

**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

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

Številka: 351-805/2009 (2010)

Datum: 2.12. 2009

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA:** Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja stavbnih zemljišč »Kanalizacijski sistem Petelinjek«

**NAMEN:** Sprejem odloka po skrajšanem postopku

**PРАВNA 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, univ. dipl. ing. gradb.-vodja Službe za investicije in razvoj

**OBRAZLOŽITEV:** V prilogi

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja stavbnih zemljišč »Kanalizacijski sistem Petelinjek « po skrajšanem postopku.

**Župan**

**Alojzij Muhič**

**PRILOGE:**

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

## PRILOGA 1

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 »Kanalizacijski sistem Petelinjek«

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Kanalizacijski sistem Petelinjek« (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 odmero komunalnega prispevka za zgrajeno komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

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

#### 4. člen

(podatki o območju opremljanja)

Obračunsko območje programa opremljanja je območje naselja Petelinjek, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

## II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 5. člen

(obstoječa komunalna infrastruktura)

Področje Petelinjeka pred investicijo ni bilo opremljeno s kanalizacijo. Komunalne odpadne vode so bile večinoma speljane v greznice. Obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključuje Kanalizacijski sistem Petelinjek, se nahaja v naselju Ratež.

#### 6. člen

(predvidena komunalna oprema)

Na obravnavanem območju urejanja je narejena nova fekalna kanalizacija. Podrobnosti so navedene v projektu PGD »Kanalizacijski sistem Petelinjek«, ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto, pod št. K-1/2006 v decembru 2006.

## III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 7. člen

(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije tako za novo kot za obstoječo komunalno opremo je eno samo in obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka.

#### 8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 937.383,28 EUR po cenah oktober 2009 in obsegajo stroške izvedbenih del, projektne dokumentacije, nadzora pri gradnji in varstva pri delu. Obračunski stroški nove komunalne opreme so znižana za sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in upravljalca sistema Komunale Novo mesto in znašajo 116.759,46 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 65.063,05 EUR.

#### 9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja so zagotavljali Mestna Občina Novo mesto, Krajevna skupnost Mali Slatnik z zbranimi sredstvi samoprispevka občanov in z zbranimi direktnimi vplačili občanov in upravljalca kanalizacijskega omrežja Komunala Novo mesto.

Tabela: Viri financiranja

Viri financiranja	Znesek v EUR
Krajevna skupnost Mali Slatnik – namenski samoprispevek občanov za izgradnjo kanalizacije	51.009,41
Krajevna skupnost Mali Slatnik – sredstva občanov (direktna vplačila)	51.000,00
Mestna občina Novo mesto	835.373,87
- iz proračuna in iz sredstev amortizacije upravljalca Komunale Nm	653.551,35
- zavezanci za komunalni prispevek za novo komunalno opremo	116.759,47
- zavezanci za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	65.063,05
<b>Skupaj</b>	<b>937.383,28</b>

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena.

10. člen  
(terminski plan)

Izgradnja kanalizacije v naselju Petelinjek je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso predvidene več nobene aktivnosti.

#### IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen  
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{ij}$  = znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju  
 $A_{\text{parcela}}$  = površina parcele  
 $C_{p_{ij}}$  = obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme  
 $A_{\text{tlorisna}}$  = 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

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  $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$

- da je faktor dejavnosti za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) 1,00
- dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) 1,15
- za stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) 0,70 in za
- vse ostale stavbe 1,30.

V primeru, da objekt nima določene parcele se uporablja 5. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ki pravi, da če parcela ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.

#### 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 obračunskem območju se razberejo iz tabele:

*Tabela: obračunski stroški na enoto za novo in obstoječo infrastrukturo*

<b>Infrastruktura</b>	<b>Cp(ij) (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ct(ij) (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
Nova kanalizacija	2,217	8,172
Obstoječe kanalizacijsko omrežje	1,970	3,393

Navedeni stroški veljajo na datum oktober 2009 in se jih ob izdaji odločbe ustrezno revalorizira za obdobje od oktobra 2009 do dne izdaje odločbe.

#### 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«.

#### 14. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Zavezanec lahko za znižanje odmerjenega komunalnega prispevka uveljavlja krajevni samoprispevek, ki ga je plačeval od leta 1999 za namen izgradnje kanalizacije v krajevni skupnosti Mali Slatnik. Pri odmeri se takemu zavezancu plačan samoprispevek prizna kot že plačan komunalni prispevek v višini 80 % plačanega samoprispevka za leta 1999-2004 in 62 % plačanega samoprispevka za leta 2005-2009, pod pogojem da:

- dokaže, da je krajevni samoprispevek plačeval v območju, kjer se nahaja objekt, za katerega se komunalni prispevek odmerja,
- priloži k vlogi za odmero komunalnega prispevka potrdila o plačanem krajevnem samoprispevku s strani delodajalca ali iz dohodninske odločbe.

Zavezancem za plačilo komunalnega prispevka, ki so prispevali denar krajevni skupnosti Mali Slatnik z direktnimi vplačili z namenom izgradnje kanalizacije v Petelinjeku se njihov vložek prizna kot že plačan komunalni prispevek v višini prispevka.

Znižanji iz prvega in drugega odstavka tega člena se lahko seštevata. Zavezanci morajo za uveljavljanje le-teh predložiti ustrezna pisna dokazila o plačilu. V primeru, da znesek komunalnega prispevka po odločbi presega znesek znižanj mora zavezanec razliko še doplačati. V primeru, da je znesek komunalnega prispevka nižji od zneska znižanj se razlike ne vrača.

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

Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo je možno v največ štirih mesečnih obrokih.

## 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:  
Alojzij Muhič



**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: 351-805/2009 (2010)  
Datum: 2.12. 2009

## **OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O  
PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA  
»KANALIZACIJSKI SISTEM PETELINJEK«**

### **1. UVOD**

Mestna občina Novo mesto je v letu 2009 zgradila kanalizacijsko omrežje na območju naselja Petelinjek z namenom, da bi izboljšala življenjske pogoje prebivalcev naselja in da bi v kraškem okolju zaščitila podtalje, občutljivo za onesnaženje z odpadnimi komunalnimi vodam. Izgradnja kanalizacijskega sistema glede na preteklo stanje zato pomeni tudi bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

Področje Petelinjeka pred investicijo ni bilo opremljeno s kanalizacijo. Komunalne odpadne vode so bile večinoma speljane v greznice. Obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključuje Kanalizacijski sistem Petelinjek, se nahaja v naselju Ratež.

Na obravnavanem območju naselja Petelinjek je predvidena priključitev 60 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je bil zgrajen kanalizacijski sistem Petelinjek, ki ga sestavlja 10 gravitacijskih kanalov (kanali Pe1 – Pe10), trije tlačni vodi (tlačni vodi Tpe1 – Tpe3) in tri črpališča.

#### **Namen izdelave programa opremljanja**

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

Program opremljanja določa investicijo v zgrajeno novo kanalizacijsko omrežje, v delu, ki se nanaša na obstoječo kanalizacijo pa povzema določila Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l. RS št. 21/2008), ki je osnova tudi za odmero komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju.

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne infrastrukture območja opremljanja, določen s programom opremljanja.

