

**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

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

Številka: 35112-223/2011  
Datum: 28. 11. 2011

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA:** Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage«

**NAMEN:** Sprejem odloka po skrajšanem postopku

**PРАВNA PODLAGA:**

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB2, 76/08,79/09)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – uradno prečiščeno besedilo)

**POROČEVALEC:** Darja Plantan

**OBRAZLOŽITEV:** V prilogi

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« po skrajšanem postopku.

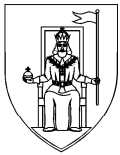
Župan

**Alojzij Muhič**

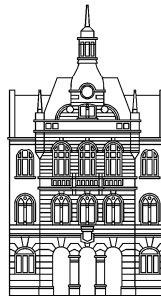
**PRILOGE:**

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





**Mestna občina Novo mesto**



**Občinska uprava**

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

Številka: 35112-223/2011

Datum: 22. 11. 2011

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »KANALIZACIJA ZA OPPN MRZLA DOLINA - ZAHOD IN OPPN BROD-DRAGE«**

**1. UVOD**

Mestna občina Novo mesto je za novo predvideno pozidavo na Brodu sprejela občinski podrobni prostorski načrt za sosesko »Brod-Drage« (Uradni list RS, št. 113/2009, 45/2011)- v nadaljnjem besedilu OPPN Brod Drage, za novo pozidavo na območju Mrzle doline, med sosesko Brod - Drage in obstoječo sosesko na Ulici Slavka Gruma, pa je v fazi priprave OPPN Mrzla dolina - zahod. Oba prostorska akta mejita drug na drugega in imata poleg lokacije skupno tudi reševanje problematike odvoda meteornih in odpadnih voda.

Za zagotavljanje zadostnih kapacitet za predvideno novogradnjo je poleg nove komunalne opreme znotraj območij nove pozidave potrebno zgraditi tudi novo meteorno in fekalno kanalizacijsko omrežje izven območja obeh prostorskih aktov, oziroma rekonstruirati obstoječo mešano kanalizacijsko omrežje, ki poteka pretežno po obstoječi cesti na Brodu, ki zadostuje le za obstoječo pozidavo.

Zato je z Odlokom o OPPN Brod Drage določeno, da je pri izvedbi in dimenzioniranju kanalizacije potrebno upoštevati tudi priključevanje novo predvidene pozidave na območju Mrzla dolina - zahod, za padavinske vode pa je potrebno zgraditi posebno kanalizacijo do reke Krke.

Izgradnja oziroma obnova obstoječega kanalizacijskega omrežja na Brodu je med drugim z Odlokom o OPPN Brod Drage navedena kot obveznost investitorjev in izvajalcev, ki morajo pri izgradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi pogoji oziroma z navodili pristojnih soglasodajalcev in po pogojih upravljavcev.

Financiranje izgradnje komunalne infrastrukture je glede na določbe odloka OPPN Brod Drage predmet dogovora med investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju. V navedeni pogodbi se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank, pri čemer pa stroške izgradnje vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetljavo v celoti nosi investitor.

## 2. NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo kanalizacije za območji občinskih podrobnih prostorskih načrtov Mrzla dolina - zahod in Brod-Drage (v nadaljevanju: program opremljanja) je izdelan z namenom:

- opredelitve obračunskega območja, ocene vrednosti investicije, delitve stroškov med navedeni območji oziroma zavezance, opredelitve roka izgradnje, načina izvedbe in ostalih parametrov izvedbe projekta;
- sprejetja odloka, ki bo podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo predvideno investicijo v gospodarsko javno infrastrukturo s prikazom obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka;
- določitve podlag za sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem in finančnih podrobnosti glede poročuna medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorji na območju priključevanja.

Program opremljanja določa investicijo v novo kanalizacijsko omrežje, vključno s priključitvijo novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje ter predstavitev obstoječe gospodarske infrastrukture, kjer je to zaradi izvedbe projekta potrebno. V delu, ki se nanaša na obstoječo kanalizacijo 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 konkretnem primeru je program opremljanja potreben zaradi delitve stroškov med območji priključevanja, sklenitve pogodbe o opremljanju z investitorjem pozidave na območju OPPN Brod Drage Brod - podjetjem Brod Invest d.o.o. in opredelitve načina poročuna dela vloženih sredstev investitorja na območju Brod-Drage nad obveznostjo, ki po programu opremljanja odpade na območje OPPN Brod Drage.

## 3. OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA

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.

**3.1. V splošnem delu** programa opremljanja so določene podlage za izdelavo programa opremljanja in opisano območje opremljanja, ki je razvidno tudi iz grafične priloge.

**Območje opremljanja** sta območji obeh OPPN (Mrzla dolina - zahod in Brod-Drage), pri čemer je iz obeh izločeno območje obstoječe gradnje. OPPN Mrzla dolina - zahod je še v fazi izdelave strokovnih podlag, medtem ko je OPPN Brod-Drage že sprejet.

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

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

Podzakonska predpisa sta :

- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07) in
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).
-

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

1. Projekt PGD – Rekonstrukcija infrastrukture v delu lokalne ceste ter javne poti (faza IV.), št. projekta PGD-08/11, izdelovalec Topos d.o.o., maj 2011.
2. Ocena Topos d.o.o. glede vrednosti predvidene infrastrukture,
3. Strokovne podlage za OPPN Mrzla dolina - zahod za določitev površin
4. Podatki projektantskega podjetja Studio 2B d.o.o. glede površin predvidenih objektov
5. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10) za določitev faktorjev dejavnosti, razmerij med parcelo in neto tlorisno površino in določitev stroškov obstoječe komunalne opreme.

V nadaljevanju je podan opis obstoječe in predvidene komunalne opreme, ki je predmet programa opremljanja.

