

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 354-19/2009
Datum: 3.4.2009

ZADEVA: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«

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, 96/08, MONM-UPB-2)

POROČEVALEC: Darja Plantan, vodja službe za razvoj in investicije

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci« v prvi obravnavi.

ŽUPAN
Alojzij Muhič, dipl.ekon.

PRILOGE:

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje opremljanja »Poganci« (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Programa 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: 354-19/2009
Datum: 7. 4. 2009

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »POGANCI«

1.UVOD

1.1. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gospodarsko javno infrastrukturo na območju »OPPN Poganci« (v nadaljevanju: program opremljanja) , ki ga je izdelalo podjetje Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto, je:

- podlaga za opremljanje s predvideno cestno in komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim podrobnim prostorskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka **za predvideno in obstoječo cestno in komunalno opremo**, ki ga zavezanec / investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja plača občini.

Program opremljanja določa investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, tako v omrežja kot komunalne objekte, ki jih je potrebno na novo zgraditi, kot tudi v tista, kjer je potrebno obstoječo komunalno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema. Pri ugotavljanju obračunskih stroškov za že obstoječo komunalno infrastrukturo povzema določila in vrednosti iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l. RS št.28/08).

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo cestne in komunalne infrastrukture območja opremljanja.

V kolikor bi občina izvedla potrebno komunalno opremo, kot to določa OPPN Poganci in predmetni Odlok o programu opremljanja za to območje in investitorju objekta-ov oz. zavezancem po tem odloku odmerila celotni komunalni prispevek, bi občina morala investitorju oz. zavezancem, ki so plačali komunalni prispevek, jamčiti, da bo cestna in komunalna infrastruktura izvedena oziroma rekonstruirana v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, da bodo lahko nanjo priključil svoj-e objekt-e. Seveda bi za to komunalno opremo morala v proračunu zagotoviti potrebna sredstva, kar pa v programu opremljanja ni predvideno, ker je investitor potrebno komunalno opremo dolžan izvesti tudi v skladu z določili Odloka o OPPN Poganci. V konkretnem primeru je v zvezi z izgradnjo potrebne komunalne opreme predvidena sklenitev pogodbe o opremljanju s podjetjem Begrad d.d., ki bo kot investitor sam prevzel izvedbo potrebnih del, v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja, zato se mu bo komunalni prispevek po predmetnem odloku odmeril le za obstoječo komunalno opremo, na katero se navezuje.

Podjetje Begrad d.d., ki je tudi lastnik zemljišč, ki so z OPPN Poganci namenjeni pozidavi, ima namen na območju izvajati gradnjo stanovanjskih objektov, oskrbovanih stanovanj in doma starejših občanov ter spremljajočih storitvenih dejavnosti oskrbe in družbenimi dejavnostmi, skupaj s pripadajočimi parkirnimi mesti. V prvi fazi je predvidena izgradnja doma starejših občanov, objekta z varovanimi stanovanji in stanovanjsko-poslovni objekt z oznako »B«, s potrebno komunalno opremo. Ostale faze pozidave in nadgradnje infrastrukture pa so predvidene kasneje.

1.2. Opis območja opremljanja

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta »Poganci«, ki je predmet opremljanja z načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja.

Obravnavana lokacija se nahaja na južnem delu povsem na koncu Novega mesta v Pogancih na območju bivše vojašnice z dostopom iz ceste Novo mesto – Metlika.

V naravi je večina površine območja še nepozidane. Na njem so neurejene zelene površine ter nekaj manjših objektov, ki se v celoti rušijo, razen dela območja na zahodu ob dovozni cesti, kjer je objekt v lasti podjetja Kolpa d.d..

Predvideni posegi se primarno nanašajo na obravnavano območje, s tem da bo izvedena infrastruktura v nekem delu namenjena tudi sosednjemu območju, ki ga obravnava občinski podrobni prostorski načrt Poganški vrh, del javne infrastrukture ob glavni cesti G2-105 Novo mesto – Metlika pa ima tudi širši značaj.

Podrobnejši pogoji glede načrtovanih prostorskih ureditev so podani v občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Poganci« (Uradni list RS, št. 87/2008 z dne 30.7.2008). Za tisti del komunalne opreme, ki se vsebinsko navezuje (tudi) na območje Poganškega vrha so prostorske ureditve navedene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Poganški vrh« (Uradni list RS, št. 97/2008 z dne 10.10.2008).

1.3. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

- a.) predpisi
- b.) prostorski akti
- c.) ostala dokumentacija

a.) Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, 33/07),
- 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. 95/07).

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 obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa opremljanja.

S programom opremljanja so obravnavani: komunalna infrastruktura, objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu in so v pristojnosti lokalne skupnosti za:

- izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (vodovod, kanalizacija, odpadki),
- izvajanje izbirnih gospodarskih javnih služb (javna razsvetljava, plin),
- urejanje in gradnjo občinskih cest, javnih parkirišč, otroških igrišč, zelenih in drugih javnih površin.

Program opremljanja skladno z navedbo obsega izgradnjo gospodarske javne infrastrukture območja OPPN Poganci (in v primeru enega dela kanala tudi OPPN Poganski vrh) in njenih priključkov na omrežja oskrbovalnih sistemov ter povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani za predvidene potrebe predvidenih uporabnikov.

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko določi, da mora investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini. Program opremljanja posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno infrastrukturo, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

b.) Občinski podrobni prostorski načrt »Poganci«

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je bil sprejet na občinskem svetu ter objavljen v Uradnem listu

(Uradni list št. 78/2008, dne 30.7.2008). Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (78. člen ZPNačrt) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja (Ur.l. RS 80/07) kot osnovni dokument priprave programa.

Za delček infrastrukture, ki je vsebinsko navezana na OPPN Poganški vrh (Uradni list RS, št. 97/2008 z dne 10.10.2008) predstavlja osnovno navedeni OPPN Poganški vrh.

c.) Ostala dokumentacija

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, ki jih je predložilo podjetje Begrad d.d., predvsem:

- ponudbe izvajalcev glede stroškov izgradnje komunalne opreme,
- projekt PGD »Prometna in komunalno-energetska infrastruktura za OPPN Poganci«, št. projekta P-24/2008, GPI d.o.o. Novo mesto, avgust 2008,
- prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri ugotavljanju površin parcel,
- OPPN Poganški vrh za ugotavljanje infrastrukture, ki je vsebinsko navezana na to območje in oceno površin,
- podatki investitorja pri navedbi termenskega plana in stroškov režije,
- program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme.

2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Program opremljanja obsega izgradnjo predvidene gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja in njenih priključkov na omrežja gospodarske javne infrastrukture. Program opremljanja vključuje tudi prenovo tiste obstoječe infrastrukture, ki jo je potrebno rekonstruirati ali razširiti zmožljivost posameznih njenih delov in naprav. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani tako za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov kot tudi poznejših uporabnikov na sosednjem območju.

V programu opremljanja je skladno s prostorskimi akti predvidena izgradnja naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- cestno omrežje,
- javna razsvetljava,
- vodovodno omrežje,
- omrežje za fekalno kanalizacijo in
- omrežje za meteorno kanalizacijo.

Obravnavan je samo tisti del komunalne opreme, ki ima status gospodarske javne infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti, medtem ko so iz ocene stroškov izločeni t.i. hišni priključki, ki so samo v funkciji objekta ter kot taki ne bodo imeli javne komponente, ampak bodo v lasti in vzdrževanju lastnikov objekta.

Prav tako ne obravnavamo infrastrukture, ki nima javnega statusa, konkretno telekomunikacijskega, elektroenergetskega, plinovodnega in kabelsko-komunikacijskega omrežja, ga pa informativno prikazujemo pri oceni stroškov.

V nadaljevanju je podan OPIS:

- obstoječega stanja komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in
- predvidene komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture.

2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura

Obravnavano območje opremljanja komunalno še ni v celoti opremljeno, vendar pa se v neposredni bližini že nahaja obstoječa prometna in komunalna infrastruktura, na katero se bo obravnavano območje navezovalo.

Prometna infrastruktura

Prometno se obravnavano območje navezuje na državno cesto G2-105 Novo mesto – Metlika, iz katere je že narejen priključek za uvoz oz. izvoz na območje opremljanja, ki pa se bo rekonstruiral.

Javna razsvetljava

Znotraj območja opremljanja ni obstoječe javne razsvetljave.

Kanalizacijsko omrežje

Obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje za fekalno kanalizacijo poteka v trasi ob glavni cesti in ima iztek v centralni čistilni napravi v Ločni. Omrežje je trenutno zgrajeno do konca Jedinščice.

Objekti v bližini imajo večinoma urejene izpuste meteorne vode v bližnji potok Težka voda.

Vodovodno omrežje

Mestno primarno vodovodno omrežje (DN 250), na katerega se bo priklopil sekundarni krak za območje urejanja, poteka nad severnim delom območja opremljanja. Ta del vodovodnega omrežja se bo oskrboval iz vodohrana Sv. Rok.

2.2. Predvidena komunalna infrastruktura

Za komunalno opremljanje obravnavanega območja so že izdelani projekti PGD s projektantskimi popisi.

2.2.1. Prometna ureditev

Obstoječi glavna cesta G2 in glavna dovozna cesta 1 predstavljata osnovo cestnega omrežja na katero se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju. Investitor mora za pridobitev gradbenega dovoljenja tako izboljšati del obstoječega javnega cestnega omrežja (glavna cesta G2 in glavna dovozna cesta 1), kot tudi dograditi del novega javnega cestnega omrežja (primarna cesta A, krožišče in glavna dovozna cesta 2).

D1 – obstoječe prometne površine

Obravnavano območje se nahaja ob glavni cesti G2-105 Novo mesto – Metlika. S te ceste je s severovzhodne strani urejen obstoječ priključek za uvoz in izvoz.

V procesu opremljanja bo rekonstruirana glavna cesta G2 in opremljena z dodatnimi elementi: enostranski pločnik in dvosmerna kolesarsko steza na delu med južnim delom naselja Jedinščica pa do žage Poganci ter avtobusnima postajališčema na obeh straneh ceste. V tej fazi bosta zgrajeni tudi peš in kolesarska povezava na delu opuščene trase glavne dovozne ceste 1 ob priključku z glavno cesto G2, in sicer kot bližnjica do zahodnega avtobusnega postajališča.

Glavna cesta G2 se izvaja v dveh (2) etapah. Od km 1+867 do km 1+945 je prva etapa, katere investitor izvajanja del je Mestna občina Novo mesto in ni predmet tega programa opremljanja, od km 1+945 do konca obdelave do km 2+108 je investitor izvajanja del je Begrad. Gradbeno dovoljenje se pridobiva za vsako etapo posebej.

Območje obnovljene glavne ceste in glavne dovozne ceste 1 je opredeljeno kot javno dobro.

D2 – predvidene prometne površine

Pri načrtovanju novega območja je predvidena gradnja večjega števila novih cest javnega in internega značaja.

Primarna cesta A preko območja OPPN je predvidena v smeri severozahod – jugovzhod in se navezuje na glavno dovožno cesto 1 ter se preko rekonstruiranega priključka priključi na glavno cesto G2-105 Novo mesto – Metlika. Iz primarne ceste A, ki se na koncu zaključi s

krožnim križiščem – obračališčem, so narejene prečne interne cestne povezave – sekundarna cesta za dovoz in 2 uvoza na večja parkirna platoja za dovoz in dostop do predvidenih objektov in ureditev.

Severni del območja OPPN se bo predvidoma navezoval na traso bodoče zbirne mestne ceste preko nove glavne dovozne ceste 2, ob tem pa OPPN ponuja tudi možnost navezave tega dela skozi območje urejanja, v kolikor se najde primerna rešitev. V območju vrstnih hiš je predvidena krajša sekundarna cesta.

Vse parcele na območju OPPN se bodo priključevale na novo vzpostavljen prometni režim dograjenih sistemov cest.

Območja primarne ceste A, glavne dovozne ceste 2 in krožišča bodo po izgradnji, v skladu z OPPN, prešle v status javnega dobra.

Avtobusna postajališča

Najbližje obstoječe avtobusno postajališče se nahaja ob glavni cesti v km 1+ 280, in sicer med naseljem Jedinščica in Gotna vas, ter služi prebivalcem omenjenih naselij. Za potrebe prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih na območju OPPN je predvidena gradnja novih avtobusnih postajališč z nadkritimi čakalnicami. Lokacija obojestranskih avtobusnih postajališč je predvidena na glavni cesti, in sicer južno od rekonstruiranega priključka v območje OPPN ter na nasprotni strani ceste, nekoliko višje v smeri proti Jedinščici.

2.2.2. Javna razsvetljava

Z novimi ureditvami se ob obstoječih in načrtovanih cestah predvidi postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelabrskih svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

Del javne razsvetljave na glavni cesti G2 je predviden izključno v 1. etapi.