Občina jamči zavezancu (investitorju), ki je plačal komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje po predmetnem odloku, da nanjo lahko priključil svoj objekt.

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

Program opremljanja vsebuje:

1. splošni del programa opremljanja,
2. prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
3. prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
4. terminski plan izgradnje,
5. podlage za odmero komunalnega prispevka,
6. grafične priloge.

### **Opis območja opremljanja**

Ureditveno območje naselja Petelinjek, ki je predmet opremljanja z načrtovano komunalno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja.

Območje opremljanja je naselje Petelinjek, ki se nahaja v Krajevni skupnosti Mali Slatnik v Novem mestu. Naselje Petelinjek predstavljajo trije sklopi. Prvi sklop predstavlja vzdolžna oziroma razpotegnjena pozidava ob lokalni cesti 295180 južnega dela Petelinjeka. Drugi del vasi predstavlja pozidava na severu ob javni cesti, ki poteka po grebenu ter se nadaljuje do vznožja, kjer se javna cesta priključi na regionalno cesto R2-419/1204. Tretji del Petelinjeka je pozidava ob regionalni cesti med prvim in drugim delom vasi.

Del naselja, ki leži severno od regionalne ceste R2-419/1204 spada v katastrsko občino Smolenja vas, del naselja južno od te ceste pa spada v katastrsko občino Potov Vrh.

Na območju izrazito prevladujejo samostojne stanovanjske hiše, le nekaj objektov ima drugačno namembnost.

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

### **Podlage za izdelavo programa opremljanja**

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

- predpisi
- prostorski akti
- razvojni programi
- projektna dokumentacija

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007).

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

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na



območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa. To v praksi pomeni, da je program opremljanja praktično obvezen.

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Predloga odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto. V času priprave tega dokumenta je bil OPN že sprejet na občinskem svetu, ni pa še bil uradno objavljen v Uradnem listu, niti še ni začel formalno veljati, bo pa predvidoma že stopil v pravno veljavo v času sprejema tega dokumenta. Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

Program opremljanja iz projektne dokumentacije PGD »Kanalizacijski sistem Petelinjek« (izdelovalec GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto, pod št. K-1/2006) 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. Pri izdelavi programa opremljanja pa je bil upoštevan tudi Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin objektov zavezancev.

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

## **2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA**

### *Obstoječa kanalizacija*

Pred izvedbo investicijske operacije v naselju Petelinjek ni bilo fekalne kanalizacije. Sanitarne odpadne vode so bile speljane v greznice.

Vse komunalne odpadne vode iz območja Petelinjeka se preko novega kanalizacijskega omrežja vodijo na obstoječ kanalizacijski sistem v naselju Ratež (obstoječ jašek v bližini Gostilne Mrak) in dalje do obstoječe čistilne naprave Gumberk.

### *Novo zgrajena kanalizacija*

Na obravnavanem območju naselja Petelinjek je predvidena priključitev 60 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je bil zgrajen kanalizacijski sistem Petelinjek, ki ga sestavlja 10 gravitacijskih kanalov (kanali Pe1 – Pe10), trije tlačni vodi (tlačni vodi Tpe1 – Tpe3) in tri črpališča. Natančen opis poteka zgrajenih kanalov in sistema je podan v samem programu opremljanja.

## **3. PRIKAZ INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME**

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

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

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

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (5.0)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo kanalizacijsko omrežje in izračun komunalnega prispevka (poglavje 6).

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

- s predlogom oz. opredelitvijo občine pri določitvi višine obračunskih stroškov in deležem, ki ga prevzema občina,
- s preračunom stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo po posameznih omrežjih na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov in na m<sup>2</sup> 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,
- zato menimo, da dodatna obrazložitev ni potrebna.

V nadaljevanju navajamo le še nekaj osnovnih podatkov o :

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

### **Vrednost investicije, skupni in obračunski stroški**

**Skupni stroški** za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 937.383,28 EUR po cenah oktober 2009 in obsegajo stroške izvedbenih del, projektne dokumentacije, nadzora pri gradnji in varstva pri delu. Obračunski stroški nove komunalne opreme so znižani za sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in upravljalca sistema Komunale Novo mesto in znašajo 116.759,47 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 65.063,05 EUR.

Viri financiranja investicije so tako:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Krajevna skupnost Mali Slatnik – namenski samoprispevek občanov za izgradnjo kanalizacije	51.009,41
Krajevna skupnost Mali Slatnik – sredstva občanov (direktna vplačila)	51.000,00
Mestna občina Novo mesto	835.373,87
- iz proračuna in iz sredstev amortizacije upravljalca Komunale Nm	653.551,35
- zavezanci za komunalni prispevek za novo komunalno opremo	116.759,47
- zavezanci za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	65.063,05
<b>Skupaj</b>	<b>937.383,28</b>

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena!

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja so zagotavljali Mestna Občina Novo mesto, Krajevna skupnost Mali Slatnik, zavezanci z direktnimi vplačili in upravljalec kanalizacijskega omrežja.

### Obračunski stroški

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

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

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

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen s strani krajevne skupnosti v okviru zbranega samoprivevka, del pa so plačali tudi krajanji sami. Ko se je ta denar zbiral, je bil sklenjen tudi dogovor, da se bo to upoštevalo pri izdaji odločb pri plačilu komunalnega prispevka, v vsebinskem smislu torej kot prostovoljno vnaprej plačan komunalni prispevek. To pomeni, da so občani plačevali zase in ne za znižanje obračunskih stroškov kot takih za morebitne kasnejše priseljence na območju, posledično pa to pomeni, da so njihovi vložki podrobneje obravnavi v poglavju 6.7. »Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka« in ne v poglavju o obračunskih stroških.

Investicija je bila po dogovoru financirana s sredstvi amortizacije upravljalca, t.j. Komunale Novo mesto kar so tehnično gledano dejansko sredstva lastnika, t.j. Mestne občine Novo mesto, delno pa tudi z omenjenim samoprivevkom in zbranimi sredstvi krajevne skupnosti.

Pri določitvi predvidene višine obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena je bila kot cilj zasledovana primerljiva obremenitev z ostalimi zavezanci v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 12,46 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 116.759,47 EUR. Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje (K1), na katerega se novi kanali priključujejo. Le ta je s programom opremljanja ocenjen na 65.063,05 EUR.

Teoretično bi morala občina dobiti povrnjenih od zavezancev v obliki komunalnega prispevka 181.822,51 EUR (=116.759,47 EUR + 65.063,05 EUR). Toda ker so občani že prispevali k izgradnji preko samoprispevka in direktnih vplačil se jim to upošteva, kar je tudi zapisano v pogodbi. Pri tem se znesek direktnih vplačil upošteva v celoti, saj so jih plačali občani-zavezanci za komunalni prispevek, ki imajo objekte na območju. Pri samoprispevku je situacija nekoliko drugačna, saj so samoprispevek plačevali vsi krajan KS Mali Slatnik, pri čemer pa jih bo kanalizacijo dobil samo del. In obratno, pred leti so plačevali samoprispevek tudi krajan Petelinjeka, pri čemer pa se je z zbranim denarjem gradila kanalizacija izven njihovega kraja. To pomeni, da ne izvirajo vsa sredstva, zbrana s samoprispevkom, dejansko od krajanov Petelinjeka in hkrati, da so ti isti občani prispevali za kanalizacijo drugje po KS. Iz podpisane tripartitne pogodbe med občino, KS Mali Slatnik in Komunalo Novo mesto je razvidno, da se je v letih 1999-2004 80% vsega zbranega denarja namenilo za izgradnjo kanalizacije v KS, v letih 2004-2009 pa je ta delež znašal 61,80%. Na podlagi tega in zbranih podatkov o poteku samoprispevka ocenjujemo, da bodo krajan Petelinjeka lahko uveljavljali za cca. 37.000 EUR znižanj pri odmeri komunalnega prispevka.

