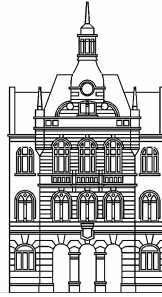


**Mestna občina Novo mesto**



**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: 351-4/2006-1914  
Datum: 16. 1. 2008

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** Predlog Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto
- NAMEN:** 2. obravnava predloga odloka
- PРАВNA PODLAGA:**
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 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. 95/07)
  - Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
  - Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – UPB)
- POROČEVALEC:** Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto v drugi obravnavi.

**ŽUPAN**

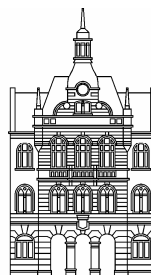
**Alojzij Muhič**

Priloge:

- I. Obrazložitev MONM
- II. Program opremljanja
- III. Obrazložitev programa opremljanja
- IV. Kartografski del
- V. Predlog odloka
- VI. Obrazložitev predloga odloka



**Mestna občina Novo mesto**



**Občinska uprava  
Oddelek za prostor**

*Seidlova c.1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si*

Številka: 351-4/2006-1914

Datum: 16. 1. 2008

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PODLAGAH IN MERILIH ZA ODMERO  
KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE NOVO  
MESTO – 2. obravnava**

**PREDMET: Obrazložitev predloga Odloka o podlagah in merilih za odmero  
komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto**

**UVOD**

Mestna občina Novo mesto je podjetju Locus d.o.o., Domžale s pogodbo št. 351-4/2006 z dne 26. 2. 2007, oddala naročilo za izdelavo programa opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno opremo na območju MONM. Predlagani odlok bo nadomestil trenutno veljaven Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in bo opredelil nov način odmere komunalnega prispevka, kot ga določa trenutno veljavna zakonodaja (Zakon o prostorskem načrtovanju).

**OBRAZLOŽITEV ODLOKA**

V prilogi II je podan kompletni besedilni del programa opremljanja stavbnih zemljišč, iz katerega so razvidne podlage za pripravo meril za odmero komunalnega prispevka. V prilogi III je obrazložitev programa opremljanja. Priloga IV vsebuje kartografski del, ki kaže opremljenost mestne občine Novo mesto z vodovodnim, kanalizacijskim in cestnim

omrežjem, javno razsvetljavo, javnimi površinami ter ravnanju z odpadki. V prilogi V je podana obrazložitev odloka o merilih za odmero komunalnega prispevka, predlog odloka pa je podan v prilogi VI.

Priloge od II do VI je pripravil izdelovalec – Locus d.o.o., ki bo gradivo tudi predstavil na odborih in občinskem svetu MONM.

Na podlagi predloga Odbora za lokalno samoupravo v prvi obravnavi odloka je bil v odlok dodan 18. člen. Upošteval se bo v primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na že zgrajeno komunalno opremo (kanalizacija ali vodovod), ki so jo sofinancirali tudi občani s krajevnimi samoprispevki.

### **VPLIV NA PRORAČUN**

Po trenutno predlaganem odloku se odmera komunalnega prispevka glede na dosedANJI odlok poveča, zato bodo v primeru sprejetja predlaganega odloka, povišani tudi prihodku iz naslova komunalnega prispevka.

### **SKLEP**

Kolegiju občinske uprave Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po predstavitvi programa opremljanja sprejme Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto v drugi obravnavi ter gradivo posreduje občinskemu svetu.

Pripravila:

Mirjana VARDIJAN  
VIŠJI SVETOVALKA

Mojca TAVČAR  
VODJA ODDELKA ZA PROSTOR

Mag. Sašo MURTIČ  
DIREKTOR

Naročnik:  
Mestna občina Novo mesto

**PROJEKT ŠT. 438**

**PROGRAM OPREMLJANJA  
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**besedilni del**

Izvajalec:  
LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Domžale, december 2007



Projekt

**Program opremljanja stavbnih zemljišč  
za območje mestne občine Novo mesto**

Vsebina projekta

**besedilni del**

Naročnik

**Mestna občina Novo mesto**

Številka projekta

**438**

Izdelovalec

**LOCUS d.o.o.**

Vodja projekta

**Leon Kobetič,**

Strokovna skupina

**Gvido Modrijan,  
Tomaž Kmet,  
Luka Krevs  
mag. Robert Špendl,**

**Darko Drašler,  
Igor Gabrenja,  
Žarko Kovačevič,  
Dušan Vičentić,**

**VSEBINA**

<b>1</b>	<b>POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>POJMI IN KRATICE</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU</b>	<b>6</b>
2.2.1	NAROČNIK	6
2.2.2	IZDELOVALEC	7
<b>2.3</b>	<b>NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA</b>	<b>7</b>
<b>2.4</b>	<b>OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA</b>	<b>7</b>
2.5.1	PREDPISI	7
2.5.2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI	8
2.5.3	PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA TER DRUGI DOKUMENTI IN STROKOVNE PODLAGE	8
<b>3</b>	<b>IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA POSAMEZNO KOMUNALNO OPREMO</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>STROKOVNE PODLAGE IN POSTOPKI ZA DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL IN NTP</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME</b>	<b>10</b>
3.3.1	CESTE	10
3.3.2	KANALIZACIJA	14
3.3.3	VODOVOD	16
3.3.4	JAVNA RAZSVETLJAVA	20
3.3.5	RAVNANJE Z ODPADKI	21
3.3.6	JAVNE POVRŠINE	23
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA</b>	<b>25</b>
<b>4.1</b>	<b>PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME NA MERSKE ENOTE</b>	<b>25</b>
<b>4.2</b>	<b>RAZMERJE MED MERILOM PARCELE IN MERILOM NETO TLOORISNE POVRŠINE (DP IN DT)</b>	<b>25</b>
<b>4.3</b>	<b>FAKTOR DEJAVNOSTI (KDEJAVNOST)</b>	<b>26</b>
<b>4.4</b>	<b>OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV</b>	<b>NA</b>
	PAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.	
<b>4.5</b>	<b>ZNIŽANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI VLAGANJ INVESTITORJA</b>	<b>26</b>
<b>4.6</b>	<b>IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA</b>	<b>26</b>
<b>4.7</b>	<b>INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>OSTALA INFRASTRUKTURA</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>GRAFIČNE PRILOGE</b>	<b>28</b>

## 1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo je akt, ki ga občina sprejme v obliki odloka, za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet tega programa opremljanja je celotno območje mestne občine Novo mesto. Program opremljanja je izdelan za odmero komunalnega prispevka, za stroške izgradnje že zgrajene komunalne opreme in vsebuje vse potrebne podlage za obračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja obravnava naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- omrežje javne razsvetljave
- področje ravnanja z odpadki
- območja javnih površin

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa območja stavbnih zemljišč v naseljih:

BIRČNA VAS, BORIČEVO, BREZJE, BREZOVICA PRI STOPIČAH, ČEŠČA VAS, ČREŠNJICE, ČRMOŠNJICE PRI STOPIČAH, DALJNI VRH, DOBOVO, DOLENJA VAS, DOLENJE GRČEVJE, DOLENJE KAMENJE, DOLENJE KARTELJEVO, DOLENJE LAKOVNICE, DOLENJI SUHADOL, DOLNJA TEŽKA VODA, DOLŽ, GABRJE, GOLUŠNIK, GORENJE GRČEVJE, GORENJE KAMENCE, GORENJE KAMENJE, GORENJE KARTELJEVO, GORENJE KRONOVO, GORENJE LAKOVNICE, GORENJE MRAŠEVO, GORENJI SUHADOL, GORNJA TEŽKA VODA, GUMBERK, HERINJA VAS, HRIB PRI OREHKU, HRUŠICA, HUDO, IGLENIK, JAMA, JELŠE PRI OTOČCU, JUGORJE, JURNA VAS, KONEC, KOROŠKA VAS, KOTI, KUZARJEV KAL, LAZE, LESKOVEC, LEŠNICA, LUTRŠKO SELO, MALA CIKAVA, MALE BRUSNICE, MALI CEROVEC, MALI OREHEK, MALI PODLJUBEN, MALI SLATNIK, MIHOVEC, NOVO MESTO, OTOČEC, PAHA, PANGRČ GRM, PETANE, PLEMBERK, PODGRAD, POTOV VRH, PREČNA, PRISTAVA, RAJNOVŠČE, RAKOVNIK PRI BIRČNI VASI, RATEŽ, SELA PRI RATEŽU, SELA PRI ŠTRAVBERKU, SELA PRI ZAJČJEM VRHU, SEVNO, SMOLENJA VAS, SREBRNIČE, SREDNJE GRČEVJE, STOPIČE, STRANSKA VAS, SUHOR, ŠENTJOŠT, ŠKRJANČE PRI NOVEM MESTU, ŠTRAVBERK, TRAVNI DOL, TRŠKA GORA, URŠNA SELA, VELIKE BRUSNICE, VELIKI CEROVEC, VELIKI OREHEK, VELIKI PODLJUBEN, VELIKI SLATNIK, VERDUN, VINJA VAS, VRH PRI LJUBNU, VRH PRI PAHI, VRHE, ZAGRAD PRI OTOČCU, ZAJČJI VRH PRI STOPIČAH, ŽDINJA VAS, ŽIHOVO SELO, PETELINJEK in KRIŽE

ter vsa preostala območja, ki so z veljavnim planskim in izvedbenim aktom (obstoječi PUP, PIN ali OLN oz. predvideni OPPN) določena kot stavbna zemljišča oziroma na katerih stojijo objekti.

Površina gradbenih parcel in NTP je določena za vsako obračunsko območje posamezne komunalne opreme posebej in je prikazana v 3. poglavju.

Skupni stroški za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo. Pri izračunu skupnih stroškov so bili uporabljeni katastri komunalne opreme, kateri so bili posredovani s strani Občine oziroma upravljavca posamezne komunalne službe. Pri določitvi vrednosti posamezne komunalne opreme so bili osnovni parametri pridobljeni na podlagi skupnega dogovora in usklajevanja med občino in upravljavcem na eni strani ter izvajalcem na drugi strani.

Pri določitvi višine obračunskih stroškov, je bil delež skupnih stroškov, ki ne pripada obračunskim stroškom pridobljen s strani Občine. Delež obračunskih stroškov je Občina pridobila iz lastnih evidenc.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so naslednja:

- CESTE – 3 obračunska območja;
- KANALIZACIJA – 2 obračunski območji;
- VODOVOD – 2 obračunski območji;
- JAVNA RAZSVETLJAVA – 1 obračunsko območje;
- OBJEKTI RAVNANJA Z ODPADKI – 1 obračunsko območje;
- JAVNE POVRŠINE – 1 obračunsko območje.

Višina skupnih in obračunskih stroškov opremljanja za m<sup>2</sup> parcele [Cp<sub>ij</sub>] in m<sup>2</sup> NTP [Ct<sub>ij</sub>] za posamezno komunalno opremo na obračunskih območjih, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp <sub>ij</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	Ct <sub>ij</sub> [€/m <sup>2</sup> ]
Ceste	C1 – Primarno omrežje – celotna občina	8,29	15,70
	C2 – Sekundarno omrežje – naselje Novo mesto	13,11	21,80
	C3 – Sekundarno omrežje – ostala naselja	5,87	13,72
Kanalizacija	K1 – Primarno omrežje	1,87	3,22
	K2 – Sekundarno omrežje	3,33	5,82
Vodovod	V1 – Primarno omrežje	0,55	1,02
	V2 – Sekundarno omrežje	2,92	5,55
Javna razsvetljava	JR – Omrežje javne razsvetljave	0,74	1,32
Objekti ravnanja z odpadki	KOM – Ravnanje z odpadki	0,46	0,88
Javne površine	JP – Javne površine	0,23	0,38

Tabela 1: Vrednost [Cp<sub>ij</sub>] in [Ct<sub>ij</sub>], izražena v €/m<sup>2</sup>, za posamezno komunalno opremo

Območja so podrobneje prikazana v kartografskem delu programa opremljanja, na preglednih kartah v merilu 1:30.000 ter na kartah, izdelanih v merilu 1:5.000.

Kratice C1, C2 in C3 pomeni strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za posamezno obračunsko območje prometnega omrežja v občini; K1 in K2 strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za obračunski območji kanalizacijskega omrežja; V1 in V2 pomenita strošek Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za posamezno obračunsko območje vodovodnega omrežja, JR pomeni strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za obračunsko območje omrežja javne razsvetljave, KOM in JP pa strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za obračunsko območje objektov ravnanja z odpadki in javnih površin.

Izračun komunalnega prispevka za posameznega zavezanca se izračuna po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot Cp_{ij1} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct_{ij1} \cdot Dt),$$

ki je opisana v poglavju "4.6 - Izračun komunalnega prispevka", kratice pa v poglavju "2.1 Pojmi in kratice".

## 2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

### 2.1 Pojmi in kratice

- NRP ..... načrt razvojnih programov občine;
- NTP ..... neto tlorisna površina obstoječih ali predvidenih objektov;
- OLN ..... občinski lokacijski načrt;
- PUP ..... prostorski ureditveni pogoji;
- PIN ..... prostorski izvedbeni načrt;
- KP<sub>ij</sub> ..... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- KP ..... celotni izračunani komunalni prispevek,
- A<sub>parcela</sub> ..... površina parcele objekta (gradbena parcela);
- A<sub>tlorisna</sub> ..... neto tlorisna površina objekta;
- Dp ..... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
- Dt ..... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka;
- K<sub>dejavnost</sub> ..... faktor dejavnosti;
- Cp<sub>ij</sub> ..... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- Ct<sub>ij</sub> ..... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- Cp<sub>ij1</sub> ..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- Ct<sub>ij1</sub> ..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

### 2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

#### 2.2.1 NAROČNIK

Naročnik programa opremljanja je:

Mestna občina Novo mesto

.....  
župan: Alojzij Muhič

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Mojca Tavčar,

Identifikacijska številka za DDV: SI 48768111

tel:

fax:

## 2.2.2 IZDELOVALEC

Izdelovalec programa opremljanja je:

LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.