### **3.2. Obstoječe in predvideno kanalizacijsko omrežje**

Obstoječa kanalizacija

Znotraj obračunskega območja ni še nobene gradnje in s tem tudi nobene gospodarske javne infrastrukture. Obstoječe kanalizacijsko omrežje je urejeno v okviru obstoječe pozidave na območju ulice Brod, od koder se odpadne vode preko razbremenilnika ločijo, sušni odtok se pelje in prečiščuje na centralni čistilni napravi v Ločni, meteorne vode pa so speljane v reko Krko. Obstoječe kanalizacijsko omrežje nima zadostne kapacitet za predvideno novo pozidavo na obračunskem območju.

Novo zgrajena kanalizacija

Projekt za novo kanalizacijo predvideva navezavo kanalizacije iz novo predvidene soseke Brod Drage in Mrzla dolina - zahod na obnovljeno kanalizacijo po ulici Brod ter izvedbo ločenega sistema kanalizacije po celi dolžini JP 799110.

Meteorni kanal je predviden kot gravitacijski kanal, ki bo potekal v lokalni zbirni cesti ter javni cesti Brod pa vse do izpusta v reko Krko. V okviru izgradnje meteorne kanalizacije se izvede tudi več prestavitvev oz. rekonstrukcij obstoječe komunalne opreme (vodovod, javna razsvetljava, telekomunikacije...)

Predvideno kanalizacijsko omrežje, ki je predmet programa opremljanja, je razvidno iz grafične priloge k programu opremljanja.

**3.3. V poglavju »Prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme«** so navedeni vsi podatki, ki se nanašajo na oceno vrednosti investicije, površine obračunskih območij, neto tlorisne površine objektov ter skupne in obračunske stroške investicije.

V nadaljevanju navajamo le še nekaj osnovnih podatkov o :

- vrednosti investicije,
- skupnih in obračunskih stroških investicije,
- neto tlorisni površini objektov, ki se bodo na novo priključevali na zgrajeno kanalizacijsko omrežje,
- površinah parcel, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka,
- deležih, ki jih s programom opremljanja prevzemajo 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 **724.095 EUR** po cenah november 2011 in obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške za projekt. Od tega znaša vrednost fekalne kanalizacije 244.072 EUR, vrednost meteorne kanalizacije z vsemi potrebnimi prestavitvami obstoječih vodov pa 480.023 EUR.

**Obračunski stroški** so enaki skupnim stroškom.

Predvidena je izgradnja do konca leta 2013.

Tabela: Skupni stroški izgradnje kanalizacije

Postavka	Skupni stroški v EUR
1. Fekalna kanalizacija	135.000
- cevi, jaški	100.000
- obnova priključkov	10.000
- razbremenilnik, izvedba prevezave	25.000
2. Meteorna kanalizacija	260.380
- jaški	20.000
- cevi	112.000
- obnova priključkov	10.000
- izpustna glava, drčča	4.000
- sanacija	10.000
- javna razsvetljava	37.980
- telekom, zaščita in predstavitev	5.000
- KTV	10.400
- vodovod	51.000
3. Cesta	126.000
- cesta z odvodnjavanjem	119.000
- obnova/izgradnja opornih konstrukcij	7.000
<b>Skupaj</b>	<b>521.380</b>
Nepredvidena dela (15%)	78.207
Stroški režije (7%)	41.971
DDV (20%) - na f.kanal in vodovod ni DDV	82.537
<b>Skupaj</b>	<b>724.095</b>

Predviden je podpis pogodbe o opremljanju z zainteresiranim investitorjem, v okviru katere bo določeno, da bo vso infrastrukturo zgradil investitor in jo po pridobitvi uporabnega dovoljenja brezplačno predal v last in upravljanje občini.

#### Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisne površine objektov so bile podane bodisi s strani projektantskega podjetja, ki za investitorja izvaja projektiranje objektov na območju OPPN Brod-Drage, bodisi so bile povzete iz strokovnih podlag za OPPN Mrzla dolina -zahod ali pa so bile ocenjene glede na določila prostorskega akta glede na površine parcel in določen faktor izrabe.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju

Območje	Neto tlorisne površine
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	16.839,00
2. OPPN Brod-Drage	42.170,50
UE1 - večstanovanjske stavbe	
- 1a - stolpiči	12.865,00
- 1b - vila blok	4.514,00
- 1c - vila duplex	2.783,90
UE2 - individualne stanovanjske stavbe	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostoječih hiš	
- od tega objekt SPO1	650,36
- ostali objekti v 2a	10.313,25

- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostostoječe stavbe	7.043,99
UE3 - območje mešane gradnje	
- 3a vila dupleks ali prostostoječe stavbe	4.000,00
<b>Skupaj (1+2) v m<sup>2</sup></b>	<b>59.009,50</b>

Objekt SPO1 v ureditveni enoti 2a je prikazan posebej, saj obstaja možnost, da bo šel skupaj z objekti vila blokov iz območja 1b v gradnjo pred ostalimi objekti. V tem primeru bo izračun komunalnega prispevka zanj pomemben podatek pri sklepanju pogodbe o opremljanju.

## 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.

Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katero se odmeri komunalni prispevek znaša 65.153,62 m<sup>2</sup>.

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

Območje	Parcele
1. OPPN Mrzla dolina	18.550,00
2. OPPN Brod-Drage	46.603,62
UE1 - večstanovanjske stavbe	
- 1a - stolpiči	9.249,00
- 1b - vila blok	3.705,00
- 1c - vila dupleks	3.514,00
UE2 - individualne stanovanjske stavbe	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostoječih hiš	
- od tega objekt SPO1	849,50
- ostali objekti v 2a	13.751,00
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostostoječe stavbe	11.946,12
UE3 - območje mešane gradnje	
- 3a vila dupleks ali prostostoječe stavbe	3.589,00
<b>Skupaj m<sup>2</sup></b>	<b>65.153,62</b>

## Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Strošek opremljanja, za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju, ki je osnova za odmero komunalnega prispevka, 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> )
1. Fekalna kanalizacija	3,746	4,136
2. Meteorna kanalizacija	7,368	8,135
<b>Skupaj</b>	<b>11,114</b>	<b>12,271</b>

