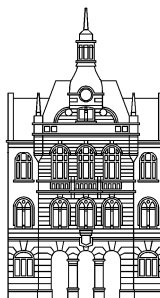




Mestna občina Novo mesto



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: 354-79/2010

Datum: 11. 1.2011

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Predlog Sprememb in dopolnitev Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Poganci in predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«

NAMEN: Sprejem Sprememb in dopolnitev programa opremljanja in odloka - uskladitev z novim Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto – po skrajšanem postopku

PRAVNA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju- ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPVDP)
- Zakon o graditvi objektov-ZGO-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 126/07, 108/09)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2)
- Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10)

POROČEVALEC: Darja Plantan- po pooblastilu župana, št. 100-69/2009, z dne 27.11.2010, vodja Oddelka za razvoj in premoženjske zadeve

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme spremembe in dopolnitve Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta »Poganci« in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih



**zemljišč za območje opremljanja »Poganci« - po
skrajšanem postopku**

**Župan
Alojzij Muhič**

PRILOGE:

1. Obrazložitev (PRILOGA 1)
2. »Novelacija Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »POGANCI« (PRILOGA 2)
3. »Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci« (PRILOGA 3)
4. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci« (PRILOGA 4)
5. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10) (PRILOGA 5)



Mestna občina Novo mesto



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

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si
Številka: 354-79/2010
Datum: 11. 1. 2011

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA
OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA
»POGANCI« IN PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OPREMLJANJA »POGANCI«**

1. UVOD

1.1. Splošno o programih opremljanja:

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP) in podzakonski akti: Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 97/07) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007).

Zakon o prostorskem načrtovanju določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa opremljanja.

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

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

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

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

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

1.2. Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje podrobnega prostorskega načrta »Poganci«

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje podrobnega prostorskega načrta »Poganci« je pripravljen na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu OSMONM)) sprejel z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrt Poganci (Uradni list RS, št. 78/08, z dne 30.7.2008). Za manjši del kanalizacijskega omrežja, ki je vsebinsko navezana na OPPN Poganski vrh (Uradni list RS, št. 97/2008 z dne 10.10.2008) predstavlja osnovo OPPN Poganski vrh.

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gospodarsko javno infrastrukturo na območju »OPPN Poganci« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto, je **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel z »Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja «Poganci» na 23. seji dne 9.7.2009. Objavljen je bil v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 57/2009.**

Navedeni odlok je :

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

Program opremljanja določa investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je investitor v skladu z določili »Odloka o podrobnem prostorskem načrtu Poganci« dolžan na novo zgraditi, kot tudi rekonstrukcije ali razširitve zmogljivosti obstoječe komunalne infrastrukture, ki so potrebne zaradi priključitve načrtovane pozidave v območju opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema.

Pri ugotavljanju obračunskih stroškov za **že obstoječo komunalno infrastrukturo in faktorjih dejavnosti navedeni program opremljanja in Odlok povzemata določila in vrednosti iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08, 11/09). Ker je navedeni stari Odlok prenehal veljati s sprejetjem novega »Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto« (Uradni list RS, št. 62/10 – v nadaljnjem besedilu novi Odlok), ki ga je OSMONM sprejel na podlagi sprejetega Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (v nadaljnjem besedilu OPN), je izdelani program opremljanja za območje opremljanja »Poganci« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«, potrebno novelirati.**

2. OBRAZLOŽITEV SPREMEMB ODLOKA O PODLAGAH IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU MESTNE OBČINE NOVO MESTO:

Mestna občina Novo mesto je v začetku leta 2008 v skladu z : Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPVDPP) in podzakonskimi akti: Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 97/07) in Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007). sprejela Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto za obstoječo komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti- v nadaljevanju »stari Odlok « (Uradni list RS, št. 21/08, 11/09).

Z navedenimi zakoni in podzakonskimi predpisi je država predpisala tako zavezance za plačilo komunalnega prispevka, kakor tudi merila za odmero komunalnega prispevka. Pri tem je MONM v skladu s pristojnostmi, ki so dane lokalni skupnosti, z odlokom določila:

- obračunska območja,
- razmerje med površino gradbene parcele in neto površino objekta pri izračunu komunalnega prispevka po predpisani enačbi,
- faktorje za različne dejavnosti v razponu med 0,7 in 1,3,
- obročno plačevanje komunalnega prispevka,
- način revalorizacije ter
- oprostitve plačila v skladu z zakonom.