Direktor: Leon Kobetič

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Leon Kobetič,

Idenifikacijska številka za DDV: SI 15475760

tel:

fax:

## 2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Namen izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč je določitev skupnih in obračunskih stroškov, na podlagi katerih bo Občina lahko obračunavala komunalni prispevek tako za že obstoječo pozidavo in predvideno komunalno opremo kot tudi za predvideno pozidavo in obstoječo komunalno opremo, predvideno zanj. Morebitno gradnjo nove komunalne opreme bo določal poseben program opremljanja, ki se bo moral smiselno povezati s predmetnim programom opremljanja.

Občina sicer že ima obstoječe podlage za odmero komunalnega prispevka, sprejete na podlagi določil Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 in podzakonskih predpisov, sprejetih na njegovi podlagi (na podlagi teh določil Občina odmerja komunalni prispevek), ki pa so bile sprejete za prehodno obdobje; to je obdobje do sprejema programa opremljanja.

## 2.4 Opis območja opremljanja

Območje predmetnega programa opremljanja je območje vseh stavbnih zemljišč v vseh naseljih mestne občine Novo mesto, na katerih stojijo ali se predvideva gradnja objektov, za katere se po zakonu lahko odmeri komunalni prispevek.

Območje opremljanja v naravi tako predstavlja vseh 98 naselij, ki sestavljajo celotno mestno občino Novo mesto.

## 2.5 Podlage za izdelavo programa opremljanja

### 2.5.1 PREDPISI

- Zakon o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Ur.l.RS; št. 33/07)
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1-UPB-1 (Ur.l. RS; št. 102/04);
- Zakon o varstvu okolja – ZVO-1-UPB-1 (Ur.l. RS; št. 39/06);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07);
- Navodilo o tem, kaj šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Ur.l. SRS; št. 27/85).

## 2.5.2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega 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, 99/04, 31/06-popravek, 47/06-popravek);
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje mestnega jedra Novega mesta, SDL 12/91, URL RS 96/00-obvezna razlaga;
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča, SDL 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 96/00, 49/01, 69/02, 92/02, 49/05, 109/06-obvezna razlaga, 132/06-popravek;
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za zunaj mestni prostor Mestne občine Novo mesto (PUP MONM ZMP-UBP-1), 72/06-UPB-1;
- Ostali veljavni prostorski izvedbeni akti.

## 2.5.3 PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA TER DRUGI DOKUMENTI IN STROKOVNE PODLAGE

- strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", katero je v letu 2004, po naročilu MOPE izdelalo podjetje Sving d.o.o. iz Ljubljane;
- podatki o javni razsvetljavi so bili pridobljeni s strani izvajalca javne razsvetljave ter iz katastra posnetega preko občinske službe;
- podatke o omrežjih kanalizacije in vodovoda je posredovalo komunalno podjetje;
- za podatke o cestnem omrežju je bila uporabljena baza cestnih podatkov – BCP ter Odlok o kategorizaciji občinskih cest v mestni občini Novo mesto;
- Podatki o objektih ravnanja z odpadki so bili posredovani s strani CEROD;
- Podatki o območjih javnih površin so bili posredovani s strani Občine;
- podatki o neto tlorisnih površinah objektov so bili pridobljeni iz baze katastra stavb Geodetske uprave Republike Slovenije;
- podatki o površinah stavbnih zemljišč so bili pridobljeni iz digitalnega katastrskega načrta, evidence dejanske kmetijske rabe in vrsti rabe iz atributnega dela zemljiškega katastra.

### 3 IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA POSAMEZNO KOMUNALNO OPREMO

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da lahko prostorske ureditve oziroma objekti služijo svojemu namenu. S tem programom opremljanja se ureja že zgrajeno kanalizacijsko, vodovodno in cestno omrežje ter omrežje javne razsvetljave, objekti ravnanja z odpadki in občinske javne površine.

#### 3.1 Opis območja opremljanja

Program opremljanja je izdelan za območje celotne občine Novo mesto in določa skupne in obračunske stroške za že zgrajeno komunalno opremo. Program vključuje območja stavbnih zemljišč v naslednjih naseljih:

BIRČNA VAS, BORIČEVO, BREZJE, BREZOVICA PRI STOPIČAH, ČEŠČA VAS, ČREŠNJICE, ČRMOŠNJICE PRI STOPIČAH, DALJNI VRH, DOBOVO, DOLENJA VAS, DOLENJE GRČEVJE, DOLENJE KAMENJE, DOLENJE KARTELJEVO, DOLENJE LAKOVNICE, DOLENJI SUHADOL, DOLNJA TEŽKA VODA, DOLŽ, GABRJE, GOLUŠNIK, GORENJE GRČEVJE, GORENJE KAMENCE, GORENJE KAMENJE, GORENJE KARTELJEVO, GORENJE KRONOVO, GORENJE LAKOVNICE, GORENJE MRAŠEVO, GORENJI SUHADOL, GORNJA TEŽKA VODA, GUMBERK, HERINJA VAS, HRIB PRI OREHKU, HRUŠICA, HUDO, IGLENIK, JAMA, JELŠE PRI OTOČCU, JUGORJE, JURNA VAS, KONEC, KOROŠKA VAS, KOTI, KUZARJEV KAL, LAZE, LESKOVEC, LEŠNICA, LUTRŠKO SELO, MALA CIKAVA, MALE BRUSNICE, MALI CEROVEC, MALI OREHEK, MALI PODLJUBEN, MALI SLATNIK, MIHOVEC, NOVO MESTO, OTOČEC, PAHA, PANGRČ GRM, PETANE, PLEMBERK, PODGRAD, POTOV VRH, PREČNA, PRISTAVA, RAJNOVŠČE, RAKOVNIK PRI BIRČNI VASI, RATEŽ, SELA PRI RATEŽU, SELA PRI ŠTRAVBERKU, SELA PRI ZAJČJEM VRHU, SEVNO, SMOLENJA VAS, SREBRNIČE, SREDNJE GRČEVJE, STOPIČE, STRANSKA VAS, SUHOR, ŠENTJOŠT, ŠKRJANČE PRI NOVEM MESTU, ŠTRAVBERK, TRAVNI DOL, TRŠKA GORA, URŠNA SELA, VELIKE BRUSNICE, VELIKI CEROVEC, VELIKI OREHEK, VELIKI PODLJUBEN, VELIKI SLATNIK, VERDUN, VINJA VAS, VRH PRI LJUBNU, VRH PRI PAHI, VRHE, ZAGRAD PRI OTOČCU, ZAJČJI VRH PRI STOPIČAH, ŽDINJA VAS, ŽIHOVO SELO, PETELINJEK in KRIŽE.

#### 3.2 Strokovne podlage in postopki za določitev površin parcel in NTP

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa območja stavbnih zemljišč, določena s prostorskim planom občine, območja, določena v PUP (OPN) ter vsi sprejeti PIN, OLN oz. OPPN. Iz navedenih aktov so pridobljene tudi površine parcel in NTP objektov, ki so predmet odmere komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Posebej so pridobljeni tudi podatki o objektih (zidanice), ki ne ležijo na stavbnih zemljiščih, se pa zanje lahko odmeri komunalni prispevek. Vsem tem objektom se je na podlagi podatkov katastra stavb določilo pripadajoče zemljišče.

Na območju PUP-ov in izvedenih PIN-ov se tako za površino parcel in NTP upošteva površina zemljišč in objektov po planskih aktih in po podatkih Geodetske uprave RS. Te površine se generalno znižajo za površine grajenega javnega dobra in površine trajno nepozidanih delov zemljišč. Tako se za površine grajenega javnega dobra upošteva 12% delež vseh površin stavbnih zemljišč, za površine trajno nepozidanih zemljišč pa ta delež znaša 20%. (Na območju razpršene gradnje in pozidave se 20% delež trajno nepozidanih zemljišč ne upošteva.)



Za določitev podatka o obstoječi NTP se privzame podatek iz katastra stavb, ki določa bruto etažno površino. Dodatno se zaradi nepopolnosti baze katastra stavb izloči objekte, manjše od 50 m<sup>2</sup>, ker v naravi večinoma predstavljajo nenaseljene pomožne objekte (lope, drvarnice). Dodatni kriterij določitve NTP temelji na podatkih iz planske zasnove za posamezno območje urejanja oz. je vsota NTP določena s faktorjem izrabe stavbnih zemljišč za vsako ureditveno enoto posebej. V primeru določitve bruto etažne površine se le ta deli s faktorjem 1,16 (standard ISO), ki predstavlja razmerje med neto in bruto etažno površino opečnih objektov (večina objektov na območju občine). Za določitev podatka o predvidenih (gradbenih) parcelah še nepozidanih zemljišč se smiselno uporabijo postopki določitve (gradbenih) parcel na pozidanih stavbnih zemljiščih.

Posebej se določi površina parcel in NTP objektov na območjih izvedbenih aktov, ki so bili posebej usklajeni z občinsko upravo. Tako se za naslednje akte upoštevajo navedeni podatki:

Kategorija ceste	Σ Parcel [m <sup>2</sup> ]	Σ NTP [m <sup>2</sup> ]
SPREMEMBE UN ROMSKO NASELJE ŠMIHEL	11.201	5.860
OLN MRVARJEV HRIB	18.886	6.831
OLN - JEDINŠČICA	33.014	11.187
ZN - ŽUPNCA - 1	50.996	21.000
UN - LIVADA - LOCUS	112.651	35.172
OLN - UNIVERZITETNI KAMPUS	130.000	99.343
OLN - POSLOVNO STORITVENA CONA MAČKOVEC -1	143.784	50.000
ZN PODBREZNIK	183.976	224.000

Tabela 2: Vsota površin parcel in NTP na območju navedenega izvedbenega akta

### 3.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

#### 3.3.1 CESTE

##### Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v mestni občini Novo mesto in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

V mestni občini Novo mesto sestavljajo lokalno cestno omrežje lokalne ceste (LC), lokalne glavne ceste (LG), lokalne zbirne ceste (LZ) in lokalne krajevne ceste (LK) ter javne poti (JP). Cestno omrežje v občini je dobro razvejano. Avtocesta, ki poteka preko občine po vsej dolžini, bistveno vpliva na kvalitetno povezanost s širšim območjem. Dobro povezanost naselij med seboj pa omogoča gosto omrežje kategoriziranih občinskih cest.

Dolžina obstoječega občinskega cestnega omrežja po veljavnem odloku znaša:

Kategorija ceste	Dolžina [m]
Lokalna cesta (LC)	119.090
Lokalna glavna cesta (LG)	5.565
Zbirna mestna ali krajevna cesta (LZ)	22.081
Mestna cesta ali krajevna cesta (LK)	3.101
Javna pot (JP)	258.908
<b>Skupaj:</b>	<b>408.745</b>

Tabela 3: Prikaz dolžine občinskih cest

## Obračunska območja

Vzpostavitev treh obračunskih območij temelji na osnovi razpredenosti in gostoti občinskih cest.

Funkcija lokalnih cest »C1 – Primarno omrežje – celotna občina« je povezovanje naselij med seboj, zato so namenjena vsem v občini. Ker je gostota in razpredenost lokalnih cest približno enaka, je obračunsko območje lokalnih cest (LC) eno samo. Lokalne ceste se obračunavajo kot t.i. primarno omrežje vsem v občini enako, tudi tistim ki bodo v prostor na območjih neizvedenih izvedbenih prostorskih aktov še prišli.

Gostota in razpredenost javnih poti, lokalnih glavnih cest (LG), lokalnih krajevnih cest (LK) in lokalnih zbirnih cest (LZ) pa je zaradi različne gostote poselitve bistveno različna, zato se obračunsko območje podkategorij lokalnih cest in kategorije javnih poti deli na dve obračunski območji.

Prvo obračunsko območje sekundarnega omrežja cest »C2 – Ceste – naselje Novo mesto« tako predstavljajo ceste v naselju Novo mesto, ki tvorijo celovito, dokaj zaprto omrežje javnih cest, ki služi predvsem prebivalcem tega območja – bolj obremenjene ceste pa tudi vsem ostalim uporabnikom. Temeljna predpostavka je, da so ceste znotraj naselja Novo mesto izvedene v kvalitetnejši izvedbi napram preostalim cestam v občini (večja širina ceste, pločniki, kolesarske steze, ipd.).

Drugo obračunsko območje sekundarnega omrežja cest »C3 – Ceste – ostala naselja« obsega vsa ostala naselja v občini. V primerjavi z naseljem Novo mesto imajo ostala naselja bolj vaški značaj. Iz tega razloga so bila tudi določena kot samostojno obračunsko območje

Tako imamo naslednja obračunska območja:

- C1 – Primarno omrežje cest – celotna občina
- C2 – Sekundarno omrežje cest – naselje Novo mesto
- C3 – Sekundarno omrežje cest – ostala naselja

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje C1 in komunalni prispevek za območje C2 ali C3, odvisno od lege objekta. V primeru, da se komunalni prispevek odmerja za objekt, kateri se neposredno priklopi na obstoječe cestno omrežje, se zanj odmeri komunalni prispevek za celotno prometno infrastrukturo, to je za območje primarnega omrežja – C1 in za območje sekundarnega omrežja - C2 ali - C3. Če pa mora investitor na zahtevo upravljavca prometne infrastrukture sam zgraditi del javnega cestnega omrežja, se mu ob odmeri komunalnega prispevka obračuna samo del, ki je vezan na izgradnjo primarnega cestnega omrežja – C1. Izgradnjo sekundarnega cestnega omrežja - C2 ali - C3 zavezanec namreč zagotavlja sam (s pogodbo o opremljanju oziroma se način izgradnje določi s posebnim programom opremljanja) in na ta način del komunalnega prispevka plača v naravi.