### 3.4. IZRAČUN IN VIŠINA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V poglavju »Podlage za odmero komunalnega prispevka« je prikazan izračun in višina komunalnega prispevka

Informativni izračun komunalnega prispevka nominalno v EUR je razviden iz naslednje tabele:

Območje	v EUR	Delež
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	249.879	30,25%
2. OPPN Brod-Drage	576.298	69,75%
<i>UE1 - večstanovanjske stavbe</i>		
- 1a - stolpiči	174.493	21,12%
- 1b - vila blok	62.758	7,60%
- 1c - vila duplex	42.802	5,18%
<i>UE2 - individualne stanovanjske stavbe</i>		
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš		
- od tega objekt SPO1	4.845	0,59%
- ostali objekti v 2a	134.434	16,27%
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	100.334	12,14%
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>		
- 3a vila duplex ali prostostoječe stavbe	56.632	6,85%
<b>Skupaj</b>	<b>826.178</b>	<b>100,00%</b>

Pri izračunu je upoštevano, da imajo vsi objekti v obeh OPPN faktor dejavnosti 1,3. Izjema so objekti v ureditveni enoti 2, saj gre za individualne stavbe, za katere velja faktor dejavnosti 1,0

Zgornji izračun bo tudi osnova za preračun med Mestno občino Novo mesto in investitorjem na območju Brod-Drage, ker bo ta gradil infrastrukturo v večjem obsegu, kot je to dejansko potrebno za njegovo območje, saj bo novozgrajena kanalizacija namenjena obema območjema, Brod-Drage in Mrzla dolina - zahod. Iz zgornje tabele sledi, da na območje Mrzla dolina - zahod odpade 30,25 % komunalnega prispevka.

Ker je v zgornji tabeli pri nominalnem izračunu v EUR upoštevan tudi faktor dejavnosti za posamezne objekte, to pomeni, da je za preračun potrebno vzeti odstotek (30,25%) in obračunske stroške, kjer tega faktorja ni (724.095 EUR; poglavje 3.2. in 3.3.). Gledano z vidika obračunskih stroškov to pomeni, da na območje Mrzla dolina - zahod odpade 219.038 EUR stroškov izgradnje komunalne opreme. Če bo končna vrednost izgradnje komunalne opreme bistveno odstopala od vrednosti, ki je ocenjena v tem programu opremljanja, bo za ta namen narejena novelacija programa opremljanja. V nobenem primeru pa znesek preračuna ne bo presegal 30,25% dejanskih stroškov oz. 219.038 EUR, pri čemer se bo upoštevala nižja vrednost.

V kolikor bi zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti investitorja na območju OPPN Brod-Drage Mestna občina Novo mesto sklenila pogodbo o opremljanju za izgradnjo predmetne kanalizacije z investitorjem na območju OPPN Mrzla dolina - zahod, veljajo smiselno obrnjena določila o preračunavanju tudi zanj.

#### **4. VPLIV NA PRORAČUN**

Sprejeti odlok bo osnova za sklenitev pogodbe o opremljanju, kjer je eno glavnih določil to, da bo investitor sam zgradil opredeljeno infrastrukturo in jo brezplačno predal v last in upravljanje občini.

Vpliv na proračun v prihodnjih letih bo imel le poračun komunalnega prispevka v smislu prihodkov od odmere komunalnega prispevka za novo zgrajeno kanalizacijsko omrežje od investitorja na območju Mrzla dolina - zahod in odhodkov iz naslova vračila investitorju na območju OPPN Brod Drage. Poračun se bo izvedel po odmeri komunalnega prispevka zavezancu v OPPN Mrzla dolina - zahod, v kolikor ne bo možno predhodno zagotoviti sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto. Pogoj za poračun pa je tudi izpolnitev vseh pogodbenih določil, ki jih bo nase prevzel investitor v območju OPPN Brod-Drage.

Vpliv na proračun v letu 2011 oziroma 2012 pa bo imel prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v primeru pridobitve gradbenega dovoljena s strani podjetja Brod Invest d.o.o. za načrtovano gradnjo petih objektov v 1. fazi, ki po oceni znaša 110.000 EUR.

Pripravila:

Darja Plantan

Borut Novak

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE



Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/2008, 79/2009), 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 – UPB2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na \_\_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen** (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina – zahod (NM/24-OPPN-f) in OPPN Brod-Drage (NM/24-OPPN-e)« (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 novo gospodarsko javno infrastrukturo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem in
- določitev finančnih podrobnosti glede poročila medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorjem na območju OPPN Mrzla dolina – zahod ter OPPN Brod-Drage.

Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo kanalizacijsko omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja

podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok MoNm).

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

#### 4. člen

(podatki o območju opremljanja)

Obračunsko območje programa opremljanja je območje, 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)

Znotraj obračunskega območja ni še nobene gospodarske javne infrastrukture. Obstoječe kanalizacijsko omrežje je urejeno v bližini v okviru obstoječe pozidave na območju ulice Brod, od koder se odpadne vode preko razbremenilnika ločijo, sušni odtok se pelje in prečiščuje na centralni čistilni napravi v Ločni, meteorne vode pa so speljane v reko Krko. Obstoječe kanalizacijsko omrežje nima zadostne kapacite za predvideno novo pozidavo na obračunskem območju.

#### 6. člen

(predvidena komunalna oprema)

Predvidena je izgradnja novega fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja in v okviru tega projekta tudi prestavitev ali rekonstrukcija druge komunalne opreme, kjer je to potrebno zaradi izvedbe projekta. Podrobnosti so navedene v projektu PGD »Rekonstrukcija infrastrukture v delu lokalne ceste ter javne poti (faza IV.)«, ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o., Kočvarjeva ulica 1, 8000 Novo mesto, pod št. PGD-08/11 v maju 2011.

## III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 7. člen

(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije je eno samo in obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka ter je enako za fekalno in meteorno kanalizacijo.

#### 8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje opremljanja znašajo 724.095 EUR po cenah november 2011 in obsegajo stroške izvedbenih del in režije.

Obračunski stroški nove komunalne opreme so enaki skupnim stroškom in prav tako znašajo 724.095 EUR.

