



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:351-253/2009
Datum: 22. 6. 2009

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

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

NAMEN: 2. obravnava predloga odloka

PRAVNA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišča za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, 96/08, MONM-UPB-2)

POROČEVALEC: Darja Plantan, 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 »Vodovod Grčevje« .

**Po pooblastilu župana
št. 021-22/2007, z dne 13. 6. 2007**

podžupan

Rafko Križman

PRILOGE:

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje opremljanja »Vodovod Grčevje« (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Program opremljanja (Priloga 3)





Mestna občina Novo mesto



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

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

Številka: 351-253/2009

Datum: 22. 6. 2009

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »VODOVOD GRČEVJE«- 2. obravnava**

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 22. seji, dne 23.4.2009, obravnaval predlog Programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo vodovodne infrastrukture na območju Grčevja in predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Vodovod Grčevje« v prvi obravnavi.

Na predložena dokumenta v prvi obravnavi ni imel pripomb, zato dokumenta v nespremenjeni obliki posredujemo v drugo obravnavo.

Podrobna obrazložitev programa opremljanja in odloka je bila občinskemu svetu posredovana v sklopu gradiva za zadnjo, 22. sejo, zato menimo, da ga h gradivu za drugo obravnavo ni potrebno ponovno priložiti.

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja »Vodovod Grčevje«, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred priključitvijo objektov na vodovodno 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 184.000 EUR.

Pripravila:

Darja Plantan, univ. dipl. ing. gradb.

VODJA SLUŽBE ZA INVESTICIJE

mag. Janez Cvelbar

VODJA ODDELKA ZA RAZVOJ IN
PREMOŽENJSKE ZADEVE

mag. Sašo Murtič, univ. dipl. prav.

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

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 »Vodovod Grčevje«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Vodovod Grčevje« (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 in
- grafične priloge.

3. člen (razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je pravna podlaga za izdajo odločb o odmeri komunalnega prispevka za novo in obstoječe vodovodno omrežje v območju opremljanja.

Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za vodovodno 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 celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje južnega pobočja Grčevskega hriba nad širšim območjem Otočca. Območje meji na vzhodu s področjem vodovoda Paha, ki ga pokriva VH Vrh pri Pahi, na severu z Občino Trebnje, na jugu pa meji na potok Lešnica in je hkrati opredeljeno tudi kot 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 na južnem pobočju Grčevskega hriba (obračunsko območje programa opremljanja) je trenutno brez vodovodnega sistema.

6. člen

(predvidena komunalna oprema)

Na obravnavanem območju urejanja bo zagotovljena nova vodovodna infrastruktura. Ta obsega tlačno cono I, ki sega od kote 370,00 m n.m. do kote 513,00 m n.m, tlačno cono II od kote 513,20 m n.m. do kote 590,00 m n.m, nova vodohrana Sveti Jurij in Pri Turnu, novo črpališče na Pahi ter več manjših sekundarnih cevovodov. Podrobnosti so navedene v projektu PGD »Vodovod Grčevje«, številka V-36/2004 iz januarja 2006 izdelovalca GPI d.o.o.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen

(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije v novo 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 2.248.687 EUR po cenah marec 2008 in obsegajo stroške izdelave projektne dokumentacije in gradnje komunalne opreme. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za pridobljena nepovratna sredstva iz naslova regionalnega razvojnega programa in sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in znašajo 184.000 EUR.

Postavka	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovod	2.248.687	184.000

Občina investitorjem ne bo dodatno zaračunala obračunskih stroškov za obstoječe vodovodno omrežje v občini, saj v območju opremljanja do sedaj ni bilo obstoječega vodovodnega sistema.

9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja je zagotavljala Mestna občina Novo mesto v dogovoru z upravljalcem vodovodnega omrežja, pri čemer zagotavlja 1.379.940 EUR iz Regionalnega razvojnega programa (sofinancira Evropski sklad za regionalni razvoj), preostalih 868.747 EUR pa občina iz svojega proračuna, delno (184.000 EUR) tudi na račun bodočega plačila komunalnega prispevka s strani zavezancev v območju opremljanja.

10. člen
(terminski plan)

Komunalno opremljanje obračunskega območja ima naslednji časovni načrt:

- | | |
|--|-------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | januar 2006 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | julij 2008 |
| - pridobitev gradbenega dovoljenja | 24.6.2008 |
| - začetek gradnje | 6.8.2008 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | avgust 2009 |

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa:

- da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine $Dpi : Dti = 0,3 : 0,7$
- da je faktor dejavnosti za vse objekte $Kdej = 1$

Pri določanju parcel objektov 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 znašajo:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo infrastrukturo

Infrastruktura	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
Vodovod	5,91	8,86

Zaradi enake obravnave zavezancev na celotnem obračunskem območju, glede na že plačane zneske za obravnavano vodovodno omrežje preko krajevne skupnosti, znaša minimalna odmera komunalnega prispevka 1.200 EUR na objekt, ne glede na izračun po tem odloku.

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Obračunski stroški za infrastrukturo so upoštevani na datum marec 2009.