Iz navedenega sledi, da so stavbna zemljišča ali območja, ki so opredeljena v posameznem obračunskem območju prometne infrastrukture, tudi opremljena z njo. Ne glede na napisano lahko upravljavec omrežja določi območja znotraj obračunskih območij, ki še niso opremljena. Upravljavec omrežja tudi določi ali je potrebno za priklon na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje ali pa se predvideni objekt zgolj priključi na obstoječe omrežje. Če je potrebno za priklon na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje, je za predmetno območje potrebno pripraviti samostojen program opremljanja oziroma pogodbo o opremljanju, ki natančno določi razmerja in finančne stroške investitorja. Če dodatnega javnega omrežja ni potrebno izvesti, se predvideni objekt priključi na obstoječe javno omrežje. Stroške priključka krije investitor.

Obračunsko območje	Površina parcel [m <sup>2</sup> ]	NTP [m <sup>2</sup> ]
C1 – Primarno omrežje cest – celotna občina	10.680.767	5.641.408
C2 – Sekundarno omrežje cest – naselje Novo mesto	5.233.426	3.148.535
C3 – Sekundarno omrežje cest – ostala naselja	4.762.833	2.039.480

Tabela 4: Skupne površine obračunskih območij občinske prometne infrastrukture

Obračunsko območje prometne opreme je prikazano na karti 2: Ceste – pregledna karta obračunskih območij.

### Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov občinskega cestnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne opreme" in podatki, ki jih je posredovala Občina. Natančne površine, širine in dolžine cest so bile pridobljene iz digitalnega katastra občinskih cest in občinske banke cestnih podatkov.

Skupne stroške sestavljajo:

#### 1. Stroški zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste je za asfaltirane ceste upoštevan izkop globine 1m ter nasutje lomljenca, s ceno 6,74 €/m<sup>2</sup>; za makadam se izkop ne upošteva. Dejstvo je, da se v preteklosti niso gradili "pravi makadami", katerih zgornji ustroj ne sega v globino enega metra, ampak makadam v tem primeru pomeni tampon, posut preko zemljišča. Iz tega sledi, da strošek izkopa za makadam ni upoštevan.

Da je bila določena vrednost zemeljskih del na enoto širine ceste, se je navedeni znesek pomnožil s širino ceste + 1 meter obojestransko, iz česar je bil pridobljen podatek o stroških zemeljskih del na dolžinsko enoto posamezne ceste.

#### 2. Stroški izgradnje zgornjega ustroja

Cena izgradnje zgornjega ustroja je sestavljena iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje vezane plasti in spodnje nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bila predpostavljena srednja prometna obtežba voziščne konstrukcije (asfalt 6 cm + 3 cm) na dobro raščeni tleh s stroškom izvedbe 31,91 €/m<sup>2</sup> ter 17,30 €/m<sup>2</sup> za izvedbo makadama. Za izvedbo tlakovane ceste je privzet strošek 36,78 €/m<sup>2</sup>. Za betonsko vozišče pa je strošek izgradnje m<sup>2</sup> enak strošku izgradnje asfaltne sloja.

#### 3. Vrednost zemljišča

Za vse občinske ceste se privzame, da so javno dobro. Ceste, ki v naravi še niso vpisane kot javno dobro, je potrebno na način, določen z zakonodajo pridobiti in vpisati v zemljiško knjigo kot javno dobro. Ker je za ta postopek pričakovati stroške odkupa zemljišč, Občina določa, da se vsa zemljišča, po katerih potekajo občinske ceste ovrednotijo v odvisnosti od lokacije. (Odkup zemljišč za potrebe izgradnje cest na območju občine variira.) Tako je za strošek odkupa m<sup>2</sup> ceste v naselju Novo mesto in strošek odkupa m<sup>2</sup> lokalne ceste predviden strošek 80 €/m<sup>2</sup>. Za strošek odkupa m<sup>2</sup> ceste v ostalih naseljih (območje C3) pa vrednost odkupa znaša 25 €/m<sup>2</sup>.

#### 4. Strošek signalizacije

Določi se, da se skupni vrednosti občinskih cest doda vrednost vzpostavitve signalizacije, ki se za občinske ceste ocenjuje v višini 4% vrednosti voziščne konstrukcije.

### 5. Posredni stroški gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov za primer občinskega cestnega omrežja se ovrednoti v višini 8% od vrednosti voziščne konstrukcije.

### 6. Ovrednotenje objektov

Ovrednotijo se vsi objekti (mostovi), ki so vpisani v banki cestnih podatkov. Vrednost objektom je določena na podlagi povprečne tržne cene izgradnje m<sup>2</sup> objekta. Tako je za vse objekte privzeta cena 1800 €/m<sup>2</sup>. (Podatek o površini objekta je pridobljen iz občinske BCP.)

### 7. Ovrednotenje pločnikov

Pločniki v naseljih se ovrednotijo posebej. Podatki o njihovi lokaciji in površini so pridobljeni iz občinske BCP. Za vrednost m<sup>2</sup> pločnika je privzeta vrednost enoslojnega asfaltiranja, z zaključnim robnikom; to je 26,77 €/m<sup>2</sup> asfaltiranja in 25,96 €/m izvedbe robnika.

Stroški odvodnjavanja v sklopu cest niso upoštevani, saj so le ti izračunani v sklopu kanalizacije. Odvodnjavanje cest je urejeno na urbaniziranih predelih občine.

Vrsta stroška	Normirani strošek
Vrednost obrabnega sloja za asfaltne ceste in izvedbo betonskega vozišča	31,91 €/m <sup>2</sup>
Tlakovano vozišče	36,78 €/m <sup>2</sup>
Makadam	17,30 €/m <sup>2</sup>
Zemeljska dela za asfaltirane ceste, v globini 1m; raven srednje rašččen teren	6,74 €/m <sup>2</sup>
Strošek odkupa m <sup>2</sup> zemljišča, preko katerega poteka cesta – območje C1 in C2	80 €/m <sup>2</sup>
Strošek odkupa m <sup>2</sup> zemljišča, preko katerega poteka cesta – območje C3	25 €/m <sup>2</sup>
Strošek enostavne signalizacije na asfaltnih cestah	4% vrednosti VK
Posredni stroški gradnje	8% vrednosti VK
Objekti na cestah (mostovi)	1800 €/m <sup>2</sup>
Pločniki – asfaltiranje	26,77 €/m <sup>2</sup>
Pločniki – izvedba robnika	25,96 €/m

Tabela 5: Normirani stroški, ki določajo vhodne podatke za določitev skupnih stroškov prometne infrastrukture

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe prometno občinsko omrežje znaša:

Obračunsko območje	S [€]	OS [€]
C1 – Primarno omrežje – celotna občina	94.249.740	88.594.755
C2 – Sekundarno omrežje – naselje Novo mesto	73.010.673	68.630.032
C3 – Sekundarno omrežje – ostala naselja	46.626.127	27.975.676

Tabela 6: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje cestnega omrežja v odvisnosti od obračunskega območja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje prometne infrastrukture, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, nepovratna sredstva EU, prispevki donatorjev, ipd.)

Tako za območje C1 in C2 velja, da obračunski stroški predstavljajo 94% vrednosti skupnih stroškov. Za obračunsko območje C3 pa velja, da obračunski stroški predstavljajo 60% skupnih stroškov.

### 3.3.2 KANALIZACIJA

#### Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Kanalizacijski sistem na območju občine Novo mesto je sestavljen iz več samostojnih sistemov, od katerih glavni kanalizacijski sistem oskrbuje širše območje mesta Novo mesto. Tako glavni kanalizacijski sistem oskrbuje naselja Novo mesto, Seveno, Prečna, Češča vas, Smolenja vas, Mali Slatnik, Mala Cikava, Črmošnjice pri Stopičah, Dolnja težka voda, Gornja težka voda, Stopiče in Plemberk. Dodatno na območju občine obstajajo še manjši – lokalni kanalizacijski sistemi, kot so: samostojni kanalizacijski sistem Dolž, samostojni kanalizacijski sistem Gabrje – Pangrč Grm, samostojni kanalizacijski sistem Male Brusnice – Velike Brusnice – Leskovec, samostojni kanalizacijski sistem Ratež – Sela pri Ratežu – Gumberk in samostojni kanalizacijski sistem Otočec. V ostalih naseljih javnega kanalizacijskega omrežja ni vzpostavljenega in se problem odpadnih vode rešuje individualno.

Dolžine obstoječega kanalizacijskega omrežja znašajo:

Kanalizacijski sistem	Vrsta omrežja	Dolžina [m]
Glavni kanalizacijski sistem	Primarno omrežje	35.552
	Sekundarno omrežje	107.720
Kanalizacijski sistem Dolž	Primarno omrežje	1.755
	Sekundarno omrežje	2.146
Kanalizacijski sistem Gabrje – Pangrč Grm	Primarno omrežje	1.967
	Sekundarno omrežje	1.161
Kanalizacijski sistem Male Brusnice – Velike Brusnice – Leskovec	Primarno omrežje	2.544
	Sekundarno omrežje	3.567
Kanalizacijski sistem Ratež – Sela pri Ratežu – Gumberk	Primarno omrežje	3.672
	Sekundarno omrežje	3.168
Kanalizacijski sistem Otočec	Primarno omrežje	1.255
	Sekundarno omrežje	3.436
<b>Skupaj:</b>		<b>167.943</b>

Tabela 7: Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja

#### Obračunska območja

Na območju občine se vzpostavi enotni obračunski sistem kanalizacijskega omrežja, ki se nadaljnje loči na dve obračunski območji; in sicer na obračunsko območje primarnega omrežja kanalizacije (omrežje objektov in vodov magistralnega in primarnega omrežja) in obračunsko območje sekundarnega omrežja kanalizacije (omrežje objektov in vodov sekundarnega omrežja). Tako velja:

- K1 – Primarno omrežje kanalizacije
- K2 – Sekundarno omrežje kanalizacije

Obračunsko območje K1 predstavlja območja stavbnih zemljišč, ki so ali se bodo v prihodnosti z dograditvijo sekundarnega voda priključila na obstoječe omrežje in ČN. Območje K2 pa obsega vsa območja, ki so že opremljena s kanalizacijskim sistemom. V območje K1 spadajo tudi območja IPA, ki še nimajo zgrajenega sekundarnega kanalizacijskega omrežja.

Za objekte na preostalih območjih, na katerih je mogoče graditi, se komunalni prispevek za kanalizacijsko infrastrukturo ne odmerja. Ti objekti (območja) so v grafičnem delu označeni posebej. Če se bo kateri od teh objektov v prihodnosti priključeval na obstoječe kanalizacijsko omrežje, bo investitor dolžan poravnati tudi sorazmerni del obračunskih stroškov za obračunsko območje primarnega omrežja kanalizacije, če se bo nanj priključil. Stroške priklopa investitor nosi sam.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje K1 in komunalni prispevek za območje K2. V primeru, da se komunalni prispevek odmerja za objekt, kateri se neposredno priklopi na obstoječe omrežje kanalizacije, se zanj odmeri komunalni prispevek za celotno infrastrukturo, to je za območje primarnega omrežja – K1 in za območje sekundarnega omrežja - K2. Če pa mora investitor na zahtevo upravljavca infrastrukture sam zgraditi del javnega omrežja, se mu ob odmeri komunalnega prispevka obračuna samo del, ki je vezan na izgradnjo primarnega kanalizacijskega omrežja – K1. Izgradnjo sekundarnega omrežja - K2 zavezanec namreč zagotavlja sam (s pogodbo o opremljanju oziroma se način izgradnje določi s posebnim programom opremljanja) in na ta način del komunalnega prispevka plača v naravi.

Iz navedenega sledi, da so stavbna zemljišča ali območja, ki so opredeljena v posameznem obračunskem območju kanalizacijske infrastrukture, tudi opremljena z njo. Ne glede na napisano lahko upravljavec omrežja določi območja znotraj obračunskih območij, ki še niso opremljena. Upravljavec omrežja tudi določi ali je potrebno za priklop na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje ali pa se predvideni objekt zgolj priključi na obstoječe omrežje. Če je potrebno za priklop na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje, je za predmetno območje potrebno pripraviti samostojen program opremljanja oziroma pogodbo o opremljanju, ki natančno določi razmerja in finančne stroške investitorja. Če dodatnega javnega omrežja ni potrebno izvesti, se predvideni objekt priključi na obstoječe javno omrežje. Stroške priključka krije investitor.

Obračunsko območje	Površina parcel [m <sup>2</sup> ]	NTP [m <sup>2</sup> ]
NI OPREMLJENO	3.514.149	1.478.204
K1 – Primarno omrežje kanalizacije	7.166.618	4.163.204
K2 – Sekundarno omrežje kanalizacije	6.482.110	3.709.811

Tabela 8: Skupne površine obračunskih območij občinskega kanalizacijskega omrežja

Obračunsko območje kanalizacijskega omrežja je prikazano na karti 3: Kanalizacija – pregledna karta obračunskih območij.

### Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja je bil uporabljen kataster kanalizacijskega omrežja, ki ga je posredovalo komunalno podjetje. Kataster je bil dopolnjen in usklajen po navodilih upravljavca. Upravljavec je posredoval tudi podatke o vrednosti in količini objektov na kanalizacijskem sistemu. Vrednost kanalizacijskih vodov pa je bila pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je bila upoštevana III. – IV. Kategorija zemljine ter 1,5 metra povprečna globina izkopa. Vrednost izgradnje komunalne opreme se je nadaljnje določila še od premera kanalizacijskega voda. Tako velja:

Profil [cm]	Vrednost [€/m']
do 60	210
60 - 100	285

Profil [cm]	Vrednost [€/m']
nad 100	400

Tabela 9: Vrednost izgradnje v €/m' posameznega nazivnega premera kanalizacijskega voda

Objekt	Lokacija	Vrednost [€]
Čistilna naprava	Otočec	263.086
	Brusnice	204.604
	Gumberk	433.655
	Novo mesto	3.185.908
	Češča vas	28.205
Črpališče	Ločna	46.958
	Bučna vas	81.020
	Bršljin	81.322
	Otočec	40.320
	Dolž	50.880
	Žaga	348.660
	Dejčetova pot	48.720
	Kandija	197.458
Stadion	67.242	

Objekt	Lokacija	Vrednost [€]
Črpališče	Brusnice	43.920
	Ratež	43.920
	Ratež	36.720
	Bršljin	40.800
	Žabja vas	154.449
	Cegelnica	30.720
	Češča vas	16.032
	Zalog	36.720
	Na Tratah	21.351
	Cikava	305.467
	Mačkovec	154.236
	Brod	138.000
	V sklopu ČN Češča vas	39.120
Razbremenilnik	32 lokacij	1.440/lokacijo

Tabela 10: Vrednost posameznega objekta kanalizacijskega omrežja – vir: komunalno podjetje

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe kanalizacijsko omrežje znaša:

Obračunsko območje	S [€]	OS [€]
K1 – Primarno omrežje	16.528.804	13.404.860
K2 – Sekundarno omrežje	26.641.222	21.606.031

Tabela 11: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja v odvisnosti od obračunskega območja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje kanalizacijske infrastrukture, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, nepovratna sredstva EU, prispevki donatorjev, ipd.)