2.2.3. Vodovodno omrežje

Novi objekti se lahko na obstoječe mestno (primarno) vodovodno omrežje navežejo na lokaciji severozahodno od območja OPPN. Navezava na javni vodovod se izvede na primarni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n.v.

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

2.2.4. Kanalizacijsko omrežje

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja opremljanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo. Nov kanalizacijski sistem poteka večinoma v koridorju dostopni cest, deloma pa preko predvidenih parcel objektov.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je po priključitvi območja predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Komunalne odpadne vode

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena s severovzhodne strani obravnavanega območja. Priključna trasa bo potekala v koridorju glavne ceste G2-105 Novo mesto - Metlika in se na

južnem robu naselja Jedinščica priključi na obstoječ kanal, ki prav tako poteka ob glavni cesti.

Kanal 4 je predviden izključno za potrebe OPPN Poganški vrh.

Padavinske vode

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina. Odpadne padavinske vode se bodo odvajale v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod ter v nadaljevanju direktno z izpustom v bližnji potok Težka voda, ki poteka na nasprotni strani glavne ceste oziroma vzhodno od območja opremljanja.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture.

V program opremljanja so vključene investicije, za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, zato se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (4.1)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.3. in 3.4)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 5)

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno komunalno infrastrukturo. Širše območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci tvori več obračunskih območij pod pogoji iz Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da je obračunsko območje investicije (tudi območje za odmero komunalnega prispevka) območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe. Tista infrastruktura, ki ima po vsebini širše vplivno območje je upoštevana v ustreznem deležu.

Tako imamo opredeljenih več obračunskih območij in sicer:

- prvo obračunsko območje: območje predvidenih novogradenj
- drugo obračunsko območje: območje predvidenih novogradenj in območje obstoječega objekta Kolpa
- tretje obračunsko območje: območje OPPN Poganški vrh.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena mirna stanovanjska ali poslovna dejavnost, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa.

Komunalni prispevek kot pogoj za priključitev na omrežje oskrbovalnega sistema se ne zaračunava v primeru, ko infrastrukturo ne zgradi občina. Če se na območju opremljanja nahaja komunalna infrastruktura, ki ni namenjena izključno za priključevanje objektov na tem območju, se pri tem upošteva le sorazmerni delež takšne infrastrukture.

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

- s predlogom oz. opredelitvijo občine pri določitvi višine obračunskih stroškov in deležen, ki ga prevzema občina,
- s preračunom stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo po posameznih omrežjih na m2 neto tlorisne površine objektov in na m2 gradbene parcele,
- z določitvijo razmerja med velikostjo parcele in velikostjo neto tlorisne površine (Dpi – Dti)
- s predlogom za določitev faktorja dejavnosti za obstoječe in nove objekte,
- z načinom izračuna komunalnega prispevka,
- s terminskim planom,
- z določitvijo revalorizacije in
- obravnavanjem oprostitev in olajšav.

Celotna vsebina programa opremljanja zemljišč za gradnjo je na vpogled na pristojnem oddelku.

4. POVZETEK

Na kratko naj povzamemo le najpomembnejše podatke o skupnih in obračunskih stroških in podatki za izračun komunalnega prispevka ter o obveznostih, ki jih s programom opremljanja prevzema občina . Povzeti so tudi obračunskih stroških, ki odpadejo na obstoječi objekt Kolpe d.d. v območju OPPN Poganci, stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja, ki odpadejo na zavezance na območju OPPN Poganški vrh ter določena odprta vprašanja pri poračunavanju komunalnega prispevka za obstoječe objekte, ki so predvideni za rušitev.

SKUPNI STROŠKI

Skupni stroški investicije

Skupni stroški v zvezi z gradnjo potrebne komunalne opreme so s programom opremljanja določeni skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in predstavljajo: stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, stroške odkupov nepremičnin, stroške odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroške rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme, stroške gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije pri gradnji. Skupni stroški načrtovane investicije za območje opremljanja OPPN Poganci po posamezni vrsti komunalne infrastrukture so razvidni iz programa opremljanja v tabeli na strani 19 in znašajo 1.536.437,15 €. Ti stroški so s programom opremljanja še nadalje razporejeni na posamezna obračunska območja .

Postavka	v EUR	Delež
1. Fekalna kanalizacija	180.754,42	11,76%
2. Meteorna kanalizacija	186.047,44	12,11%
3. Cestno omrežje	961.799,90	62,60%
4. Vodovod	118.268,52	7,70%
5. Javna razsvetljava	56.319,63	3,67%
6. Javne površine	33.247,24	2,16%
Skupaj	1.536.437,15	100,00%

Prikaz skupnih stroškov po posameznih obračunskih območjih in po vrstah komunalne opreme je naslednji:

Postavka	v EUR
Obračunsko območje I.	1.379.425,64
- kanalizacija	324.382,64
- cestno omrežje	882.661,69
- vodovod	124.350,66
- javna razsvetljava	13.073,61
- javne površine	34.957,03
Obračunsko območje II.	139.196,43
- fekalni kanal 1.1.	37.689,19
- pločnik, kolesarska steza in avtobusno postajališče ob glavni cesti	61.163,70
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	40.343,54
Obračunsko območje III.	17.815,04
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	17.815,04
Skupaj	1.536.437,11

Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture

so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove infrastrukture, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne infrastrukture določijo na podlagi veljavnega Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 21/08) za izračun komunalnega prispevka za pretekla vlaganja v infrastrukturo na območju občine.

Ob upoštevanju teh navedb je skupni strošek za obstoječo komunalno opremo za 1. obračunsko območje naslednji:

Objekt	Cesta	Kanalizacija	Vodovod	Odpadki	Javne površine
A1-A3 večstanovanjski objekti					
- A1	94.885,25	8.176,72	2.551,98	2.188,63	973
- A2	94.993,61	8.186,19	2.554,76	2.190,96	974
- A3	95.339,72	8.216,43	2.563,66	2.198,40	978
DSO	259.859,27	22.392,99	6.989,35	5.994,38	2.665
Oskrbovana stanovanja O1-O3	238.293,03	20.533,00	6.410,83	5.498,91	2.443
Stanovanjsko-poslovni objekt B					
- <i>stanovanjske površine</i>	75.753,38	6.524,54	2.040,87	1.751,87	775
- <i>poslovne površine</i>	8.956,25	771,64	241,04	206,80	91
Večstanovanjski objekti C1-C4	136.610,67	11.774,98	3.671,65	3.147,73	1.402
Vrstne hiše D1-D6	40.223,86	3.475,88	1.072,35	915,34	416
Poslovni objekt E	44.909,80	3.877,44	1.200,61	1.026,35	463
Skupaj	1.089.824,84	93.929,81	29.297,10	25.119,37	11.185

Vse navedene zneske je potrebno ob izdaji odločbe še revalorizirati z indeksom rasti cen za nizko gradnjo od februarja 2008 do dne izdaje odločbe.

Navedeni zneski so zgolj informativni, dejanska višina komunalnega prispevka bo izračunana na podlagi projektne dokumentacije ob izdaji odločbe.

OBRAČUNSKI STROŠKI

Obračunski stroški investicije

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 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 tisti del stroškov, ki se ne nanašajo na zavezance za plačilo komunalnega prispevka v območju opremljanja.

V primeru tega programa opremljanja je predlagano, da se skupni stroški znižajo za sredstva Mestne občine Novo mesto za infrastrukturo ali del te, ki ni namenjena (samo) uporabnikom v območju opremljanja. V tem primeru gre za sofinanciranje (20%) izgradnje kolesarske steze ter ustrezen delež stroškov, ki odpade na projektno dokumentacijo.

Ta delež je razviden iz tabele v programu opremljanja na str. 22 in 23 in znaša skupno 6.321,85 € in ga bo ob izvedbi rekonstrukcije državne ceste potrebno zagotoviti v proračunu MONM.

Razdelitev je opravljena na podlagi prostorskega akta, ki določa nadgradnjo ceste s pločnikom in javno razsvetljava tudi v delu ceste proti Jedinščici, ki ni več del ureditve območja opremljanja in ga bo financirala občina, je pa bila infrastruktura zaradi gospodarnosti projektirana skupaj z ostalim delom.

Iz naslednje tabele pa so ob upoštevanju deleža, ki ga prevzema občina, razvidni obračunski stroški za načrtovano komunalno opremo, ki znašajo 1.530.115,26 €, preračunani na posamezna obračunska območja, ločeno po posameznih vrstah komunalne opreme :

Postavka	v EUR
Obračunsko območje I.	1.379.425,64
- kanalizacija	324.382,64
- cestno omrežje	882.661,69
- vodovod	124.350,66
- javna razsvetljava	13.073,61
- javne površine	34.957,03
Obračunsko območje II.	132.874,58
- fekalni kanal 1.1.	37.502,15
- pločnik, del kolesarske steze in avtobusno postajališče ob glavni cesti	55.245,19
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	40.127,25
Obračunsko območje III.	17.815,04
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	17.815,04
Skupaj	1.530.115,26

Pri postavkah, ki se delijo samo med investitorja novogradenj in lastnika obstoječega objekta so za razdelitev uporabljena enaka merila kot pri izračunu komunalnega prispevka po splošnem programu opremljanja, s tem, da so tu vsi parametri znani, s tem pa je tudi razdelitev točna. Ob upoštevanju površin objektov ($25.542,05 \text{ m}^2$: 2.500 m^2) in parcel ($35.965,86 \text{ m}^2$: 4.762 m^2), faktorjev dejavnosti (po splošnem odloku), ponderjev za razdelitev stroška med parcelo in neto tlorisno površino (30 : 70) ter z zakonom predpisane formule za

izračun pridemo do rezultata, da se tisti stroški, ki se delijo samo na ti dve območji delijo v razmerju 90,02% (1. obračunsko območje) : 9,98% (2. obračunsko območje).

Vsi ostali stroški (dokumentacija in režija) se delijo na posamezne postavke v sorazmernem deležu glede na njihovo udeležbo v seštevku vseh stroškov (t.i. splošnem ključu). Za splošne postavke, ki se nanašajo npr. samo na cesto, je posebej izračunan splošni ključ za cesto (ali kanalizacijo itd...)

V času obravnave predloga odloka v prvi obravnavi do priprave odloka za drugo obravnavo pričakujemo določene spremembe, ki se nanašajo na prevzemanje stroškov s strani Kolpe d.d. na podlagi medsebojne uskladitve z Begradom d.d. Pri tem je Kolpa po programu opremljanja pripravljena prevzemati le pripadajoči del stroškov kanalizacijskega omrežje, ne pa tudi nadgradnje komunalne opreme s pločniki in kolesarskimi stezami in javno razsvetljava.

Pričakujemo tudi odgovor Ministrstva za okolje in prostor v zvezi s poračunavanjem komunalnega prispevka za obstoječe objekte na območju OPPN Poganci, ki so predvideni za porušitev.

Obračunski stroški opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo

Obračunski stroški opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

V tem primeru se od skupnih stroškov odšteje znesek vrednosti komunalne opreme za obstoječe objekte v območju opremljanja (vsi so v 1. obračunskem območju), ki se rušijo ali so bili zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz občinskega prostorskega načrta že porušeni, v kolikor so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 11. člena Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS št. 21/08), ki pravi:

»(1) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi gradbeni parceli, nadomestne gradnje ipd. se za izračun komunalnega prispevka upošteva le priključna moč objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti. Tako se v primeru nadomestne gradnje neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna, se zanjo obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna. V primeru ostalih vrst sprememb površin obstoječih objektov pa se podatek o spremembi NTP vzame iz priloženega projekta.«

To pomeni, da se komunalni prispevek za obstoječ(i)-e objekt-(e) v primeru, ko se novi objekt gradi na mestu obstoječega(ih) objekta(ov), odšteje od komunalnega prispevka za novi(e) objekt(e). Razlika se obračuna pri odmeri komunalnega prispevka pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za vsak posamezni objekt.

V kolikor ne bo prišlo do odbitkov so obračunski stroški enaki skupnim stroškom.

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE IN OBSTOJEČE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE NA MERSKE ENOTE

Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu z 12. 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:

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

Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo, potrebno zaradi priključevanja objektov in površin nanjo. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m² parcele oziroma m² neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \Sigma A(j) \quad Ct(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\Sigma A_j = 35.965,86 \text{ m}^2 \text{ za I. območje, } 40.727,86 \text{ m}^2 \text{ za II. območje in } 9.000 \text{ m}^2 \text{ za III. območje}$$

$$\Sigma T_j = 25.542,05 \text{ m}^2 \text{ za I. območje, } 28.042,05 \text{ m}^2 \text{ za II. območje in } 4.500 \text{ m}^2 \text{ za III. območje}$$

Podrobnejša razdelitev obračunskih stroškov po obračunskih območjih in vrstah infrastrukture je navedena v 3. poglavju.