Za novo komunalno opremo pa je Mestna občina Novo mesto v letu 2009 v skladu z zakonodajo in določili »starega Odloka« sprejela še posamezne Odloke o programih opremljanja, ki se nanašajo na posamezna območja priključevanja. Za komunalno opremo, predvideno s prostorsko izvedbenimi akti, sta bila v obliki »Odloka« sprejeta program opremljanja za ZN Podbreznik in program opremljanja za OPPN Pogance. Za zgrajeno vodovodno omrežje na območju Grčevja je bil z odlokom sprejet program opremljanja za območje Grčevja, za kanalizacijsko omrežje pa so bili v obliki odloka sprejeti naslednji programi opremljanja:

- program opremljanja za kanalizacijsko omrežje v romskem naselju Brezje,
- program opremljanja za kanalizacijsko omrežje v romskem naselju Šmihel,
- program opremljanja za kanalizacijski sistem Petelinjek,
- program opremljanja za kanalizacijo Muhaber in
- program opremljanja za kanalizacijo Jugorje.

Ker Zakon o prostorskem načrtovanju v 74. členu določa, da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (ali občinskega podrobnega prostorskega), je MONM po sprejetju »Odloka o Občinskem prostorskem načrtu« (Uradni list RS, št. 101/09) pripravila nov »Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Novo mesto«, ki ga je občinski svet MONM v obliki novega »Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto« sprejel na 31. seji, dne 15.7.2010. Navedeni odlok je bil objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 61/2010, dne 30.7.2010- v nadaljnjem besedilu: »novi Odlok«

Vsa gradiva z obrazložitvami »novega Odloka«, posredovana OSMONM v prvo in drugo obravnavo, so razvidna na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto v sklopu gradiv za seje občinskega sveta Mestne občine Novo mesto: 30. seja, dne 30.6.2010 – 1. obravnava in 31. seja, dne 15.7.2010 -2. obravnava in pri pristojnem Oddelku za razvoj in premoženjske zadeve.

Najpomembnejše spremembe so povzete v nadaljevanju:

V primerjavi s starim programom opremljanja in »starim Odlokom« ostali nespremenjeni:

- deleži skupnimi stroškov, ki jih pri posamezni komunalni opremi prevzema občina,

- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine $D_{pi} / D_{ti} - 0,3 / 0,7$,
- način revalorizacije
- obravnavanje oprostitev in olajšav.

Na novo pa so z novim programom opremljanja in »novim Odlokom« urejena naslednja področja:

- nekoliko drugače so zapisana določila, ki se nanašajo na razumevanje odloka in obračun komunalnega prispevka.
- spremenjeni so faktorji dejavnosti (upoštevanje so podane pobude za spremembo faktorja dejavnosti pri garažnih objektih, domovih za starejše občane in varovanih stanovanjih, upoštevane pobude gospodarske zbornice za znižanje faktorjev v povezavi z razvojem gospodarstva in storitvene dejavnosti) ter predlogi občinske uprave,
- na novo so določena obračunska območja za vsako posamezno komunalno opremo ob upoštevanju obstoječih in novih površin za pozidavo na podlagi sprejetega OPN,
- na podlagi sprejetega OPN je drugačen izračun površin obstoječih in novih stavbnih zemljišč ter obstoječih in novih neto tlorisnih površin objektov ,
- izvedeni so bili novi preračuni stroškov na enoto mere za vsako posamezno komunalno napravo po obračunskih območjih na m² novih stavbnih parcele (c_{pi}) in na m² novih neto tlorisnih površin objektov (c_{ti}), ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka ,
- obročno plačevanje komunalnega prispevka je z novim odlokom možno v desetih zaporednih mesečnih obrokih, kar je za lastnike obstoječih objektov, ki so se dolžni priključiti na zgrajeno vodovodno in kanalizacijsko omrežje bolj ugodno v primerjavi s štirimi mesečnimi obroki po »starem Odlok«,
- posebej pa je potrebno opozoriti na spremembo v novem programu opremljanja in novem Odloku, ki je rezultat iskanja najbolj realne delitve stroškov obstoječe komunalne opreme med območja, ki morajo nadgraditi komunalno opremo na podlagi prostorsko izvedbenih aktov (ZN, LN, UN, že sprejeti OPPN in bodoči OPPN) in ostala obstoječa in nova stavbna zemljišča. Zaradi težav pri sklicevanju na opremljenost zemljišč s primarnim in sekundarnim omrežjem (kar nam je v praksi povzročalo največ težav pri izvajanju starega odloka), z novim programom opremljanja in odlokom območja obstoječe komunalne opreme delimo na:
 - delno opremljena območja obstoječe komunalne opreme (ločeno za ceste, vodovod, kanalizacija,..), na katero se navezuje javna komunalna oprema, predvidena po prostorsko-izvedbenih aktih in novih programih opremljanja in
 - opremljena območja obstoječe komunalne oprema, v primerih ko ni predvidena nova javna komunalna oprema po prostorsko izvedbenih aktih in programih opremljanja.

