

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 351-361/2007
Datum: 23. 5. 2007

- ZADEVA:** **Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »oln za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva«**
- NAMEN:** 1. obravnava predloga odloka
- PРАВNA PODLAGA:**
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
 - Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišča za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05)
 - Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
 - Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2006 - UPB)
- POROČEVALEC:** Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva« v prvi obravnavi**

ŽUPAN
Alojzij Muhič, dipl.ekon.

PRILOGE:

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva " (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Finančni del programa opremljanja (PRILOGA A)

PRILOGA 1

Na podlagi 74. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo), 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne 2007 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju

»OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva«

(Vsebina programa opremljanja)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je 30. 4. 2007 izdelalo podjetje Espri, d.o.o. Novo mesto.

Program opremljanja iz prvega odstavka vsebuje:

1. Podatke o območju opremljanja
2. Prikaz obstoječe in nove komunalne infrastrukture
3. Podlage za odmero komunalnega prispevka

II. PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA

2. člen

Program opremljanja zemljišč za gradnjo iz 1. člena tega odloka je izdelan na podlagi Odloka o OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu.

Območje načrtovanega OLN za bodočo pozidavo obsega 82 arov površin in se nahaja med stanovanjskimi stavbami Jakčeve, Ragovske in Maistrove ulice. Ureditveno območje OLN se nanaša na območje znotraj stanovanjske soseske Jakčeva ulica – Ragovska ulica, ki do danes še ni bilo pozidano.

Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt je predviden na zemljiški parceli št. 202, ostalo območje pa zajema še zemljiške parcele št. 183 – Jakčeva ulica, 182, 200, 201, 203, 204, 205, 206, vse k.o. Kandija. Objekt bo obsegal predvidoma 104 stanovanja in 12 poslovnih prostorov.

Meja na vzhodni strani poteka ob robu asfaltiranih parkirnih površin, ki so namenjene prebivalcem v večstanovanjskih stavbah Ragovska ulica 19, 20, 21 in 22. Na južni poteka po

robu stanovanjske ceste - Maistrove ulice, se nato zalomi in na zahodni strani prečka zelenice in niz lesenih lop ob večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 16 in 18, vse do križišča z zbirno mestno cesto LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Od križišča, ki je zajeto v območje OLN, se meja usmeri proti vzhodu po robu asfaltiranih prometnih površin – podaljšku Jakčeve ulice ter naveže nazaj na izhodiščno točko na parkirnih površinah pred večstanovanjskimi stavbami.

3. člen

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji območji opremljanja in sicer:

- I. območje: Nova stanovanjska gradnja
- II. območje: Prometne in zelene površine

III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Območje opremljanja zajema tudi obstoječe prometne površine, in sicer so to zbirna cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo, neurejene makadamske prometne površine med bloki na Jakčevi in nepozidano kotanjo ter dovozno cesto in parkirne površine med bloki na Ragovski. Območje je opremljeno z vodovodnim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem, elektro omrežjem, kabelskim omrežjem, kanalizacijo, javno razsvetljava in plinovodnim omrežjem na katera se bo priključil nov objekt. Pri tem pa bo del te infrastrukture potrebno rekonstruirati oz. dograditi. Gre za kanalizacijo, vodovodno omrežje, SN elektroenergetski vod, transformacijsko postajo ter javno razsvetljava.

Območje se na obstoječo cestno in komunalno infrastrukturo priključuje na naslednje načine:

Prometna ureditev: Predvidena je gradnja nove dovozne ceste, ki se razcepi na klančino, ki vodi v podzemne garaže ter na intervencijsko pot. Dostop do predvidenega objekta se oblikuje iz obstoječega križišča na Jakčevi ulici. Ob zahodni meji območja in na jugovzhodnem delu območja se uredi hodnik za pešce kot podaljšek že obstoječega hodnika.

Južno od interventne poti se zaradi strmega terena zgradi oporne zidove v višinah do maks. 3m, na njih pa namesti ograjo, ki bo preprečila morebitne padce iz višjeležečega terena

Na zahodni strani objekta se ob dovozni cesti uredi manjše število parkirnih mest z omejitvijo za invalide. Parkirne površine za stanovalce, uporabnike (zaposleni, obiskovalci) poslovnih prostorov ter prebivalce iz soseske bodo organizirane znotraj stanovanjsko – poslovnega objekta.