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo po posameznih postavkah

Postavka	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
Obračunsko območje I.		
- kanalizacija	9,019	12,700
- cestno omrežje	24,542	34,557
- vodovod	3,457	4,868
- javna razsvetljava	0,364	0,512
- javne površine	0,972	1,369
Obračunsko območje II.		
- fekalni kanal 1.1.	0,921	1,337
- pločnik, del kolesarske steze in avtobusno postajališče ob glavni cesti	1,356	1,970
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	0,985	1,431
Obračunsko območje III.		
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	1,979	3,959

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture 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 in ga bo občina uporabila ob izdaji odločbe za obstoječo komunalno opremo.

Revalorizirana cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (Cti) in parcele (Cpi) na datum januar 2009 je sledeča:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Ceste	C1 – primarno območje, celotna občina	8,744	16,560
	C2 – sekundarno območje, naselje Nm	13,828	22,994
2. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,972	3,396
	K2 – sekundarno omrežje	3,512	6,139
3. Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,580	1,076
	V2 – sekundarno omrežje	3,080	5,854
4. Javna razsvetljava	JR – omrežje javne razsvetljave	0,781	1,392
5. Objekti ravnanja z odpadki	KOM – ravnanje z odpadki	0,485	0,928
6. Javne površine	JP – javne površine	0,243	0,401

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 enolično določeno za celotno obračunsko območje.

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

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Odločitev utemeljujemo s tem, da je enako razmerje privzeto tudi v splošnem programu opremljanja za celotno občino in ga na tem mestu zgolj povzemamo.

Faktor dejavnosti

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

Za obstoječe objekte, ki stojijo na mestu novo predvidenih objektov za katere se bo ob odmeri ugotovilo, da izpolnjujejo pogoje iz 1. odstavka 11. člena Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS št. 21/08) velja faktor dejavnosti 0,7.

Za vse obstoječe objekte znotraj območja opremljanja velja, da so opremljeni s cestnim omrežjem. Pri obstoječih objektih, za katere se ugotovi, da so opremljeni tudi z vodovodnim omrežjem, se upošteva tudi le-to.

To pomeni, da se komunalni prispevek za obstoječ(i)-e objekt-(e) v primeru, ko se novi objekt gradi na mestu obstoječega(ih) objekta(ov), odšteje od komunalnega prispevka za novi(e) objekt(e). Razlika se obračuna pri odmeri komunalnega prispevka pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za vsak posamezni objekt.

Pri izračunu se upošteva način izračuna, kot je določen v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka.

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo,
- obračunskih nadomestitvenih stroškov za obstoječo 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

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

Informativni izračun komunalnega prispevka po posameznih območjih in postavkah je razviden iz priloženega programa opremljanja na str. 38.

5. VPLIV NA PRORAČUN

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja »Poganci«, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred izdajo gradbenih dovoljen za gradnjo objektov, predvidenih na navedenem območju v skladu z Odlokom o OPPN Poganci. Realizacija prihodkov iz naslova odmere komunalnega prispevka na podlagi predmetnega odloka je odvisna od odločitve podjetja Begrad d.d. za realizacijo prve faze pozidave, v sklopu katere je predvidena izgradnja doma starejših občanov in varovanih stanovanj ter poslovno stanovanjskega objekta »B«. Ker bo podjetje Begrad d.d. tudi investitor izgradnje potrebne komunalne opreme po sklenjeni pogodbi z občino, mu bo odmerjen le komunalni prispevek za obstoječe omrežje, ki po oceni za dom starejših občanov znaša 297.901 € za varovana stanovanja 273.179 €, za objekt »B« pa 97.113 €. Za vse navedene objekte, predvidene za izgradnjo v 1. fazi, znaša skupno okvirno 668.000 EUR, od katere je potrebno odšteti komunalni prispevek za obstoječe objekte. Samo za dom

starejših občanov in varovana stanovanja pa okvirno 571.080,99 €, od katerega je potrebno odšteti komunalni prispevek za obstoječe objekte. Navedeni znesek je v sprejetem proračunu MONM za leto 2009 že upoštevan pri oceni prihodkov iz naslova komunalnega prispevka. Natančna vrednost bo znana na podlagi dejanskih podatkov o površini objektov in zemljišča, ki bodo razvidni iz projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jih bo Begrad d.d. priložil k vlogi za odmero komunalnega prispevka.

Poleg tega bo podjetju Kolpa d.d. pred priključitvijo na kanalizacijsko omrežje odmerjen komunalni prispevek za obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje v višini cca. 9.151 €.

Ker MONM s tem programom opremljanja prevzema 20% sofinanciranje izgradnje kolesarske steze ob državni cesti, ki znaša skupno 6.321,85 €, bo navedeni znesek ob izvedbi rekonstrukcije državne ceste (predvidoma v prihodnjih letih), potrebno zagotoviti v proračunu MONM.

Pričakovati pa je, da bo morala občina ob izgradnji 1. faze komunalne opreme v letu 2009 ali 2010 zagotavljati tudi delež za kanalizacijsko omrežje, ki odpade na 3. obračunsko območje oz. OPPN Poganški vrh, saj odločb o odmeri komunalnega prispevka zavezancem na območju urejanja z OPPN Poganški vrh pred celotno izvedbo kanalizacije, ni smiselno izdajati.

Pripravila:

Plantan Darja

Vodja službe za razvoj in investicije

Vodja oddelka za razvoj
in premoženjske zadeve
mag. Janez Cvelbar

Direktor
mag. Sašo Murtič, univ.prav.

PRILOGA 1

PREDLOG

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 76/2008), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

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

2. člen

(vsebina programa opremljanja)

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:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- terminski plan izgradnje
- podlage za odmero komunalnega prispevka
- grafične priloge

3. člen

(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno javno gospodarsko infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo,
- program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in komunalno infrastrukturo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

4. člen
(podatki o območju opremljanja)

Predvidena gradnja gospodarske javne infrastrukture se bo odvijala znotraj območja občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci (Uradni list RS, št. 78/2008), ki obsega parcele ali dele parcel št. 456/6, 456/16, 456/17, 468/1, 474/2, 514/11, 514/12, 515/4, 515/5, 519/1, 541/2, 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/12, 543/13, 543/14, 543/15, 543/16, 543/17, 544/4, 546/1, 546/2, 588/5, 1211, 1221/3, 1128/2, 1161/3 in 1148/3, vse k.o. Gotna vas. Del fekalne kanalizacije, ki je fizično lociran znotraj območja občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci je po namenu namenjen območju občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganški vrh (Uradni list RS, št. 97/2008).

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen
(obstoječa komunalna infrastruktura)

Obravnavano območje opremljanja komunalno še ni v celoti opremljeno, vendar pa se v neposredni bližini že nahaja obstoječa prometna in komunalna infrastruktura, na katero se bo obravnavano območje navezovalo.

6. člen
(predvidena komunalna oprema)

V sklopu komunalnega opremljanja je predvidena naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- cestno omrežje,
- javna razsvetljava,
- vodovodno omrežje,
- fekalna in meteorna kanalizacija in
- ureditev javnih površin.

Podrobnosti so navedene v projektu PGD »Prometna in komunalno-energetska infrastruktura za OPPN Poganci«, št. projekta P-24/2008, iz avgusta 2008 izdelovalca GPI d.o.o. Novo mesto.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen
(obračunsko območje investicije)

Opredeljena so tri obračunska območja:

- 1. obračunsko območje: območje predvidenih novogradenj, za izgradnjo predvidenega kanalizacijskega, cestnega in vodovodnega omrežja, javne razsvetljave ter ureditev javnih površin, ki so po namenu namenjeni samo novopredvidenim objektom v tem območju

- 2. obračunsko območje: celotno območje OPPN Poganci (novopredvideni objekti in obstoječi objekt), na katero se delijo stroški izgradnje fekalnega kanala 1.1, pločnika, kolesarske steze in avtobusnega postajališča ob glavni cesti ter javne razsvetljave ob glavni in dovozni cesti.
- 3. obračunsko območje: območje OPPN Poganški vrh, na katero se deli strošek kanala 4 fekalne kanalizacije, ki je kljub fizični lociranosti na območju OPPN Poganci po namenu v celoti namenjen samo območju OPPN Poganški vrh.

Obračunska območja so prikazana na grafiki, ki je priloga programa opremljanja.

8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje opremljanja znašajo 1.536.437,14 EUR po cenah januar 2009 in obsegajo vse z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) priznane skupne stroške komunalnega opremljanja območja. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za del stroškov tistega dela infrastrukture, ki ima širše vplivno območje in katere strošek izgradnje bo delno nosila Mestna občina Novo mesto (ureditev dela kolesarske steze ob glavni cesti). Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 1.530.115,26 EUR.

Tabela: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo

Postavka	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
Obračunsko območje I.	1.379.425,64	1.379.425,64
- kanalizacija	324.382,64	324.382,64
- cestno omrežje	882.661,69	882.661,69
- vodovod	124.350,66	124.350,66
- javna razsvetljava	13.073,61	13.073,61
- javne površine	34.957,03	34.957,03
Obračunsko območje II.	139.196,43	132.874,58
- fekalni kanal 1.1	37.689,19	37.502,15
- pločnik, del kolesarske steze in postajališče ob glavni cesti	61.163,70	55.245,19
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	40.343,54	40.127,25
Obračunsko območje III.	17.815,04	17.815,04
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	17.815,04	17.815,04
Skupaj	1.536.437,11	1.530.115,26

9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja zagotavlja investitor predvidenih novogradenj na podlagi pogodbe o opremljanju, lastnik obstoječega objekta v drugem obračunskem območju v deležu, ki odpade nanj, zavezanci za plačilo komunalnega prispevka na območju OPPN Poganški vrh in Mestna občina Novo mesto iz proračuna za sofinanciranje izgradnje dela kolesarske steze ob glavni cesti.

10. člen
(terminski plan)

Komunalno opremljanje obračunskega območja ima naslednji časovni načrt:

- | | |
|--|---------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | avgust 2008 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | april 2009 |
| - pridobitev gradbenega dovoljenja | junij 2009 |
| - začetek gradnje | junij 2009 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | december 2013 |

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

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

Komunalni prispevek je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture tako za novo kot za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine $Dp_i : Dt_i = 0,3 : 0,7$.

Faktorji dejavnosti so sledeči:

- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) se določi v višini 1,0;
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) se določi v višini 1,15;
- faktor dejavnosti za tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) in ostale stavbe se določi v višini 1,3.

Za obstoječe objekte, ki stojijo na mestu novopredvidenih objektov za katere se bo ob odmeri ugotovilo, da izpolnjujejo pogoje iz 1. odstavka 11. člena Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS št. 21/08) velja faktor dejavnosti 0,7.

Za vse obstoječe objekte znotraj območja opremljanja velja, da so opremljeni s cestnim omrežjem. Pri obstoječih objektih, za katere se ugotovi, da so opremljeni tudi z vodovodnim omrežjem, se upošteva tudi le-to.

12. člen

(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka
za investicijo v predvideno komunalno infrastrukturo)

Obračunski stroški investicije iz 8. člena odloka preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskih območjih znašajo:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo po posameznih postavkah

Postavka	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
Obračunsko območje I.		
- kanalizacija	9,019	12,700
- cestno omrežje	24,542	34,557
- vodovod	3,457	4,868
- javna razsvetljava	0,364	0,512
- javne površine	0,972	1,369
Obračunsko območje II.		
- fekalni kanal 1.1.	0,921	1,337
- pločnik, del kolesarske steze in avtobusno postajališče ob glavni cesti	1,356	1,970
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	0,985	1,431
Obračunsko območje III.		
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	1,979	3,959

Obračunski stroški na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo izhajajo iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008) in revalorizirani na vrednosti v januarju 2009 znašajo:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno infrastrukturo

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Ceste	C1 – primarno območje	8,744	16,560
2. Ceste	C2 – sekundarno omrežje	13,828	22,994
3. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,972	3,396
4. Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,580	1,076
5. Objekti ravn. z odpad.	KOM – ravnanje z odpadki	0,485	0,928
6. Javne površine	JP – javne površine	0,243	0,401

Že obstoječemu objektu v II. obračunskem območju se od obstoječe komunalne infrastrukture obračuna samo primarno kanalizacijsko omrežje, medtem ko se za predvidene novogradnje obračuna vsa obstoječa komunalna infrastruktura, navedena v tabeli.

Določila tega odloka se v III. obračunskem območju (območje OPPN Poganški vrh) uporabljajo samo pri odmeri komunalnega prispevka za kanalizacijo za potrebe OPPN Poganški vrh, medtem ko se odmera komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja (vključno z odmero za primarno kanalizacijsko omrežje) odmerja po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008).

13. 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«.

Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo so upoštevani na datum januar 2009.