Zaradi enake obravnave zavezancev za plačilo komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na upoštevanje bolj ugodnih faktorjev dejavnosti in obračunskih stroškov opremljanja na enoto mere za obstoječo komunalno opremo po določbah »novega Odloka«, je **v prehodnih in končnih določbah »novega Odloka« v 19. členu dana pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev sprejetih odlokov o programih opremljanja.** Uskladitev vseh odlokov o programih opremljanja zemljišč za gradnjo je potrebno izvesti v roku devetih mesecev od uveljavitve »novega Odloka«. Do sprejetja sprememb in dopolnitev obstoječih odlokov se za izračun komunalnega prispevka uporabljajo določbe obstoječih odlokov.

Predloženo gradivo, ki se nanaša na izračun in odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja stavbnih zemljišč po OPPN Poganci, je prvo izmed gradiv, ki se nanaša na uskladitev določil »novega Odloka« s »starim Odlokom« iz leta 2008..

3. PREDSTAVITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA »POGANCI« IN ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA »POGANCI«

Celotna vsebina programa opremljanja zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta »Poganci« je na vpogled na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto v sklopu objavljenih gradiv za 22. sejo OSMONM, dne 23.4.2009 – 1. obravnava in 23. Sejo OSMONM, dne 9.7.2009 - 2. obravnava in pri pristojnem Oddelku za razvoj in premoženjske zadeve.

Iz priloženega Odloka o programu opremljanja za območje opremljanja »Poganci« pa so razvidni vsi pomembni podatki v zvezi z odmero komunalnega prispevka, predvideno komunalno opremo, obračunskimi območji investicije, skupnimi in obračunskimi stroški investicije, podlagami in merili za odmero komunalnega prispevka, preračunom obračunskih stroškov na enoto mere c_{pi} in c_{ij} za investicijo v predvideno komunalno opremo in obstoječo komunalno opremo po starem Odloku, indeksiranje stroškov opremljanja, terminski plan,.... .

Z novelacijo programa ne spreminjamo tehničnih podatkov o načrtovani komunalni opremi območja, skupnih in obračunskih stroških nove komunalne infrastrukture, območij opremljanja, površine stavbnih zemljišč, neto tlorisnih površin objektov in preračuna obračunskih stroškov za novo predvideno komunalno opremo na enoto mero. Predmet spremembe so le podatki, ki se nanašajo na izračun in odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in njihova uskladitev z novim Odlokom, kar je razvidno iz priložene novelacije programa opremljanja .

Enako velja tudi za predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka.

4. RAZLOGI ZA SPREJETJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA PO SKRAJŠANEM POSTOPKU:

Program opremljanja je bil izdelan na pobudo podjetja Begrad d.d., ki je tudi lastnik zemljišč, ki so z OPPN Poganci namenjeni pozidavi. Na navedenem območju OPPN Poganci ima namen izvajati gradnjo stanovanjskih objektov, oskrbovanih stanovanj in doma starejših občanov ter spremljajočih storitvenih dejavnosti oskrbe in družbenih dejavnosti, skupaj s pripadajočimi parkirnimi mesti. V prvi fazi je bila predvidena izgradnja doma starejših občanov, objekta z varovanimi stanovanji in stanovanjsko-poslovni objekt z oznako »B«, s potrebno komunalno opremo.