9. člen  
(financiranje in izvedba predvidene investicije)

Predvideno komunalno opremo na območju opremljanja je v skladu z določili Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za sosesko Brod-Drage (Uradni list RS, št. 113/2009, 45/2011) dolžan izvesti investitor na območju OPPN za sosesko Brod-Drage, za kar bo sklenjena pogodba o opremljanju, ki bo podrobneje opredeljevala izgradnjo nove fekalne in meteorne kanalizacije. Ta bo zgrajena v skladu s projektno dokumentacijo, ki bo upoštevala pogoje soglasodajalcev v skladu z določili odloka o OPPN za sosesko Brod-Drage in pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

V pogodbi o opremljanju, ki bo sklenjena v skladu z 78. členom ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) se investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil celotno še nezgrajeno komunalno opremo, pri čemer se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil.

10. člen  
(terminski plan)

Terminski plan izvedbe projekta je sledeč:

- |  |                |
|--|----------------|
| - izdelava projektne dokumentacije   | že izdelana    |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | do aprila 2013 |
| - začetek gradnje komunalne opreme   | april 2013     |
| - zaključek gradnje komunalne opreme   | oktober 2013   |
| - tehnični pregled   | november 2013  |
| - uporabno dovoljenje  | december 2013  |

#### IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen  
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

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 $m^2$ 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

Komunalni prispevek je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine  $D_{pi}:D_t = 0,3:0,7$ .

Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku MoNm.

#### 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 infrastrukturo*

Postavka	$C_p(ij)$ (EUR/ $m^2$ )	$C_t(ij)$ (EUR/ $m^2$ )
1. Fekalna kanalizacija	3,746	4,136
2. Meteorna kanalizacija	7,368	8,135

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

Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum november 2011, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum objave Splošnega odloka MoNm in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

#### 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)

Po Splošnem odloku MoNm se smiselno upoštevajo tudi vse ostale določbe, ki se nanašajo na oprostitve in plačila komunalnega prispevka, priključevanje obstoječih objektov na

novozgrajeno komunalno opremo in posebne določbe glede oprostitev.

## VI. KONČNE DOLOČBE

### 15. člen (dostop do podatkov )

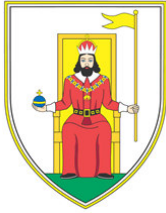
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

### 16. člen (veljavnost)

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

Št.:  
Novo mesto, dne

Župan:  
Alojzij Muhič



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

## **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

za območje opremljanja:

**»KANALIZACIJA ZA OPPN MRZLA DOLINA - ZAHOD IN  
OPPN BROD-DRAGE«**

Novo mesto, november 2011

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 PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA .....	7
2.1. Obstoječa kanalizacija.....	7
2.2. Nova kanalizacija.....	7
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	10
3.1. Obračunsko območje investicije.....	10
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	13
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	14
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA .....	15
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....	16
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	17
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote .....	18
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote	19
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	19
6.4. Faktor dejavnosti.....	20
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja .....	20
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	21
6.7. Sklenitev pogodbe o opremljanju .....	23
7. PRILOGE .....	24

# 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 kanalizacije za območji občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) Mrzla dolina – zahod (NM/24-OPPN-f) in Brod-Drage (NM/24-OPPN-e) z izločeno obstoječo pozidavo (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno gospodarsko javno infrastrukturo, ki ga zavezanec / investitor plača občini,
- izdelan z namenom opredelitve obračunskega območja, vrednosti infrastrukture, delitve stroškov, opredelitve roka izgradnje, načina opremljanja obračunskega območja in ostalih parametrov izvedbe projekta in odmere komunalnega prispevka,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem,
- podlaga za določitev finančnih podrobnosti glede poročuna medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorjem na območju OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla – zahod.

Program opremljanja določa investicijo v novo kanalizacijsko omrežje, vključno s priključitvijo novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje ter predstavitev obstoječe gospodarske infrastrukture, kjer je to zaradi izvedbe projekta potrebno, kar tvori javno gospodarsko infrastrukturo območja opremljanja.

V 49. členu Odloka o OPPN Brod-Drage je navedeno, da stroške izgradnje vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetlavo v celoti nosi investitor.



Na istem mestu je tudi navedeno, da bo med občino in investitorjem v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju sklenjena pogodba o opremljanju. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja. V konkretnem primeru pa je program opremljanja potreben tudi zaradi opredelitve načina poročuna dela vloženi sredstev investitorja na območju OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod.

### ***1.3. Opis območja opremljanja***

Območje opremljanja sta območji obeh OPPN (Mrzla dolina - zahod in Brod-Drage), pri čemer je iz obeh izločeno območje obstoječe gradnje. OPPN Mrzla dolina - zahod je še v fazi izdelave strokovnih podlag, medtem ko je OPPN Brod-Drage že sprejet.

Območje OPPN Brod-Drage se nahaja na zahodnem obrobju Novega mesta v zaledju obstoječe stanovanjske soseske Brod, zahodno od območja OPPN Mrzla dolina - zahod, ki na zahodu meji na obstoječo sosesko Slavka Gruma. Prostor je reliefno razgiban pri čemer se teren proti zahodu močno dvigne.

Pretežni del območja je porasel s travo, na JZ delu tudi gozdom, na območju OPPN Mrzla dolina - zahod pa je tudi še nekaj kmetijskih površin.

Na območju opremljanja je prostorski akt OPPN Brod-Drage že opredelil predvideno parcelacijo, medtem ko bo na območju OPPN Mrzla dolina - zahod zagotovo še potrebna, zato ne navajamo konkretnih parcelnih števil ampak kot merodajno opredelitev obračunskega območja postavljamo grafično prilogo k programu opremljanja.

Predvideni posegi v obravnavanem območju se nanašajo na gradnjo zaokroženega stanovanjskega kompleksa, pri čemer bo zazidava zajela celotno površino in jo s predvideno izgradnjo infrastrukture opremila za normalno funkcioniranje.