Kanalizacija: Za odvodnjavanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda z novega objekta in ureditev je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema. Obstoječe kanalizacijsko omrežje B – 30 (mešani sistem) se dogradi oziroma rekonstruira tako, da bo prevajalo komunalne odpadne in padavinske vode tudi iz predvidenega objekta ter prometnih površin.

Vodovod: Nov objekt se priključi na obstoječe mestno vodovodno omrežje. Omrežje se dogradi tako, da se zgradi nova trasa vodovoda, ki poteka preko zahodnega in južnega dela območja, z navezavo na obstoječe omrežje na Maistrovi ulici ter ob večstanovanjski stavbi na

Ragovski ulici 22. Hkrati se rekonstruira obstoječi sekundarni vod ter obnovi obstoječe vodovodne priključke.

Elektro omrežje in transformatorska postaja: Potrebna bo gradnja nove transformatorske postaje (TP) in rekonstrukcija trase obstoječega SN elektroenergetskega voda med jaškom J1 ob Jakčevi ulici ter TP Ragovska 2. Hkrati bo potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po EKK do posamezne priključne omarice odjemalca.

Telekomunikacijsko omrežje: Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je predvidena v obstoječem jašku v križišču z Jakčevo ulico

Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS): Objekt se bo priključil na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS). Priključitev na obstoječi kabelski razvod je možna na delitveni točki EOP (energetska ojačevalna postaja) v Maistrovi ulici, vzhodno od območja opremljanja.

Javna razsvetljava: Ob obstoječih in načrtovanih cestah se predvidi postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave. Višina namestitve svetilk je 5-6 m ob internih cestah in 9 m ob glavni cesti. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje.

Plinovodno omrežje: Predvidena je izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja je predvideno iz že zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja ob Jakčevi ulici. Trasa plinovoda zemeljskega plina bo potekala v koridorju dostopnih cest ob trasah ostalih komunalno - energetskih vodov in objektov.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

(Skupni in obračunski stroški opremljanja stavbnega zemljišča)

Skupni stroški opremljanja zemljišč za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 507.239,00 EUR (z DDV) in obsegajo: stroške izdelave programa opremljanja, prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del, stroške odkupa nepremičnin in odškodnin za zemljišče za ureditev infrastrukture, stroške izgradnje cestne in komunalne infrastrukture, stroške strokovnega nazora in vodenja investicije.

Obračunski stroški opremljanja zemljišča za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 408.038,00 EUR (z DDV) in vključujejo stroške programa opremljanja, prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del, stroške odkupa nepremičnin in odškodnin za zemljišče za ureditev infrastrukture, cestnega omrežja, kanalizacije, vodovoda, javne razsvetljave, opornega zida ter strokovnega nadzora in vodenja, medtem ko ne vključujejo stroškov električnega, plinovodnega, telekomunikacijskega in KKS omrežja, ki so jih dolžni izvesti pristojna podjetja in upravljavci in niso predmet komunalnega prispevka.

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določenih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih

za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka 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 se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

Podroben prikaz skupnih in obračunskih stroškov opremljanja je v finančnem delu programa opremljanja.

6. člen

(Viri financiranja)

Finančna sredstva za izvedbo komunalne in cestne infrastrukture v območju opremljanja v celoti zagotavljata investitorja tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci energetske in komunalne naprave ter cest.

7. člen

(Preračun stroškov opremljanja na površino gradbenih parcel oziroma na neto tlorisno površino objektov)

Obračunski stroški opremljanja se delijo samo na I. obračunsko območje investicije pri čemer se delijo obračunski stroški v celoti.

Mestna občina Novo mesto v skladu z 11. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50. Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

Tako so stroški opremljanja po posamezni vrsti infrastrukture na dan 30. april 2007 sledeči:

I. območje, v EUR	
1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi	
na m ² gradbene parcele	43,93
na m ² neto tlorisne površine	12,86
2. Kanalizacija	
na m ² gradbene parcele	21,96
na m ² neto tlorisne površine	6,43
3. Vodovod	
na m ² gradbene parcele	19,77
na m ² neto tlorisne površine	5,79
4. Javna razsvetljava	
na m ² gradbene parcele	1,49
na m ² neto tlorisne površine	0,44
Skupaj	
na m ² gradbene parcele	87,15
na m ² neto tlorisne površine	25,51

8. člen

(Način izvajanja in odmere komunalnega prispevka)

Med Mestno občino Novo mesto in investitorjema komunalne opreme oz. zavezancema za plačilo komunalnega prispevka bo na podlagi 78. člena ZPNačrt sklenjena pogodba o opremljanju, ki bo opredeljevala, da bosta investitorja opremila območje na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

9. člen

(Terminski plan izvedbe investicije)

Vsa komunalna infrastruktura bo dokončana najkasneje v drugi polovici leta 2008.

V. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

10. člen

(Strokovne podlage za program opremljanja)

Strokovne podlage in program opremljanja iz 1. člena tega odloka so na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

11. člen

(Veljavnost odloka)

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

Številka: 351-361/2007
Novo mesto,

Župan
Alozij Muhič, dipl.ekon.



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
OBČINSKA UPRAVA
Oddelek za prostor
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Številka: 351-362/2007-1914
Datum: 23. 5. 2007

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU »OLN ZA STANOVANJSKO – POSLOVNI OBJEKT JAKČEVA«

UVOD

Mestna občina Novo mesto pripravlja Odlok o občinskem lokacijskem načrtu stanovanjsko-poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu (v nadaljevanju OLN). Predvideni OLN obravnava gradnjo stanovanjsko – poslovnega objekta. Prav tako določa gradnjo potrebne komunalne opreme, in sicer:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo transformatorske postaje,
- izgradnjo in rekonstrukcijo obstoječega SN elektroenergetskega voda ter navezavo na obstoječe električno omrežje,
- ureditev vodovodnega sistema,
- ureditev kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja,
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje ter
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je lahko priloga k občinskemu lokacijskemu načrtu tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki mora biti sprejet v obliki odloka (19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo) in je osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na obravnavanem območju. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za izgradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Stroške izgradnje komunalne opreme, ki so zajeti v programu opremljanja, v celoti nosita investitorja, Zarja d.d., Novo mesto in Moneta International d.o.o., Novo mesto.

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva« obravnava površino zemljišč v skupni velikosti 82 arov.

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Prvo ožje obračunsko območje obsega območje novogradnje, drugo ožje obračunsko območje pa obsega prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. obračunskega območja.

Komunalna infrastruktura, ki se bo gradila v okviru ureditvenega načrta zajema:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo transformatorske postaje,
- izgradnjo in rekonstrukcijo obstoječega SN elektroenergetskega voda ter navezavo na obstoječe električno omrežje,
- ureditev vodovodnega sistema,
- ureditev kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja,
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje ter
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

Predmet programa opremljanja in osnova za določitev obračunskih stroškov investicije pa je opremljanje zemljišča z naslednjo infrastrukturo:

- ureditev prometnega omrežja,
- ureditev vodovodnega sistema,
- ureditev kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode in padavinske vode ter
- izgradnja javne razsvetljave.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po Zakonu o prostorskem načrtovanju ni več dolžnost občine, ampak upravljavcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Občina bo s pogodbo o opremljanju prenesla izgradnjo komunalne opreme na investitorja, ki sta s prodajno pogodbo prevzela obveznost izgradnje komunalne infrastrukture, potrebne za funkcioniranje predvidenega novega objekta.

Ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture s spremljajočimi storitvami znašajo po programu opremljanja **507.239,00 EUR** (121,5 mio SIT) (z DDV). Obračunski stroški pa znašajo **408.038,00 EUR** (97,7 mio SIT) (z DDV).

Finančna sredstva v celoti zagotavljata podjetji investitorja v dogovoru s pristojnimi upravljavci energetskih in komunalnih naprav.

Poleg obračunskih stroškov se investitorjema dodatno odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval komunalna oprema predvidena za pozidavo v OLN. Osnova za odmero tega dela komunalnega prispevka bo, do sprejetja

novega odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in meril za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, 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).

Celotna vsebina programa opremljanja zemljišč za gradnjo je na vpogled na pristojnem oddelku, v prilogi obrazložitve pa je predloženo celoten finančni del (priloga A), iz katerega so razvidni vsi pomembni podatki v zvezi z oceno stroškov opremljanja, opredelitvijo zavezancev, delitvijo stroškov z viri financiranja, kakor tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

VPLIV NA PRORAČUN

Stroške izgradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja v celoti nosi investitor. Pričakuje pa se prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v ocenjeni višini 143.000,00 EUR (34 mio SIT), izračunan na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto.

ZAKLJUČEK

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po predstavitvi programa opremljanja sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva " v prvi obravnavi.