14. člen

(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja na podlagi pogodbe o opremljanju)

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko občina in investitor dogovorita, da investitor oz. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka v določenem roku po programu opremljanja zagotovi opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina. V tem primeru se investitorju odmeri samo komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

V pogodbi se podrobno opredelijo obveznosti, kot jih določajo predpisi o urejanju prostora ter tudi način poračunavanja vložka investitorja za tisti del infrastrukture, ki ima širše vplivno območje in ni v celoti namenjena samo funkcioniranju objektov znotraj območja opremljanja.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen

(dostop do podatkov)

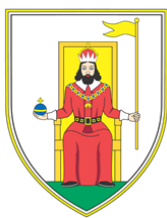
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

16. člen
(veljavnost)

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

Št.:
Novo mesto, dne

Župan:
Alozij Muhič



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta:

»POGANCI«

~

NASELJE GENERACIJ BARONČEVO

Novo mesto, januar 2009

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	3
1.2. Namen izdelave programa opremljanja.....	3
1.3. Opis območja opremljanja	4
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja	5
2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	7
2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura	8
2.2. Predvidena komunalna infrastruktura	9
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	12
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	12
3.1. Obračunska območja investicije.....	12
3.2. Skupni stroški investicije (Ss)	16
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	21
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	25
4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture	25
4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So).....	26
5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME	30
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	33
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote	34
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote	35
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	36
6.4. Faktor dejavnosti	36
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	37
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	37
6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	39
7. PRILOGE	40

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. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo gospodarske javne infrastrukture za območje »OPPN Poganci« (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno cestno in komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim podrobnim prostorskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno in obstoječo cestno in komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja plača občini.

Program opremljanja določa investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, tako v omrežja kot komunalne objekte, ki jih je potrebno na novo zgraditi oziroma kot tudi v tista, kjer je potrebno obstoječo komunalno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti z možnostjo posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema.

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo cestne in komunalne infrastrukture območja opremljanja. Občina jamči zavezancu (investitorju), ki je plačal komunalni prispevek, da bo cestna in komunalna infrastruktura v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena oziroma rekonstruirana in bo lahko nanjo priključil svoj objekt. Možna je tudi sklenitev pogodbe o opremljanju pri čemer investitor sam prevzame izvedbo potrebnih del.

Investitor na območju opremljanja je tudi lastnik parcele, namenjene pozidavi. Podjetje ima namen na območju izvajati gradnjo stanovanjskih objektov, oskrbovanih stanovanj in doma starejših občanov ter spremljajočih storitvenih dejavnosti oskrbe in družbenimi dejavnostmi, skupaj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in komunalno infrastrukturo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo sam opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

1.3. Opis območja opremljanja

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta »Poganci«, ki je predmet opremljanja z načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja. Pri ugotavljanju obračunskih stroškov za že obstoječo komunalno infrastrukturo je uporabljen splošen program opremljanja Mestne občine Novo mesto.

Podrobnosti so navedene v nadaljevanju.

Obravnavana lokacija se nahaja na južnem delu povsem na koncu Novega mesta v Pogancih na območju bivše vojašnice z dostopom iz ceste Novo mesto – Metlika.

V naravi je večina površine območja še nepozidanega in so na njem neurejene zelene površine ter nekaj manjših objektov, ki se v celoti rušijo, razen dela območja na zahodu ob dovozni cesti, kjer je objekt v lasti podjetja Kolpa d.d..

Območje obsega parcele ali dele parcel št. 456/6, 456/16, 456/17, 468/1, 474/2, 514/11, 514/12, 515/4, 515/5, 519/1, 541/2, 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/12, 543/13, 543/14, 543/15, 543/16, 543/17, 544/4, 546/1, 546/2, 588/5, 1211, 1221/3, 1128/2, 1161/3 in 1148/3, vse k.o. Gotna vas.

Predvideni posegi se primarno nanašajo na obravnavano območje, s tem da bo izvedena infrastruktura v nekem delu namenjena tudi sosednjemu območju, ki ga obravnava občinski podrobni prostorski načrt Poganški vrh, del javne infrastrukture ob glavni cesti G2-105 Novo mesto – Metlika pa ima tudi širši značaj.

Predlagana zazidava bo zaokročila območje ter ga spremenila v območje, namenjeno stanovanjem in družbenim dejavnostim.

Obravnavano območje zajema površine, ki so v planskih aktih v celoti opredeljene kot zazidljivo stavbno zemljišče, namenjeno predvideni gradnji.

Podrobnejši pogoji glede načrtovanih prostorskih ureditev so podani v občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Poganci« (Uradni list RS, št. 87/2008 z dne 30.7.2008) in jih v izogib ponavljanju tu ponovno ne navajamo. Za tisti del komunalne opreme, ki se vsebinsko navezuje (tudi) na območje Poganškega vrha so prostorske ureditve navedene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Poganški vrh« (Uradni list RS, št. 97/2008 z dne 10.10.2008).

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. ostala dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, 33/07),
- 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. 95/07).

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 obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa opremljanja.

V tem programu opremljanja velja, da so komunalna infrastruktura objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:

- izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (vodovod, kanalizacija, odpadki),
- izvajanje izbirnih gospodarskih javnih služb (javna razsvetljava, plin),
- urejanje in gradnja občinskih cest, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.

Program opremljanja skladno z navedbo obsega izgradnjo gospodarske javne infrastrukture območja OPPN Poganci (in v primeru enega dela kanala tudi OPPN Poganški vrh) in njenih priključkov na omrežja oskrbovalnih sistemov ter povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani za predvidene potrebe predvidenih uporabnikov.

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko določi, da mora investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini. Program opremljanja posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno infrastrukturo, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

Občinski podrobni prostorski načrt »Poganci«

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je dokončan in sprejet na občinskem svetu ter objavljen v Uradnem listu (Uradni list 78/2008; 30.7.2008). Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (78. člen ZPNačrt) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja (Ur.l. RS 80/07) kot osnovni dokument priprave programa.

Za delček infrastrukture, ki je vsebinsko navezana na OPPN Poganški vrh (Uradni list RS, št. 97/2008 z dne 10.10.2008) predstavlja osnovo le-ta.

Ostala dokumentacija

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

- ponudbe izvajalcev glede stroškov izgradnje komunalne opreme,
- projekt PGD »Prometna in komunalno-energetska infrastruktura za OPPN Poganci«, št. projekta P-24/2008, GPI d.o.o. Novo mesto, avgust 2008,
- prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri ugotavljanju površin parcel,
- OPPN Poganški vrh za ugotavljanje infrastrukture, ki je vsebinsko navezana na to območje in oceno površin,
- podatki investitorja pri navedbi terminskega plana in stroškov režije,
- program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme.

2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Program opremljanja obsega izgradnjo predvidene gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja in njenih priključkov na omrežja gospodarske javne infrastrukture. Program opremljanja vključuje tudi prenovo tiste obstoječe infrastrukture, ki jo je potrebno rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih njenih delov in naprav. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani tako za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov kot tudi poznejših uporabnikov na sosednjem območju.

V programu opremljanja je skladno s prostorskimi akti predvidena izgradnja naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- cestno omrežje,
- javna razsvetljava,
- vodovodno omrežje,
- omrežje za fekalno kanalizacijo in
- omrežje za meteorno kanalizacijo.

Obravnavan je samo tisti del komunalne opreme, ki ima status gospodarske javne infrastrukture, medtem ko so iz ocene stroškov izločeni t.i. hišni priključki, ki so samo v funkciji objekta ter kot taki ne bodo imeli javne komponente, ampak bodo v lasti in vzdrževanju lastnikov objekta.

Prav tako ne obravnavamo infrastrukture, ki nima javnega statusa, konkretno telekomunikacijskega, elektroenergetskega, plinovodnega in kabelsko-komunikacijskega omrežja, ga pa informativno prikazujemo pri oceni stroškov.

Podrobnosti so navedene v projektni dokumentaciji.

V nadaljevanju je podan opis:

- obstoječega stanja komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in
- predvidene komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture.

2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura

Obravnavano območje opremljanja komunalno še ni v celoti opremljeno, vendar pa se v neposredni bližini že nahaja obstoječa prometna in komunalna infrastruktura, na katero se bo obravnavano območje navezovalo.

Prometna infrastruktura

Prometno se obravnavano območje navezuje na državno cesto G2-105 Novo mesto – Metlika, iz katere je že narejen priključek za uvoz oz. izvoz na območje opremljanja, ki pa se bo rekonstruiral.

Javna razsvetljava

Znotraj območja opremljanja ni obstoječe javne razsvetljave.

Kanalizacijsko omrežje

Obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje za fekalno kanalizacijo poteka v trasi ob glavni cesti in ima iztek v centralni čistilni napravi v Ločni. Omrežje je trenutno zgrajeno do konca Jedinščice.

Objekti v bližini imajo večinoma urejene izpuste meteorne vode v bližnji potok Težka voda.

Vodovodno omrežje

Mestno primarno vodovodno omrežje (DN 250), na katerega se bo priklopil sekundarni krak za območje urejanja, poteka nad severnim delom območja opremljanja. Ta del vodovodnega omrežja se bo oskrboval iz vodohrana Sv. Rok.

2.2. Predvidena komunalna infrastruktura

Za komunalno opremljanje obravnavanega območja so že izdelani projekti PGD s projektantskimi popisi.

2.2.1. Prometna ureditev

Obstoječi glavna cesta G2 in glavna dovozna cesta 1 predstavljata osnovo cestnega omrežja na katero se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju. Investitor mora za pridobitev gradbenega dovoljenja tako izboljšati del obstoječega javnega cestnega omrežja (glavna cesta G2 in glavna dovozna cesta 1), kot tudi dograditi del novega javnega cestnega omrežja (primarna cesta A, krožišče in glavna dovozna cesta 2).

D1 – obstoječe prometne površine

Obravnavano območje se nahaja ob glavni cesti G2-105 Novo mesto – Metlika. S te ceste je s severovzhodne strani urejen obstoječ priključek za uvoz in izvoz.

V procesu opremljanja bo rekonstruirana glavna cesta G2 in opremljena z dodatnimi elementi: enostranski pločnik in dvosmerna kolesarsko steza na delu med južnim delom naselja Jedinščica pa do žage Poganci ter avtobusnima postajališčema na obeh straneh ceste. V tej fazi bosta zgrajeni tudi peš in kolesarska povezava na delu opuščene trase glavne dovozne ceste 1 ob priključku z glavno cesto G2, in sicer kot bližnjica do zahodnega avtobusnega postajališča.

Glavna cesta G2 se izvaja v dveh (2) etapah. Od km 1+867 do km 1+945 je prva etapa, katere investitor izvajanja del je Mestna občina Novo mesto in ni predmet tega programa opremljanja, od km 1+945 do konca obdelave do km 2+108 je investitor izvajanja del je Begrad. Gradbeno dovoljenje se pridobiva za vsako etapo posebej.

Območje obnovljene glavne ceste in glavne dovozne ceste 1 je opredeljeno kot javno dobro.

D2 – predvidene prometne površine

Pri načrtovanju novega območja je predvidena gradnja večjega števila novih cest javnega in internega značaja.

Primarna cesta A preko območja OPPN je predvidena v smeri severozahod – jugovzhod in se navezuje na glavno dovozno cesto 1 ter se preko rekonstruiranega priključka priključi na glavno cesto G2-105 Novo mesto – Metlika. Iz primarne ceste A, ki se na koncu zaključi s krožnim križiščem – obračališčem, so narejene prečne interne cestne povezave – sekundarna cesta za dovoz in 2 uvoza na večja parkirna platoja za dovoz in dostop do predvidenih objektov in ureditev.

Severni del območja OPPN se bo predvidoma navezoval na traso bodoče zbirne mestne ceste preko nove glavne dovozne ceste 2, ob tem pa OPPN ponuja tudi možnost navezave tega dela skozi območje urejanja, v kolikor se najde primerna rešitev. V območju vrstnih hiš je predvidena krajša sekundarna cesta.

Vse parcele na območju OPPN se bodo priključevale na novo vzpostavljen prometni režim dograjenih sistemov cest.

Območja primarne ceste A, glavne dovozne ceste 2 in krožišča bodo po izgradnji, v skladu z OPPN, prešle v status javnega dobra.

Avtobusna postajališča

Najbližje obstoječe avtobusno postajališče se nahaja ob glavni cesti v km 1+ 280, in sicer med naseljem Jedinščica in Gotna vas, ter služi prebivalcem omenjenih naselij. Za potrebe prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih na območju OPPN je predvidena gradnja novih avtobusnih postajališč z nadkritimi čakalnicami. Lokacija obojestranskih avtobusnih postajališč je predvidena na glavni cesti, in sicer južno od rekonstruiranega priključka v območje OPPN ter na nasprotni strani ceste, nekoliko višje v smeri proti Jedinščici.

2.2.2. Javna razsvetljava

Z novimi ureditvami se ob obstoječih in načrtovanih cestah predvidi postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kableske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelabrskih svetilk ter kableskih vodnikov in ozemljitve.

Del javne razsvetljave na glavni cesti G2 je predviden izključno v 1. etapi.

2.2.3. Vodovodno omrežje

Novi objekti se lahko na obstoječe mestno (primarno) vodovodno omrežje navežejo na lokaciji severozahodno od območja OPPN. Navezava na javni vodovod se izvede na primarni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n.v.