14. člen
(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja)

V območju opremljanja obstajajo primeri, ko so lastniki objektov preko krajevne skupnosti že prispevali denar za izgradnjo obravnavane vodovodne infrastrukture. V teh primerih se zavezancem ob predložitvi pogodbe in dokazila o plačilu znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do višine vložka, pod pogojem, da je krajevna skupnost zbrana sredstva vložila v izgradnjo infrastrukture iz 6. člena tega odloka. V primeru, da že vloženi znesek presega obračunan komunalni prispevek se razlike ne vrača. V primeru, da je znesek komunalnega prispevka po odločbi višji od že prispevanega denarja, mora zavezanec razliko še doplačati.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na vodovodno 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 vodovodno 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)

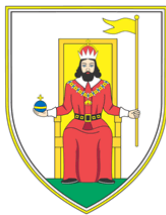
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

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
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Za območje opremljanja:

»VODOVOD GRČEVJE«

Novo mesto, marec 2009

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	3
1.2. Namen izdelave programa opremljanja.....	3
1.3. Opis območja opremljanja	4
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja	5
2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	7
2.1. Obstoječa vodovodna infrastruktura	7
2.2. Predvidena vodovodna infrastruktura	8
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	12
3.1. Obračunsko območje investicije	12
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	15
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	16
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	17
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	17
6. PODLAGE ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA	18
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote	19
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote	20
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	20
6.4. Faktor dejavnosti	20
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	21
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	21
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka	22
7. PRILOGE.....	23

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 vodovodne infrastrukture na območju Grčevja (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno infrastrukturo, ki je potrebna, da se načrtovane prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja določa investicijo v novo vodovodno omrežje, vključno s priključitvijo novih vodovodnih vodov na obstoječe vodovodno omrežje, kar tvori komunalno infrastrukturo območja opremljanja. Program opremljanja določa tudi investicije v komunalne objekte in omrežja primarnega značaja, ki jih je potrebno na novo zgraditi oziroma je potrebno obstoječo komunalno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti z možnostjo posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje sistema.

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne infrastrukture območja opremljanja. Občina jamči zavezancu (investitorju), ki je plačal komunalni prispevek, da bo komunalna infrastruktura v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena oziroma rekonstruirana in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

Mestna občina Novo mesto bo z izgradnjo 11.821 m cevovodnega omrežja, dveh vodohranov in črpališča izboljšala življenjske pogoje tamkajšnjih prebivalcev. Prebivalcem in lastnikom objektov na območju se bo opazno zvišal komunalni standard, saj bo z investicijo rešen pereč problem oskrbe z vodo. Prav tako se bo izboljšala požarna varnost obravnavanih naselij. Izgradnja vodovoda bo tudi prispevala k preprečevanju odseljevanja stalnih prebivalcev.

1.3. Opis območja opremljanja

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

Širše območje opremljanja obsega zaselke Srednje in Gorenje Grčevje, Štravberk, Sela pri Štravberku in Koti.

Grafična priloga z vrisanim območjem je sestavni del tega programa opremljanja.

Področje vodovoda Grčevje se nahaja na južnem pobočju Grčevskega hriba nad širšim območjem Otočca. Na vzhodu meji s področjem vodovoda Paha, ki ga pokriva VH Vrh pri Pahi, na severu z Občino Trebnje, na jugu pa meji na potok Lešnica. Na obravnavanem območju je 67 gospodinjstev ter 128 zidanic oziroma vikendov s skupno 126 stalnimi prebivalci. Področje je geografsko zelo razgibano, saj sega od 328 do 580 m n.m. Naselja so zelo razdrobljena v manjše zaselke. So izrazito vaškega značaja, značilnega ruralnega tipa, brez industrije.

Trasa vodovoda poteka po parcelah oziroma delih parcel s številkami: 1196, 1239, 1252/2, 1254/1, 1260/1, 1260/2, 1261/2, 1266/1, 1271/1, 1271/2, 1274/1, 1274/3, 1278/1, 1279/2, 1280, 1281, 1283, 1571/1, 1571/2, 1571/3, 1571/4, 1571/5, 1576/1, 1634/5, 1919, 1924, 1925, 388, 2010/1, 2012, 2013, 2023, 2030, 2033/4, 2033/5, 2053/1, 2059, 2062/3, 2063, 2091, 2094/1, 2094/2, 2098, 2118, 2156, 2167, 2182/1, 2213/1, 2489, 2490/1, 2505/2, 2658, 2664, 2665, 2666, 2671/1, 2671/2, 2677, 2678, 2763/1, 2764, 2767, 2768, 2769, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2795/1, 2795/2, 2798, 2799, 2880, 2802, 2848 in 2849, vse k.o. Črešnjice in delih parcel s številkami: 28/1, 45/1, 45/3, 45/6, 49/1, 49/2, 49/3, 109, 149/1, 149/2, 152/1, 153/2, 154/2, 154/3, 154/4, 155, 198/1, 206, 207/1, 261/1, 309, 313, 314/1, 314/2, 315, 325, 327/1, 327/2, 350/1, 396, 397, 400, 418, 471/28, 521/1, 521/2, 522/2, 523/1, 564/2, 568/1, 576/2, 779/1, 1175, 1180/1, 1186, 1190, 1201, 1212, 1213, 1214, 1216, 1237, 1240, 1183, 1196, 1238, 261/2, 35 in 84, vse k.o. Herinja vas.