Pripravila:
Mirjana Vardijan

Vodja oddelka za prostor
Mojca Tavčar

Direktor
mag. Sašo Murtič

III. FINANČNI DEL

3.1. Ocena stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture

Ocena stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi idejnih rešitev za komunalno infrastrukturo iz OLN ter strokovne ocene podjetja GPI Gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
2. Strošek izdelave prostorske in projektne dokumentacije je ocenjen v višini 4% od izvedbenih del gradnje prometne in komunalne infrastrukture.
3. Stroški strokovnega nadzora so upoštevani v višini 2% od izvedbenih del.
4. Stroški vodenja investicijske naložbe so ocenjeni v višini 2% od vseh postavk.
5. Ocena stroškov odškodnin za zemljišče potrebne za odkup za ureditev dovoza in opornega zidu je izdelana na podlagi ocene površin (613 m²) in vrednosti zemljišča 75 EUR/m².
6. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odkupa in odškodnin, kjer ne nastopa.
7. Vsi stroški so preračunani na cene 30. april 2007.
8. Vsi stroški so v EUR. Zaradi preglednosti so vsi zneski v tabelah zaokroženi na 1 EUR, medtem ko so v samih izračunih dejansko upoštevani skupaj z evro centi.

Tako je ocena stroškov po stalnih cenah na dan 30. april 2007 naslednja:

3.1.1. Ocena stroškov izdelave programa opremljanja

Stroški izdelave programa opremljanja so po ponudbi izvajalca 2.200 EUR + 20% DDV.

Vrsta stroškov	v EUR
1. Program opremljanja	2.200
20 % DDV	440
SKUPAJ	2.640

3.1.2. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljajalnih del

Stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljajalnih del so ocenjeni v višini 4% izvedbenih del, kar pomeni, da znaša ocena:

13.774 EUR + DDV ko gre za skupne stroške in
10.716 EUR + DDV ko gre za obračunske stroške.

3.1.3. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin

Za potrebe izgradnje dovozne ceste in opornega zidu je potrebno odkupiti 613 m² zemljišča. Vrednost zemljišča je ocenjena na 75 m², kar pomeni skupaj 45.975 EUR stroškov za odkup nepremičnin.

Poleg tega je ocenjen tudi strošek odškodnin za služnosti, ki znaša 10.432 EUR.

3.1.4. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture

3.1.4.1. Izgradnja ceste

Ocena stroškov izgradnje ceste je izdelana na podlagi projektantskega predračuna in je naslednja:

Postavke	v EUR
1. Rekonstrukcija križišča z Jakčevo	10.745
2. Ureditev površin ob objektu	46.319
3. Hodnik za pešce z zelenim pasom	23.514
4. Ureditev začasnega makadamskega parkirišča	5.216
Skupaj	85.794
20% DDV	17.159
SKUPAJ	102.953

3.1.4.2. Izgradnja komunalne infrastrukture

Kanalizacija:

Ocena stroškov izgradnje je izdelana na podlagi projektantskega predračuna, in je naslednja:

Postavka	v EUR
1. Komunalne odpadne vode	42.355
2. Padavinske vode	22.217
3. Navezava na kanalizacijo	2.921
Skupaj	67.493
20% DDV	13.499
SKUPAJ	80.992

Vodovod:

Ocena stroškov izgradnje vodovoda je izdelana na podlagi projektantskega predračuna in je naslednja:

Postavke	v EUR
1. Rekonstrukcija vodovoda	30.430
2. Gradnja novega vodovoda	21.590
3. Navezava na vodovodno omrežje	8.763
Skupaj	60.783
20% DDV	12.157
SKUPAJ	72.940

Elektroenergetsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavka	v EUR
1. Rekonstrukcija in novogradnja SN (6x160mm)	12.318
2. Postavitev transformatorske postaje	45.902
3. Navezava na elektroenergetsko omrežje	459
Skupaj	58.679
DDV 20%	11.736
SKUPAJ	70.415

Telekomunikacijsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Navezava na telekomunikacijsko omrežje	1.815
20% DDV	363
SKUPAJ	2.178

Javna razsvetljava:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Javna razsvetljava	4.590
20% DDV	918
SKUPAJ	5.508

Kabelsko komunikacijsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Navezava na kabelsko komunikacijsko omrežje	11.058
20% DDV	2.212
SKUPAJ	13.270

Plinovod:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Navezava na plinovodno omrežje	4.907
20% DDV	981
SKUPAJ	5.888

Oporni zidovi:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Oporni zidovi	49.240
20% DDV	9.848
SKUPAJ	59.088

3.1.5. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije

V stroških strokovnega nadzora izvajanja gradnje sta upoštevani pogodbi za tehnični nadzor in koordinatorja za varnost in zdravje pri delu. Za vodenje investicije je upoštevano 2% od vseh stroškov.