Že v letu 2009 je bila v zvezi z izgradnjo potrebne komunalne opreme predvidena sklenitev pogodbe o opremljanju s podjetjem Begrad d.d., ki bo kot investitor sam prevzel izvedbo potrebnih del, v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja. V juniju mesecu leta 2009 mu je bila v zvezi s pridobitvijo gradbenega že izdana odločba o odmeri komunalnega prispevka pred izdajo dovoljenja za gradnjo doma starejših občanov za obstoječo komunalno opremo. Zaradi spremenjenih gospodarskih razmer so bili kasneje s strani investitorja ustavljeni vsi postopki v zvezi z izgradnjo komunalne opreme in gradnjo objekta doma starejših občanov.

Ker se na podlagi novega odloka o odmeri komunalnega prispevka investitorjem na območjih urejanja s podrobnimi prostorskimi načrti za obstoječo komunalno opremo odmerja bistveno nižje komunalne prispevke, je podjetje Begrad d.o.o. v septembru mesecu na Mestno občino Novo mesto naslovilo vlogo za pripravo sprememb in dopolnitev

programa opremljanja na območju OPPN Poganci z namenom, da še v letu 2010 na podlagi izdelane projektne dokumentacije pridobi dovoljenje za gradnjo doma starejših občanov in objekta »B«. V letu 2011 je namreč možna pridobitev gradbenega dovoljenja le za nizko energetskega objekta, gradnja takšnih objektov v primerjavi s sedaj načrtovano gradnjo klasičnih objektov pa bo bistveno dražja.

Za realizacijo projekta »Naselje generacij Barončevo« je podjetje Begrad d.d. s podjetjem Kovinotehna MKI, d.o.o. Novo mesto ustanovo novo projektno podjetje Barončevo d.o.o., ki je na Upravno enoto Novo mesto v decembru mesecu naslovilo vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo doma starejših občanov in objekta »B«. V zvezi s komunalnim opremljanjem zemljišč na območju urejanja z OPPN Poganci pa je bila konec leta 2010 med Mestno občino Novo mesto in podjetjem Barončevo d.o.o. sklenjena Pogodba o opremljanju.

V času obravnave vloge za izdajo gradbenega dovoljenja investitor pričakuje sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«, na podlagi katerega mu bo odmerjen bistveno nižji komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Glede na to, da gradiva na decembrski seji občinskega sveta ni bilo možno obravnavati, ga posredujemo v obravnavo na januarско sejo.

5. VPLIV NA PRORAČUN

Že ob pripravi »novega Odloka« o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto je bilo ocenjeno, da bodo investitorji, ki so pri realizaciji prostorsko izvedbenih aktov dolžni zgraditi novo načrtovano infrastrukturo, za obstoječo komunalno opremo, ob nespremenjenih faktorjih dejavnosti, plačevali od 40%-50% nižje komunalne prispevke v primerjavi s »starim Odlokom«, s katerim je bilo večino predmetnih zemljišč razporejenih v območja opremljena s primarnim in sekundarnim omrežjem. V primeru, ko se za njihove objekte z »novim Odlokom« spreminjajo tudi faktorji dejavnosti, pa bodo ti zneski še nižji.

Primerjave med višinami komunalnih prispevkov za obstoječo komunalno opremo po »starem Odloku« in sprejetim »novim Odlokom« za posamezne primere, ob spremenjenih faktorjih dejavnosti so razvidne iz izračunov v priloženih tabelah .

Sprejeti odlok bo imel vpliv na manjše proračunske prihodke iz naslova komunalnega prispevka v prihodnjih letih, njegov vpliv pa bo bistveno večji pri realizaciji načrtovanih prostorsko izvedbenih aktov, saj se bodo investitorjem odmerjali bistveno nižji komunalni prispevki za obstoječo komunalno opremo, kot doslej. To bo posredno vplivalo na spodbujanje gradnje, večje prihodke iz naslova novih dejavnosti, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in davkov.

Sprejeti odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci« bo osnova za odmero nižjega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja »Poganci«, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov, predvidenih z Odlokom o OPPN Poganci in pred priključevanjem obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo.