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

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 Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za zunaj mestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB1 in 53/07 – popravek). Pri tem 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 katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu.

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo vodovodne infrastrukture na južnem pobočju Grčevskega hriba nad širšim območjem Otočca. 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. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

Planski akti občine

Področje opremljanja je skladno s prostorskimi sestavinami planskih aktov občine: Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 – s spremembami in dopolnitvami od leta 1990 do leta 2004 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 17/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 45/94, 50/94, 71/94, 78/94, 23/95, 58/95, 68/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 92/99, 63/99, 52/00, 12/01, 49/01, 33/01, 68/01, 72/01, 4/02, 22/02, 35/02, 69/02, 92/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04 in 99/04).

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunaj mestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB1 in 53/07-popravek)

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunaj mestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB1 in 53/07-popravek) določa prostorske pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri posegih v prostor na območju opremljanja.

Uporabljena dokumentacija

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

Seznam upoštevane projektne in investicijske dokumentacije ter razpoložljivi viri:

1. Projekt PGD »Vodovod Grčevje«, ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto pod št. V-36/2004 v januarju 2006.
2. Dokument identifikacije investicijskega projekta z vključeno analizo stroškov in koristi »Vodovod Grčevje«, ki ga je izdelalo podjetje Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto v aprilu 2008 in investicijski program z enakim imenom iz marca 2009.
3. Smernice in podatki pristojne občinske službe glede dinamike izgradnje in financiranja investicije.

2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Program opremljanja obravnava izgradnjo vodovodnega sistema na južnem pobočju Grčevskega hriba nad širšim območjem Otočca, ki je namenjen oskrbi s čisto pitno vodo. Vodovodni sistem je dimenzioniran za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

Za oskrbo Grčevskega hriba je bila predvidena izgradnja črpalnega jaška na Pahi, vodohrana Sveti Jurij (VH 510), vodohrana Turn (VH 600) ter cevovodov v tlačni coni I in tlačni coni II v skupni dolžini 11.821 m (GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., št. proj. V-36/2004, januar 2006, PGD). Predvidena je priključitev na obstoječi vodovod Herinja vas-Paha, ki je sestavni del centralnega vodovoda Novo mesto.

Vodovod Grčevje se bo preko magistralnega vodovoda Novo mesto, vodovoda Herinja vas in vodovoda Paha oskrboval z vodo iz črpališča Jezero v Družinski vasi. Izdatnost vodnega vira Jezero je 220 l/s. Srednja črpalna količina znaša trenutno 102 l/s. S povezavo vodovoda Grčevje se bo odjem povečal za 1,08 l/s.

V nadaljevanju je podan opis:

- obstoječega stanja vodovodne infrastrukture in
- predvidene vodovodne infrastrukture.

2.1. Obstoječa vodovodna infrastruktura

Področje na južnem pobočju Grčevskega hriba je trenutno brez vodovodnega sistema. Zaradi višinske razlike ga ni možno napajati direktno.

Voda iz sistema Novo mesto se preko VH Črešnjice in VH Herinja vas prečrpava v vodohran Vrh pri Pahi, ki se nahaja na koti cca 405 m n.m. Ta vodohran težnostno oskrbuje večji del naselja Vrh pri Pahi in Paho. Preostali del Pahe in manjši del Srednjega Grčevja bo možno pokriti že iz obstoječega VH Vrh pri Pahi, samo z izgradnjo ustreznega povezovalnega cevovoda. Za pokritje preostalega dela obravnavanega področja bo potrebno dograditi črpališče za prečrpavanje vode v novi vodohran s črpališčem nad Svetim Jurijem na koti cca 513 m n.m., to je tlačna cona I. Iz tega vodohrana pa se bo voda prečrpavala še višje, v vodohran pri Turnu nad Novo goro, ki bo lociran na koti cca 597 m n.m., oziroma v tlačno cono II.

Vodovod Grčevje se bo priključil na obstoječi vodovod Herinja vas-Paha, ki je sestavni del centralnega vodovoda Novo mesto.

Na tem območju se gospodinjstva sedaj s pitno vodo oskrbujejo iz kapnic in studencev. Ti vodni viri so zdravstveno neustrezni, vode v suši pa primanjkuje.

2.2. Predvidena vodovodna infrastruktura

V nadaljevanju opisujemo predvideno vodovodno infrastrukturo za obravnavano območje:

Predvidena ureditev

Tlačna cona I sega od kote 370,00 m n.m. do kote 513,00 m n.m. Tlačno črto te cone vzdržuje novi vodohran pri Sv. Juriju (VH 510). Z obstoječim vodovodnim sistemom Paha se vodovod Grčevje povezuje preko novega črpališča Paha. Ta tlačna cona bo oskrbovala z vodo večino Srednjega Grčevja, Gornje Grčevje, Sela pri Štravberku in Kote. Zaradi tlakov preko 10,0 bar in zahtevnega terena je omrežje projektirano iz litoželeznih duktilnih cevi. Za zagotavljanje požarne varnosti je projektirani premer cevi 100 mm.