Obravnavano območje zajema površino, ki je v prostorskem delu planskih aktov opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, kjer je dovoljena gradnja v skladu z določili prostorskega akta.

Podrobnejši pogoji glede načrtovanih prostorskih ureditev so podani v občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko »Brod-Drage« (Uradni list RS, št. 113/2009, 45/2011) in jih v izogib ponavljanju tu ponovno ne navajamo. OPPN Mrzla dolina - zahod še ni bil sprejet.

Fizično bo sicer gradnja v tem programu opredeljene infrastrukture potekala izven območja obeh prostorskih aktov, vendar je glede na namembnost in tehnične karakteristike v celoti namenjena območju opremljanja in jo kot tako tu tudi obravnavamo.

Investitorji na območju opremljanja imajo namen izvajati gradnjo večih sklopov objektov za pretežno stanovanjsko rabo.

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

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, če za to nima programa opremljanja.

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 kanalizacijskega sistema za meteorno in fekalno kanalizacijo.

Program opremljanja iz projektne dokumentacije povzema tehnične parametre predvidene infrastrukture.

## **Prostorski akti občine**

Območje opremljanja obravnavata občinski podrobni prostorski načrt za sosesko »Brod-Drage« (Uradni list RS, št. 113/2009, 45/2011) in (bodoči, še nesprejeti) občinski podrobni prostorski načrt Mrzla dolina - zahod. Sprejet prostorski akt je predstavljal osnovo za določitev površin parcel in neto tlorisnih površin sprejetih objektov v obračunskem območju.

Infrastruktura, ki jo obravnava ta program opremljanja sicer poteka izven območja obeh navedenih prostorskih aktov, kar pomeni, da zanjo veljajo določila splošnega Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009, 26/2011-obvezna razlaga, 37/2010-tehnični popravek).

## **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 – Rekonstrukcija infrastrukture v delu lokalne ceste ter javne poti (faza IV.), št. projekta PGD-08/11, izdelovalec Topos d.o.o., maj 2011.
2. Ocena Topos d.o.o. glede vrednosti predvidene infrastrukture,
3. Strokovne podlage za OPPN Mrzla dolina – zahod, za določitev površin,
4. Podatki projektantskega podjetja Studio 2B d.o.o. glede površin predvidenih objektov v območju OPPN Brod-Drage,
5. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10) za določitev faktorjev dejavnosti, razmerij med parcelo in neto tlorisno površino in plačila dela stroškov obstoječe komunalne opreme.

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

Program opremljanja obsega izgradnjo predvidene gospodarske javne infrastrukture, kar v tem primeru pomeni meteorne in fekalne kanalizacijskega omrežja izven območja urejanja z OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod, na katerega se priključuje novozgrajena fekalna in meteorna kanalizacija v območju opremljanja, ki je potrebno za normalno funkcioniranje obračunskega območja. To vključuje tudi prestavitev, prenavo ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne infrastrukture, če je to potrebno za izvedbo projekta.

V nadaljevanju je podan opis:

- predhodnega stanja kanalizacijske infrastrukture in
- nove kanalizacije.

### ***2.1. Obstoječa kanalizacija***

Znotraj obračunskega območja ni še nobene gradnje in s tem tudi nobene gospodarske javne infrastrukture.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje je urejeno v okviru obstoječe pozidave na območju ulice Brod, od koder se meteorne in fekalne vode preko razbremenilnika ločijo, sušni odtok se pelje in prečiščuje na centralni čistilni napravi v Ločni, meteorne vode pa so speljane v reko Krko.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje sicer zadostuje za obstoječo pozidavo, nima pa zadostne kapacitete za predvideno novo pozidavo na obračunskem območju.

### ***2.2. Nova kanalizacija***

#### *Fekalna kanalizacija*

Fekalna kanalizacija upošteva izhodišča sprejetega OPPN Brod-Drage, ki v 25. členu (Kanalizacija) opredeljuje:

*(1) Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu.*

*(2) Za odvod fekalnih odpadnih vod se v območju urejanja zgradi glavni vod fekalne kanalizacije DN 300, ki poteka v dostopni cesti (cesti »1A« in »2A«), nanj pa se priključujejo sekundarni kanali s profilom DN 200. Glavni fekalni vod se priklopi na obnovljen kanal v naselju Brod. Obstoječ kanal se od te točke do reke Krke obnovi (razbremenilnik). Fekalne odpadne vode se odvajajo na centralno čistilno napravo v Ločni. Predvidena dodatna obremenitev čistilne naprave zaradi gradnje te soseske je cca 1.000 EE, zaradi česar na čistilni napravi ni potrebno izvesti dodatnih ukrepov.*

*(4) Meteorna in fekalna kanalizacija se na delu od ulice lokalne zbirne ceste Brod LZ 299131 do reke Krke izvede po javni pot JP Brod skupaj z rekonstrukcijo in preureditvijo ostalih komunalnih naprav in objektov. Pri dimenzioniranju vodov,*

*predvsem kanalizacij, se upošteva dolgoročna raba površin celotnega gravitacijskega zaledja.*

*(6) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati tudi:  
Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00),  
Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00) in  
Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).*

Zaradi omejitev (lastništvo) se fekalno kanalizacijo območja OPPN Brod-Drage obdeluje v 4. fazah.

Faza I. ima izdano GD 351-710/2010-10

Faza II. je predvidena po ureditvi lastniških razmerij

Faza III. se ureja po projektu PGD 1/11

Predmet projekta IV. faze je navezava kanalizacije predvidene soseske (OPPN Brod Drage) na obstoječo kanalizacijo ulice Brod (od jaška F12 do jaška F1). Predviden je razbremenilnik voda na obstoječem mešanem kanalu ter izvedba ločenega sistema kanalizacije po celi dolžini JP 799110.

**Predmet tega programa opremljanja je samo IV. faza**, ki poteka izven območja prostorskega akta. Prve tri faze v celoti potekajo znotraj območja OPPN Brod-Drage in so vsebinsko vezane samo na tamkajšnje objekte. Infrastruktura v četrti fazi je vsebinsko vezana na oba prostorska akta.