Tako za kanalizacijsko omrežje velja, da obračunski stroški predstavljajo 81,1% vrednosti skupnih stroškov.

### 3.3.3 VODOVOD

#### Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Vodovodni sistem na območju občine Novo mesto je sestavljen iz več samostojnih sistemov, od katerih glavni sistem oskrbuje večji delež prebivalstva. Lokalni vodovodni sistemi pa oskrbujejo zgolj posamezna območja oziroma naselja.

Tako glavni vodovodni sistem oskrbuje naselja ali dele naselij: Vrh pri Pahi, Paha, Herinja vas, Zagrad pri Otočcu, Češnjice, Dolenje Grčevje, Srednje Grčevje, Trška gora, Jelše pri Otočcu, Sevno, Dobovo, Gorenje Kronovo, Lutško selo Otočec, Lešnica Novo mesto, Žihovo selo Dolenja vas, Gorenje Kamence, Daljni vrh,



Hudo, Kuzarjev kal, Suhor, Prečna, Češča vas, Srebriče, Škrjanče pri Novem mestu, Boričevo, Vrh pri Ljubnu, Mali Podljuben, Gorenje Mraševo, Petane, Veliki Podljuben, Uršna sela, Birčna vas, Stranska vas, Laze, Jama, Dolenje Lakovnice, Češče pri Stopičah, Rajnovšče, Jurna vas, Koroška vas, Dolnja težka voda, Gornja težka voda, Pleberk, Stopiče, Šentjošt, Hrib pri Orehku, Hrušica, Mali Orehek, Verdun, Veliki Orehek, Sela pri zajčjem vrhu, Zajčji vrh pri Stopičah, Brezovica pri Stopičah, Dolž, Mali Cerovec, Vrhe, Veliki Cerovec, Vinja vas, Igljenik, Konec, Podgrad, Pristava, Mihovec, Velike Brusnice, Male Brusnice, Brezje, Gumberk, Ratež, Sela pri Ratežu, Potov vrh, Petelinjek, Mali Slatnik, Mala Cikava, Smolenja vas. Ostali vodovodni sistemi oskrbujejo naslednja območja: samostojni vodovodni sistem Gabrje – Pangrč grm, samostojni vodovodni sistem Gorenji Suhadol – Dolenji Suhadol, samostojni vodovodni sistem Dolenji Suhadol – Leskovec, samostojni vodovodni sistem Trška gora – Ždinja vas, samostojni vodovodni sistem Gorenje Kamenje – Dolenje Kamenje in samostojni vodovodni sistem Gorenje Karteljevo – Dolenje Karteljevo.

Dolžine obstoječega vodovodnega omrežja znašajo:

Vodovodni sistem	Vrsta omrežja	Dolžina [m]
Glavni vodovodni sistem	Primarno omrežje	45.523
	Sekundarno omrežje	247.394
Vodovodni sistem Gabrje – Pangrč grm	Vodovodno omrežje	9.638
Vodovodni sistem Gorenji Suhadol – Dolenji Suhadol	Vodovodno omrežje	2.347
Vodovodni sistem Dolenji Suhadol – Leskovec	Vodovodno omrežje	2.505
Vodovodni sistem Trška gora – Ždinja vas	Vodovodno omrežje	4.400
Vodovodni sistem Gorenje Kamenje – Dolenje Kamenje	Vodovodno omrežje	2.270
Vodovodni sistem Gorenje Karteljevo – Dolenje Karteljevo	Vodovodno omrežje	3.053
<b>Skupaj:</b>		<b>317.130</b>

Tabela 12: Prikaz dolžine vodovodnega omrežja

## Obračunska območja

Vodovodno omrežje pokriva večino naselij v občini. Vseeno pa na območju občine obstaja več objektov (predvsem zidanice), ki z javnim vodovodnim sistemom niso oskrbovane. Za te objekte se morebitna vodo oskrba rešuje individualno.

Na območju občine se vzpostavi enotni obračunski sistem vodovodnega omrežja, ki se nadaljnje loči na dve obračunski območji; in sicer na obračunsko območje primarnega omrežja vodovoda (omrežje objektov in vodov magistralnega in primarnega omrežja) in obračunsko območje sekundarnega omrežja vodovoda (omrežje objektov in vodov sekundarnega omrežja). Tako velja:

- V1 – Primarno omrežje vodovoda
- V2 – Sekundarno omrežje vodovoda

Obračunsko območje V1 pomeni območja stavbnih zemljišč, ki so ali se bodo v prihodnosti z dograditvijo sekundarnega voda priključila na obstoječe omrežje. V2 pa vsa območja, ki so že opremljena s vodovodnim sistemom. V območje V1 spadajo tudi vsa območja IPA, ki še nimajo zgrajenega sekundarnega vodovodnega omrežja.

Za objekte na preostalih območjih, na katerih je mogoče graditi, se komunalni prispevek za vodovodno infrastrukturo ne odmerja. Če se bo kateri od teh objektov v prihodnosti priključeval na obstoječe vodovodno



omrežje, bo investitor dolžan poravnati tudi sorazmerni del obračunskih stroškov za obračunsko območje primarnega vodovodnega omrežja. Stroške priklopa investitor nosi sam.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje V1 in komunalni prispevek za območje V2. V primeru, da se komunalni prispevek odmerja za objekt, kateri se neposredno priklopi na obstoječe vodovodno omrežje, se zanj odmeri komunalni prispevek za celotno infrastrukturo, to je za območje primarnega omrežja – V1 in za območje sekundarnega omrežja - V2. Če pa mora investitor na zahtevo upravljavca infrastrukture sam zgraditi del javnega omrežja, se mu ob odmeri komunalnega prispevka obračuna samo del, ki je vezan na izgradnjo primarnega vodovodnega omrežja – V1. Izgradnjo sekundarnega omrežja - V2 zavezanec namreč zagotavlja sam (s pogodbo o opremljanju oziroma se način izgradnje določi s posebnim programom opremljanja) in na ta način del komunalnega prispevka plača v naravi.

Iz navedenega sledi, da so stavbna zemljišča ali območja, ki so opredeljena v posameznem obračunskem območju vodovodne infrastrukture, tudi opremljena z njo. Ne glede na napisano lahko upravljavec omrežja določi območja znotraj obračunskih območij, ki še niso opremljena. Upravljavec omrežja tudi določi ali je potrebno za priklop na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje ali pa se predvideni objekt zgolj priključi na obstoječe omrežje. Če je potrebno za priklop na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje, je za predmetno območje potrebno pripraviti samostojen program opremljanja oziroma pogodbo o opremljanju, ki natančno določi razmerja in finančne stroške investitorja. Če dodatnega javnega omrežja ni potrebno izvesti, se predvideni objekt priključi na obstoječe javno omrežje. Stroške priključka krije investitor.

Obračunsko območje	Površina parcel [m <sup>2</sup> ]	NTP [m <sup>2</sup> ]
NI OPREMLJENO	533.941	193.419
V1 – Primarno omrežje vodovoda	10.146.826	5.447.990
V2 – Sekundarno omrežje vodovoda	9.220.693	4.856.207

Tabela 13: Skupne površine obračunskih območij občinskega vodovodnega omrežja

Obračunsko območje vodovodnega omrežja je prikazano na karti 4: Vodovod – pregledna karta obračunskih območij.

### Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev stroškov izgradnje vodovodnega omrežja je bil uporabljen kataster vodovodnega omrežja, ki ga je posredovalo komunalno podjetje. Kataster je bil dopolnjen in usklajen po navodilih upravljavca. Upravljavec je posredoval tudi podatke o vrednosti in količini objektov na vodovodnem sistemu. Vrednost vodovodnih vodov pa je bila pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je bila upoštevana III. – IV. Kategorija zemljine ter 1,2 metra povprečna globina izkopa. Vrednost izgradnje komunalne opreme se je nadaljnje določila še od premera vodovodnega voda. Tako velja:

Profil	Profil [mm]	Vrednost [€/m']
Kovinski	do 100	90
	nad 100 - 150	100
	nad 150 - 250	125
	nad 250	160
PVC	do 100	75

Profil	Profil [mm]	Vrednost [€/m']
PVC	nad 100 - 150	83
	nad 150 - 250	105
	nad 250 - 300	133
	nad 300	160

Tabela 14: Vrednost izgradnje v €/m' posameznega nazivnega premera vodovodnega voda

Objekt	Lokacija	Vrednost [€]
Črpališče	Ratež	335.379
	Ucman	88.440
	Stranska vas	180.161
	Krka	49.200
	Veliki Podljuben	87.000
	Stari Grad	131.231
	Grčevje	58.800
	Črešnjice	97.551
Vodohran	Ljubanec	66.720
	Uršna sela	157.094
	Ratež	52.397
	Kamenje	107.723
	Gor. Kamence	49.612
	Gor. Težka voda	488.624
	Ždinja vas - novi	156.601
	Ždinja vas - stari	30.342
	Veliki Podljuben	118.562
	Brusnice	227.669
	Črešnjice	164.030
	Laze	197.437
	Gabrje novi	197.918
	Gabrje - stari	29.455

Objekt	Lokacija	Vrednost [€]
Vodohran	Gor. Suhadol	96.048
	Vrh pri Pahi	68.054
	Hrušica	124.886
	Koroška vas	200.270
	Marof	363.898
	Kuzarjev kal	113.004
	Cerovci	133.922
	Ušivec	413.340
	Karteljevo	390.767
	Herinja vas	124.872
	Grm	213.615
	Daljni vrh	188.760
	Dol. Težka voda	493.591
	Kij	544.706
	Grad Otočec	65.635
	Otočec – vas	46.681
	Rok	450.989
	Mali Orehek	231.458
	Dolž	134.282
	Veliki Cerovec	115.428

Tabela 15: Vrednost posameznega objekta vodovodnega omrežja – vir: komunalno podjetje

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe vodovodno omrežje znaša:

Obračunsko območje	S [€]	OS [€]
V1 – Primarno omrežje	6.848.145	5.553.845
V2 – Sekundarno omrežje	33.250.944	26.966.516

Tabela 16: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja v odvisnosti od obračunskega območja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje vodovodne infrastrukture, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, nepovratna sredstva EU, prispevki donatorjev, ipd.)

Tako za vodovodno omrežje velja, da obračunski stroški predstavljajo 81,1% vrednosti skupnih stroškov.

### 3.3.4 JAVNA RAZSVETLJAVA

#### Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Javna razsvetljava je na območju občine vzpostavljena zgolj v posameznih naseljih. Ta naselja (ali deli naselij) so: Trška Gora, Dobovo, Lutrško selo, Otočec, Novo mesto, Gorenje Kamence, Hudo, Suhor, Prečna, Kuzarjev Kal, Češča vas, Veliki Podljuben, Uršna sela, Stranska vas, Črmošnjice pri Stopičah, Stopiče, Plemberk, Gornja težka voda, Dolž, Gabrje, Gorenji Suhadol, Dolenji Suhadol, Leskovec, Velike Brusnice, Mala Cikava, Ratež, Male Brusnice in Gumberk. V ostalih naseljih javna razsvetljava ni vzpostavljena in se tudi ne obračunava.

Število svetilk in prižigališč javne razsvetljave je bilo povzeto iz katastra javne razsvetljave, katerega je posredovala Občina, oceno stroškov pa je podal upravljavec javne razsvetljave v občini Novo mesto.

Število objektov omrežja javne razsvetljave znaša:

Vrsta objekta javne razsvetljave	Število
Prižigališče	98
Svetilka	2.414

Tabela 17: Prikaz števila objektov javne razsvetljave

#### Obračunska območja

Obračunsko območje javne razsvetljave je v občini eno samo in se določa glede na opremljenost objekta s svetilko javne razsvetljave. Velja, da je objekt opremljen z omrežjem javne razsvetljave, če se (gradbena) parcela, na kateri stoji objekt, nahaja do 50 metrov od svetilke javne razsvetljave.

Za objekte na preostalih območjih, na katerih je mogoče graditi, se komunalni prispevek za JR ne odmerja. Ti objekti (območja) so v grafičnem delu označeni posebej. Če se bo kateri od teh objektov v prihodnosti priključeval na obstoječe omrežje JR, bo investitor dolžan poravnati tudi sorazmerni del obračunskih stroškov. Tako velja:

- JR – Omrežje javne razsvetljave

Obračunsko območje JR pomeni območja stavbnih zemljišč, ki so priključena na obstoječe omrežje.

Dodatna obrazložitev:

Za objekte na preostalih območjih, na katerih je mogoče graditi, se komunalni prispevek za omrežje JR ne odmerja. Če se bo kateri od teh objektov v prihodnosti priključeval na obstoječe omrežje JR se bo opremljenost z objekti JR reševala individualno, skladno s predmetnim programom opremljanja.