Predvidena realizacija prihodkov iz naslova odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za dom starejših občanov in objekt »B« z oskrbovanimi stanovanji in poslovnim delom v pritličju po »novem Odloku« je ocenjena na 150.207,13 EUR.

Vrednosti so izračunane na podlagi ocene površine zemljišč in neto tlorisnih površin posameznih objektov, natančne vrednosti pa bodo znane na podlagi dejanskih podatkov o

površini objektov in zemljišča iz projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jih bo investitor priložil k vlogi za odmero komunalnega prispevka.

Za primerjavo v višini odmere komunalnega prispevka glede po »starem in novem Odlok« lahko navedemo naslednje podatke:

- višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekt »B« po predlogu » novega Odloka« znaša 44.572,01 EUR, po izdani odločbi v letu 2009 pa je znašal 106.463,73 EUR, kar predstavlja 42% vrednosti po »starem Odloku«. Vpliv znižanja faktorja dejavnosti za stanovanjske stavbe za posebne namene, ki se je iz prvotnega faktorja v višini iz 1,3 z »novim Odlokom« znižal na 1,2, je razviden iz priložene tabele 1.1.10. na strani 10,
- višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za dom starejših občanov po predlogu » novega Odloka« znaša 105.635,12 EUR, po izdani odločbi v letu 2009 pa je znašal 319.649,36 EUR, kar predstavlja cca 33% vrednosti po nekdanjem odloku. Vpliv znižanja faktorja dejavnosti za stanovanjske stavbe za posebne namene, ki se je iz prvotnega faktorja v višini 1,3 z »novim Odlokom« znižal na 0,9, je razviden iz priložene tabele 1.1.5. na strani 5.

Poleg znižanja komunalnega prispevka zaradi nižjih faktorjev dejavnosti in obračunskih stroškov na enoto mere ima bistven vpliv na znižanje višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo razvrstitev zemljišč na območju OPPN Poganci med delno opremljeno območje, za kar se pri izračuni komunalnega prispevka upoštevajo obračunski stroški za cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje pod oznakami C1, V1 in K1.

Znižanje višine komunalnega prispevka za dom starejših občanov in varovana stanovanja je v neposredni povezavi tudi z deležem financiranjem projekta doma starejših občanov v območju OPPN Poganci in sprejetimi sklepi Občinskega sveta Mestna občina Novo mesto v letu 2009, kar je potrebno upoštevati pri pripravi in sprejemanju proračuna MONM za leto 2011.

Darja Plantan

po pooblastilu župana št. 100-69/2009

VODJA ODDELKA ZA RAZVOJ

IN PREMOŽENJSKE ZADEVE

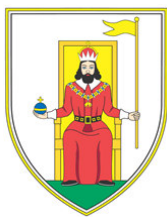
BORUT NOVAK

V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

Priloga:

Tabele- primerjave komunalnih prispevkov

med novim in starim odlokom ob spremenjenih faktorjih dejavnosti



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta:

»POGANCI«

~

NASELJE GENERACIJ BARONČEVO

(NOVELACIJA)

Novo mesto, december 2010

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

0. UVODNO POJASNILO.....	2
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	3
4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So).....	3
5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME	6
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	7
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote ...	7
6.4. Faktor dejavnosti	7

0. UVODNO POJASNILO

Mestna občina Novo mesto je v letu 2010 sprejela novo verzijo Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje celotne Mestne občine Novo mesto, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 62/2010 iz dne 30.7.2010, s čimer je tudi stopil v veljavo, stari odlok pa je bil razveljavljen.

V novem odloku je občina pomembno spremenila nekatere vidike komunalnega prispevka, ki so jih povzemali tudi drugi občinski programi opremljanja in na njih temelječi odloki, med drugim tudi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«. Namen te novelacije je uskladitev programa opremljanja za Pogance s krovnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku. Ta dokument predstavlja osnovo za sprejetje popravka odloka. Vsebinsko gre zgolj za tehnično uskladitev s splošnim občinskim odlokom.

V tem programu opremljanja v ničemer ne spreminjamo tehničnih opredelitev projekta, skupnih ali obračunskih stroškov nove komunalne opreme, območij opremljanja, metodologije, površin parcel ali objektov ali obračunskih območij.