Predviden je gravitacijski fekalni kanal, ki poteka v lokalni zbirni cesti ter javni poti Brod. Kanal se v jašku F12 naveže na kanalizacijo predvidene soseske Brod, v jašku F11 pa se preko novega razbremenilnika priključi obstoječa fekalna kanalizacija. V jašku F10 je predvidena navezava območja OPPN Mrzla dolina - zahod. Od jaška F9 pa do konca novogradnje je predvidena cev DN400. Skupna dolžina predvidene kanalizacije je 230 m in omogoča priklop sekundarnih kanalov.

Fekalna kanalizacija se izvede iz gladkih poliesterskih cevi premera 200 do 400. Kanalizacijske jaške se izvaja vodonepropustno, priporoča se vgradnja kanalizacijskih jaškov iz umetnih mas (poliester), premera 800 mm oz. kjer so predvidene kaskade večje od 1 m oz. so globine večje od 3 m, z okroglimi LTŽ pokrovi  $\phi 60$ .

#### *Meteorna kanalizacija*

Vse navedbe prostorskega akta za fekalno kanalizacijo veljajo tudi za meteorno.

Posledica predvidene gradnje kanalizacije je tangiranje obstoječe infrastrukture. Tako je predvidena novogradnja vodovoda ter javne razsvetljave v celotnem poteku ter delna izgradnja nadomestne kableske kanalizacije (KTV). Predvidena je tudi obnova ceste, katera bo obdelana v PZI dokumentaciji.

Meteorni kanal faze IV. je predviden kot gravitacijski kanal, ki bo potekal v lokalni zbirni cesti ter javni cesti Brod. Kanal se prične z jaškom M12, kjer se priključi kanalizacija soseske Brod – Drage v profilu DN 600. V jašku M11 se priključi pritok z novo projektiranega razbremenilnika na obstoječem mešanem sistemu DN400. Profil cevi od jaška M11 do M10 je DN800. V jašku M10 je predvideno mesto navezave območja OPPN Mrzla dolina - zahod.

Od jaška M10 pa do izpusta v reko Krko je predviden kanal v profilu DN1000. Sam iztok v reko Krko se ohrani oz. prilagodi povečanemu profilu cevi.

Skupna dolžina kanala je 272 metrov, maksimalen pretok v najneugodnejšem delu znaša 2600l/s. Kanal omogoča priklop stranskih vtokov.

#### *Vodovod*

Vsebinsko je zamenjava in prestavitev vodovoda vezana na traso meteorne kanalizacije, zato je tudi navedena na tem mestu in kasneje stroškovno upoštevana pod postavko meteorne kanalizacije.

Z gradnjo kanalizacije bo na celotnem odseku lokalne ceste Brod LC 299131 tangirano vodovodno omrežje. Predvidena je zamenjava in prestavitev obstoječega cevovoda do objekta Brod 28. Na obnovljenem cevovodu je predvideno novo hidrantno omrežje. Pri projektu se upošteva minimalen vertikalni in horizontalni odmik od fekalne kanalizacije. V območju obnove vodovoda se predvidi tudi obnova vodovodnih hišnih priključkov.

Trasa obnove cevovoda se začne na priključku ceste Brod LC 299131 in se konča na prečkanju podvoza ceste Novo mesto – Dolenjske Toplice pri stanovanjskem objektu Brod 28. Obstoječi cevovod v cesti Brod LC 299131 je že obnovljen v izvedbi NL DN 125. Na obstoječem cevovodu v točki V1 se izvede prerez cevovoda z vgradnjo sektorskega zasuna za odcepni vod. V točki V10 je predvidena prevezava obstoječega odcepnega voda za bencinsko črpalko Brod. Prevezava se izvede preko sektorskega zasuna na odcepu voda. Obnova cevovoda je predvidena v izvedbi iz cevi nodularna litina DN 100 mm v dolžini 185 m, ki se zaključí z končnim nadzemnim hidrantom.

Zaradi izvedljivosti projekta je v času izvedbe del potrebno izvesti provizorične vode za zagotovitev nemotene oskrbe prebivalstva s pitno vodo

Celotna trasa vodovoda poteka v robu dostopnih cest. Po končani gradnji mora investitor urediti zemljišče v prvotno stanje in odpeljati ter splanirati odvečne izkope materiala.

#### *TK omrežje*

Obstoječa kanalizacija poteka v lokalni zbirni cesti Brod ter javni poti do reke Krke, pri čemer sama trasa poteka po celotnem cestišču asfaltirane ceste. Z izvedbo kanalizacije je potrebna prestavitev obstoječega voda. Nadomesti se ga z novo dvocevno kanalizacijo PVC 2x110. Predvidena dolžina prestavitve znaša 130 m.

### **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.)

V tem konkretnem primeru je izgradnja komunalne infrastrukture, ki je predmet tega programa opremljanja, opredeljena v Odloku o OPPN Brod-Drage, kjer je v 49. členu navedeno, da je izgradnja obveznost investitorja.

#### ***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 prostorskih aktov OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod, pri čemer je iz obeh izločena obstoječa pozidava. 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) v območju opremljanja tudi ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena stanovanjska ali mirna poslovna dejavnost, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

## 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 je predvidena izgradnja večjega števila stanovanjskih stavb, na katerih temelji preračun obračunskih stroškov v strošek na enoto, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se bo priključil, oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme.

## 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 predvidenih objektov.

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala projektna dokumentacija objektov, ki jo bodo predložili zavezanci.