Iz navedenega sledi, da so stavbna zemljišča ali območja, ki so opredeljena v obračunskem območju omrežja JR, tudi opremljena z njo. Ne glede na napisano lahko upravljavec omrežja ali občinski organ določi območja znotraj obračunskih območij, ki še niso opremljena. Upravljavec omrežja ali občinski organ tudi določi ali je potrebno za priklop na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje ali pa se predvideni objekt zgolj priključi na obstoječe omrežje. Če je potrebno za priklop na obstoječe omrežje zgraditi dodatno javno omrežje, je za predmetno območje potrebno pripraviti samostojen program opremljanja oziroma pogodbo o opremljanju, ki natančno določi razmerja in finančne stroške investitorja. Če dodatnega javnega omrežja ni potrebno izvesti, se predvideni objekt priključi na obstoječe javno omrežje. Stroške priključka krije investitor.

Obračunsko območje	Površina parcel [m <sup>2</sup> ]	NTP [m <sup>2</sup> ]
NI OPREMLJENO	4.261.225	2.021.641
JR – Omrežje javne razsvetljave	6.419.543	3.619.766

Tabela 18: Skupne površine obračunskega območja občinskega omrežja javne razsvetljave

Obračunsko območje omrežja javne razsvetljave je prikazano na karti 5: Javna razsvetljava – pregledna karta obračunskih območij.

### Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Vrednost omrežja javne razsvetljave je bila pridobljena s strani upravljavca, kateri je podal povprečno vrednost izgradnje svetilke javne razsvetljave in povprečno vrednost izgradnje prižigališča.

Vrsta objekta javne razsvetljave	Vrednost [€/kos]
Prižigališče	1.252
Svetilka	1.252

Tabela 19: Vrednost [€] posameznega objekta omrežja JR – vir: upravljavec omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe omrežje javne razsvetljave znaša:

Obračunsko območje	S [€]	OS [€]
JR – Omrežje javne razsvetljave	5.471.539	4.760.239

Tabela 20: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje omrežja javne razsvetljave

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje omrežja javne razsvetljave, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, nepovratna sredstva EU, prispevki donatorjev, ipd.)

Tako za omrežje javne razsvetljave velja, da obračunski stroški predstavljajo 87% vrednosti skupnih stroškov.

### 3.3.5 RAVNANJE Z ODPADKI

#### Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju celotne občine je organizirana služba zbiranja, odvoza in deponiranja komunalnih odpadkov, ki se odvedejo na CEROD. V občini so postavljene posode za zbiranje odpadkov, ki so razporejene na območju celotne občine na vidnih delih posameznih naselij.

Število objektov ravnanja z odpadki znaša:

Objekt	Število
Posoda – 240 litrov	3
Posoda – 660 litrov	107
Posoda – 660 litrov	239
Posoda – 770 litrov	27
Posoda – 1100 litrov	256
Deponija	1

Tabela 21: Prikaz števila objektov službe ravnanja z odpadki

## Obračunska območja

Na območju občine se vzpostavi enotni obračunski sistem omrežja objektov ravnanja z odpadki, ki oskrbuje celotno območje občine. Tako velja:

- KOM – Ravnanje z odpadki

Obračunsko območje KOM pomeni območja stavbnih zemljišč, ki so ali se bodo v prihodnosti priključila na obstoječe omrežje. Območje KOM opremlja tudi območja neizvedenih izvedbenih prostorskih aktov.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje KOM. Če pa mora investitor na zahtevo upravljavca infrastrukture sam zgraditi del javnega omrežja (ekološki otok, zbiralnico odpadkov), se mu ob odmeri komunalnega prispevka to dejstvo upošteva. V tem primeru se s pogodbo o opremljanju oziroma s posebnim programom opremljanja določijo obveznosti investitorja na eni in upravljavca omrežja na drugi strani.

Obračunsko območje	Površina parcel [m <sup>2</sup> ]	NTP [m <sup>2</sup> ]
KOM – Ravnanje z odpadki	10.680.768	5.641.407

Tabela 22: Skupne površine obračunskega območja objektov občinske službe ravnanja z odpadki

Obračunsko območje objektov zbiranja komunalnih odpadkov, je prikazano na karti 6: Ravnanje z odpadki – pregledna karta obračunskih območij.

## Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih in obračunskih stroškov zbiranja in odlaganja komunalnih odpadkov so bili uporabljeni podatki o vrednosti objektov, ki jih je posredoval upravljavec. Objektom je bila določena vrednost na podlagi naslednjega cenika. Tako velja:

Objekt	Število	Vrednost / kos [€]	Vrednost [€]
Posoda – 240 litrov	3	100	300
Posoda – 660 litrov	107	177,45	18.987
	239	195,23	46.660
Posoda – 770 litrov	27	177,45	4.791
Posoda – 1100 litrov	85	174,34	14.819
	82	156,65	12.845
	1	174,92	177
	88	162,88	14.333
Deponija	1	5.340.000	5.340.000
<b>Skupaj:</b>			<b>5.452.911</b>

Tabela 23: Vrednost posameznega objekta objektov omrežja ravnanja z odpadki – vir: komunalno podjetje

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe omrežje objektov ravnanja z odpadki znaša:

Obračunsko območje	S [€]	OS [€]
KOM – Ravnanje z odpadki	5.452.911	4.962.149

Tabela 24: Prikaz skupnih in obračunskih objektov omrežja ravnanja z odpadki

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje in nakupa objektov omrežja ravnanja z odpadki, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, nepovratna sredstva EU, prispevki donatorjev, ipd.)

Tako za objekte omrežja ravnanja z odpadki velja, da obračunski stroški predstavljajo 91% vrednosti skupnih stroškov.

### 3.3.6 JAVNE POVRŠINE

#### Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju naselja Novo mesto obstajajo lokacije javnih površin, ki so namenjene vsem. Za nekatere od teh lokacij Občina odmeri komunalni prispevek. Te lokacije so

Površina območij javnih površin zanaša:

Javna površina	Površina parka [m <sup>2</sup> ]
Park Portoval	120.331
Park Loka	11.000
Evropski park	4.417

Tabela 25: Prikaz območij javnih površin

#### Obračunska območja

Obračunsko območje se določi enotno za vsa stavbna zemljišča na območju naselja Novo mesto.

Tako velja:

- JP – javne površine

Obračunsko območje JP pomeni območja stavbnih zemljišč, ki ležijo na območju naselja Novo mesto. Območje JP opremlja tudi območja neizvedenih izvedbenih prostorskih aktov v naselju Novo mesto.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu, odmeri komunalni prispevek za območje JP. Če pa mora investitor na zahtevo Občine sam zagotoviti javne površine, se mu ob odmeri komunalnega prispevka to dejstvo upošteva. V tem primeru se s pogodbo o opremljanju oziroma s posebnim programom opremljanja določijo obveznosti investitorja na eni in upravljavca omrežja na drugi strani.

Obračunsko območje	Površina parcel [m <sup>2</sup> ]	NTP [m <sup>2</sup> ]
NI OPREMLJENO	4.965.696	2.270.311
JP – Javne površine	5.715.072	3.371.096

Tabela 26: Skupne površine obračunskega območja občinskih javnih površin

Obračunsko območje javnih površin je prikazano na karti 7: Javne površine – pregledna karta obračunskih območij.

### Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Vrednost objektov in zemljišč posamezne javne površine znaša:

Javna površina	Vrednost [€]
Park Portoval	751.126
Park Loka	550.000
Evropski park	220.850

Tabela 27: Skupni strošek vzpostavitve javnih površin – vir: Občina Novo mesto

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe vodovodno omrežje znaša:

Obračunsko območje	S [€]	OS [€]
JP – Javne površine	1.521.976	1.293.680

Tabela 28: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov vrednosti javnih površin

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške vzpostavitve javnih površin, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, nepovratna sredstva EU, prispevki donatorjev, ipd.)

Tako za javne površine velja, da obračunski stroški predstavljajo 85% vrednosti skupnih stroškov.

## 4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 4.1 Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem, je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{p_{ij}} = OS / \sum A_j \text{ in } C_{t_{ij}} = OS / \sum T_j$$

Kjer je:

- $C_{p_{ij}}$  Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.
- $C_{t_{ij}}$  Stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.
- OS Obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju.
- $\sum A_j$  Vsota površin vseh parcel, ki ležijo na obračunskem območju in so predmet obračuna komunalnega prispevka.
- $\sum T_j$  Vsota vseh neto tlorisnih površin obstoječih in predvidenih objektov na obračunskem območju.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{t_{ij}}$ [€/m <sup>2</sup> ]
Ceste	C1 – Primarno omrežje – celotna občina	8,29	15,70
	C2 – Sekundarno omrežje – naselje Novo mesto	13,11	21,80
	C3 – Sekundarno omrežje – ostala naselja	5,87	13,72
Kanalizacija	K1 – Primarno omrežje	1,87	3,22
	K2 – Sekundarno omrežje	3,33	5,82
Vodovod	V1 – Primarno omrežje	0,55	1,02
	V2 – Sekundarno omrežje	2,92	5,55
Javna razsvetljava	JR – Omrežje javne razsvetljave	0,74	1,32
Objekti ravnanja z odpadki	KOM – Ravnanje z odpadki	0,46	0,88
Javne površine	JP – Javne površine	0,23	0,38

Tabela 29: Vrednost [ $C_{p_{ij}}$ ] in [ $C_{t_{ij}}$ ], izražena v €/m<sup>2</sup>, za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju

Posamezna obračunska območja za končno odmero komunalnega prispevka, za vso komunalno opremo, ki je predmet odmere na posameznem območju, so prikazana v kartografskem delu v merilu 1:30.000 ter na kartah v merilu 1:5.000.

### 4.2 Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp in Dt)

Razmerje med merilom parcele (Dp) in merilom neto tlorisne površine obstoječega ali predvidenega objekta (Dt) se za vsa obračunska območja, za vso komunalno opremo določi v razmerju  $D_p : D_t = 0,3:0,7$ .



### 4.3 Faktor dejavnosti (Kdejavnost)

Faktor dejavnosti se skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok in se določi po naslednjih kriterijih:

- faktor dejavnosti za nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) se določi v višini 0,7;
- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) se določi v višini 1,0;
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121), upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) ter stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) se določi v višini 1,15;
- faktor dejavnosti za tri in več stanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) in ostale stavbe se določi v višini 1,3.

Podatek o posamezni vrsti objekta se pridobi iz Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur.l. RS; 33/03).

### 4.4 Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

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

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

### 4.5 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se Občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne opreme, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne opreme, določita Občina in zavezanec v pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka (v nadaljevanju: Odmerna odločba).

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju oziroma poteka po parcelah, na katerih zavezanec nima lastninske pravice ali izkazane pravice graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, Občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

### 4.6 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za gradnjo posamezne vrste komunalne opreme se izračuna po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p_{ij1}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{ij1}} \cdot D_t)$$

kjer je:

$KP_{ij}$	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele objekta;
$C_{p_{ij}}$	stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
$D_p$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti;
$C_{t_{ij}}$	stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta;
$D_t$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

#### 4.7 Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele ter stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine obstoječega ali predvidenega objekta, ki so določeni v programu opremljanja, se ob uporabi povprečnega letnega indeksa za posamezno leto pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, indeksirajo na naslednji način:

$$C_{p_{ij1}} = C_{p_{ij}} \cdot I$$

oziroma

$$C_{t_{ij1}} = C_{t_{ij}} \cdot I$$

Kjer je:

$C_{p_{ij1}}$	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
$C_{t_{ij1}}$	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
$I$	faktor indeksacije, ki se indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja.

---

## 5 OSTALA INFRASTRUKTURA

Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo upravlja koncesionar ali je upravljana na kak drug način, ta program opremljanja ne obravnava.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, zato morajo investitorji računati še na te stroške. Poleg elektroenergetskega omrežja je na mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim omrežjem, plinovodnim omrežjem ali drugim omrežjem. Stroške opremljanja določi upravljavec omrežja.

---

## 6 GRAFIČNE PRILOGE

Naročnik:  
Mestna občina Novo mesto

**PROJEKT ŠT. 438**

## **IZDELAVA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI NOVO MESTO**

**Gradivo za občinski svet - obrazložitev**

Izvajalec:  
LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Domžale, december 2007

Projekt

**Izdelava programa opremljanja stavbnih  
zemljišč v mestni občini Novo mesto**

Naročnik

**Mestna občina Novo mesto**

Številka projekta **438**

Izdelovalec

**LOCUS d.o.o.**

Vodja projekta

**Leon Kobetič,**

Strokovna skupina

**Gvido Modrijan,**

**Tomaž Kmet,**

**Luka Krevs**

**mag. Robert Špendl,**

**Darko Drašler,**

**Igor Gabrenja,**

**Žarko Kovačevič,**

**Dušan Vičentić,**

## **1. PREGLED ZAKONODAJE NA PODROČJU ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

Komunalni prispevek občine v RS poznajo že dalj časa, saj predstavlja pomemben namenski vir za gradnjo komunalne opreme. Način njegovega obračunavanja pa je vse do danes po posameznih občinah različen. Tako občine komunalni prispevek obračunavajo od površine gradbene parcele, površine objekta, od števila objektov (na objekt), komunalnega prispevka ne obračunavajo, ipd. To pomeni, da ni enotnega načina obračunavanja komunalnega prispevka za celotno območje RS. Kakor vemo, pa predstavlja komunalni prispevek poplačilo dejanskih stroškov izgradnje komunalnega omrežja, katerega zagotovi lokalna skupnost in s tem posameznemu zavezancu omogoči dostop do komunalno opremljenega zemljišča. Tako bi vsaj moralo biti. Nadaljnje velja, da je znesek komunalnega prispevka po občinah različen. Ta razlika se kaže v več deset-kratniku njegovega zneska, medtem ko gradnja infrastrukture v različnih pogojih gradnje in gostote poselitve izkazuje zgolj nekaj-kratnik zneska. To pomeni, da komunalni prispevek po občinah ni neposredno povezan z dejanskimi stroški izgradnje komunalne opreme, temveč sledi politiki občin, ki samostojno (ne glede na vrednost izgradnje komunalne opreme) določajo njegovo višino.

