot investitor celotne nove komunalne opreme in novega objekta v območju opremljanja.

3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjem OLN in Mestno občino Novo mesto, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Na območju že stojijo objekti, ki se jih bo tekom izgradnje novega objekta porušilo. Gre za objekta na Rozmanovi 9 in Rozmanovi 11, za katera je ob postavitvi v preteklosti že bil plačan komunalni prispevek. V skladu s predpisano metodologijo so površine parcel in objektov odštete od predvidenega novega objekta, tako da se obračunski stroški obračunajo samo na razliko.

Po podatkih o gradbenih parcelah v območju opremljanja, so površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov naslednje:

Ureditvene enote	Gradbene parcele v m ²	Neto tlorisne površine v m ²
I. ožje obračunsko območje:		
- obstoječi objekti, ki se rušijo		
- razlika med novim in obstoječim objektom	611,00	600
- Skupaj območje	383,00	3.423
II. ožje obračunsko območje:		
prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. obračunskega območja	994,00	4.023
SKUPAJ	2.434,50	

Komunalni prispevek se obračuna samo na razliko med predvidenim in obstoječim objektom.

Skupna neto tlorisna površina novega objekta je pridobljena glede na naslednje podatke o površinah po etažah:

Površina	Neto tlorisna površina m ²
klet	870
nizko pritličje	786
visoko pritličje	844
nadstropje	842
mansarda	681
Skupaj	4.023

Površine obstoječih objektov so vzete iz baze za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Pri obračunu niso upoštevane površine enostavnih objektov (npr. kioska), ker lastniki niso bili in niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

Obračunski stroški opremljanja se delijo na površino gradbenih parcel in neto tlorisno površino objektov, pri čemer se vsi obračunski stroški delijo samo na I. ožje obračunsko območje.

Mestna občina Novo mesto ima v skladu z 11. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 117/2004) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje in
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) za posamezne vrste objektov v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture, pri čemer se lahko faktor določi v razmerju od 0,5 do 1,5.

Mestna občina Novo mesto v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m² gradbenih parcel in m² neto površin po območjih

V skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture izračuna po formuli:

$$KP_i = (A_{parcela} \times C_{pi1} \times D_{pi}) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times C_{ti} \times D_{ti})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_i = komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture

$A_{parcela}$ = površina parcele

C_{pi1} = strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo

D_{pi} = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{dejavnost}$ = faktor dejavnosti

$A_{tlorisna}$ = neto tlorisna površina

C_{ti} = strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno kom. infrastrukt.

D_{ti} = delež neto tlorisne površine

V primeru UN Stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico je samo eno obračunsko območje, ki nosi strošek komunalnega prispevka, zato podrobnejši izračun in delitev nista potrebna.

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je tako strošek komunalnega opremljanja naslednji:

Postavka	I. območje
1. Stroški priprave zemljišč	12.602
2. Cestno omrežje	86.319
3. Kanalizacija	39.214
4. Vodovod	351
5. Javna razsvetljava	3.005
Skupaj	141.490

Zgornja tabela je sicer sama po sebi zadostna podlaga za obračun komunalnega prispevka, vendar pa je smiselno in dovoljeno po načelu preglednosti stroške priprave zemljišč po ključu splošnih stroškov razdeliti na posamezno vrsto infrastrukture. Tako popravljena tabela je sledeča:

Postavka	I. območje
1. Cestno omrežje	94.759
2. Kanalizacija	43.048
3. Vodovod	385
4. Javna razsvetljava	3.298
Skupaj	141.490

Ob upoštevanju stroškov priprave zemljišč je tako strošek komunalnega opremljanja za npr. kanalizacijo sledeč:

Strošek kanalizacije na m² gradbene parcele za celo območje je:
 $43.048 \text{ EUR} / 383 \text{ m}^2 = 112,40 \text{ EUR/m}^2$

Strošek kanalizacije na m² neto tlorisne površine za celo območje je:
 $43.048 \text{ EUR} / 3.423 \text{ m}^2 = 12,58 \text{ EUR} / \text{m}^2$

Obračunski stroški na površino po posamezni vrsti komunalne infrastrukture so tako na dan 30. april 2007 v posameznem območju opremljanja sledeči:

I. območje, v EUR	
1. Cestno omrežje	
na m ² gradbene parcele	247,41
na m ² neto tlorisne površine	27,68
2. Kanalizacija	
na m ² gradbene parcele	112,40
na m ² neto tlorisne površine	12,58
3. Vodovod	
na m ² gradbene parcele	1,00
na m ² neto tlorisne površine	0,11
4. Javna razsvetljava	
na m ² gradbene parcele	8,61
na m ² neto tlorisne površine	0,96
Skupaj	
na m ² gradbene parcele	369,43
na m ² neto tlorisne površine	41,34

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 50 : 50 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino.

Način revalorizacije:

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo, 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«.

3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po UN »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« bo med Mestno občino Novo mesto in zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklenjena »pogodba o opremljanju«, ki bo podrobno opredelila:

- območje, ki se opremlja,
- pregled obstoječe komunalne infrastrukture na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo,

- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz predprejšnje postavke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad gradnjo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbem odgovarja za povzročeno škodo.

3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev

Investitor stanovanjskih objektov oz. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka bo zagotovil potrebna finančna sredstva v času izvajanja gradnje komunalne infrastrukture po terminskem planu izvajanja del, predvidoma v letu 2008.