Neto tlorisne površine objektov na območju OPPN Brod-Drage so bile podane s strani projektantskega podjetja, ki za investitorja izvaja projektiranje objektov na tem območju, za območje OPPN Mrzla dolina - zahod pa so bile povzete iz strokovnih podlag za OPPN Mrzla dolina - zahod ali pa so bile ocenjene glede na določila prostorskega akta glede na površine parcel in določen faktor izrabe.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju

Območje	Neto tlorisne površine
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	16.839,00
2. OPPN Brod-Drage	42.170,50
<i>UE1 - večstanovanjske stavbe</i>	
- 1a - stolpiči	12.865,00
- 1b - vila blok	4.514,00
- 1c - vila duplex	2.783,90
<i>UE2 - individualne stanovanjske stavbe</i>	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš	
- od tega objekt SPO1	650,36
- ostali objekti v 2a	10.313,25
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	7.043,99
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>	
- 3a vila duplex ali prostostoječe stavbe	4.000,00
<b>Skupaj (1+2)</b>	<b>59.009,50</b>

Objekt SPO1 v ureditveni enoti 2a je prikazan posebej, saj obstaja možnost, da bo šel skupaj z objekti vila blokov iz območja 1b v gradnjo pred ostalimi objekti. V tem primeru bo izračun komunalnega prispevka zanj pomemben podatek pri sklepanju pogodbe o opremljanju.



## 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)

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.

Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katero se odmeri komunalni prispevek znaša 65.153,62 m<sup>2</sup>.

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

<b>Območje</b>	<b>Parcele</b>
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	18.550,00
2. OPPN Brod-Drage	46.603,62
<i>UE1 - večstanovanjske stavbe</i>	
- 1a - stolpiči	9.249,00
- 1b - vila blok	3.705,00
- 1c - vila duplex	3.514,00
<i>UE2 - individualne stanovanjske stavbe</i>	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš	
- od tega objekt SPO1	849,50
- ostali objekti v 2a	13.751,00
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	11.946,12
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>	
- 3a vila duplex ali prostostoječe stavbe	3.589,00
<b>Skupaj</b>	<b>65.153,62</b>

### 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 (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.

Vsi navedeni podatki o stroških izgradnje kanalizacije so pridobljeni s strani projektantskega podjetja Topos d.o.o. in veljajo na datum november 2011.

Tabela: Skupni stroški izgradnje kanalizacije

Postavka	Skupni stroški v EUR
1. Fekalna kanalizacija	135.000
- cevi, jaški	100.000
- obnova priključkov	10.000
- razbremenilnik, izvedba prevezave	25.000
2. Meteorna kanalizacija	260.380
- jaški	20.000
- cevi	112.000
- obnova priključkov	10.000
- izpustna glava, drča	4.000
- sanacija	10.000
- javna razsvetljava	37.980
- telekom, zaščita in prestavitve	5.000
- KTV	10.400
- vodovod	51.000
3. Cesta	126.000
- cesta z odvodnjavanjem	119.000
- obnova/izgradnja opornih konstrukcij	7.000
<b>Skupaj</b>	<b>521.380</b>
Nepredvidena dela (15%)	78.207
Stroški režije (7%)	41.971
DDV (20%) - na f.kanal in vodovod ni DDV	82.537
<b>Skupaj</b>	<b>724.095</b>

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

Tabela na prejšnji strani bi bila formalno sicer že zadostna podlaga za nadaljnjo razdelitev, vendar je zaradi preglednosti bolje, da so stroški ločeni po posamezni vrsti infrastrukture. Stroški javne razsvetljave, predstavitev telekomunikacijskih vodov in vodovoda so direktno vezani na meteorno kanalizacijo in so tako obravnavani tudi v projektni dokumentaciji, saj gre za dela, ki se brez izgradnje meteorne kanalizacije sicer ne bi izvajala. Ostali stroški (sanacija ceste, nepredvidena dela, gradbeni nadzor, režija...) pa so proporcionalno razdeljeni na obe kanalizacijski postavki.

To pomeni, da so skupni stroški investicije sledeči:

<b>Postavka</b>	<b>Skupni stroški</b>
1. Fekalna kanalizacija	244.072
2. Meteorna kanalizacija	480.023
<b>Skupaj</b>	<b>724.095</b>

### ***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 upravljavcev posameznih omrežij.

V tem primeru bo vse stroške v celoti nosil investitor izgradnje objektov v območju opremljanja, kar pomeni, da so obračunski stroški enaki skupnim stroškom.

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

## **4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, ki je vsebinsko vezana na obratovanje obračunskega območja 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

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 se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po splošnem občinskem odloku. V trenutku priprave tega dokumenta je to Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, 62/2010), v odloku pa je zapisano, da se vedno uporabi zadnjo veljavno verzijo.

## 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.

Okviren terminski plan je sledeč:

- |  |                |
|--|----------------|
| - izdelava projektne dokumentacije   | že izdelana    |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | do aprila 2013 |
| - začetek gradnje komunalne opreme   | april 2013     |
| - zaključek gradnje komunalne opreme   | oktober 2013   |
| - tehnični pregled   | november 2013  |
| - uporabno dovoljenje  | december 2013  |

V kolikor investitor na območju OPPN Brod-Drage zaradi kakršnihkoli razlogov infrastrukture ne bo zgradil v navedenem roku, si Mestna občina Novo mesto pridržuje pravico, da sklene pogodbo o opremljanju tudi z drugim investitorjem. Ta možnost se lahko pojavi v primeru, ko investitor na območju OPPN Brod ne bi zgradil infrastrukture v roku, hkrati pa bi se pojavil drug investitor na območju OPPN Mrzla dolina - zahod, ki bi želel začeti z gradnjo objektov in bi bil prav tako postavljen pred zahtevo o ureditvi komunalne opreme. Podrobnosti bodo določene v pogodbi o opremljanju.

V njej bo v delu, ki se nanaša na izgradnjo meteorne in fekalne kanalizacije izven območja opremljanja tega programa opremljanja urejen tudi način vračila dela stroškov izgradnje, ki presegajo obveznosti investitorja na območju OPPN Brod-Drage in po programu opremljanja odpadejo na investitorje na območju OPPN Mrzla dolina - zahod. Investitor na območju OPPN Brod-Drage je namreč v skladu z določili Odloka o OPPN Brod-Drage dolžan izvesti rekonstrukcijo obstoječe mešane kanalizacije na Brodu sočasno z izgradnjo nove komunalne opreme na območju nove pozidave, pri čemer pa je novozgrajena kanalizacija zasnovana s kapacitetami in na način, ki omogoča odvajanje odpadnih voda tudi iz območja OPPN Mrzla dolina - zahod. Vsebinsko podobno določilo bo imel v pogodbi o opremljanju tudi investitor na območju OPPN Mrzla dolina - zahod, v kolikor bi se uresničil scenarij iz zgornjega odstavka in bi se gradnja na območju OPPN Mrzla dolina - zahod začela prej kot gradnja na območju Brod-Drage.