To pomeni, da lahko Mestna občina Novo mesto pričakuje na območju opremljanja iz naslova komunalnega prispevka za novo kanalizacijo cca. 182.000 EUR – 51.000 EUR (vnaprejšnja direktna vplačila) – 37.000 EUR (znižanje zaradi plačila samoprispevka) = 94.000 EUR. To je tudi predviden vpliv na proračun po tem programu opremljanja.

### **Neto tlorisna površina objektov**

Na obravnavanem območju naselja Petelinjek je predvidena priključitev 60 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Navedenih 60 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Novi prostorski plan na območju ni določil novih zazidljivih površin, z izjemo nekaj primerov, kjer so bili obstoječi objekti delno ali v celoti postavljeni na kmetijskem območju, pa sedaj sprememba prostorskega plana omogoča njihovo legalizacijo. Ni pa novih celih praznih parcel, ki bi bile namenjene novogradnji.

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

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala projektna dokumentacija objektov, ki jo bodo morali priskrbeti zavezanci. V primeru, da ne obstajajo ustrezni podatki, se bodo bodisi upoštevala določila iz 5. člena pravilnika ali pa se bo v skrajnem primeru izvršila izmera objekta na terenu.

Neto tlorisne površine objektov na območju, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo so podane iz Registra nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine in znašajo 14.288,60 m<sup>2</sup>.

Skupna neto tlorisna površina objektov je osnova za izračun povprečnih stroškov na neto tlorisno površino (Cti).

## Parcele

Parcela, kot jo določa Uredba, je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotna površina območja je po oceni velika približno 9 ha.

Čez območje potekajo prometne povezave, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Izločiti je treba tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

Z izjemo nekaj objektov so na območju parcele jasno določene. Kot obračunsko območje so upoštevane tudi površine, ki trenutno še nimajo statusa stavbnega zemljišča, ga bodo po sprejetju občinskega prostorskega načrta (OPN) dobile, kar pomeni, da sta zajeta tudi en objekt, ki trenutno v celoti stoji na kmetijskih površinah in en objekt, ki leži na pol. Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katere se odmeri komunalni prispevek tako znaša 52.667,00 m<sup>2</sup>.

Navedena površine parcel je potrebna za preračun skupnih stroškov načrtovane investicije na m<sup>2</sup> parcele v obračunskem območju.

## Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

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

*Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo*

Postavka	Cp(ij) (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct(ij) (EUR/m <sup>2</sup> )
Kanalizacija	2,217	8,172

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

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum oktober 2009 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,970	3,393

Navedeni podatki so osnova za izračun komunalnega prispevka po predpisani enačbi

## 4. IZRAČUN IN VIŠINA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP<sub>ij</sub> = znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

$A_{\text{parcela}}$ =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$D_p$ =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{\text{tlorisna}}$ =	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:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek

KPi izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 4,187 EUR/ $m^2$  parcele oz. 11,565 EUR/ $m^2$  neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

**To pomeni, da lahko lastnik povprečnega stanovanjskega objekta v območju opremljanja (ta meri 238,14  $m^2$  neto tlorisne površine in stoji na 877,78  $m^2$  veliki parceli) pričakuje komunalni prispevek v višini 3.030,34 EUR za kanalizacijo.** Glede na to, da površine stavbnih parcele pri obstoječih objektih večinoma niso določene, se v praksi pri odmeri komunalnega prispevka v skladu z zakonodajo upošteva površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5. V tem primeru bi odmera komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje za povprečni stanovanjski objekt znašala **2.078,00 EUR**.

Navedena zneska še ne upoštevata znižanj komunalnega prispevka zaradi prispevkov, plačanih direktno krajevni skupnosti in plačanega samoprispevka, kar se upošteva za vsakega zavezanca posebej.

Ker je odmera komunalnega prispevka odvisna od velikosti objekta in določitve parcele, to pomeni, da lahko lastniki večjih objektov pričakujejo ustrezno višji, lastniki manjših objektov pa ustrezno nižji komunalni prispevek, odvisno od vsakega primera posebej.

## 5. VPLIV NA PRORAČUN

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja »Kanalizacijski sistem Petelinjek«, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred priključitvijo objektov na kanalizacijsko omrežje in pred izdajo gradbenih dovoljenj za eventuelne novogradnje in prizidave na navedenem območju. Pričakovani prihodek od odmere komunalnega prispevka po predlaganem odloku je ocenjen na 116.759,47 EUR. Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje (K1), na katerega se novi kanali priključujejo. Le-ta je s programom opremljanja ocenjen na 65.063,05 EUR.

Skupno s komunalnim prispevkom za obstoječe kanalizacijsko omrežje bi občina lahko dobila povrnjenih 181.821,52 EUR, vendar bo pri izdaji odločb kot že plačanih upoštevala cca. 88.000 EUR, ki so jih občani prispevali bodisi preko samoprispevka, bodisi preko direktnih vplačil, kar pomeni, da lahko občina pričakuje cca. 94.000 EUR še plačanega

komunalnega prispevka od zavezancev, ki se bodo sedaj priklopili. Poleg tega pa je zaradi odmere komunalnega prispevka v praksi, v povezavi z obrazloženimi opredelitvami stavbnih parcel k obstoječim objektom, potrebno upoštevati nekoliko nižje odmere komunalnega prispevka od ocenjenih zneskov po programu opremljanja.

## **6. PREDLOG ZA ODLOČANJE**

Izgradnja kanalizacije v naselju Petelinjek je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso predvidene več nobene aktivnosti. V interesu občine je, da se objekte na kanalizacijsko omrežje priključi v najkrajšem možnem času. Glede na to, da je to tudi v interesu večine občanov pa predlagamo, da se po obravnavi predloženega programa opremljanja Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacijski sistem Petelinjek« sprejme po skrajšanem postopku. To bo med drugim vplivalo tudi na takojšnje proračunske prihodke, kar je glede na znano finančno situacijo za občino toliko bolj pomembno.

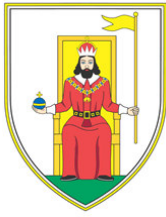
Pripravila:

Darja Plantan, univ. dipl. ing. gradb.