V nadaljevanju so navedena samo tista poglavja, ki jih spreminjamo, za vsa ostala pa velja, da v nespremenjeni obliki veljajo še naprej, tako kot so bila navedena v osnovnem programu opremljanja.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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

Skupni stroški (Ss)

Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove infrastrukture, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne infrastrukture določijo na podlagi veljavnega Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10) za izračun komunalnega prispevka za pretekla vlaganja v infrastrukturo na območju občine.

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

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

Faktor dejavnosti za večstanovanjski objekt je 1,3 (tri in več stanovanjska stavba po CC-SI: 11221), za dom za ostarele 0,9 (stanovanjske stavbe za posebne namene po CC-SI: 11300), za oskrbovana stanovanja 1,2 (stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji po CC-SI: 11222), za vrstne hiše 1,0 (enostanovanjske stavbe po CC-SI: 1110) in za poslovni objekt 1,3 (upravne in pisarniške stavbe po CC-SI: 122).

Cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (Cti) in parcele (Cpi) je določena v občinskem odloku o programu opremljanja. Te cene so sledeče (v EUR/m²):

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Prometno omrežje	C1 – delno opremljeno območje	7,43	15,26
	C2 – opremljeno območje, naselje Nm	18,50	34,32
	C3 – opremljeno območje – ostala naselja	13,40	30,23
2. Kanalizacija	K1 – delno opremljeno območje	1,75	3,21
	K2 – opremljeno območje	4,85	8,80
3. Vodovod	V1 – delno opremljeno območje	0,54	1,08
	V2 – opremljeno območje	3,10	6,20
4. Objekti ravn. z odpad.	KOM – območje celotne občine	0,34	0,70
5. Odprte javne površine	JP – območje naselja Nm	0,17	0,30

Območje opremljanja po tem programu opremljanja sodi v obračunska območja C1, K1, V1 KOM in JP.

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

Objekt	Cesta	Kanalizacija	Vodovod	Odpadki	Javne površine	Skupaj
A1-A3 večstanovanjski objekti						
- A1	35.387,06	10.379,92	3.367,89	1.690,59	748,99	51.574,45
- A2	35.423,57	10.390,56	3.371,18	1.692,16	749,80	51.627,27
- A3	35.540,17	10.424,52	3.381,69	1.697,17	752,39	51.795,94
DSO	74.476,60	21.835,08	7.061,87	3.533,05	1.581,72	108.488,32
Oskrbovana stanovanja O1-O3	83.308,40	24.434,94	7.924,95	3.976,44	1.764,04	121.408,77
Stanovanjsko-poslovni objekt B						
- <i>stanovanjske površine</i>	29.656,98	8.701,96	2.829,39	1.423,36	626,31	43.238,00
- <i>poslovne površine</i>	3.303,55	969,20	314,85	158,24	69,83	4.815,67
Večstanovanjski objekti C1-C4	50.871,47	14.920,41	4.837,97	2.426,91	1.077,47	74.134,23
Vrstne hiše D1-D6	14.715,28	4.310,85	1.387,07	690,23	314,20	21.417,63
Poslovni objekt E	18.072,22	5.297,53	1.711,44	855,26	384,26	26.320,71
Skupaj	380.755,30	111.664,97	36.188,30	18.143,41	8.069,01	554.820,99

Vse navedene zneske je potrebno ob izdaji odločbe še revalorizirati z indeksom rasti cen za nizko gradnjo od julija 2010 do dne izdaje odločbe!

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

Isti odlok velja tudi za obstoječi objekt, ki na novo pridobiva kanalizacijsko omrežje in je posledično zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za postavko K1 – delno opremljeno območje. Informativno izračunani komunalni prispevek znaša 12.577,81 EUR brez upoštevanja revalorizacije, tako kot za novogradnje pa velja, da bo dejanska višina komunalnega prispevka znana ob izdaji odločbe.