## 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

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

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 8. 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 gospodarsko javno infrastrukturo na obračunskem območju
Ct(ij)	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno gospodarsko javno infrastrukturo na obračunskem območju
OS(ij)	obračunski stroški investicije za določeno gospodarsko javno infrastrukturo na obračunskem območju
$\sum A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel predvidenih objektov, ki ležijo na obračunskem območju
$\sum T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin predvidenih objektov 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:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 65.153,62 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 59.009,50 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 724.095 \text{ EUR} \end{aligned}$$

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> )
1. Fekalna kanalizacija	3,746	4,136
2. Meteorna kanalizacija	7,368	8,135
<b>Skupaj</b>	<b>11,114</b>	<b>12,271</b>

## ***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 se iz njega povzame vse parametre obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

## ***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).

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Razmerja je določeno v 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 so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku MoNm.

#### ***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

Izračun komunalnega prispevka nominalno v EUR po posameznih območjih je tako sledeč:

Območje	v EUR	Delež
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	249.879	30,25%
2. OPPN Brod-Drage	576.298	69,75%
UE1 - večstanovanjske stavbe		
- 1a - stolpiči	174.493	21,12%
- 1b - vila blok	62.758	7,60%
- 1c - vila duplex	42.802	5,18%
UE2 - individualne stanovanjske stavbe		
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš		
- od tega objekt SPO1 <sup>1</sup>	4.845	0,59%
- ostali objekti v 2a	134.434	16,27%
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	100.334	12,14%
UE3 - območje mešane gradnje		
- 3a vila duplex ali prostostoječe stavbe	56.632	6,85%
<b>Skupaj</b>	<b>826.178</b>	<b>100,00%</b>

Pri izračunu je upoštevano, da imajo vsi objekti v obeh OPPN faktor dejavnosti 1,3. Izjema so objekti v ureditveni enoti 2, saj gre za individualne stavbe, za katere velja faktor dejavnosti 1.

V času priprave programa opremljanja je investitor razmišljal tudi o opciji, da bi v prvi fazi še pred izgradnjo v tem programu obravnavane kanalizacije zgradil objekte vila blokov (UE1-1b) in objekt SPO1. V tem primeru bi to pomenilo, da bi moral ob podpisu pogodbe o opremljanju predložiti bančno garancijo v višini 67.603 EUR<sup>2</sup> za izgradnjo nove infrastrukture.

Zgornji izračun bo tudi osnova za proračun med Mestno občino Novo mesto in investitorjem na območju OPPN Brod-Drage, ker bo ta gradil infrastrukturo v večjem obsegu, kot je to dejansko potrebno za njegovo območje, saj bo novozgrajena kanalizacija namenjena obema območjema, OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod. Iz zgornje tabele sledi, da na območje OPPN Mrzla dolina - zahod odpade 30,25 % komunalnega prispevka. Ker je v zgornji tabeli pri nominalnem izračunu v EUR upoštevan tudi faktor dejavnosti za posamezne objekte, to pomeni, da je za preračun potrebno vzeti odstotek (30,25%) in obračunske stroške, kjer tega faktorja ni (724.095 EUR; poglavje 3.2. in 3.3.). Gledano z vidika obračunskih stroškov to pomeni, da na območje OPPN Mrzla dolina - zahod odpade 219.038 EUR stroškov izgradnje komunalne opreme. Če bo končna vrednost izgradnje komunalne opreme bistveno odstopala od vrednosti, ki je ocenjena v tem programu opremljanja, bo za ta namen narejena novelacija programa opremljanja. V nobenem primeru pa znesek proračuna ne bo presegal 30,25% dejanskih stroškov oz. 219.038 EUR, pri čemer se bo upoštevala nižja vrednost.

Proračun se bo izvedel po odmeri komunalnega prispevka na zavezance v OPPN Mrzla dolina - zahod, v kolikor ne bo možno predhodno zagotoviti sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto, vendar le pod pogojem, da bodo izpolnjena vsa pogodbeno določila, ki jih bo nase sprejel investitor v območju OPPN Brod-Drage.

V kolikor bi zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti investitorja na območju OPPN Brod-Drage bila sklenjena pogodba o opremljanju glede izgradnje manjkajoče kanalizacije z

<sup>1</sup> V izračunu je upoštevano, da samo del (374,26 m<sup>2</sup>) objekta zavzemajo stanovanjske površine, medtem ko je preostanek predviden za zdravstveno dejavnost, za katero se ne plačuje komunalnega prispevka.

<sup>2</sup> To je seštevek 62.758 EUR (vila bloki) + 4.845 (objekt SPO1)

investitorjem na območju OPPN Mrzla dolina - zahod, veljajo smiselno obrnjena določila o poračunavanju tudi zanj.

## **6.7. Sklenitev pogodbe o opremljanju**

V skladu z 78. členom ZPNačrt se lahko po dogovoru med občino in investitorjem s pogodbo o opremljanju določi, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotovi 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, investitor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

V pogodbi se tudi podrobneje določijo medsebojne obveznosti glede gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture ter glede prenosa 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.

Nekatera določila pogodbe o opremljanju so že navedena v 49. členu Odloka o OPPN Brod-Drage, kjer je navedeno:

*Financiranje izgradnje infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank, pri čemer pa stroške izgradnje vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetlavo v celoti nosi investitor.*

## **7. PRILOGE**

a.) Obračunsko območje opremljanja (obračunsko območje je enako tako za fekalno kot meteorno kanalizacijo)

b.) Predlog odloka o programu opremljanja