S spremembo zakonodaje na tem področju, leta 2003, ko je začel veljati Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1 Ur.l. RS, št 110/02), se je zakonodajalec odmere komunalnega prispevka lotil na novo. Vzpostaviti je želel nov – stroškovni princip odmere komunalnega prispevka, ki ga je sicer uvedel že Zakon o stavbnih zemljiščih leta 1997, katerega določil pa občine niso upoštevale in so komunalne prispevke obračunavale na način, ki je bil takrat predviden kot začasna možnost. Zakon o urejanju prostora je tako določil nova merila za odmero komunalnega prispevka, katere bi morale občine, če bi hotele komunalni prispevek v prihodnosti obračunavati, upoštevati. Na podlagi zakona sta bila sprejeta še dva podzakonska akta, ki sta zadeve še dodatno razjasnila in utemeljila. Tako sta bila uveljavljena predpisa, ki sta urejala področje odmere komunalnega prispevka: Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (U.l. RS, št. 117/04, 74/05) ter Pravilnik za odmero komunalnega prispevka (U.l. RS št. 117/04, 75/05).

Zakon o urejanju prostora, v delu, ki določa odmero komunalnega prispevka danes ne velja več. Nadomestil ga je Zakon o prostorskem načrtovanju (U.l. RS; št.33/07). Novelirana je bila tudi Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS; št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka ostaja (Ur.l. RS; št. 95/07). Nespremenjena v osnovnem principu ostajajo tudi merila za odmero komunalnega prispevka, saj novi zakon ne predvideva sprememb pristopa pri odmeri komunalnega prispevka temveč podrobneje določa in definira pravila, katera je Zakon o urejanju prostora spregledal oziroma jih je obravnaval prepovršno.

## **2. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

### **2.1 Komunalni prispevek v mestni občini Novo mesto**

Obstoječi odlok o odmeri komunalnega prispevka izhaja iz leta 2001 in je bil večkrat spremenjen ter dopolnjen. Odlok natančno definira končni znesek komunalnega prispevka, ki je vezan na dejansko komunalno opremo, povprečne stroške gradnje, izrabo stavbnega zemljišča, površino parcele. Določa pa še ostala podrobnejša merila, ki določijo končni znesek komunalnega prispevka. Iz odloka tudi izhaja, da je komunalni prispevek v mestu najdražji.

Bistvena razlika med dosedanjim predpisom občine in predpisom v obravnavi je, da se sedaj uvaja pojem skupnih in obračunskih stroškov, ki so vezani na posamezno obračunsko območje, opremljeno s posamezno

komunalno opremo in zanj določajo višino komunalnega prispevka. Tako osnutek odloka predvideva naslednja merila in podlage:

## 2.2 Obračunsko območje

Obračunsko območje predstavlja zaključeno območje, ki je opremljeno s posamezno komunalno opremo (cestno omrežje, vodovodno omrežje, ipd.). To v naravi pomeni geografsko zaokroženo območje, ki se npr. opremlja s samostojnim vodovodnim sistemom.

Namen obračunskih območij je določiti samostojne sisteme ali omrežja komunalne opreme in stroške njihove izgradnje prenesti zgolj na prebivalce, ki koristijo tak sistem ali omrežje. Na ta način se zagotovi t.i. stroškovni pristop, ki temelji na določilu, da porabnik plača sorazmerni del vzpostavitve sistema, katerega uporablja in nič več. Iz tega principa v nadaljevanju pride do situacije, da krajani različnih naselij, ki se priklapljajo na samostojne sisteme komunalne opreme ob gradnji objekta plačajo različni komunalni prispevek, kar naj bi bilo pravilno, saj tudi koristijo različne komunalne sisteme, katerih vrednost izgradnje se določa na podlagi dolžine in zmogljivosti sistema. Če je potrebno za prebivalce nekega naselja zagotoviti več kilometrov vodovodnega omrežja, je način porazdelitve stroškov gradnje sledeč:

- ali ga poravnajo krajani sami in s tem plačajo visok komunalni prispevek, saj je bilo samo zanje zgrajeno obširno vodovodno omrežje;
- ali pa strošek izgradnje vodovodnega omrežja deloma ali v celoti krije občina – se pravi občani skozi letno odmero dohodnine, ki predstavlja največji posamični prihodek občinskega proračuna.

To velja za primere investicij v izgradnjo komunalne opreme.

V primeru odmere komunalnega prispevka za že zgrajeno komunalno opremo (predlog odloka) pa Občina predvideva porazdelitev stroškov izgradnje posamezne komunalne opreme. V ta namen so obračunska območja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, omrežja JR, omrežja objektov ravnanja z odpadki in omrežja javnih površin združena v enotno obračunsko območje. Samo omrežje občinskih cest je deljeno na dve obračunski območji sekundarnega omrežja. Na ta način je Občina zagotovila različni znesek komunalnega prispevka v primeru gradnje v središču mesta Novo mesto ali gradnje v ostalih naseljih. Primerjava zneskov je razvidna v nadaljevanju.

## 2.3 Razmerje med merilom parcele in neto tlorisno površino objekta

Tovrstno razmerje je bilo vpeljano s spremembo zakonodaje, saj se je na podlagi do sedaj veljavnih določil komunalni prispevek odmerjal od velikosti gradbene parcele objekta (nekatero občine so komunalni prispevek obračunavale na objekt oz. njegovo uporabno površino – tudi mestna občina Novo mesto.)

Po novem se bo tako komunalni prispevek obračunal na podlagi velikosti gradbene parcele in neto tlorisne površine objekta, s tem, da je z osnutkom odloka predviden poudarek na obračunu komunalnega prispevka ne neto tlorisno površino objekta, kar pomeni, da bo ob gradnji dveh različno velikih objektov na enako veliki gradbeni parceli investitor večjega objekta obremenjen sorazmerno bolj, kot investitor, ki bo gradil manjši objekt.

## 2.4 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti je vpeljan z namenom, da se odmera za objekte, kateri izkazujejo nadpovprečno ali podpovprečno izrabo posamezne komunalne opreme, obremenjeni z višjim oz. nižjim zneskom komunalnega prispevka. Ker pa je faktor dejavnosti vezan na izrabo posamezne komunalne opreme in ni vezan na njeno

dolžino, se faktor izrabe upošteva samo v deležu, ki pripada neto tlorisni površini objekta. V znesku komunalnega prispevka, ki je vezan na površino gradbene parcele se ne upošteva.

Faktor dejavnosti se po določilih zakonodaje določi glede na vrsto objekta po standardni klasifikaciji dejavnosti. To določilo je v osnutku tudi upoštevano.

Faktor dejavnosti, različen od 1,0 se tako določi za vse vrste objektov, z izjemo enostanovanjskih stavb. Tako se za ne stanovanjske kmetijske stavbe določi faktor dejavnosti 0,7, ki zniža odmero komunalnega prispevka, za ostale vrste stavb pa se določi faktor dejavnosti v višini 1,15 oz. 1,3.

Pri določitvi indeksa faktorja dejavnosti je bilo predpostavljeno, da enostanovanjski in kmetijski objekti ne smejo trpeti faktorja, višjega od 1,0, kar je v osnutku odloka tudi upoštevano.

## 2.5 Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški se določijo na podlagi obstoječih katastrov posamezne komunalne opreme, katere vzdržuje občina oz. pristojno javno podjetje. Podatki iz katastrov, ki določajo karakteristike posameznega komunalnega voda ali objekta se uporabijo za izračun stroškov v smislu; Koliko bi bila vredna posamezna komunalna oprema, če bi takšno hoteli graditi danes. Na ta način se pridobi podatek o ocenjeni vrednosti posamezne komunalne opreme.

Obračunski stroški pa nadaljnje predstavljajo skupne stroške, znižane za stroške, kateri se ne obremenijo s komunalnim prispevkom. Torej stroške, katere občina pridobi iz drugih virov (lastna sredstva, pomoč države, subvencije, samoprispevek, ipd.). Obračunski stroški torej predstavljajo delež skupnih stroškov, ki se zberejo s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance zanje.

V osnutku odloka je bilo s predstavniki občine usklajeno kolikšen delež skupnih stroškov je bil financiran z drugih virov – ne s plačili komunalnega prispevka. Ti stroški so bili v nadaljevanju tudi izvzeti iz analize in v končni vrednosti, na podlagi katere se obračuna komunalni prispevek niso obračunani.

## 2.6 $C_{pi}$ in $C_{ti}$ – stroški obračuna komunalnega prispevka na mersko enoto

Obračunski stroški, ki so ena od osnovnih podlag za odmero komunalnega prispevka, se v nadaljevanju delijo s površino ocenjenih gradbenih parcel in površino ocenjenih neto tlorisnih površin na obračunskem območju posamezne komunalne opreme. Ocena površin gradbenih parcel in neto tlorisnih površin se pridobi s pomočjo analize obstoječe pozidanosti stavbnih zemljišč, analize predvidene pozidave stavbnih zemljišč, analize veljavnih občinskih prostorskih izvedbenih aktov, ki določajo gostoto in vrsto poselitve, podatkov katastra stavb in zemljiškega katastra, ki predstavljata temeljno evidenco objektov in zemljišč v RS, zemljiškega katastra, ki predstavlja temeljno evidenco zemljiškega stanja v RS ter ostalih strokovnih podlag.

Kot končni rezultat algoritma več vrst medsebojno povezanih analiz se pridobi podatek o ocenjeni površini vseh obstoječih in predvidenih gradbenih parcel in neto tlorisnih površin obstoječih in predvidenih objektov. Tako pridobljena površina se deli z obračunskimi stroški, ki pripadajo posamezni komunalni opremi na njenem obračunskem območju. Kot rezultat se pridobi znesek komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo na njenem obračunskem območju, določen na enoto površine (gradbeno parcelo, NTP).

## 2.7 Izračun komunalnega prispevka

Na podlagi formule za izračun komunalnega prispevka se posameznemu zavezancu odmeri komunalni prispevek. Formula za izračun komunalnega prispevka je naslednja:



$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \cdot Cp(ij)_1 \cdot D_{pi}) + (K_{\text{dejavnost},i} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct(ij)_1 \cdot D_{ti})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_i$	komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme;
$A_{\text{parcela}}$	površina (gradbene) parcele objekta;
$Cp(ij)_1$	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele za posamezno komunalno opremo na območju opremljanja;
$D_{pi}$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
$K_{\text{dejavnost},i}$	faktor dejavnosti za posamezno komunalno opremo;
$Ct(ij)_1$	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja;
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta;
$D_{ti}$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Pri odmeri komunalnega prispevka se le ta indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja, tako da se zagotovi ohranitev njegove realne vrednosti.

V posebnih primerih, do katerih lahko pride v naravi, se odmera komunalnega prispevka obračuna po spremenjeni formuli oz. po podlagah, ki se pridobijo na alternativni način.

Tako se površina gradbene parcele in NTP objekta določi na način, ki ga določa odlok, če le ta podatek ni razviden iz gradbene dokumentacije. Podobno velja v primeru gradnje prizidkov ali spremembe namembnosti objektov, ko se obračuna samo delni komunalni prispevek.

Poseben primer odmere komunalnega prispevka se izvede v primeru investicije na delno opremljenem območju, kjer se končni znesek komunalnega prispevka ugotovi na podlagi za to investicijo predvidenega programa opremljanja, ob dodatnem upoštevanju določb osnutka tega odloka.

## 2.8 Olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

Olajšave odmere komunalnega prispevka za novogradnje niso predvidene in jih tudi zakonodaja praktično ne favorizira. (Jih pa v posameznih primerih dopušča.) Izjemo izkazuje gradnja gospodarske javne infrastrukture, za katero se komunalni prispevek ne obračuna in še nekateri primeri gradenj.

Iz tega zakonskega določila je pri pripravi osnutka odloka izhajala tudi Občina, ki oprostitev za novogradnje ne predvideva. Je pa možno uveljavljati odlog plačila komunalnega prispevka v primeru opremljanja obstoječih objektov z vodovodnim ali kanalizacijskim omrežjem. Odlok namreč določa, da se socialno ogroženim družinam ali posameznikom v tem primeru odloži plačilo komunalnega prispevka oziroma se ta poravna v več mesečnih obrokih.

### **3. PRIMERJAVA ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

#### **3.1 Obstoječa odmera komunalnega prispevka**

Obstoječa odmera komunalnega prispevka se vrši na podlagi odloka, sprejetega leta 2001, ki se je v nadaljevanju večkrat dopolnil in spremenil. Ni se pa spremenilo bistvo odloka. Tako, da odlok določa merila in pogoje za odmero komunalnega prispevka, ki so vezana na opremljenost s posamezno komunalno opremo, faktor izrabe zemljišča, koristno površino objekta, namembnost objekta in faktor območja. Obstoječi odlok je sestavljen v smeri povečevanja odmere komunalnega prispevka od najnižjega na območju vasi, do najvišjega na območju mesta Novo mesto.

#### **3.2 Predlog novega odloka**

Predlog novega odloka želi obdržati dosedanje prakso, da je odmera komunalnega prispevka v mestu Novo mesto najdražja. V ta namen je za mesto določeno tudi samostojno območje prometne infrastrukture. Tako se višina odmere komunalnega prispevka na območju mesta Novo mesto ne bi bistveno spremenila. Bi se pa spremenila višina komunalnega prispevka, predvsem v naseljih vaškega značaja, katera so do sedaj izkazovala izredno nizek prispevek za komunalno opremljanje, ki dejansko ni zagotavljal pokrivanja stroškov izgradnje novih sistemov in omrežij komunalne opreme.

#### **3.3 Primerjalna analiza odmere komunalnega prispevka**

Namen primerjalne analize je ugotoviti, kakšne posledice bi prinesla sprememba obstoječega načina odmere komunalnega prispevka po posameznih naseljih. Analiza predvideva obračun komunalnega prispevka za stanovanjski objekt, neto tlorisne površine 200 m<sup>2</sup> in gradbene parcele 500 m<sup>2</sup>. Dodatno se v enaki odmerjeni površini prikazuje še izračun komunalnega prispevka za kmetijski objekt, poslovni objekt in primerjava z komunalnimi prispevki v nekaterih slovenskih občinah.