Obračunski stroški

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

V tem primeru se od skupnih stroškov odšteje znesek vrednosti komunalne opreme za obstoječe objekte v območju opremljanja (vsi so v 1. obračunskem območju), ki se rušijo ali so bili zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz občinskega prostorskega načrta že porušeni, kar predstavlja potem obračunski strošek in dejansko obremenitev investitorja, v kolikor so izpolnjeni pogoji iz 2. odstavka 11. člena Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS št. 62/10), ki pravi:

»(2) V primeru gradnje novega objekta na mestu obstoječega objekta se komunalni prispevek izračuna kot razlika med komunalnim prispevkom za predvideno stanje objekta in komunalnim prispevkom za obstoječe stanje objekta. V tem primeru mora biti iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma načrta odstranjevalnih del razvidno, kolikšna je bila neto tlorisna površina obstoječega objekta in na katero komunalno opremo je bil objekt priključen.«

To pomeni, da se komunalni prispevek za obstoječe objekte v primeru, ko se novi objekt gradi na mestu obstoječih objektov, odšteje od komunalnega prispevka za nove objekte. Razlika se obračuna pri odmeri komunalnega prispevka pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za vsak posamezni objekt.

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

5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

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

Okvirni terminski plan je sledeč:

- | | |
|--|-------------------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | avgust 2008 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | april 2009 |
| - pridobitev gradbenega dovoljenja | julij 2009 |
| - začetek gradnje | marec 2011 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | april 2014 ¹ |

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

¹ Mišljen je popoln zaključek del na celotnem območju opremljanja. Posamezni deli bodo zgrajeni že prej, skladno z dinamiko gradnje objektov.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in ga bo občina uporabila ob izdaji odločbe za obstoječo komunalno opremo.

Cena kvadratnega metra neto tlorisne površine (Cti) in parcele (Cpi) na datum julij 2010 je sledeča:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Prometno omrežje	C1 – delno opremljeno območje	7,43	15,26
	C2 – opremljeno območje, naselje Nm	18,50	34,32
	C3 – opremljeno območje – ostala naselja	13,40	30,23
2. Kanalizacija	K1 – delno opremljeno območje	1,75	3,21
	K2 – opremljeno območje	4,85	8,80
3. Vodovod	V1 – delno opremljeno območje	0,54	1,08
	V2 – opremljeno območje	3,10	6,20
4. Objekti ravn. z odpad.	KOM – območje celotne občine	0,34	0,70
5. Odprte javne površine	JP – območje naselja Nm	0,17	0,30

Pri obračunu bo občina uporabila zadnjo veljavno verzijo odloka o komunalnem prispevku v Mestni občini Novo mesto. V času tega dokumenta veljajo navedbe iz zgornje tabele. Vkolikor se splošni mestni odlok spremeni, se upošteva spremenjeno, novejšo verzijo.

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.

Faktorji dejavnosti po tem odloku so taki, kot so vsakokrat veljavni faktorji po splošnem Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto.

PRILOGA 3

PREDLOG

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 108/2009 ZPNačrt-A), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010 (ZLS-R)), 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 spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci« (Uradni list RS, št. 57/09).

2. člen
(terminski plan)

V prvem stavku 10. člena se doda beseda »okvirni«. Stavek se tako glasi: »Komunalno opremljanje obračunskega območja ima naslednji okvirni časovni načrt:

V četrti alineji 10. člena se zбриše »avgust 2009« in se ga nadomesti z »marec 2011«.
V četrti alineji 10. člena se zбриše »december 2013« in se ga nadomesti z april 2014.

3. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Celotno besedilo 11. člena se zбриše in nadomesti z naslednjim besedilom:

»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_{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:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek

KPi izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

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

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

Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto.”

4. člen

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

Zbriše se drugi odstavek 12. člena in tabela »Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno infrastrukturo« in nadomesti z besedilom: »Pri določanju obračunskih stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo se obvezno uporabi zadnjo veljavno verzijo Odloka o komunalnem prispevku v Mestni občini Novo mesto.«

V tretjem odstavku 12. člena se besedilo: »primarno kanalizacijsko omrežje« nadomesti z besedilom: »kanalizacijsko območje K1«.

V tretjem odstavku 12. člena se zbriše besedilo: »navedena v tabeli.«.

5. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

Zbriše se drugi odstavek 13. člena in nadomesti z besedilom: »Obračunski stroški za novo komunalno opremo so upoštevani na datum januar 2009, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum objave zadnje veljavne verzije Odloka o komunalnem prispevku v Mestni občini Novo mesto.«

6. člen
(veljavnost)

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

Št.:
Novo mesto, dne

Župan:
Alozij Muhič