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

2.2.4. Kanalizacijsko omrežje

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja opremljanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo. Nov kanalizacijski sistem poteka večinoma v koridorju dostopni cest, deloma pa preko predvidenih parcel objektov.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je po priključitvi območja predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Komunalne odpadne vode

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena s severovzhodne strani obravnavanega območja. Priključna trasa bo potekala v koridorju glavne ceste G2-105 Novo mesto - Metlika in se na južnem robu naselja Jedinščica priključi na obstoječ kanal, ki prav tako poteka ob glavni cesti.

Kanal 4 je predviden izključno za potrebe OPPN Poganški vrh.

Padavinske vode

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina. Odpadne padavinske vode se bodo odvajale v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod ter v nadaljevanju direktno z izpustom v bližnji potok Težka voda, ki poteka na nasprotni strani glavne ceste oziroma vzhodno od območja opremljanja.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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 program opremljanja vključene investicije, za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (4.1)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.3. in 3.4)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 5)

3.1. Obračunska območja investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno komunalno infrastrukturo. Širše območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci tvori več obračunskih območij pod pogoji iz Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da je obračunsko območje investicije (tudi območje za odmero komunalnega prispevka) območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe. Tista infrastruktura, ki ima po vsebini širše vplivno območje je upoštevana v ustreznem deležu.

Tako imamo opredeljenih več obračunskih območij in sicer:

- **prvo obračunsko območje: območje predvidenih novogradenj**
- **drugo obračunsko območje: območje predvidenih novogradenj in območje obstoječega objekta Kolpa**
- **tretje obračunsko območje: območje OPPN Poganski vrh**

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena mirna stanovanjska ali poslovna dejavnost, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa.

Komunalni prispevek kot pogoj za priključitev na omrežje oskrbovalnega sistema se ne zaračunava v primeru, ko infrastrukturo ne zgradi občina. Če se na območju opremljanja

nahaja komunalna infrastruktura, ki ni namenjena izključno za priključevanje objektov na tem območju, se pri tem upošteva le sorazmerni delež takšne infrastrukture.

Površine obračunskih območij investicije

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

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 obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi situacije v občinskem podrobnem prostorskem načrtu. V našem primeru so kot podlaga za izračun neto tlorisnih površin predvidenih objektov služili podatki iz občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Tabela: Neto tlorisne površine novopredvidenih objektov v območju (1. območje)

Objekt/Območje	Neto tlorisna površina v m²
A1-A3 večstanovanjski objekti + garaža	6.646,68
- A1	2.215,56
- A2	2.215,56
- A3	2.215,56
DSO	6.074,15
Oskrbovana stanovanja O1-O3	5.600,00
Stanovanjsko-poslovni objekt B	2.076,22
- stanovanjske površine	1.836,22
- poslovne površine	240,00
Večstanovanjski objekti C1-C4	3.140,00
Vrstne hiše D1-D6	980,00
Poslovni objekt E	1.025,00
Skupaj	25.542,05

Za opredelitev drugega obračunskega območja moramo zgornji tabeli dodati še območje obstoječega objekta Kolpa:

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v 2. obračunskem območju

Objekt	Neto tlorisna površina v m²
predvidene novogradnje	25.542,05
obstoječ objekt Kolpa	2.500,00
Skupaj	28.042,05

En komunalni vod je v celoti namenjen samo območju OPPN Poganški vrh:

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v 3. obračunskem območju¹

Objekt	Neto tlorisna površina v m ²
predvidena pozidava znotraj OPPN Poganški vrh	4.500,00
Skupaj	4.500,00

Gradbene parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel, kot jih definira uredba.

Parcela (3. člen uredbe)

Za parcelo se po uredbi 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 se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.

To pomeni, da niso vse katastrske parcele v območju opremljanja avtomatsko tudi parcele za objekte, ampak je potrebno izločiti tiste dele zemljišča, ki je namenjeno prometnim in zelenim površinam, sprehajalni poti, internemu parku in podobno.

1. Površine parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katere se odmeri komunalni prispevek.

Tabela: Površine gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka (I. območje)

Objekt	Parcele v m ²
A1-A3 večstanovanjski objekti + garaža	9.096,67
- A1	3.003,00
- A2	3.019,88
- A3	3.073,79
DSO	8.189,86
Oskrbovana stanovanja O1-O3	7.350,94
Stanovanjsko-poslovni objekt B	2.305,86
- stanovanjske površine	2.039,31
- poslovne površine	266,55
Večstanovanjski objekti C1-C4	4.588,50
Vrstne hiše D1-D6	2.258,39
Poslovni objekt E	2.175,64
Skupaj	35.965,86

¹ Gre za oceno izdelovalca tega dokumenta. Pri OPPN Poganški vrh je zaznaven izreden razkorak med določili prostorskega akta in dejanskim stanjem na terenu. Po uredbi je potrebno upoštevati tudi še nezgrajene objekte na površinah, namenjenih pozidavi, kar je upoštevano v oceni.

Tabela: Površine gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka (II. območje)

Objekt	Parcele v m²
predvidene novogradnje	35.965,86
obstoječ objekt Kolpa	4.762,00
Skupaj	40.727,86

Za vod, ki je v celoti namenjen območju OPPN Poganški vrh je definirano posebno območje.

Tabela: Površine gradbenih parcel v III. obračunskem območju

Objekt	Neto tlorisna površina v m²
predvidena pozidava znotraj OPPN Poganški vrh	9.000,00
Skupaj	9.000,00

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 infrastrukture in za območje opremljanja, t.j. za območje OPPN Poganci, pri čemer so stroški še ustrezno nadalje razporejeni na posamezna obračunska območja. V skupnih stroških niso upoštevani stroški, ki direktno odpadejo na državno službo.

Podatki o stroških izvedbenih del za gradnjo komunalne infrastrukture so pridobljeni na podlagi predračuna GOI del oz. ponudb izvajalcev.

Vse vrednosti so ustrezno revalorizirane z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja.

Vsi stroški so revalorizirani na januar 2009 in navedeni v evrih ter imajo v ceni vključen DDV.

Iz pridobljenih podatkov so razvidni naslednji stroški za infrastrukturo:

Tabela: Skupni stroški v območju opremljanja

Postavka	Znesek	Delež
1. Projektna dokumentacija za infrastrukturo	57.051,00	3,71%
2. Odkupi nepremičnin in odškodnine, rušitve	357.721,36	23,28%
- odkup dela parcele 543/1 k.o. Gotna vas	8.900,00	0,58%
- odkup dela parcele 546/1 k.o. Gotna vas	2.640,00	0,17%
- služnost za potek komunalnih vodov na parceli 543/1 k.o. Gotna vas	500,00	0,03%
- služnost za potek komunalnih vodov na parcelah 456/6 in 456/17, obe k.o. Gotna vas	300,00	0,02%
- služnost za potek odvoda padavinskih voda v potok Težka voda preko parcele 544/3 k.o. Gotna vas	1.000,00	0,07%
- odkup delov parcel 543/9, 543/10 in 543/11, vse k.o. Gotna vas	14.200,00	0,92%
- cena nakupa preostalih zemljišč za izgradnjo cestnega omrežja znotraj območja, ki bo prešlo v status javnega dobra	275.487,00	17,93%
- služnosti za poseg v cestnem svetu glavne ceste	1.000,00	0,07%
- pravica graditi na parceli 543/2 za namen infrastrukture	1.000,00	0,07%
- rušitev obstoječih objektov, ki so na poti infrastrukture	52.694,36	3,43%
3. Stroški režije	93.011,81	6,05%
- cenitve	600,00	0,04%
- ocene vrednosti nepremičninskih pravic	1.500,00	0,10%
- geotehnične raziskave terena na poteku infrastrukture	2.767,60	0,18%
- strojni izkop za geotehnične raziskave terena	780,00	0,05%
- koordinate vrtin za geotehnične raziskave	246,21	0,02%
- arheološke raziskave	33.693,00	2,19%
- preliminarne raziskave (vključno s strojnim izkopom)	6.107,00	0,40%
- arheološka izkopavanja (vključno s strojnim izkopom)	27.476,00	1,79%
- najetje wc kabin za delavce arheološkega izkopavanja	110,00	0,01%
- nadzori na delu namenjenem infrastrukturi	41.425,00	2,70%
- strokovni nadzor GOI del	10.000,00	0,65%
- geomehanski nadzor	3.000,00	0,20%
- arheološki nadzor	18.425,00	1,20%
- nadzor upravljavcev	10.000,00	0,65%
- geodetske storitve na delu, namenjen infrastrukturi	7.000,00	0,46%
- prispevki, soglasja, stroški upravnega postopka pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja	5.000,00	0,33%
4. Fekalna kanalizacija	160.300,25	10,43%
- kanal 1.1	34.245,49	2,23%
- kanal 1.2	34.192,35	2,23%
- kanal 1.3	41.384,14	2,69%
- kanal 2	14.357,30	0,93%
- kanal 3	20.573,97	1,34%
- kanal 4	15.547,00	1,01%
5. Meteorna kanalizacija	167.876,31	10,93%
- kanal M1.1	25.363,57	1,65%
- kanal M1.2	49.562,88	3,23%
- kanal M1.3	46.032,99	3,00%

- kanal M2	24.893,50	1,62%
- kanal M3	22.023,37	1,43%
6. Cestno omrežje	512.940,17	33,39%
- nadgradnja cestnega omrežja G2	60.035,23	3,91%
- kolesarska steza	27.585,13	1,80%
- pločnik	15.046,44	0,98%
- avtobusno postajališče	17.403,66	1,13%
- lokalne ceste znotraj območja	452.904,94	29,48%
- glavna dovozna cesta 1 in primarna cesta (vozišče)	254.202,97	16,54%
- glavna dovozna cesta 1 (pločnik)	44.485,52	2,90%
- primarna cesta - pločnik	19.065,22	1,24%
- krožišče	55.287,29	3,60%
- glavna dovozna cesta 2	79.863,94	5,20%
7. Vodovod	106.717,31	6,95%
- vodovod-1: odsek V1 - 1 do V1 - 20	26.555,00	1,73%
- vodovod-1: odsek V1 - 20 do V1 - 50	41.163,20	2,68%
- vodovod-2: odsek V2 - 1 do V2 - 4	9.003,78	0,59%
- vodovod-3: odsek V3 - 1 do V3 - 16	19.138,54	1,25%
- vodovod-4: odsek V4 - 1 do V4 - 11	10.856,79	0,71%
8. Javna razsvetljava	50.818,93	3,31%
- javna razsvetljava G2 2. etapa	16.000,00	1,04%
- javna razsvetljava znotraj območja	34.818,93	2,27%
- glavna dovozna cesta	23.599,20	1,54%
- primarna cesta	5.899,80	0,38%
- glavna dovozna cesta 2	5.319,93	0,35%
9. Javne površine	30.000,00	1,95%
- ekološki otoki	30.000,00	1,95%
Skupaj	1.536.437,14	100,00%

Glede na to, da izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega omrežja po novjših spremembah zakonodaje ni več gospodarska javna služba, posledično izgradnja omrežja ni dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kableska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.).

Oskrbo območja s plinom bo zagotavljal upravljalec, ki bo tudi izvedel vse aktivnosti v zvezi z gradnjo plinovodnega omrežja. To pomeni, da se urejanje območja s plinovodno infrastrukturo izvaja skladno s koncesijsko pogodbo in se zanjo komunalni prispevek ne odmerja.

Enako velja tudi za izgradnjo elektroenergetskega omrežja, saj bo izgradnjo tega omrežja zagotavljal investitor, ki bo sam urejal svoje odnose z upravljalcem elektroenergetskega omrežja.

Ureditev medsebojnih razmerij med Mestno občino Novo mesto in investitorjem za izgradnjo ter prevzem omenjene infrastrukture se ureja s Pogodbo o opremljanju.

Tabela na prejšnji strani bi bila sicer že zadostna podlaga kot osnova za obračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vendar pa je zaradi preglednosti bolje, da je znesek strogo ločen samo na posamezno vrsto infrastrukture. Tako so splošni stroški v sorazmernem deležu prišteti k posamezni infrastrukturi. Tako dobimo

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Postavka	v EUR	Delež
1. Fekalna kanalizacija	180.754,42	11,76%
2. Meteorna kanalizacija	186.047,44	12,11%
3. Cestno omrežje	961.799,90	62,60%
4. Vodovod	118.268,52	7,70%
5. Javna razsvetljava	56.319,63	3,67%
6. Javne površine	33.247,24	2,16%
Skupaj	1.536.437,15	100,00%

Prikaz skupnih stroškov po posameznih obračunskih območjih in po vrstah komunalne opreme je naslednji:

Postavka	v EUR
Obračunsko območje I.	1.379.425,64
- kanalizacija	324.382,64
- cestno omrežje	882.661,69
- vodovod	124.350,66
- javna razsvetljava	13.073,61
- javne površine	34.957,03
Obračunsko območje II.	139.196,43
- fekalni kanal 1.1.	37.689,19
- pločnik, kolesarska steza in avtobusno postajališče ob glavni cesti	61.163,70
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	40.343,54
Obračunsko območje III.	17.815,04
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	17.815,04
Skupaj	1.536.437,11

Poleg že navedenih bodo nastopili tudi stroški, ki niso povezani z izgradnjo javne infrastrukture, pa so kljub temu potrebni za normalno funkcioniranje območja. Gre za naslednje stroške:

Postavka	Znesek v EUR
a.) Plinovod	32.272,71
b.) prestavitev telekomunikacijskega omrežja	20.660,87
c.) telekomunikacije in kabelsko televizija	75.748,88
d.) trafo postaja	113.238,93
e.) sredjenapetosno omrežje	72.143,53
f.) nizkonapetosno omrežje	78.968,08
Skupaj	393.033,00

Navedene postavke ne vplivajo na izračun komunalnega prispevka in tudi niso del njega ter jih v celoti nosi investitor. Tabela je navedena zgolj informativno kot prikaz obremenitev, ki jih bo moral nositi investitor v območju opremljanja poleg že navedene javne komunalne opreme.