Iz analize je moč razbrati, da se povprečni komunalni prispevek v vseh naseljih (z izjemo mesta Novo mesto) zviša. Razloge za zvišanje obstoječega zneska komunalnega prispevka gre iskati predvsem v izredno nizki dosedanji odmeri, ki dejansko stroškovno ne zmora pokrivati sorazmernih stroškov komunalnega opremljanja. Lahko bi rekli, da je komunalna oprema bila delno subvencionirana s strani Občine.



gradivo za obravnavo na občinskem svetu mestne občine Novo mesto

Primer naselja	Komunalna oprema	Stanovanjski objekt		Kmetijski objekt		Poslovni objekt		Druge občine			
		Dosedanja odmera [€]	Predlog odmere [€]	Dosedanja odmera [€]	Predlog odmere [€]	Dosedanja odmera [€]	Predlog odmere [€]	Predlog Občina Lukovica [€]	Predlog Občina Domžale [€]	Občina Kranjska Gora [€]	Občina Šempeter-Vrtojba [€]
Novo mesto - center	Ceste, vodovod, kanalizacija, JR, odpadki, JP	12.836	<b>12.525</b>	3.844	<b>8.519</b>	14.096	<b>14.864</b>	12.525	12.530	8.305	8.027
Dolž	Ceste, vodovod, kanalizacija, JR, odpadki	8.223	<b>10.220</b>	2.466	<b>6.569</b>	9.045	<b>12.204</b>	12.525	12.530	8.305	8.027
Gabrje	Ceste, vodovod, kanalizacija, JR, odpadki	8.723	<b>10.220</b>	2.466	<b>6.569</b>	9.045	<b>12.204</b>	12.525	12.530	8.305	8.027
Uršna sela	Ceste, vodovod, JR, odpadki	5.297	<b>8.173</b>	2.466	<b>6.569</b>	6.030	<b>9.777</b>	9.331	9.913	5.854	5.528
Češnjice	Ceste, vodovod, odpadki	4.612	<b>7.878</b>	1.439	<b>6.329</b>	6.030	<b>9.427</b>	9.253	9.696	5.262	5.265
Gorenji Suhadol	Ceste, vodovod, JR, odpadki	5.982	<b>8.173</b>	2.466	<b>6.569</b>	6.030	<b>9.777</b>	9.331	9.913	5.854	5.528
Leskovec	Ceste, vodovod, kanalizacija, JR, odpadki	8.723	<b>10.220</b>	2.466	<b>6.569</b>	9.045	<b>12.204</b>	12.525	12.530	8.305	8.027
Gorenje Karteljevo	Ceste, vodovod, odpadki	5.297	<b>7.878</b>	1.439	<b>6.329</b>	5.276	<b>9.427</b>	9.253	9.696	5.262	5.265
Gorenje Kamenje	Ceste, vodovod, odpadki	5.297	<b>7.878</b>	1.439	<b>6.329</b>	5.276	<b>9.427</b>	9.253	9.696	5.262	5.265
Ždinja vas	Ceste, vodovod, odpadki	5.297	<b>7.878</b>	1.439	<b>6.329</b>	5.276	<b>9.427</b>	9.253	9.696	5.262	5.265
Prečna	Ceste, vodovod, kanalizacija, JR, odpadki	10.779	<b>10.220</b>	3.083	<b>6.569</b>	11.118	<b>12.204</b>	12.525	12.530	8.305	8.027
Smolenja vas	Ceste, vodovod, kanalizacija, odpadki	9.922	<b>9.925</b>	2.826	<b>6.329</b>	10.364	<b>11.853</b>	12.431	12.322	7.713	7.765

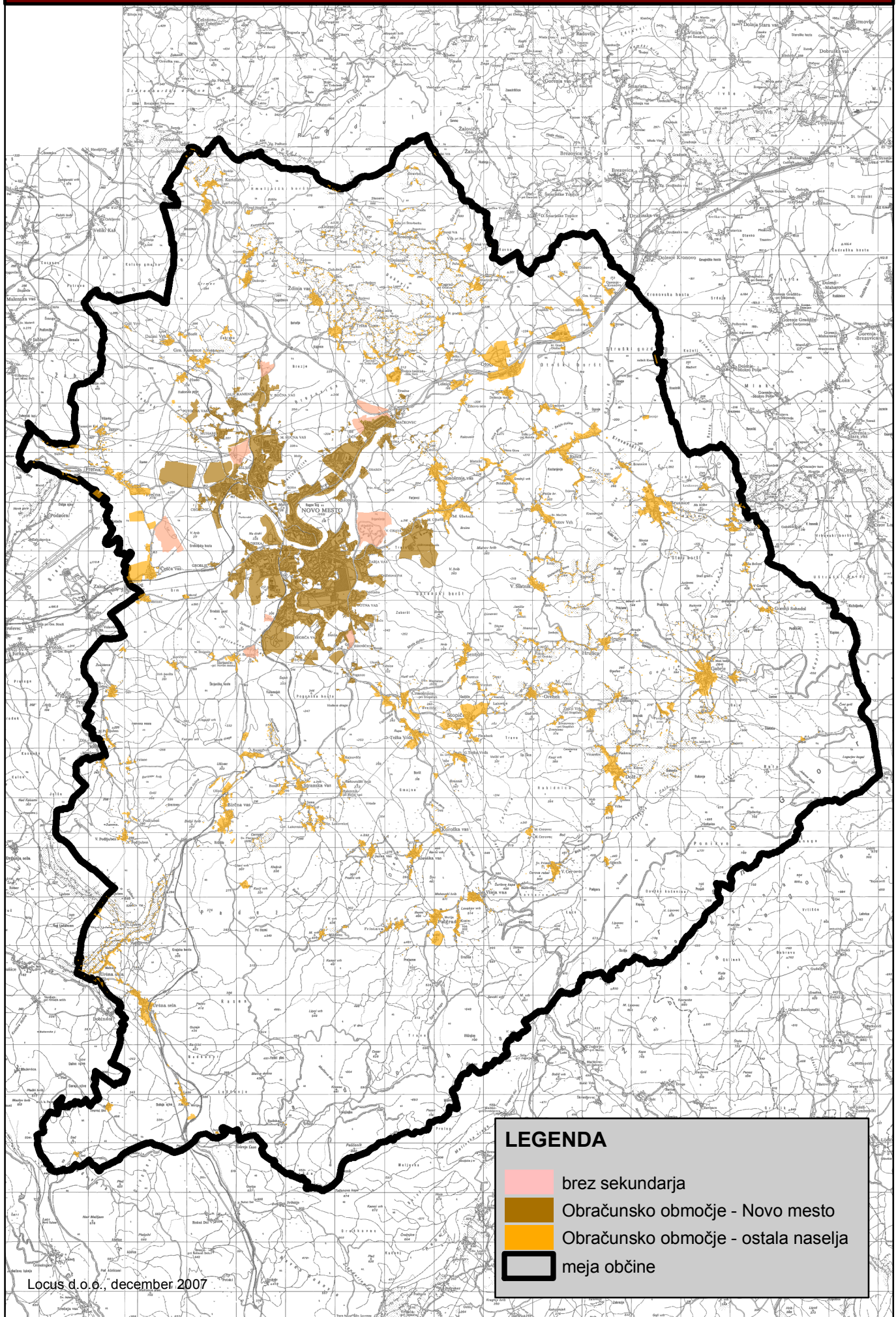
Dodatne opombe:

- Vsi objekti so velikost 200 m<sup>2</sup> NTP, gradbena parcela pa 500 m<sup>2</sup>;
- Pri izračunu komunalnega prispevka za kmetijski objekt je upoštevan faktor 0,7;
- Pri izračunu komunalnega prispevka za poslovni objekt je upoštevan faktor 1,3;
- Komunalni prispevek za občini Lukovica in Domžale je v fazi obravnave na občinskem svetu.
- Občini Kranjska Gora in Šempeter-Vrtojba imata odlok o komunalnem prispevku že sprejet in usklajen z veljavno zakonodajo. Nizek znesek komunalnega prispevka v občini Kranjska Gora je posledica dejstva, da strošek izgradnje kanalizacije ni upoštevan, ker le to v celoti zagotavlja avstrijski partner. Občina Šempeter-Vrtojba pa je najgosteje poseljena občina v Sloveniji na enoto površine. Iz tega razloga izkazuje tudi nizke stroške komunalnega opremljanja.

LOCUS d.o.o.