VODJA SLUŽBE ZA INVESTICIJE IN RAZVOJ

**mag. Jože Kobe**

**v. d. DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE**



**MESTNA OBČINA NOVO MESTO**  
**Seidlova cesta 1**  
**8000 Novo mesto**

## **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

za območje opremljanja:

**»KANALIZACIJSKI SISTEM PETELINJEK«**

Novo mesto, oktober 2009

Župan:  
Alojzij Muhič



## KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....	18
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu .....	18
1.2. Namen izdelave programa opremljanja.....	18
1.3. Opis območja opremljanja .....	19
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	20
2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA.....	22
2.1. Obstoječa kanalizacija.....	22
2.2. Nova kanalizacija .....	22
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	25
3.1. Obračunsko območje investicije .....	25
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	27
3.3. Obračunski stroški investicije (So) .....	28
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	29
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....	30
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	30
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote .....	32
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote.	33
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) .....	33
6.4. Faktor dejavnosti .....	34
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja .....	34
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	35
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka .....	36
7. PRILOGE .....	36

# 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](mailto: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 kanalizacije na območju naselja Petelinjek (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za zgrajeno komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja določa investicijo v novo kanalizacijsko omrežje, vključno s priključitvijo novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, kar tvori komunalno infrastrukturo območja opremljanja.

Lastniki objektov (zavezanci) zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne infrastrukture območja opremljanja. Občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo lahko na javno kanalizacijsko omrežje priključil svoj objekt.

Investitor Mestna občina Novo mesto je z izgradnjo kanalizacijskega omrežja izboljšala življenjske pogoje prebivalcev naselja Petelinjek. V kraškem okolju, kakršno je na širšem območju naselja Petelinjek je podtalje občutljivo za onesnaženje z odpadnimi (padavinskimi in komunalnimi) vodami. Z vzpostavitvijo sistema, ki omogoča kontrolirano odvajanje odpadnih voda, so bistveno zmanjšane možnosti za onesnaženje tal in podtalja ter površinskih voda, kar pomeni glede na preteklo stanje bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

### 1.3. Opis območja opremljanja

Ureditveno območje naselja Petelinjek, ki je predmet opremljanja z načrtovano komunalno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja.

Območje opremljanja je naselje Petelinjek, ki se nahaja v Krajevni skupnosti Mali Slatnik v Novem mestu. Naselje Petelinjek predstavljajo trije sklopi. Prvi sklop predstavlja vzdolžna oziroma razpotegnjena pozidava ob lokalni cesti 295180 južnega dela Petelinjeka. Drugi del vasi predstavlja pozidava na severu ob javni cesti, ki poteka po grebenu ter se nadaljuje do vznožja, kjer se javna cesta priključi na regionalno cesto R2-419/1204. Tretji del Petelinjeka je pozidava ob regionalni cesti med prvim in drugim delom vasi.

Kanalizacijsko omrežje poteka po naslednjih zemljiščih:

- v katastrski občini Smolenja vas poteka kanalizacija po parcelah št.: 1240, 1257, 1261, 1264, 1284, 1289, 1370, 1255/1, 1255/2, 1258/2, 1258/3, 1260/3, 1263/1, 1265/2, 1265/3, 1282/10, 1282/2, 1282/6, 1286/4, 1290/1, 1290/2, 1294/3, 1294/6, 1298/1, 1301/1, 1301/3, 1301/4, 1339/2, 1366/4, 1372/1, 1372/2, 1372/3, 1372/4, 162/3, 172/2, 2185/2, 2185/20, 2185/22, 2185/29, 2188/1 in 2189/2;
- v katastrski občini Potov vrh poteka kanalizacija po parcelah št.: 392, 393, 394, 396, 1793/2, 1815/1, 391/1, 391/2, 395/1, 395/2, 395/4, 395/5, 397/1, 494/3, 495/2, 496/2, 497/11, 497/16, 497/18 in 497/4;
- v katastrski občini Brusnice pa poteka kanalizacija po parcelah št.: 3447, 3504, 3793, 3748/3 in 3748/5.

Obravnavano območje se nahaja na izrazito kraškem področju, kar je tudi eden od vzrokov za izgradnjo kanalizacije.

Na območju izrazito prevladujejo samostojne stanovanjske hiše, le nekaj objektov ima drugačno namembnost.

Del naselja, ki leži severno od regionalne ceste R2-419/1204 spada v katastrsko občino Smolenja vas, del naselja južno od te ceste pa spada v katastrsko občino Potov Vrh.

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

## 1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. projektna dokumentacija

### **Predpisi**

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 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 (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa opremljanja. To v praksi pomeni, da je program opremljanja praktično obvezen.

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Predloga odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto. V času priprave tega dokumenta je bil OPN že sprejet na občinskem svetu, ni pa še bil uradno objavljen v Uradnem listu, niti še ni začel formalno veljati, bo pa predvidoma že stopil v pravno veljavo v času sprejema tega dokumenta. Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

V tem programu opremljanja velja, da so komunalna infrastruktura, objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja.

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo kanalskih sistemov, ki so namenjeni odvajanju sanitarnih odplak. Predvideni so tudi priključki glavnih in sekundarnih kanalov.

Program opremljanja iz projektne dokumentacije 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.

## **Planski akti občine**

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben prostorski akt, zato pa bo v času obravnave in sprejema tega dokumenta predvidoma že stopil v pravno veljavo Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, ki ga upoštevamo kot osnovo pri pripravi tega programa opremljanja.

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

## **Ostala dokumentacija**

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

1. Projekt PGD »Kanalizacijski sistem Petelinjek«, ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto, pod št. K-1/2006 v decembru 2006.
2. Izpis računovodskih kartic Komunale Novo mesto za projekt za ugotovitev stroškov.
3. Prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri preverjanju površin parcel.
4. Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin objektov zavezancev.
5. Podatki Komunale Novo mesto glede dinamike izvajanja.
6. Program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme.
7. Pogodba o pravicah in obveznostih v zvezi s financiranjem, izgradnjo in priključevanjem na kanalizacijsko omrežje v KS Mali Slatnik iz novembra 2007 med Mestno občino Novo mesto, KS Mali Slatnik in Komunalo Novo mesto d.o.o.

## 2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Program opremljanja obravnava izgradnjo kanalizacijskega sistema na območju naselja Petelinjek, ki je namenjen odvajanju komunalnih odpadnih voda. Kanalski sistem komunalne infrastrukture je dimenzioniran za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

Kanalizacijski sistem Petelinjek sestavlja 10 gravitacijskih kanalov (kanali Pe1 – Pe10), trije tlačni vodi (tlačni vodi Tpe1 – Tpe3) in tri črpališča. V nadaljevanju je podan opis:

- predhodnega stanja kanalizacijske infrastrukture in
- nove kanalizacije.

### 2.1. Obstoječa kanalizacija

Pred izvedbo investicijske operacije v naselju Petelinjek ni bilo fekalne kanalizacije. Sanitarne odpadne vode so bile speljane v greznice.

Vse komunalne odpadne vode iz območja Petelinjeka se preko novega kanalizacijskega omrežja vodijo na obstoječ kanalizacijski sistem v naselju Ratež (obstoječ jašek v bližini Gostilne Mrak) in dalje do obstoječe čistilne naprave Gumberk.

### 2.2. Nova kanalizacija

V nadaljevanju opisujemo novo kanalizacijo v območju opremljanja:

#### Kanalizacijsko omrežje

Obravnavano kanalizacijsko omrežje je bilo že izvedeno.