Skupaj strošek izgradnje komunalne infrastrukture in omrežja cest za normalno funkcioniranje območja urejanja je tako 1.929.470,11 EUR.

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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 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 tisti del stroškov, ki se ne nanašajo na zavezance za plačilo komunalnega prispevka v območju opremljanja. To so lahko naslednje postavke:

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

V primeru tega programa opremljanja to pomeni, da so skupni stroški znižani za sredstva Mestne občine Novo mesto za infrastrukturo ali del te, ki ni namenjena (samo) uporabnikom v območju opremljanja. V tem primeru gre za sofinanciranje (20%) izgradnje kolesarske steze ter ustrezen delež stroškov, ki odpade na projektno dokumentacijo.

Razdelitev je opravljena na podlagi prostorskega akta, ki določa nadgradnjo ceste s pločnikom in javno razsvetlavo tudi v delu ceste proti Jedinščici, ki ni več del ureditve območja opremljanja in ga bo financirala občina, je pa bila infrastruktura zaradi gospodarnosti projektirana skupaj z ostalim delom.

Razdelitev stroškov

Za vsako stroškovno postavko posebej je bilo opredeljeno, komu je infrastruktura namenjena in v kakšnem deležu.

Pri postavkah, ki se delijo samo med investitorja novogradenj in lastnika obstoječega objekta so za razdelitev uporabljena enaka merila kot pri izračunu komunalnega prispevka po splošnem programu opremljanja, s tem, da so tu vsi parametri znani, s tem pa je tudi razdelitev točna. Ob upoštevanju površin objektov ($25.542,05 \text{ m}^2$: 2.500 m^2) in parcel ($35.965,86 \text{ m}^2$: 4.762 m^2), faktorjev dejavnosti (po splošnem odloku), ponderjev za razdelitev stroška med parcelo in neto tlorisno površino (30 : 70) ter z zakonom predpisane formule za izračun pridemo do rezultata, da se tisti stroški, ki se delijo samo na ti dve območji delijo v razmerju 90,02% (1. obračunsko območje) : 9,98% (2. obračunsko območje).

Vsi ostali stroški (dokumentacija in režija) se delijo na posamezne postavke v sorazmernem deležu glede na njihovo udeležbo v seštevku vseh stroškov (t.i. splošnem ključu). Za splošne postavke, ki se nanašajo npr. samo na cesto, je posebej izračunan splošni ključ za cesto (ali kanalizacijo itd...)

Razdelitev stroškov po posameznih postavkah je tako naslednja:

Postavka	Skupni stroški	Delež	Od tega javni del – MoNm	Obračunski stroški
1. Dokumentacija	57.051,00	3,71 %	305,98	56.745,02
- projektna dokumentacija	57.051,00	3,71%	305,98	56.745,02
2. Odkupi nepremičnin in odškodnine, rušitve	357.721,36	23,28 %		357.721,36
- odkup dela parcele 543/1 k.o. Gotna vas	8.900,00	0,58%		8.900,00
- odkup dela parcele 546/1 k.o. Gotna vas	2.640,00	0,17%		2.640,00
- služnost za potek komunalnih vodov na parceli 543/1 k.o. Gotna vas	500,00	0,03%		500,00
- služnost za potek komunalnih vodov na parcelah 456/6 in 456/17, obe k.o. Gotna vas	300,00	0,02%		300,00
- služnost za potek odvoda padavinskih voda v potok Težka voda preko parcele 544/3 k.o. Gotna vas	1.000,00	0,07%		1.000,00
- odkup delov parcel 543/9, 543/10 in 543/11, vse k.o. Gotna vas	14.200,00	0,92%		14.200,00
- cena nakupa preostalih zemljišč za izgradnjo cestnega omrežja znotraj območja, ki bo prešlo v status javnega dobra	275.487,00	17,93%		275.487,00
- služnosti za poseg v cestnem svetu glavne ceste	1.000,00	0,07%		1.000,00
- pravica graditi na parceli 543/2 za namen infrastrukture	1.000,00	0,07%		1.000,00
- rušitev obstoječih objektov, ki so na poti infrastrukture	52.694,36	3,43%		52.694,36
3. Stroški režije	93.011,81	6,05 %	498,84	92.512,97
- cenvite	600,00	0,04%	3,22	596,78
- ocene vrednosti nepremičninskih pravic	1.500,00	0,10%	8,05	1.491,95
- geotehnične raziskave terena na poteku infrastrukture	2.767,60	0,18%	14,84	2.752,76
- strojni izkop za geotehnične raziskave terena	780,00	0,05%	4,18	775,82
- koordinate vrtin za geotehnične raziskave	246,21	0,02%	1,32	244,89
- arheološke raziskave	33.693,00	2,19%	180,70	33.512,30
- preliminarne raziskave (vključno s strojnim izkopom)	6.107,00	0,40%	32,75	6.074,25
- arheološka izkopavanja (vključno s strojnim izkopom)	27.476,00	1,79%	147,36	27.328,64
- najetje wc kabin za delavce arheološkega izkopavanja	110,00	0,01%	0,59	109,41
- nadzori na delu namenjenem infrastrukturi	41.425,00	2,70%	222,17	41.202,83
- strokovni nadzor GOI del	10.000,00	0,65%	53,63	9.946,37
- geomehanski nadzor	3.000,00	0,20%	16,09	2.983,91
- arheološki nadzor	18.425,00	1,20%	98,82	18.326,18
- nadzor upravljavcev	10.000,00	0,65%	53,63	9.946,37
- geodetske storitve na delu, namenjen infrastrukturi	7.000,00	0,46%	37,54	6.962,46
- prispevki, soglasja, stroški upravnega postopka pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja	5.000,00	0,33%	26,82	4.973,18
4. Fekalna kanalizacija	160.300,25	10,43 %		160.300,25
- kanal 1.1	34.245,49	2,23%		34.245,49
- kanal 1.2	34.192,35	2,23%		34.192,35
- kanal 1.3	41.384,14	2,69%		41.384,14
- kanal 2	14.357,30	0,93%		14.357,30
- kanal 3	20.573,97	1,34%		20.573,97
- kanal 4	15.547,00	1,01%		15.547,00
5. Meteorna kanalizacija	167.876,31	10,93 %		167.876,31
- kanal M1.1	25.363,57	1,65%		25.363,57
- kanal M1.2	49.562,88	3,23%		49.562,88
- kanal M1.3	46.032,99	3,00%		46.032,99
- kanal M2	24.893,50	1,62%		24.893,50

- kanal M3	22.023,37	1,43%		22.023,37
6. Cestno omrežje	512.940,17	33,39%	5.517,03	507.423,14
- nadgradnja cestnega omrežja G2	60.035,23	3,91%	5.517,03	54.518,20
- kolesarska steza	27.585,13	1,80%	5.517,03	22.068,10
- pločnik	15.046,44	0,98%		15.046,44
- avtobusno postajališče	17.403,66	1,13%		17.403,66
- lokalne ceste znotraj območja	452.904,94	29,48%		452.904,94
- glavna dovozna cesta 1 in primarna cesta (vozišče)	254.202,97	16,54%		254.202,97
- glavna dovozna cesta 1 (pločnik)	44.485,52	2,90%		44.485,52
- primarna cesta - pločnik	19.065,22	1,24%		19.065,22
- krožišče	55.287,29	3,60%		55.287,29
- glavna dovozna cesta 2	79.863,94	5,20%		79.863,94
7. Vodovod	106.717,31	6,95%		106.717,31
- vodovod-1: odsek V1 - 1 do V1 - 20	26.555,00	1,73%		26.555,00
- vodovod-1: odsek V1 - 20 do V1 - 50	41.163,20	2,68%		41.163,20
- vodovod-2: odsek V2 - 1 do V2 - 4	9.003,78	0,59%		9.003,78
- vodovod-3: odsek V3 - 1 do V3 - 16	19.138,54	1,25%		19.138,54
- vodovod-4: odsek V4 - 1 do V4 - 11	10.856,79	0,71%		10.856,79
8. Javna razsvetljava	50.818,93	3,31%		50.818,93
- javna razsvetljava G2 2. etapa	16.000,00	1,04%		16.000,00
- javna razsvetljava znotraj območja	34.818,93	2,27%		34.818,93
- glavna dovozna cesta	23.599,20	1,54%		23.599,20
- primarna cesta	5.899,80	0,38%		5.899,80
- glavna dovozna cesta 2	5.319,93	0,35%		5.319,93
9. Javne površine	30.000,00	1,95%		30.000,00
- ekološki otoki	30.000,00	1,95%		30.000,00
Skupaj	1.536.437,14	100,00%	6.321,85	1.530.115,29

Opomba: seštevki nekaterih posameznih vrstic ali stolpcev lahko odstopajo za 1-2 centa od dejanskega, kar je posledica avtomatskega zaokroževanja postavk

Vse navedene vrednosti že vključujejo DDV.

Zgornja tabela, preračunana na posamezna obračunska območja in ločena glede na vrsto komunalne opreme je naslednja:

Postavka	v EUR
Obračunsko območje I.	1.379.425,64
- kanalizacija	324.382,64
- cestno omrežje	882.661,69
- vodovod	124.350,66
- javna razsvetljava	13.073,61
- javne površine	34.957,03
Obračunsko območje II.	132.874,58
- fekalni kanal 1.1.	37.502,15
- pločnik, del kolesarske steze in avtobusno postajališče ob glavni cesti	55.245,19
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	40.127,25
Obračunsko območje III.	17.815,04
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	17.815,04
Skupaj	1.530.115,26

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, ki je vsebinsko vezana na obratovanje območja (v tem primeru območja opremljanja) in omogoča objektom na območju normalno funkcioniranje.

Skladno s 17. členom Uredbe o vsebini programa zemljišč za gradnjo se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

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

4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture se določijo na način, da je obračunsko območje obstoječe komunalne infrastrukture območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe. Za obračunsko območje posamezne komunalne infrastrukture je izpolnjen kriterij enake višine skupnih stroškov opremljanja, preračunanih na enoto mere (strošek opremljanja m² parcele in strošek opremljanja m² neto tlorisne površine objekta).

Za preračun stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere (m² parcele, m² neto tlorisne površine) se za območje opremljanja prikažejo površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Glede na razvejanost komunalne opreme je lahko potrebno določiti prispevno stopnjo za vsako posamično vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje za vsako posamezno vrsto komunalne opreme je določeno v programu opremljanja za celo občino in bo ob izdaji odločbe povzeto po le-tem.

4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So)

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

Skupni stroški (Ss)

Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove infrastrukture, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne infrastrukture določijo na podlagi veljavnega Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 21/08) za izračun komunalnega prispevka za pretekla vlaganja v infrastrukturo na območju občine.

Kot vhodni parameter so upoštevani podatki o površinah gradbenih parcel in neto tlorisnih površinah predvidenih objektov v 1. obračunskem območju. Obstoječi objekt v 2. obračunskem območju je zgrajen legalno z veljavnim gradbenim dovoljenjem, kar pomeni, da je lastnik v preteklosti že poravnal komunalni prispevek in mora sedaj plačati samo še za tisto komunalno opremo, ki je do sedaj ni imel. Podobno velja tudi za zavezance v tretjem obračunskem območju ki po tem programu opremljanja pridobivajo možnost uporabe kanalizacijskega omrežja.

Razmerje Dpi in Dti je v odloku določeno na 70 : 30.

Faktor dejavnosti je za vse objekte 1,3, razen za vrstne hiše (1) in poslovne prostore (1,15).

Cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (Cti) in parcele (Cpi) je določena v občinskem odloku o programu opremljanja. Te cene so sledeče:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Ceste	C1 – primarno območje, celotna občina	8,29	15,70
	C2 – sekundarno območje, naselje Nm	13,11	21,80
2. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,87	3,22
	K2 – sekundarno omrežje	3,33	5,82
3. Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,55	1,02
	V2 – sekundarno omrežje	2,92	5,55
4. Javna razsvetljava	JR – omrežje javne razsvetljave	0,74	1,32
5. Objekti ravn. z odpad.	KOM – ravnanje z odpadki	0,46	0,88
6. Javne površine	JP – javne površine	0,23	0,38

V območju opremljanja veljajo določila 4. člena odloka, ki pravi:

»Vsak predvideni objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je opremljen s primarnim in sekundarnim kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem, če je iz projektних pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da se zanj lahko izvede priključek na javno kanalizacijsko ali vodovodno omrežje. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega kanalizacijskega ali vodovodnega omrežja, objekt ni opremljen s sekundarnim kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem.«

»Vsak objekt je opremljen z javno razsvetljavo, če je objekt javne razsvetljave oddaljen od roba objekta največ 50 metrov.