Tlačno cono I poleg primarnega (tlačnega) cevovoda I sestavljajo še naslednji cevovodi: sekundarni cevovod Hmeljniška zidanica, sekundarni odcep proti Strelišču, sekundarni odcep Novak, sekundarni cevovod Koti, odcep Rifelj, sekundarni cevovod Gorenje Grčevje ter trije manjši sekundarni odcepi.

Vodohran Sveti Jurij (VH 510), bo zgrajen na koti 513,20 m n.m. Vodo vanj se bo prečrpavalo s pomočjo novega črpališča Paha, ki bo zgrajen na koti 385,11 m n.m.

Sekundarni cevovod Jamnik se bo navezal na vodovod Paha, in sicer na obstoječi cevovod PE 75. Tlačno črto te cone vzdržuje obstoječi vodohran Vrh pri Pahi, ki je lociran na koti cca 405 m n.m. Ta cona bo oskrbovala z vodo področje Jamnik v začetku Srednjega Grčevja, kjer je prisotno eno gospodinjstvo in večje število vikendov oziroma zidanic.

Tlačna cona II bo oskrbovala objekte od kote 513,20 m n.m. do kote 590,00 m n.m. V okviru te cone bodo oskrbljena s pitno vodo višje ležeča gospodinjstva Srednjega Grčevja, ki se nahajajo v Novi gori ter zaselek Štravberk. Sestavljena pa bo iz črpališča v okviru VH Sv. Jurij (VH 510), vodohrana Pri Turnu (VH 600), tlačnega cevovoda od VH 510 do VH 600, sekundarnega cevovoda Štravberk ter sekundarnega cevovoda Nova gora.

Vodohran Pri Turnu (VH 600), bo zgrajen na koti 597,55 m n.m. Vodo vanj pa bomo prečrpavali s črpalko vgrajeno v VH 510.

Cevovodi

Cevovodi so projektirani iz nodularne litine z elastičnim spojem na mufo in gumijastim tesnilom ter premera DN 100 mm in DN 80 mm. Cevi so tlačnega razreda »K9« po ISO 2531 oziroma EN 545. Proti koroziji so cevi znotraj zaščitene s cementnim oblivom po ISO 4179, zunaj pa s cinkanjem po ONORM B2555 in bitumenskim premazom po ONORM B2555.

Cevovod mora biti položen v jarek na posteljico iz sipkega materiala od izkopa oziroma v vozišču iz gramoza 0 – 60 mm. Spodnja širina jarka 60 cm je takrat, kadar je v jarek položen samo cevovod ali cevovod in ena od zaščitnih cevi. Na mestih, kjer je v jarku poleg cevovoda položena tudi zaščitna cev za energetski kabel in zaščitna cev za signalni kabel pa mora biti širina dna jarka 80 cm.

Posteljica mora biti izdelana po projektirani niveleti. V nepovoznih površinah se izdelava posteljica in osnovni zasip s sipkim materialom od izkopa (zemlja, grušč), nadaljni zasip jarka se izvede z izkopanim materialom neodvisno od kategorije zemljišča z lahkim utrjevanjem, zaključni sloj zasipa pa se izvede s humusom, ki se pri izkopu odlaga ločeno od ostalega materiala.

Posteljica in osnovni zasip zaščitene cevi za signalni kabel PE ter zaščitno cev za energetski kabel pa mora biti izdelana s presekom 0 – 8 mm. Vsi spoji morajo ostati nezasuti. Dokončni zasip izvesti po uspešnem tlačnem preizkusu ter geodetskem posnetku.

Na cevovodih so vgrajeni protipožarni hidranti, zračniki in sektorski zasuni. V najnižjih točkah cevovoda so v funkciji blatnih izpustov hidranti. Hidranti morajo biti vedno zasuti z gramozom zaradi možnosti dreniranja vode iz ohišja hidranta.

Vse armature so projektirane iz nodularne litine in tlačnega razreda PN 16.

Vsi zasuni so tip EURO E2. Izdelani so po standardu ISO 2531 oz. EN 545. So zelo kakovostni zato so lahko zasuti in jih ni potrebno vgrajevati v AB jaških. To pomeni prihranek pri gradnji in vzdrževanju AB jaškov. Vgradbena garnitura je teleskopske izvedbe, litoželezna cestna kapa pa postavljena v višino terena oziroma vozišča in podbetonirana.

Avtomatski zračniki so projektirani v najvišjih točkah cevovoda in so podzemne izvedbe tip 992 S in 992 F. Ti zračniki za vgradnjo ne potrebujejo AB jaškov, ampak so zasuti v jarku in pokriti z litoželezno cestno kapo Φ 300. Kapa mora biti v višini terena in podbetonirana. Izdelani so po DIN 3221.

Požarni hidranti so pretežno podzemne izvedbe, ker so v voznih površinah in ker to niso strnjena naselja, po DIN 3222.

Dela se izvajajo na osnovi predhodnega odkaza in pod nadzorom upravljalca vodovoda.