Kanalizacijski sistem poteka ob robu ceste oziroma tudi v vozišču asfaltirane ceste, kjer potek kanalov zaradi bližine objektov in lokacije ostalih komunalnih vodov ob robu vozišč ni možen. Kanalizacija poteka ponekod tudi preko privatnih parcel, da je omogočeno priključevanje stanovanjskih objektov na teh parcelah, ker so bodisi nižjeležeči glede na nivo ceste ali pa so preveč oddaljeni od glavnih kanalov v cesti.

Kanal Pe1 poteka od obstoječega jaška kanalizacijskega omrežja v naselju Ratež (v križišču regionalne ceste R2-419 odsek 1204 Novo mesto – Šentjernej in javne poti proti Selom pri Ratežu) proti jugu. Kanal sprva prečka regionalno cesto R2-419 (preboj pod cesto in kanalizacijska cev v zaščitni cevi), nato pa spremeni smer proti jugozahodu in prečka Rateški potok (prečkanje je izvedeno s prekopom, kanalizacijska cev je obbetonirana) ter nadaljuje preko makadamskega parkirišča vzporedno z voziščem regionalne ceste R2-419 z zadostnim odmikom od vozišča (min. 1,50 m). Kanal zopet prečka regionalno cesto (preboj pod cesto in kanalizacijska cev v zaščitni cevi) ter nadaljuje z zadostnim odmikom vzporedno z voziščem regionalne ceste proti jugozahodu. V bližini dovoza do stanovanjskega objekta s hišno št. Petelinjek 32 z regionalne ceste kanal spremeni smer proti jugovzhodu in prečka regionalno cesto R2-419 (prečkanje je izvedeno s prebojem, kanalizacijska cev je vstavljena v zaščitni cevi). Kanal poteka nadaljnih 70 m preko privatnih parcel s čimer je omogočeno priključevanje predvidenih novogradenj na teh parcelah na kanalizacijsko omrežje. Kanal se v bližini hišne št. Petelinjek 43 obrne proti jugozahodu in se približa lokalni cesti LC 295190. Nato poteka dalje proti jugu (smer Potov Vrh) v sredini vozišča asfaltirane lokalne ceste, saj potek izven vozišča zaradi ostalih obstoječih komunalnih vodov ni možen. Kanal Pe1 se konča pri odcepu k hišni št. Petelinjek 65. Skupna dolžina Kanala Pe1 je približno 1.411 m.

Kanal Pe2 je krajši kanal, namenjen priključevanju treh stanovanjskih objektov (hišne št. Petelinjek 55, 57, 63) v južnem delu Petelinjeka na javno kanalizacijo. Poteka od jaška na Kanalu Pe1 (jašek Pe1-53) proti severovzhodu, v dostopni poti do objekta s hišno št. Petelinjek 55. Kanal Pe2 je skupne dolžine približno 36,5 m.

Kanal Pe3 poteka od črpališča Petelinjek 1 proti vzhodu. Kanal poteka po robu privatnih parcel, ki so v naravi travniki in kmetijske površine in omogoča priključevanje nižjeležečih objektov pod lokalno cesto LC 295190, ki vodi v Potov Vrh, na kanalizacijsko omrežje. Nanj se bodo lahko priključevali tudi morebitni predvideni objekti v nezazidanih vrzelih (med hišnima št. Petelinjek 48 in 52) ob lokalni cesti. Kanal Pe3 je skupne dolžine približno 206,6 m.

Kanal Pe4 poteka od črpališča Petelinjek 1 sprva proti severu, do asfaltne poti. Nato zavije proti vzhodu in poteka v asfaltni poti, zavije s te poti in poteka ob robu parcele mimo objekta s hišno št. Petelinjek 37 ter se konča med objektoma s hišnima št. Petelinjek 36 in 38. Skupna dolžina Kanala Pe4 je približno 165,4 m.

Kanal Pe5 je krajši kanal, namenjen priključevanju dveh objektov (hišne št. 33 in 35) na javno kanalizacijo. Kanal Pe5 poteka od priljučitve na Kanal Pe4 (jašek Pe4-5) proti severu preko privatne parcele ob ograji in nato še delno v dostopni poti ter se konča po skupni dolžini približno 73,4 m.

Kanal Pe6 poteka od črpališča Petelinjek 2 proti jugozahodu. Kanal sprva prečka regionalno cesto R2-419 v jugozahodni smeri (preboj pod cesto in kanalizacijska cev v zaščitni cevi). Dalje Kanal Pe6 poteka vzporedno z voziščem regionalne ceste R2-419 v smeri proti Šentjerneju, na zadostni oddaljenosti od vozišča. Pri makadamski dovozni poti k objektu s hišno št. Petelinjek 27 kanal zopet prečka regionalno cesto R2-419 v smeri proti severu (prečkanje je izvedeno s prebojem, kanalizacijska cev je vstavljena v zaščitni cevi). Dalje poteka kanal v vzhodni smeri preko avtobusnega postajališča izven kolesnic tega. Od avtobusnega postajališča dalje poteka kanal proti jugovzhodu na oddaljenosti minimalno 0,5 m od vozišča regionalne ceste, ker potek dlje stran od vozišča zaradi poteka ostalih komunalnih vodov in obstoječih opornih zidov ni možen. Na tem delu so izkopi za kanalizacijske cevi izvedeni z razpiranjem. Kanal Pe6 se konča pri hišni št. Petelinjek 31 s skupno dolžino približno 228,65 m.

Kanal Pe7 poteka od črpališča Petelinjek 2 sprva proti severu. Kanal poteka v asfaltirani cesti mimo hišne št. Petelinjek 21, nato pri razcepu cest zavije levo proti zahodu. V križišču cest, v bližini hišne št. Petelinjek 70 kanal zavije proti jugozahodu in se konča pri hišni št. Petelinjek 15 s skupno dolžino približno 370,1 m. Kanal Pe7 poteka ves čas v asfaltirani cesti, ker potek zaradi bližine objektov in ostalih komunalnih vodov drugeje ni možen.

Kanal Pe8 poteka od priljučitve na Kanal Pe7 (jašek Pe7-12) v križišču v bližini hišne št. Petelinjek 70, proti severozahodu. Kanal poteka v robu asfaltirane ceste ter se konča v bližini objekta s hišno št. 19a. Skupna dolžina Kanala Pe8 je približno 174,85 m.

Kanal Pe9 poteka od črpališča Petelinjek 3 v smeri proti jugovzhodu mimo obstoječih vikendov. Kanal omogoča tudi priključevanje vikend objektov ob dostopni makadamski poti do predvidenega črpališča. Kanal se nahaja v prestavljeni dostopni poti do vikendov. Kanal se približa asfaltni poti in poteka dalje proti vzhodu v vozišču asfaltne poti. Kanal Pe9 se konča v bližini objekta s hišno št. Petelinjek 12. Skupna dolžina Kanala Pe9 znaša približno 162 m.

Kanal Pe10 je krajši kanal, ki poteka od priključka na Kanal Pe9 (jašek Pe9-6) proti juhozahodu. Kanal poteka v vozišču asfaltne ceste in je skupne dolžine približno 41,15 m.