Glede na navedbe citiranega odloka ugotavljamo, da v območju opremljanja ni osnov za obračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo za sekundarno kanalizacijsko omrežje in sekundarno vodovodno omrežje.

To utemeljujemo s tem, da v območju opremljanja ni mogoče priklopiti objektov na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, ne da bi investitor pred tem zgradil del javnega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja.

Prav tako je najbližja javna razsvetljava oddaljena več kot 50 m, kar pomeni, da ne obstajajo osnove za obračun komunalnega prispevka za le-to.

Ob upoštevanju teh navedb je skupni strošek za obstoječo komunalno opremo za 1. obračunsko območje sledeč:

Objekt	Cesta	Kanalizacija	Vodovod	Odpadki	Javne površine	Skupaj
A1-A3 večstanovanjski objekti						
- A1	94.885,25	8.176,72	2.551,98	2.188,63	973,35	108.775,93
- A2	94.993,61	8.186,19	2.554,76	2.190,96	974,51	108.900,03
- A3	95.339,72	8.216,43	2.563,66	2.198,40	978,23	109.296,44
DSO	259.859,27	22.392,99	6.989,35	5.994,38	2.665,54	297.901,53
Oskrbovana stanovanja O1-O3	238.293,03	20.533,00	6.410,83	5.498,91	2.443,69	273.179,46
Stanovanjsko-poslovni objekt B						
- <i>stanovanjske površine</i>	75.753,38	6.524,54	2.040,87	1.751,87	775,68	86.846,34
- <i>poslovne površine</i>	8.956,25	771,64	241,04	206,80	91,81	10.267,54
Večstanovanjski objekti C1-C4	136.610,67	11.774,98	3.671,65	3.147,73	1.402,42	156.607,45
Vrstne hiše D1-D6	40.223,86	3.475,88	1.072,35	915,34	416,51	46.103,94
Poslovni objekt E	44.909,80	3.877,44	1.200,61	1.026,35	463,67	51.477,87
Skupaj	1.089.824,84	93.929,81	29.297,10	25.119,37	11.185,41	1.249.356,53

Vse navedene zneske je potrebno ob izdaji odločbe še revalorizirati z indeksom rasti cen za nizko gradnjo od februarja 2008 do dne izdaje odločbe!

Navedeni zneski so zgolj informativni, dejanska višina komunalnega prispevka bo izračunana na podlagi projektne dokumentacije ob izdaji odločbe!

Isti odlok velja tudi za obstoječi objekt, ki na novo pridobiva kanalizacijsko omrežje in je posledično zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za postavko »primarno kanalizacijsko omrežje«. Informativno izračunani komunalni prispevek znaša 9.151,73 EUR brez upoštevanja revalorizacije, tako kot za novogradnje pa velja, da bo dejanska višina komunalnega prispevka znana ob izdaji odločbe.

Obračunski stroški

Obračunski stroški opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

V tem primeru se od skupnih stroškov odšteje znesek vrednosti komunalne opreme za obstoječe objekte v območju opremljanja (vsi so v 1. obračunskem območju), ki se rušijo ali so bili zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz občinskega prostorskega načrta že porušeni, kar predstavlja potem obračunski strošek in dejansko obremenitev investitorja, vkolikor so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 11. člena Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS št. 21/08), ki pravi:

»(1) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi gradbeni parceli, nadomestne gradnje ipd. se za izračun komunalnega prispevka upošteva le priključna moč objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti. Tako se v primeru nadomestne gradnje neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna, se zanjo obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna. V primeru ostalih vrst sprememb površin obstoječih objektov pa se podatek o spremembi NTP vzame iz priloženega projekta.«

To pomeni, da se komunalni prispevek za obstoječ(i)-e objekt-(e) v primeru, ko se novi objekt gradi na mestu obstoječega(ih) objekta(ov), odšteje od komunalnega prispevka za novi(e) objekt(e). Razlika se obračuna pri odmeri komunalnega prispevka pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za vsak posamezni objekt.

Vkolikor ne bo prišlo do odbitkov so obračunski stroški enaki skupnim stroškom.

5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

Terminski plan izgradnje je narejen na podlagi podatkov investitorja glede načrtovane gradnje, pri čemer so bile upoštevane tudi smernice upravljalcev posameznih infrastrukturnih omrežij.

Okvirni terminski plan je sledeč:

- | | |
|--|----------------------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | avgust 2008 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | april 2009 |
| - pridobitev gradbenega dovoljenja | junij 2009 |
| - začetek gradnje | junij 2009 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | december 2013 ² |

Podrobnejši terminski plan izgradnje oziroma prenove komunalne infrastrukture bo sestavni del pogodbe o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture.

Faznost izvedbe je sledeča:

² Mišljen je popoln zaključek del na celotnem območju opremljanja. Posamezni deli bodo zgrajeni že prej, skladno z dinamiko gradnje objektov.

Tabela: Ovrednotena faznost izvedbe

Postavka	I. faza	II. faza	III. faza	IV. faza	V. faza	faza "Poganški Vrh"
1. Dokumentacija	57.051,00					
2. Odkupi nepremičnin in odškodnine, rušitve	357.721,36					
3. Stroški režije	93.011,81					
4. Fekalna kanalizacija	117.421,72		14.401,78		14.484,45	13.992,30
- kanal 1.1	34.245,49					
- kanal 1.2	34.192,35					
- kanal 1.3	26.899,69				14.484,45	
- kanal 2	14.357,30					
- kanal 3	6.172,19		14.401,78			
- kanal 4	1.554,70					13.992,30
5. Meteorna kanalizacija	111.030,26	41.429,69	15.416,36			
- kanal M1.1	25.363,57					
- kanal M1.2	49.562,88					
- kanal M1.3	4.603,30	41.429,69				
- kanal M2	24.893,50					
- kanal M3	6.607,01		15.416,36			
- kanal M4						
6. Cestno omrežje	373.041,00	60.035,23	0,00	0,00	79.863,94	
- nadgradnja cestnega omrežja G2						
- kolesarska steza		27.585,13				
- pločnik		15.046,44				
- avtobusno postajališče		17.403,66				
- lokalne ceste znotraj območja						
- glavna dovozna cesta 1 in primarna cesta (vozišče)	254.202,97					
- glavna dovozna cesta 1 (pločnik)	44.485,52					
- primarna cesta - pločnik	19.065,22					
- krožišče	55.287,29					
- glavna dovozna cesta 2	79.863,94				79.863,94	
7. Vodovod	82.463,54		13.396,98		10.856,79	
- vodovod-1: odsek VI - 1 do VI - 20	26.555,00					

- vodovod-1: odsek V1 - 20 do V1 - 50	41.163,20					
- vodovod-2: odsek V2 - 1 do V2 - 4	9.003,78					
- vodovod-3: odsek V3 - 1 do V3 - 16	5.741,56		13.396,98			
- vodovod-4: odsek V4 - 1 do V4 - 11					10.856,79	
8. Javna razsvetljava	23.599,20	21.899,80				5.319,93
- javna razsvetljava G2 2. etapa		16.000,00				
- javna razsvetljava znotraj območja						
- glavna dovozna cesta	23.599,20					
- primarna cesta		5.899,80				
- glavna dovozna cesta 2					5.319,93	
9. Javne površine	18.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
- ekološki otok (DSO)	18.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Skupaj	1.233.339,89	126.364,72	46.215,12	3.000,00	113.525,11	13.992,30

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07).

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 vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v predvideno komunalno infrastrukturo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

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. Komunalni prispevek, ki ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenem območju.

Kot priključna moč objekta se šteje njegova neto tlorisna površina oziroma njen del v lasti zavezanca, pomnožen s faktorjem dejavnosti. Za povečanje priključne moči se šteje tudi sprememba neto tlorisne površine oziroma sprememba njene namembnosti.

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

- določitev obračunskega območja investicije
- 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 infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu z 12. 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 infrastrukturo na obračunskem območju,
$C_t(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno infrastrukturo 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

Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo, potrebno zaradi priključevanja objektov in površin nanjo. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 35.965,86 \text{ m}^2 \text{ za I. območje, } 40.727,86 \text{ m}^2 \text{ za II. območje in } 9.000 \text{ m}^2 \text{ za III. območje} \\ \sum T_j &= 25.542,05 \text{ m}^2 \text{ za I. območje, } 28.042,05 \text{ m}^2 \text{ za II. območje in } 4.500 \text{ m}^2 \text{ za III. območje} \end{aligned}$$

Podrobnejša razdelitev obračunskih stroškov po obračunskih območjih in vrstah infrastrukture je navedena v 3. poglavju.

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo po posameznih postavkah

Postavka	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
Obračunsko območje I.		
- kanalizacija	9,019	12,700
- cestno omrežje	24,542	34,557
- vodovod	3,457	4,868
- javna razsvetljava	0,364	0,512
- javne površine	0,972	1,369
Obračunsko območje II.		
- fekalni kanal 1.1.	0,921	1,337
- pločnik, del kolesarske steze in avtobusno postajališče ob glavni cesti	1,356	1,970
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	0,985	1,431
Obračunsko območje III.		
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	1,979	3,959

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture 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 in ga bo občina uporabila ob izdaji odločbe za obstoječo komunalno opremo.

Revalorizirana cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (Cti) in parcele (Cpi) na datum januar 2009 je sledeča:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Ceste	C1 – primarno območje, celotna občina	8,744	16,560
	C2 – sekundarno območje, naselje Nm	13,828	22,994
2. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,972	3,396
	K2 – sekundarno omrežje	3,512	6,139
3. Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,580	1,076
	V2 – sekundarno omrežje	3,080	5,854
4. Javna razsvetljava	JR – omrežje javne razsvetljave	0,781	1,392
5. Objekti ravn. z odpad.	KOM – ravnanje z odpadki	0,485	0,928
6. Javne površine	JP – javne površine	0,243	0,401

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 enolično določeno za celotno obračunsko območje.

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

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \qquad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Odločitev utemeljujemo s tem, da je enako razmerje privzeto tudi v splošnem programu opremljanja za celotno občino in ga na tem mestu zgolj povzemamo.

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 infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Za obstoječe objekte, ki stojijo na mestu novopredvidenih objektov za katere se bo ob odmeri ugotovilo, da izpolnjujejo pogoje iz 1. odstavka 11. člena Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS št. 21/08) velja faktor dejavnosti 0,7.

Za vse obstoječe objekte znotraj območja opremljanja velja, da so opremljeni s cestnim omrežjem. Pri obstoječih objektih, za katere se ugotovi, da so opremljeni tudi z vodovodnim omrežjem, se upošteva tudi le-to.

To pomeni, da se komunalni prispevek za obstoječ(i)-e objekt-(e) v primeru, ko se novi objekt gradi na mestu obstoječega(ih) objekta(ov), odšteje od komunalnega prispevka za novi(e) objekt(e). Razlika se obračuna pri odmeri komunalnega prispevka pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za vsak posamezni objekt.

Pri izračunu se upošteva način izračuna, kot je določen v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka.

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 infrastrukturo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (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. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo,
- obračunskih nadomestitvenih stroškov za obstoječo 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:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	=	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcels}	=	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 infrastrukture

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

Informativni izračun komunalnega prispevka po posameznih območjih in postavkah je sledeč:

Postavka - skupni stroški	Cpi	Cti	I. območje	II. območje – novi obj.	II. območje – obstoječi obj.	III. območje
Obračunsko območje I.						
- kanalizacija	9,019	12,700	324.382,65			
- cestno omrežje	24,542	34,557	882.661,70			
- vodovod	3,457	4,868	124.350,66			
- javna razsvetljava	0,364	0,512	13.073,62			
- javne površine	0,972	1,369	34.957,03			
Obračunsko območje II.						
- fekalni kanal 1.1.	0,921	1,337		33.846,32	3.655,82	
- pločnik, del kolesarske steze in avtobusno postajališče ob glavni cesti	1,356	1,970		49.859,72	5.385,47	
- javna razsvetljava ob glavni in dovozni cesti	0,985	1,431		36.215,52	3.911,72	
Obračunsko območje III.						
- kanalizacija za potrebe OPPN Poganški vrh	1,979	3,959				17.815,04
Skupaj			1.379.425,66	119.921,56	12.953,01	17.815,04

6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko določi, da mora investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini. Program opremljanja posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno infrastrukturo, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

V programu opremljanja so v poglavju o novi komunalni infrastrukturi prikazane investicije v komunalno infrastrukturo s pripadajočimi obračunskimi stroški, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe.