Tabela: Karakteristika in dolžina cevi po odsekih v tlačni coni I

Tlačna cona I	Cev	Dolžina v m
Primarni cevovod Paha - Grčevje, od V1-1 do V1-96 (od križišča na Pahi preko črpališča do VH 510)	NL 100	1.874
Sekundarni cevovod ob primarnem cevovodu Paha - Grčevje, od V1-13 do V1-28	PE 63	269
Sekundarni cevovod Hmeljniška zidanica od V1-21 do V4-61	NL 100	1.026
	PE 63	57
Sekundarni odcep od V4-1 do V5-9	PE 63	122
Sekundarni cevovod proti Strelišču, od V1-36 do V6-20	NL 100	323
Sekundarni odcep zidanice od RV 2 do V7-5	NL 80	69
Sekundarni odcep Novak od V1-58 do V8-11	NL 80	157
Sekundarni cevovod Sela pri Štavberku V1-93 do V9-48	NL 100	1.017
Primarni cevovod Gorenje Grčevje VH 510 do V10-83	NL 100	1.610
Sekundarni cevovod Gorenje Grčevje od V10-42 do V12-36	NL 100	675
Sekundarni odcep zidanice Gorenje Grčevje od V13-1 do V13-4	NL 80	157
Sekundarni odcep Rifelj od V10-54 do V11-15	PE 63	280
Skupaj		7.636

Tabela: Karakteristika in dolžina cevi po odsekih v tlačni coni II

Tlačna cona II	Cev	Dolžina v m
Primarni cevovod Grčevje - Nova gora od V1-96 do V1-170 (VH Turn)	NL 100	114
	NL 80	1.316
Sekundarni cevovod Nova Gora od V1-162 do V14-22	NL 100	473
Sekundarni cevovod Štravberk od V15-1 (VH 600) do V15-92	NL 100	1.745
Sekundarni odcep Robek od V15-56 do V16-48	NL 100	537
Skupaj		4.185

Skupna dolžina cevovodnega omrežja je 11.821 m.

Črpališče Paha

V križišču v vasi Paha se vodovod Grčevje naveže na obstoječi vodovod Paha. V ta namen se na delu zemljišča parc. št. 779/1 k.o. Herinja vas, na koti 385.11 m n.m., zgradi AB črpalni jašek notranjih mer 15 x 250 cm, h = 200 cm. V jašku bo vgrajena vertikalna črpalka tip CR 8-140 moči 5.5 KW.

Objekt se priključi tudi na električni vod nizke napetosti. Lokacija priključka je obstoječi NN drog na parceli št. 784 k.o. Herinja vas. Vod nato poteka preko ceste, do trase cevovoda in nato v jarku ob cevovodu do črpališča. Pod povoznimi in pohodnimi površinami mora biti priključni vod položen v zaščitno cev PVC 110.

Črpališče bo z optičnim signalnim kablom povezano z novim VH Sveti Jurij in od tam naprej z novim VH Pri Turnu od tam pa po radijski zvezi s centrom vodenja na Cikavi.

Vodohran Sveti Jurij (VH 510)

Vodohran VH 510 bo zgrajen na delu zemljišča parcele št. 2023 k.o. Črešnjice, na koti 513.20 m n.m.

Vodohran je klasične armirano betonske izvedbe, prostornine 100 m³.

Zunanji gabariti valjaste vodne celice so: premer 720 cm, višina 390 cm.

Zunanji gabariti pravokotne armaturne komore, ki je prigrajena vodni celici so: tloris 340 x 300 cm, višina 575 cm. Višina vidnega dela fasade je 300 cm.

Kota dna vodohrana oziroma iztoka je na 513.20 m n.m., kota osi vtoka pa je 516.40 m n.m.

V armaturni komori bo vgrajena tudi črpalka za preprečevanjevode v VH 600, in sicer vertikalna črpalka tip CR 3-21, H = 86.7 m, Q = 1 m³/3 h, moči 2.2 KW.

Objekt bo po internem NN elektro kabl dolžine 72 m, priključen na električno omrežje nizke napetosti. Odjemno mesto naj bo obstoječi NN drog na parceli št. 1963. Vod naj nato poteka preko ceste parcela št. 2759 do lokacije prostostoječe omarice na parceli št. 2032, vse k.o. Črešnjice. Na mestu priklopa in v priključno merilni omarici je potrebno izvesti predpisano prednapetostno zaščito. Pod povoznimi in pohodnimi površinami mora biti priključni vod položen v zaščitno cev PVC 110.

Vodohran Sveti Jurij bo z optičnim signalnim kablom povezan s črpališčem na Pahi in za vodohranom Pri Turnu, od tam pa po radijski zvezi s centrom vodenja na Cikavi.

Vodohran Pri Turnu (VH 600)

Vodohran VH 600 bo zgrajen na delu zemljišča parc. št. 198/1 k.o. Herinja vas, na koti 597.55 m n.m.

Vodohran je klasične armirano betonske izvedbe, prostornine 100 m³.

Zunanji gabariti valjaste vodne celice so: premer 720 cm, višina 390 cm.