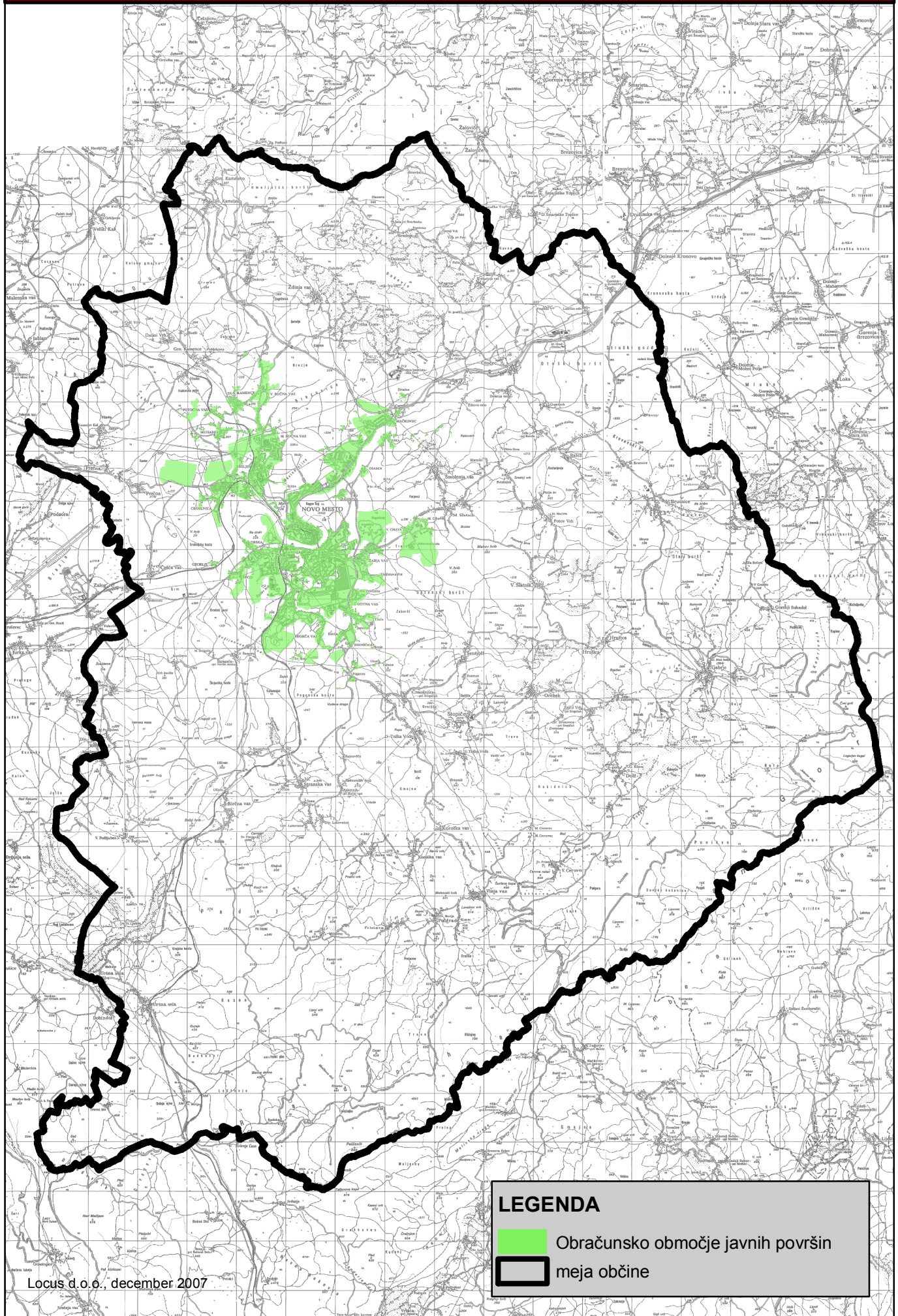
Gvido Modrijan

# PROMETNO OMREŽJE







# JAVNE POVRŠINE

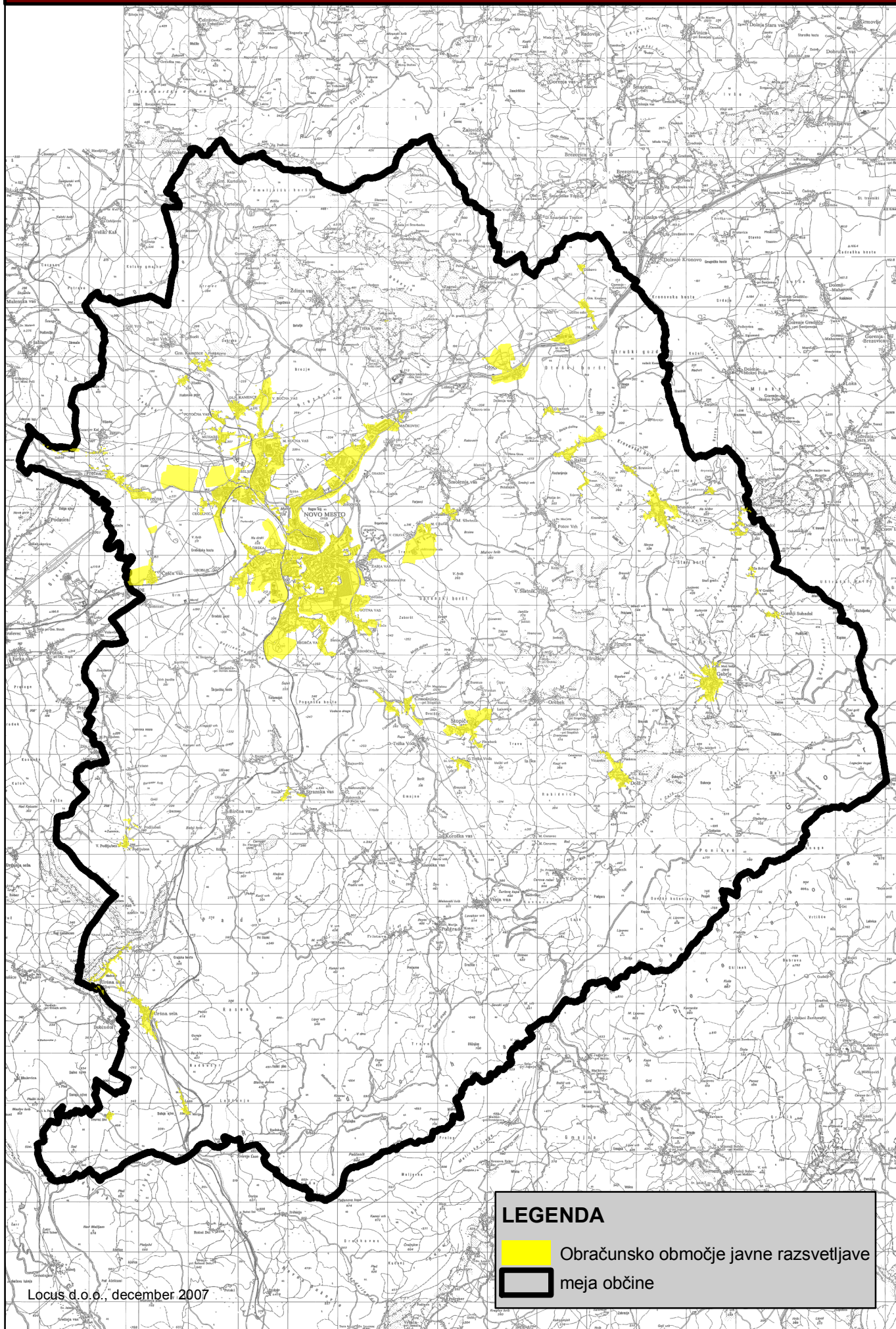


## LEGENDA



-  Obračunsko območje javnih površin
-  meja občine



# JAVNA RAZSVETLJAVA

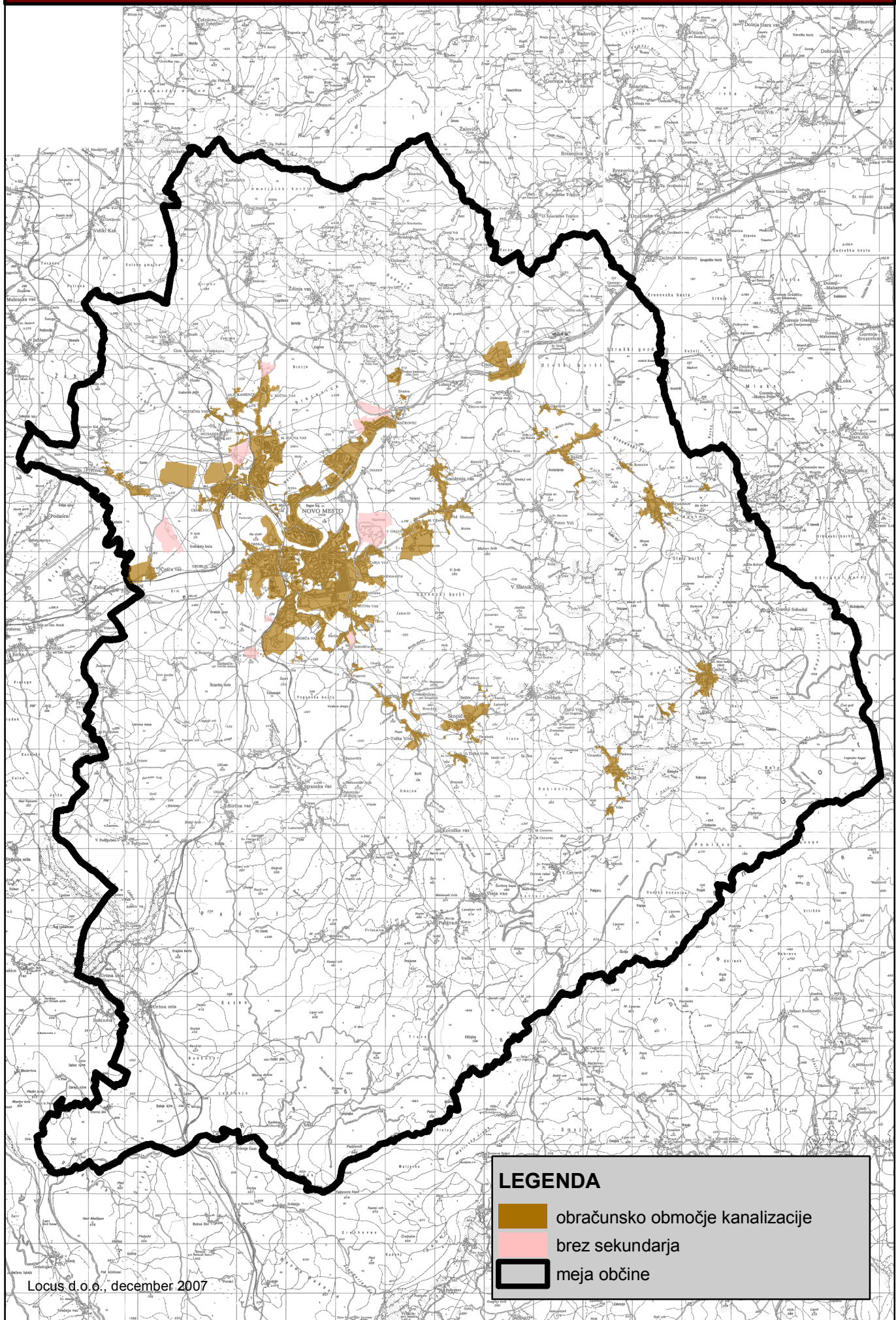


## LEGENDA

-  Obračunsko območje javne razsvetljave
-  meja občine

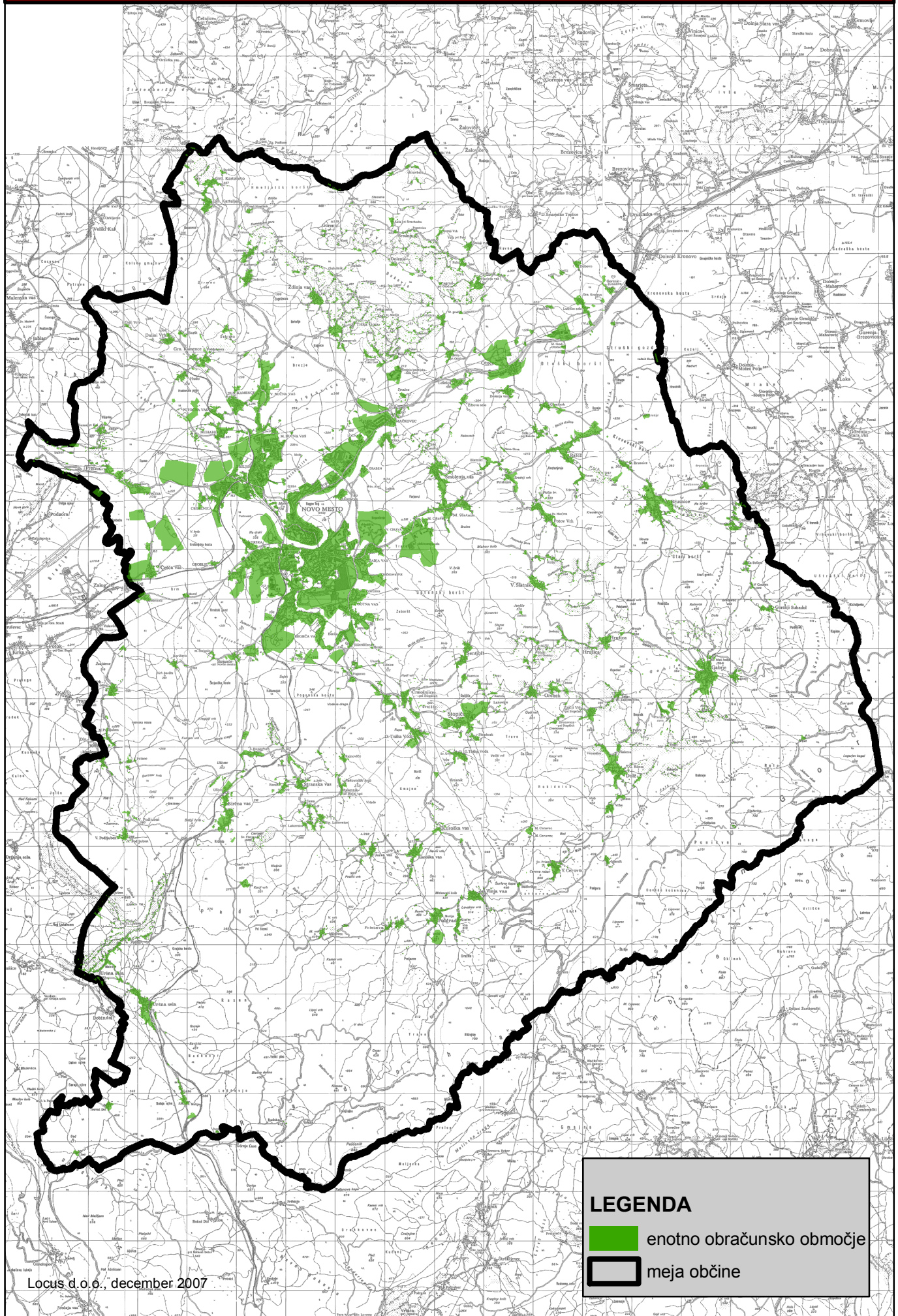


# KANALIZACIJSKO OMREŽJE







# RAVNANJE Z ODPADKI

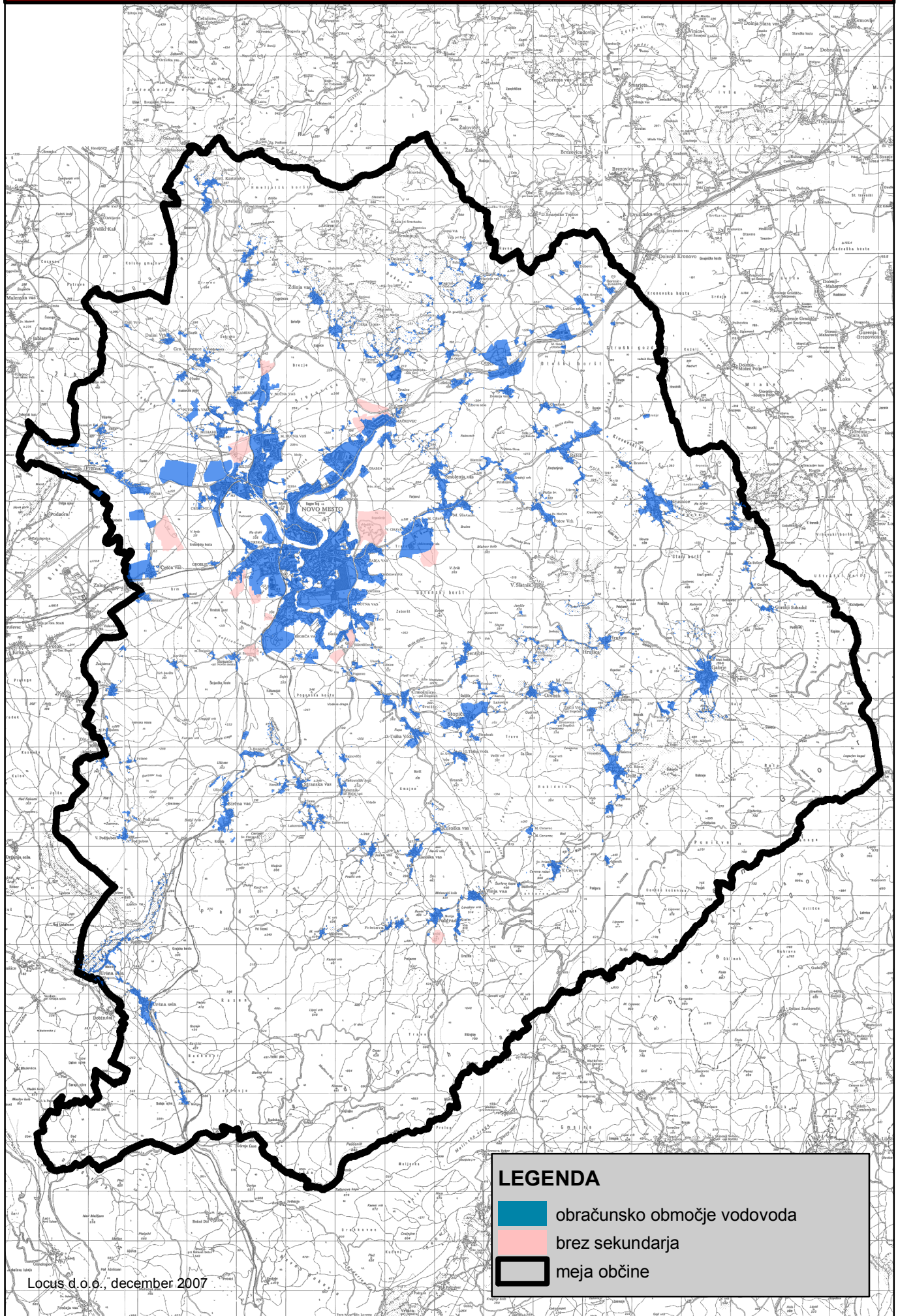


## LEGENDA




-  enotno obračunsko območje
-  meja občine



# VODOVODNO OMREŽJE



## LEGENDA

-  obračunsko območje vodovoda
-  brez sekundarja
-  meja občine