S pogodbo se občina in investitor oziroma zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko dogovorita, da bo investitor zgradil komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina. V tem primeru se investitorju odmeri samo komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

V pogodbi se podrobneje določijo medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, neodplačanim prenosom komunalne infrastrukture v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno infrastrukturo v skladu s predpisi o urejanju prostora in s tem v zvezi poračunom vseh medsebojnih obveznosti.

V pogodbi bodo tudi podrobneje urejena razmerja glede izgradnje, financiranja in plačila komunalnega prispevka za tisto vrsto komunalne opreme, ki poteka v območju opremljanja, vendar je delno namenjena tudi uporabnikom izven le-tega.

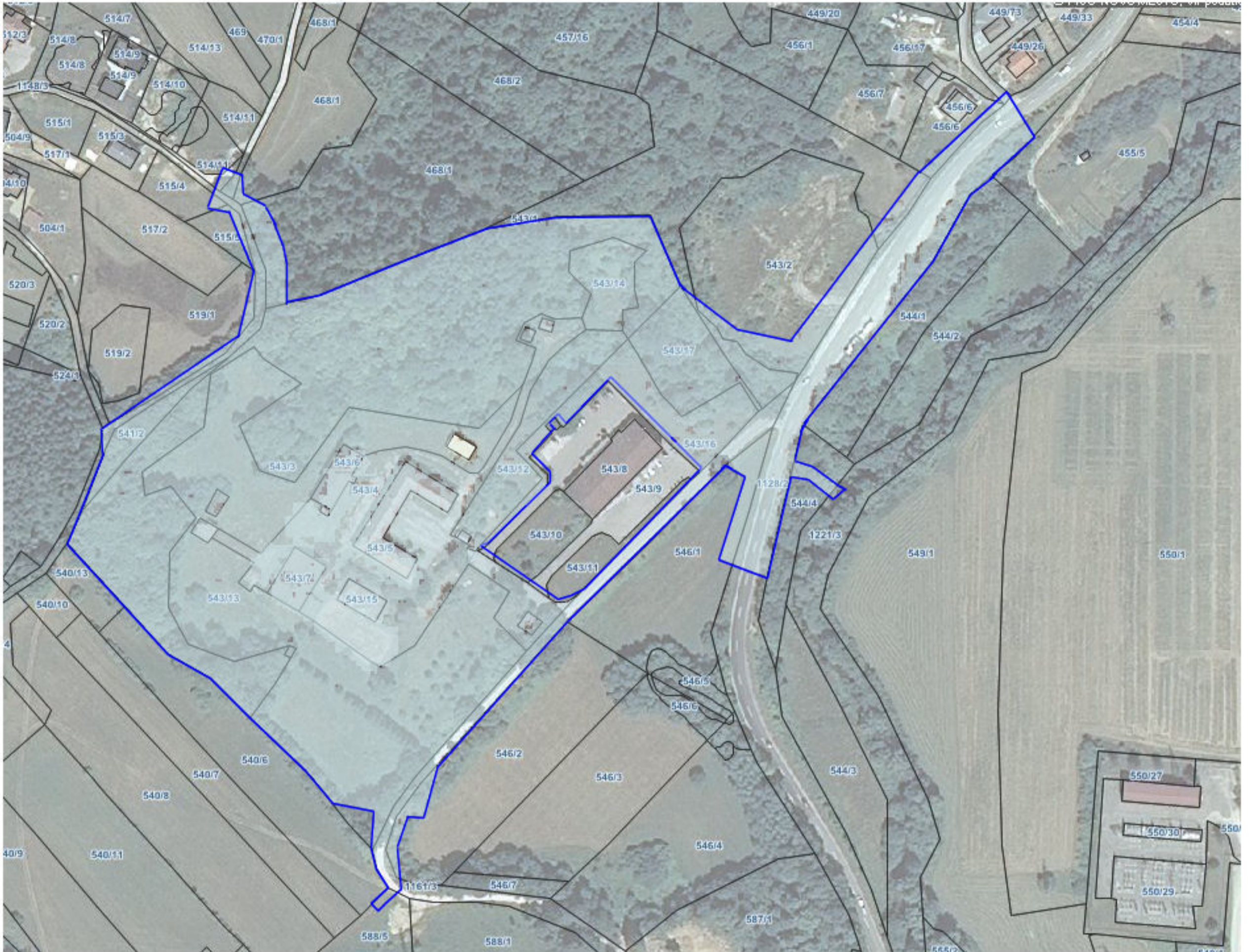
7. PRILOGE

a.) Dokazila za nekatere vrednosti, ki so navedene v programu opremljanja in se nanašajo na javno infrastrukturo

b.) Grafična priloga: obračunska območja opremljanja za novo komunalno infrastrukturo,

- prvo obračunsko območje: območje predvidenih novogradenj
- drugo obračunsko območje: območje predvidenih novogradenj in območje obstoječega objekta
- tretje obračunsko območje: območje OPPN Poganški vrh

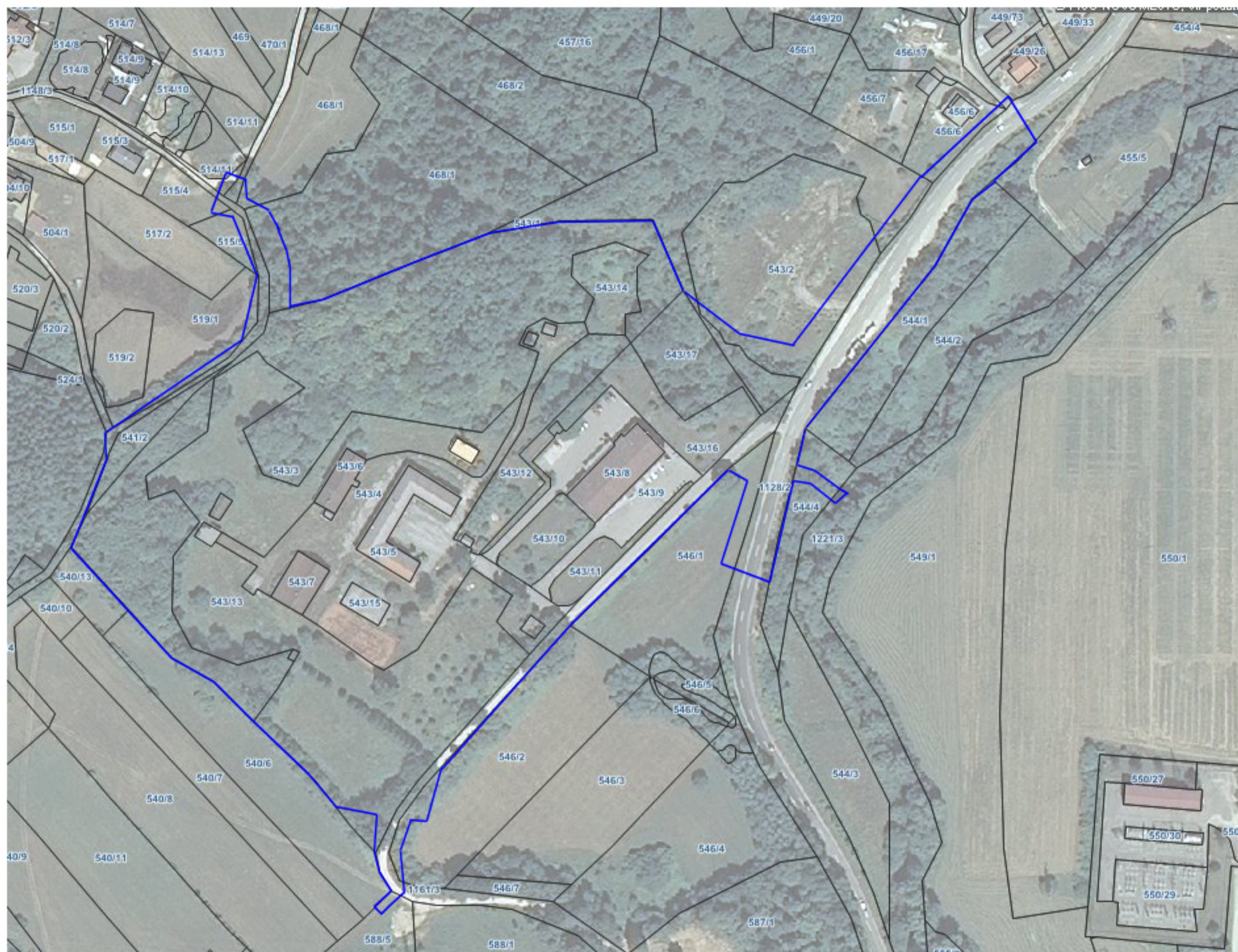
c.) Predlog odloka o programu opremljanja



Obračunsko območje I. za:

- kanalizacijo,
- cestno omrežje,
- vodovod,
- javno razsvetljavo in
- javne površine.

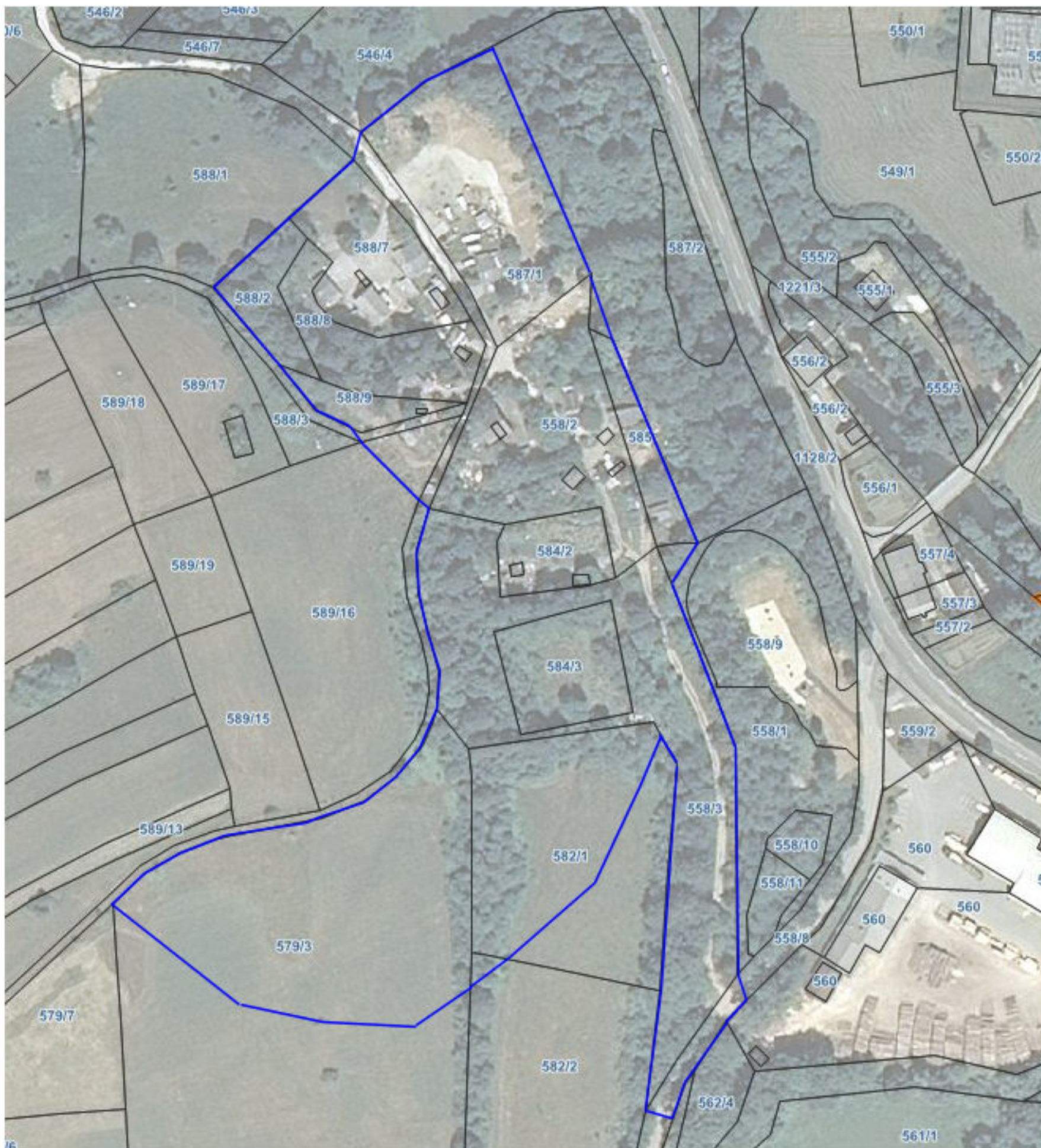

 obračunsko območje



Obračunsko območje II. za:

- fekalni kanal 1.1.,
- pločnik, del kolesarske steze in avtobusno postajališče ob glavni cesti,
- javno razsvetljavo ob glavni in dovozni cesti ter
- vso obstoječo infrastrukturo.

— meja obračunskega območja



Obračunsko območje III. za:

- kanalizacijo za potrebe OPPN Poganški vrh.

— meja obračunskega območja