Zunanji gabariti pravokotne armaturne komore, ki je prigradena vodni celici so: tloris 340 x 300 cm, višina 575 cm. Višina vidnega dela fasade je 300 cm.

Kota dna vodohrana oziroma iztoka je na 597.55 m n.m., kota osi vtoka pa je 600.75 m n.m.

Objekt bo po internem NN elektro kablu, priključen na električno omrežje nizke napetosti. Odjemno mesto naj bo obstoječe NN omrežje projektirane transformatorske postaje TP Nova gora do lokacije prostostoječe omarice na parceli št. 198/1 k.o. Herinja vas, v skupni dolžini 150 m. Na mestu priklopa in v priključno merilni omarici je potrebno izvesti predpisano prednapetostno zaščito. Pod povoznimi in pohodnimi površinami mora biti priključni vod položen v zaščitno cev PVC 110.

Vodohran Pri Turnu bo z optičnim signalnim kablom povezan z vodohranom Sveti Jurij.

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 (4.1)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.3. in 3.4)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 5)

3.1. 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 južnega pobočja Grčevskega hriba nad širšim območjem Otočca. Območje meji na vzhodu s področjem vodovoda Paha, ki ga pokriva VH Vrh pri Pahi, na severu z Občino Trebnje, na jugu pa meji na potok Lešnica in 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 potreb in porabe vode, kar pomeni, da je smiselno, da je višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² gradbene parcele in m² neto tlorisne površine enaka. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

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

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov predvidene komunalne infrastrukture na enoto mere (m^2 parcele, m^2 neto tlorisne površine) se za območje opremljanja prikažejo površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Področje zajema več manjših zaselkov, kot so: Srednje in Gorenje Grčevje, Štravberk, Sela pri Štravberku in Koti. Na obravnavanem območju je 67 gospodinjstev ter 128 zidanic oziroma vikendov.

Navedenih 195 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«.

V kolikor se bo kasneje našel še kakšen lastnik, ki bo želel na novo zgraditi objekt in se priključiti na vodovod, pa se bo priključil kdaj v prihodnosti, bo obravnavan na enak način in pod istimi pogoji kot lastniki zgoraj navedenih objektov.

Lastniki objektov, ki vodo že imajo, pa se jim bo zaradi novega cevovoda vodooskrba izboljšala formalno niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

Neto tlorisna površina objektov

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

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.

Za obravnavano območje ne obstaja baza podatkov, iz katere bi bile razvidne neto tlorisne površine objektov na območju. Zaradi neobstoja vodovoda se na območju ni pobiralo nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, prav tako pa tudi GURS v tem trenutku še nima vzpostavljenega registra nepremičnin na tem območju na način, ki bi omogočal zajem podatkov.

Tako je ocena neto tlorisnih površin na območju izpeljana iz površine parcel, poznavanja strukture objektov na območju in znanih podatkov za nekaj objektov znotraj obračunskega območja.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov po območjih

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m^2
1	Objekti, ki se bodo na novo priključevali na vodovod	20.768

Gradbene parcele

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

Celotna zazidljiva površina območja je po oceni velika približno 7,1 ha.¹

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.

Glede na navedeno definicijo ocenjujemo površino gradbenih parcel, ki so po prostorskih aktih občine namenjeni poselitvi na 71.000 m².

Velik del te površine pa dejansko predstavlja območje, ki ni poseljeno, prav tako čez to območje potekajo prometne povezave, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Izločiti je potrebno tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

Za mnoge zavezanca za komunalni prispevek pa na tem območju obstaja problem z določitvijo parcele, saj je večinoma nimajo jasno določene. Glede na to, da gre za območje z izrazito razpršeno gradnjo se pojavljajo tudi primeri, kjer je zemljiška parcela iz katastra očitno nesorazmerno velika glede na velikost objekta. V takih primerih je uporabljeno načelo poštenosti in dobre vere ter je za površino parcele upoštevan tisti del površine katastrske parcele, ki po mnenju izdelovalca tega programa odseva realno stanje na terenu.

Pri oceni parcel zavezancev so bila upoštevana naslednja izhodišča:

- znani podatki za posamezne zavezanca,
- znani podatki o površini stavbišča pri nekaterih zavezancih, ki pomnoženi z 1,5 (pravilnik, 5. člen) pomenijo parcelo objekta,
- znano število objektov, ki se bodo priklapljali,
- podatki o površinah parcel iz PISO (prostorski informacijski sistem občin),

Na tej podlagi je bilo ocenjeno, da je povprečna parcela objekta zavezanca 159,75 m². Podatek je posplošen tudi na vse tiste objekte, za katere niso znani nobeni verodostojni podatki.

V skladu s temi navedbami ocenjujemo površino parcel zavezancev, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka na 31.152 m².

Pri sami odmeri se bo za vse zavezanca, ki nimajo določene parcele kot jo definira Uredba o vsebini programa opremljanja (to pa so praktično vsi zavezanci na obračunskem območju) uporabilo zakonsko določilo iz pravilnika, ki pravi »če parcela objekta ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5«.

¹ Ocena Acer d.o.o., oktober 2008

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.