Tlačni vod Tpe1 služi za odvod komunalnih odpadnih voda od črpališča Petelinjek 1 proti vzhodu do gravitacijskega Kanala Pe1. Tlačni vod Tpe1 poteka vzporedno s Kanalom Pe4, sprva po travniku in dalje v asfaltni poti prečka lokalno cesto LC 295190 in se priljuči v Kanal Pe1 (jašek Pe1-44). Skupna dolžina tlačnega voda je približno 226,21 m.

Tlačni vod Tpe2 služi za odvod komunalnih odpadnih voda od črpališča Petelinjek 2 proti jugovzhodu do gravitacijskega Kanala Pe1. Tlačni vod Tpe2 poteka vzporedno z voziščem regionalne ceste R2-419 na odseku 1204 Novo mesto – Šentjernej od km 3,830 do km 5,080 (levo) z minimalnim odmikom 1,5 m od vozišča. Od km 3,970 do km 4,179 poteka tlačni vod Tpe2 z minimalnim odmikom 0,5 m od roba vozišča regionalne ceste in se v km 4,179 priključi v Kanal Pe1 (Pe1-36). Skupna dolžina tlačnega voda Tpe2 je približno 318,66 m.

Tlačni vod Tpe3 služi za odvod komunalnih odpadnih voda od črpališča Petelinjek 3 proti vzhodu do gravitacijskega Kanala Pe7. Tlačni vod Tpe3 poteka sprva v prestavljeni makadamski dostopni poti vzporedno s Kanalom Pe9 proti jugovzhodu. Ko se tlačni vod približa asfaltni poti, spremeni smer proti vzhodu – severovzhodu in poteka dalje vzporedno s Kanalom Pe10 v vozišču asfaltne poti. Tlačni vod se priključi v Kanal Pe7 (jašek Pe7-20) in je skupne dolžine približno 227,95 m.

Nazivni profil vseh kanalov za odvod komunalnih odpadnih voda je  $\Phi$  250. Premer cevi bi bil lahko glede na pretočne sposobnosti kanala manjši, izbran je bil na podlagi priporočila ATV norm za javne kanale.

Kanali so izvedeni iz kvalitetnih cevi iz centrifugiranega poliestra temenske togosti SN 10.

Tlačni vodi so izvedeni iz visoko kvalitetne PE tlačne cevi.

V sklopu novega kanalizacijskega omrežja so tudi tri manjša črpališča oziroma črpalni jaški za prečrpavanje komunalnih odpadnih voda od nižje ležečega predela do gravitacijskih kanalov.

Črpališče Petelinjek 1 se nahaja na južnem delu Petelinjeka, na parceli št. 393, k.o. Potov Vrh.

Črpališče Petelinjek 2 se nahaja v sredini naselja Petelinjek, ob regionalni cesti R2-419, na parceli št. 2185/2, k.o. Smolenja vas.

Črpališče Petelinjek 3 pa se nahaja na zahodnem delu Petelinjeka, na parceli št. 1372/1, k.o. Smolenja vas.

Črpališča so bila zasnovana na podlagi potrebnega volumna glede na maksimalni dotok v črpališče in na podlagi kote vtoka kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih voda.



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

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (5.)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 6.)

#### **3.1. Obračunsko območje investicije**

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

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje naselja Petelinjek. To je hkrati opredeljeno tudi kot območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je upoštevano, da noben od objektov znotraj obračunskega območja posebej ne izstopa glede odvajanja komunalnih odpadnih voda, kar pomeni, da je smiselno, da je višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine enaka. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

Komunalni prispevek kot pogoj za priključitev na kanalizacijsko 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 (m<sup>2</sup> parcele, m<sup>2</sup> neto tlorisne površine) se za območje opremljanja prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo.

Na obravnavanem območju naselja Petelinjek je predvidena priključitev 60 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Navedenih 60 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Novi prostorski plan na območju ni določil novih zazidljivih površin, z izjemo nekaj primerov, kjer so bili obstoječi objekti delno ali v celoti postavljeni na kmetijskem območju, pa sedaj sprememba prostorskega plana omogoča njihovo legalizacijo. Ni pa novih celih praznih parcel, ki bi bile namenjene novogradnji.

### **Neto tlorisna površina objektov**

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

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala projektna dokumentacija objektov, ki jo bodo morali priskrbeti zavezanci. V primeru, da ne obstajajo ustrezni podatki, se bodo bodisi upoštevala določila iz 5. člena pravilnika ali pa se bo v skrajnem primeru izvršila izmera objekta na terenu.

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

*Tabela: Neto tlorisne površine objektov po območjih*

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Ime</b>	<b>Neto tlorisna površina v m<sup>2</sup></b>
1	Obstoječi objekti, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo (*)	14.288,60

(\*) vir: register nepremičnin, GURS

## Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m<sup>2</sup> parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

### Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotna površina območja je po oceni velika približno 9 ha.

Čez območje potekajo prometne povezave, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Izločiti je treba tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

Tako dobimo:

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

Ožje obračunsko območje	Ime	Upoštevano pri kom. prispevku v m <sup>2</sup>
1	Parcele, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka	52.667,00

vir: Prostorski informacijski sistem občin (PISO)

Z izjemo nekaj objektov so na območju parcele jasno določene. Kot obračunsko območje so upoštevane tudi površine, ki trenutno še nimajo statusa stavbnega zemljišča, ga bodo po sprejetju občinskega prostorskega načrta (OPN) dobile, kar pomeni, da sta zajeta tudi en objekt, ki trenutno v celoti stoji na kmetijskih površinah in en objekt, ki leži na pol. Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katere se odmeri komunalni prispevek tako znaša 52.667,00 m<sup>2</sup>.

Znotraj območja opremljanja obstaja med posameznimi objekti več kosov zemljišča, ki so tako po namembnosti kot velikosti primerni, da bi lahko teoretično postali parcela novega objekta, v praksi pa je to bolj kot ne malo verjetno oz. se bo takšen primer pojavil zgolj izjemoma. Zato so kot osnova pri izračunu površin vzeti samo obstoječi objekti.

## 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 lastniške pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

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

Podatki o stroških izgradnje kanalizacije, izdelave projektne dokumentacije, strokovnega nadzora gradnje in varstva pri delu so pridobljeni na podlagi že plačanih računov in izstavljenih faktur, kar pomeni, da gre za točne podatke, brez ocen.

Vse vrednosti so ustrezno revalorizirane na oktober 2009 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.

Tabela: Skupni stroški izgradnje kanalizacije

Postavka	Znesek v EUR	Delež
----------	--------------	-------

1. Projektna dokumentacija	67.832,04	7,24%
2. Izvedbena dela	857.914,84	91,52%
3. Nadzor pri izgradnji	3.010,00	0,32%
4. Varstvo pri delu	8.626,40	0,92%
<b>Skupaj</b>	<b>937.383,28</b>	<b>100,00%</b>

\* Navedeni zneski so revalorizirani in vsebujejo DDV

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške za kanalizacijo.