Podatki o stroških izdelave dokumentacije, vrednosti zemljišč, stroških izgradnje vodovoda in ostalih povezanih stroških so pridobljeni na podlagi že plačanih računov, izstavljenih faktur oz. sklenjenih pogodb, kar pomeni, da gre za točne podatke, brez ocen.

Vse vrednosti so ustrezno revalorizirane z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja. Vsi stroški so navedeni na marec 2008 in navedeni v evrih.

Tabela: Ocena skupnih stroškov

Postavka	Znesek v EUR
1. Izvedbena dela po pogodbi	1.823.906
2. Projektna in tehnična dokumentacija, nadzor in ostali povezani stroški	50.000
3. DDV	374.781
Skupaj	2.248.687

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške (vključno s projekti, nadzorom ipd.) za vodovod. Ker ta program opremljanja obsega samo vodovod, 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 upravljavcev posameznih omrežij.

V tem primeru je Mestna občina Novo mesto pridobila 1.379.940 EUR nepovratnih sredstev iz naslova »Regionalnega razvojnega programa« v okviru operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojna prioriteta »Razvoj regij«, ki je (so)financiran s strani Evropskega sklada za regionalni razvoj. Preostali del (868.747 EUR) bo financirala občina sama iz proračuna, delno (184.000 EUR) tudi na račun plačila komunalnega prispevka s strani zavezancev.

V skladu z 11. členom uredbe lahko občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Glede na to, da je število objektov, ki se priključujejo nizko, strošek pa razmeroma visok – če bi občani nosili vse stroške bi to pomenilo komunalni prispevek v povprečju več kot 4.450 EUR na zavezanca – je bil v skladu z uredbo določen delež skupnih stroškov, ki se bo pobiral s komunalnim prispevkom in tako postal obračunski stroški na **8,18%, kar pomeni 184.000 EUR.**

Utemeljitev²:

Mestna občina Novo mesto je za investicijo pridobila omenjena sredstva EU, pri čemer mora za to izpolnjevati predpisane pogoje. Eden izmed njih je tudi ta, da bo občina sama nosila najmanj 15% upravičenih stroškov investicije, to je 281.085 EUR, ki jih bo zagotovila iz svojega proračuna. To je občina tudi storila, še več, iz svojega proračuna je zagotovila 493.966 EUR za poravnavo upravičenih stroškov.³ Pri vsaki investiciji, ki je sofinancirana z evropskimi sredstvi se ob odobritvi sredstev izračuna t.i. finančna vrzel, ki določa, kakšen delež stroškov je upravičen za sofinanciranje. Posebnost tega izračuna je ta, da se delež sofinanciranja EU niža s prihodki, ki jih občina realizira na projektu. Prihodki od vodarine so na tem območju zaradi redke poseljenosti izjemno nizki in nimajo pomembnejšega vpliva na izračune, medtem ko ga komunalni prispevek ima. Če opravimo izračun v obratno smer, pridemo do rezultata 184.000 EUR komunalnega prispevka (prihodka občine), ki ga občina sme predstaviti kot obračunski strošek po tem programu opremljanja, da še vedno zadosti pogojem razpisa in je s tem na varni strani v primeru kontrole.

² Gre za poenostavljeno utemeljitev, saj dejanski izračuni finančne vrzeli upoštevajo tudi časovno komponento in iz tega izpeljane diskontirane vrednosti, ki predstavljajo vhodne podatke pri enačbi za izračun, ki je predpisana s strani EU. Podrobnosti so na voljo pri izdelovalcu.

³ Prispevek občine je bil v bistvu še višji, 868.747 EUR, vendar je od tega 374.781 EUR šlo za poravnavo DDV, kar po določilih razpisa ne sodi med stroške, ki so upravičeni za sofinanciranje.

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 stavbnih zemljišč 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 obstoječe komunalne infrastrukture in po obračunskih območjih.

Glede na to, da je namen priprave tega programa opremljanja samo opredelitev osnov za obračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo podrobnejša opredelitev ni potrebna.

Območje tudi ni del obračunskega območja za primarno vodovodno infrastrukturo po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto, ki sicer predstavlja osnovo za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

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.

Okvirni terminski plan je sledeč:

- | | |
|--|--------------------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | januar 2006 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | julij 2008 |
| - pridobitev gradbenega dovoljenja | 24.6.2008 |
| - začetek gradnje | 6.8.2008 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | avgust 2009 ⁴ |

⁴ Mišljen je popoln zaključek del na vseh predvidenih vodih. Posamezni odseki bodo seveda dokončani že prej.

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 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.

V tem konkretnem primeru je komunalni prispevek sestavljen samo iz obračunskih stroškov za novo komunalno opremo.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Komunalni prispevek, ki ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo ter priključno moč, površino parcele objekta in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenem območju.

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

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč v 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 oziroma prenove 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:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 31.152 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 20.768 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 184.000 \text{ EUR} \end{aligned}$$

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo vodovodno infrastrukturo

Postavka	$C_p(ij)$ (EUR/ m^2)	$C_t(ij)$ (EUR/ m^2)
Vodovod	5,91	8,86

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Obračunski stroški na obračunskem območju obstoječe komunalne infrastrukture niso izračunani, saj območje ne sodi v obračunsko območje vodovoda po splošnem programu opremljanja za celotno občino.