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

### 3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen s strani krajevne skupnosti v okviru zbranega samoprispevka, del pa so plačali tudi krajanji sami. Ko se je ta denar zbiral, je bil sklenjen tudi dogovor, da se bo to upoštevalo pri izdaji odločb pri plačilu komunalnega prispevka, v vsebinskem smislu torej kot prostovoljno vnaprej plačan komunalni prispevek. To pomeni, da so občani plačevali zase in ne za znižanje obračunskih stroškov kot takih za morebitne kasnejše priseljence na območju, posledično pa to pomeni, da so njihovi vložki podrobneje obravnavi v poglavju 6.7. »Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka« in ne v poglavju o obračunskih stroških.

Investicija je bila po dogovoru financirana s sredstvi amortizacije upravljavca, t.j. Komunale Novo mesto kar so tehnično gledano dejansko sredstva lastnika, t.j. Mestne občine Novo mesto, delno pa tudi z omenjenim samoprispevkom in zbranimi sredstvi krajevne skupnosti.

Pri določitvi predvidene višine obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena je bila kot cilj zasledovana primerljiva obremenitev z ostalimi zavezanci v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 12,46 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 116.759,46 EUR.

Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje (K1), na katerega se novi kanali priključujejo.

Viri financiranja investicije so tako:

<b>Viri financiranja</b>	<b>Znesek v EUR</b>
Krajevna skupnost Mali Slatnik – namenski samoprispevek občanov za izgradnjo kanalizacije	51.009,41
Krajevna skupnost Mali Slatnik – sredstva občanov (direktna vplačila)	51.000,00
Mestna občina Novo mesto	835.373,87
- iz proračuna in iz sredstev amortizacije upravljavca Komunale Nm	653.551,35

- zavezanci za komunalni prispevek za novo komunalno opremo	116.759,47
- zavezanci za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	65.063,05
<b>Skupaj</b>	<b>937.383,28</b>

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena!

Razlaga tabele:

Celotna investicija je stala 937.383 EUR. Od tega je Krajevna skupnost Mali Slatnik namenila iz zbranih sredstev samoprispevka krajanov 51.009,41 EUR za izgradnjo kanalizacije v Petelinjeku, še dodatnih 51.000 EUR pa je zbrala z direktnimi vplačili občanov (pobirali so po 850 EUR na objekt, pri čemer je v območju 60 objektov). Preostanek sredstev (835.373 EUR) je zagotavljala Mestna občina Novo mesto preko svojega upravljalca kanalizacijskega sistema, Komunale Novo mesto iz sredstev takse in amortizacije.

Teoretično bi morala občina dobiti povrnjenih od zavezancev v obliki komunalnega prispevka 181.822,51 EUR (=116.759,46 EUR + 65.061,61 EUR). Toda ker so občani že prispevali k izgradnji preko samoprispevka in direktnih vplačil se jim to upošteva, kar je tudi zapisano v pogodbi. Pri tem se znesek direktnih vplačil upošteva v celoti, saj so jih plačali občani-zavezanci za komunalni prispevek, ki imajo objekte na območju. Pri samoprispevku je situacija nekoliko drugačna, saj so samoprispevek plačevali vsi krajan KS Mali Slatnik, pri čemer pa jih bo kanalizacijo dobil samo del. In obratno, pred leti so plačevali samoprispevek tudi krajan Petelinjeka, pri čemer pa se je z zbranim denarjem gradila kanalizacija izven njihovega kraja. To pomeni, da ne izvirajo vsa sredstva, zbrana s samoprispevkom, dejansko od krajanov Petelinjeka in hkrati, da so ti isti občani prispevali za kanalizacijo drugje po KS. Iz podpisane tripartitne pogodbe med občino, KS Mali Slatnik in Komunalo Novo mesto je razvidno, da se je v letih 1999-2004 80% vsega zbranega denarja namenilo za izgradnjo kanalizacije v KS, v letih 2004-2009 pa je ta delež znašal 61,80%. Na podlagi tega in zbranih podatkov o poteku samoprispevka ocenjujemo, da bodo krajan Petelinjeka lahko uveljavljali za cca. 37.000 EUR znižanj pri odmeri komunalnega prispevka.

To pomeni, da lahko Mestna občina Novo mesto pričakuje na območju opremljanja iz naslova komunalnega prispevka za novo kanalizacijo cca. 182.000 EUR – 51.000 EUR (direktna vplačila) – 37.000 EUR (znižanje zaradi plačila samoprispevka) = 94.000 EUR. To je tudi predviden vpliv na proračun po tem programu opremljanja.

## 4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi ene izmed predvidenih metod iz 12. člena uredbe.

Skladno s 3. 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.

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

S tem v zvezi določamo, da:

- je obračunsko območje za obstoječo komunalno opremo enako območju opremljanja z novo komunalno opremo,
- se stroške opremljanja na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo povzema po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008), pri čemer se upošteva samo postavka K1 – primarno kanalizacijsko omrežje.

Ustrezno revalorizirani strošek opremljanja na enoto mero na oktober 2009 znaša za primarno kanalizacijo 1,970 EUR/m<sup>2</sup> parcele oz. 3,393 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,970	3,393

## 5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi terminski plan izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne infrastrukture na območju opremljanja.

Izgradnja kanalizacije v naselju Petelinjek je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso potrebne več nobene aktivnosti.

Ob izvedbenih delih se je izvajal hkrati tudi gradbeni nadzor ter nadzor nad varstvom pri delu, ki se je zaključil z zaključkom izvedbenih del.

## 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni 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 zavezanec ali zavezanica 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.

V tem konkretnem primeru je komunalni prispevek sestavljen iz obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in iz dela stroškov za obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje.

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 opremljenost zemljišč s komunalno infrastrukturo ter priključno moč in površino parcele objekta.

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 3. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za izračun komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja investicije
- višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (izgradnje komunalne infrastrukture),
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo in na neto tlorisno površino objekta,
- morebitna podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

## 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

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
$\sum A(j)$	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<sup>2</sup> parcele oziroma m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 52.667,00 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 14.288,60 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 116.759,46 \text{ EUR} \end{aligned}$$

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

*Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo*

Postavka	$Cp(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$Ct(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )
Kanalizacija	2,217	8,172



## 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, pri čemer v tem programu določamo, da enaki stroški na enoto mere veljajo tudi na obračunskem območju, ki ga obravnava ta program opremljanja.

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum oktober 2009 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,970	3,393

## 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).

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

$$Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiro razmerja utemeljujemo s tem, da je enako razmerje uporabljeno pri splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pa tudi pri vseh ostalih parcialnih programih opremljanja, zato je zaradi primerjave in enake obravnave smiselno ohraniti razmerje nespremenjeno.

## 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.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) 1,00
- dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) 1,15
- za stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) 0,70 in za
- vse ostale stavbe 1,30.

Tako kot pri določitvi razmerja med parcelo in površino tudi za ta parameter velja, da je določen že v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in ga v tem programu samo povzemamo.