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

Izbiro razmerja utemeljujemo s tem, da so v mnogih primerih, posebej na območju izrazito razpršene gradnje parcele objektov povsem nejasne (ne sledijo katastrskim parcelam), medtem ko je velikost objekta takšna, kakršna je in je glede tega manjša verjetnost nesporazuma. Prav tako je enako razmerje uporabljeno tudi v splošnem programu opremljanja.

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 vse objekte na območju opremljanja enak, t.j. $K_{dej} = 1,00$.

Odločitev utemeljujemo s tem, da gre za območje, kjer so predvsem stanovanjski objekti ter vikendi oziroma zidanice in kjer ni nobenega objekta, ki bi posebej izstopal glede načrtovane porabe vode.

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 (C_p) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (C_t), 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_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP_i	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni lastnike objektov v obračunskem območju ki jih prepoznavamo kot zavezanca za plačilo komunalnega prispevka znaša skupaj 184.000 EUR oz. 5,91 EUR/ m^2 gradbene parcele oz. 8,86 EUR/ m^2 neto tlorisne površine.

6.7. Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka

V območju opremljanja obstajajo primeri, ko so lastniki objektov že prispevali denar za izgradnjo obravnavane vodovodne infrastrukture. V teh primerih se zavezancem ob predložitvi ustreznega pisnega dokazila znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do višine vložka. V primeru, da ta presega obračunan komunalni prispevek se razlike ne vrača. V primeru, da je znesek komunalnega prispevka po odločbi višji od že prispevanega denarja, mora zavezanec razliko še doplačati.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na vodovodno 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.

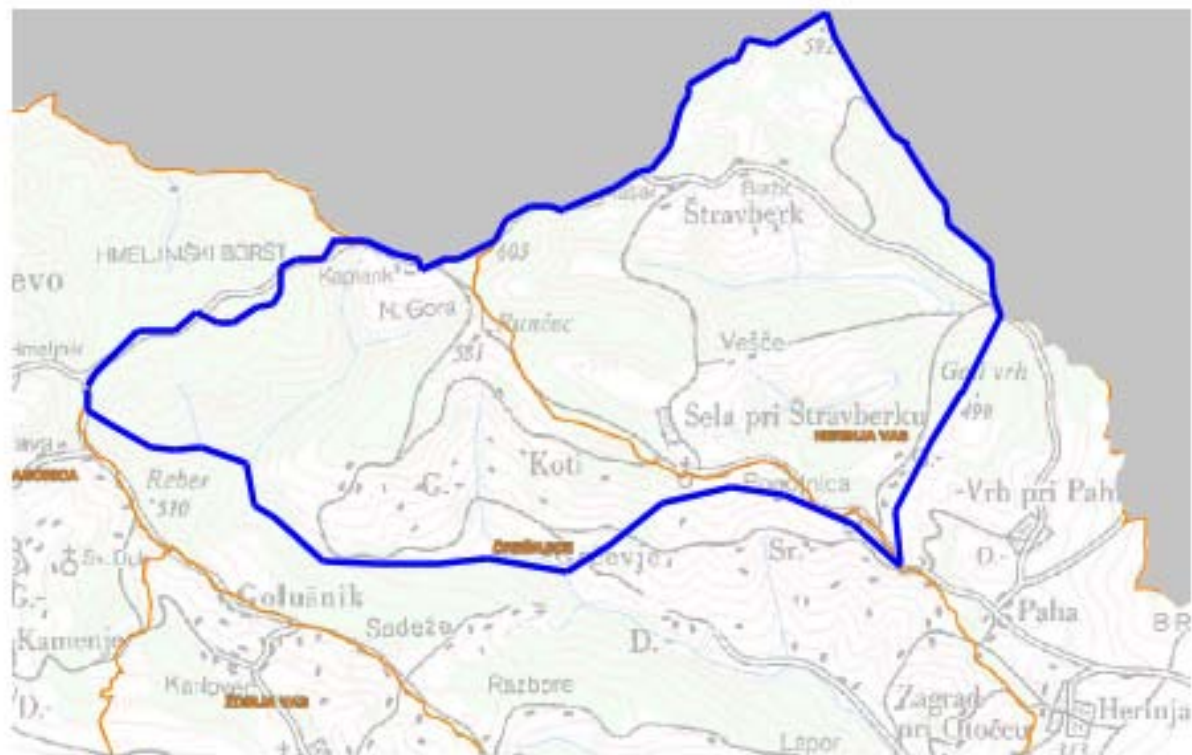
Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na vodovodno omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo je možno v največ štirih mesečnih obrokih.

Glede na to, da je omrežje delno že zgrajeno, preostanek del pa je v izvajanju na tem mestu ni več potrebna podrobna opredelitev morebitne sklenitve pogodbe o opremljanju.

7. PRILOGE

- a.) Obračunsko območje opremljanja
- b.) Predlog odloka o programu opremljanja

Območje opremljanja: vodovod Grčevje



— meja območja opremljanja