## 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.

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{ij}$ =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{\text{parcela}}$ =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$D_p$ =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{\text{tlorisna}}$ =	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

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 4,187 EUR/ $m^2$  parcele oz. 11,565 EUR/ $m^2$  neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

**To pomeni, da lahko lastnik povprečnega stanovanjskega objekta v območju opremljanja (ta meri 238,14  $m^2$  neto tlorisne površine in stoji na 877,78  $m^2$  veliki parceli) pričakuje komunalni prispevek v višini 3.030,34 EUR za kanalizacijo. Navedeni znesek še ne upošteva znižanj komunalnega prispevka zaradi prispevkov, plačanih direktno krajevni skupnosti in plačanega samoprispevka, kar se upošteva za vsakega zavezanca posebej in s čimer si bodo lahko zavezanci opazno znižali komunalni prispevek! Glede na to, da je odmera komunalnega prispevka odvisna od velikosti objekta in parcele pa to tudi pomeni, da lahko lastniki večjih objektov pričakujejo ustrezno višji, lastniki manjših objektov pa ustrezno nižji komunalni prispevek, odvisno od vsakega primera posebej.**

## 6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka

Zavezancem, ki se jim odmerja komunalni prispevek po uradni dolžnosti, in priključujejo objekte na javno kanalizacijsko omrežje, lahko za znižanje odmerjenega komunalnega prispevka uveljavljajo krajevni samoprispevek, ki so ga plačevali od leta 1999.

Znižanje plačila komunalnega prispevka je možno pod pogojem:

- da investitor dokaže, da je krajevni samoprispevek plačeval v območju, kjer se nahaja objekt, za katerega se komunalni prispevek odmerja,
- da investitor priloži k vlogi za odmero komunalnega prispevka potrdila o plačanem krajevnom samoprispevku s strani delodajalca ali iz dohodninske odločbe.

Iz pogodbe, sklenjene med Mestno občino Novo mesto, Krajevno skupnostjo Mali Slatnik in Komunalno Novo mesto je razvidno, da se je samoprispevek plačeval (tudi) za namen izgradnje kanalizacije v KS Mali Slatnik, pri čemer je iz 2. člena pogodbe razvidno, da se je v letih 1999-2004 80% zbranega denarja namenilo za ta namen, v letih 2005-2009 pa 62 %.

Na tej podlagi določamo, da se zavezancem za plačilo komunalnega prispevka v območju opremljanja prizna kot že plačan komunalni prispevek 80 % plačanega samoprispevka za leta 1999-2004 in 62 % plačanega samoprispevka za leta 2005-2009, pod zgoraj navedenim pogojem predložitve ustreznega dokazila.

Poleg samoprispevka je krajevna skupnost Mali Slatnik pobirala od zavezancev še po 850 EUR, zbrani denar pa je namenila za plačilo del izvajalcu, kar pomeni, da teh del ni bilo treba plačati investitorju. Tudi ta denar se pri izdaji odločbe ob predložitvi ustreznega pisnega dokazila prizna kot že plačan komunalni prispevek.

V primeru, da znesek znižanj komunalnega prispevka presega obračunan komunalni prispevek se razlike ne vrača. V primeru, da znesek komunalnega prispevka po odločbi presega znesek znižanj mora zavezanec razliko še doplačati.

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

Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo je možno v največ štirih mesečnih obrokih.

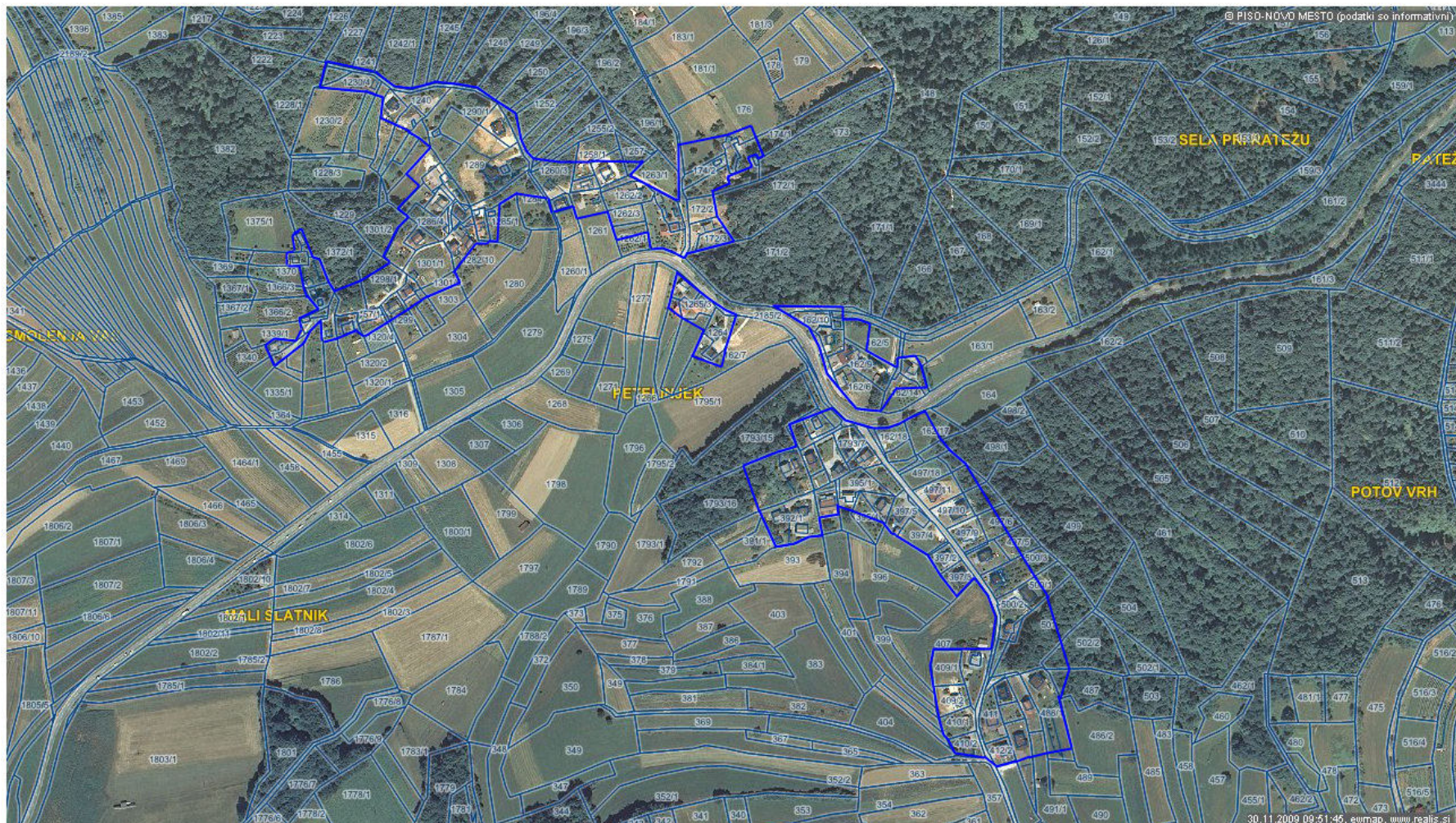
Glede na to, da je kanalizacija že zgrajena na tem mestu ni več potrebna podrobna opredelitev morebitne sklenitve pogodbe o opremljanju.

## 7. PRILOGE

a.) Obračunsko območje opremljanja (obračunsko območje je enako tako za primarno kanalizacijo kot za novo sekundarno kanalizacijo)

b.) Predlog odloka o programu opremljanja

# Mestna občina Novo mesto - Kanalizacija Petelinjek



— meja območja opremljanja