Pri upoštevanju vseh stroškov:

Postavke	v EUR
1. Strokovni nadzor	6.887
2. Vodenje investicije	8.473
3. Skupaj	15.360
4. 20% DDV	3.072
5. SKUPAJ	18.432

Pri upoštevanju samo obračunskih stroškov:

Postavke	v EUR
1. Strokovni nadzor	5.358
2. Vodenje investicije	6.852
3. Skupaj	12.210
4. 20% DDV	2.442
5. SKUPAJ	14.652

3.1.6. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določenih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka 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 se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.1.7. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena **skupnih stroškov** opremljanja zemljišč za gradnjo za OLN Jakčeva naslednja:

Postavka	v EUR	Delež
1. Program opremljanja	2.200	0,43%
2. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljalna dela	13.774	2,72%
3. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	56.407	11,12%
- stroški odkupa zemljišč	45.975	9,06%
- stroški odškodnin zaradi služnosti	10.432	2,06%
4. Cestno omrežje	85.794	16,91%
- rekonstrukcija križišča z Jakčevo	10.745	2,12%
- ureditev površin ob objektu	46.319	9,13%
- hodnik za pešce z zelenim pasom	23.514	4,64%
- ureditev začasnega makadamskega parkirišča	5.216	1,03%
5. Elektroenergetsko omrežje	58.679	11,57%
- rekonstrukcija in novogradnja SN (6x160mm)	12.318	2,43%
- postavitve transformatorske postaje	45.902	9,05%
- navezava na elektroenergetsko omrežje	459	0,09%
6. Kanalizacija	67.493	13,31%
- komunalne odpadne vode	42.355	8,35%
- padavinske vode	22.217	4,38%
- navezava na kanalizacijo	2.921	0,58%
7. Vodovod	60.783	11,98%
- rekonstrukcija vodovoda	30.430	6,00%
- gradnja novega vodovoda	21.590	4,26%
- navezava na vodovodno omrežje	8.763	1,73%
8. Javna razsvetljava	4.590	0,90%
9. Plinovodno omrežje	4.907	0,97%
10. Telekomunikacijsko omrežje	1.815	0,36%
11. Kabelsko komunikacijsko omrežje	11.058	2,18%
12. Oporni zidovi z ureditvijo brežin	49.240	9,71%
13. Strokovni nadzor	6.887	1,36%
14. Vodenje	8.473	1,67%
15. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	432.100	85,19%
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	75.139	14,81%
SKUPAJ	507.239	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka 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 se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

V skladu z 11. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo se obračunske stroške dobi tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije dobi iz drugih virov oz. jih zagotovi sama in ne bremenijo zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po novejših spremembah zakonodaje ni več dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Obračunski stroški so tako sledeči:

Postavka	v EUR	Delež
1. Program opremljanja	2.200	0,54%
2. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	10.716	2,63%
3. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	56.407	13,82%
- <i>stroški odkupa zemljišč</i>	<i>45.975</i>	<i>11,27%</i>
- <i>stroški odškodnin zaradi služnosti</i>	<i>10.432</i>	<i>2,56%</i>
4. Cestno omrežje	85.794	21,03%
- <i>rekonstrukcija križišča z Jakčevo</i>	<i>10.745</i>	<i>2,63%</i>
- <i>ureditev površin ob objektu</i>	<i>46.319</i>	<i>11,35%</i>
- <i>hodnik za pešce z zelenim pasom</i>	<i>23.514</i>	<i>5,76%</i>
- <i>ureditev začasnega makadamskega parkirišča</i>	<i>5.216</i>	<i>1,28%</i>
5. Kanalizacija	67.493	16,54%
- <i>komunalne odpadne vode</i>	<i>42.355</i>	<i>10,38%</i>
- <i>padavinske vode</i>	<i>22.217</i>	<i>5,44%</i>
- <i>navezava na kanalizacijo</i>	<i>2.921</i>	<i>0,72%</i>
6. Vodovod	60.783	14,90%
- <i>rekonstrukcija vodovoda</i>	<i>30.430</i>	<i>7,46%</i>
- <i>gradnja novega vodovoda</i>	<i>21.590</i>	<i>5,29%</i>
- <i>navezava na vodovodno omrežje</i>	<i>8.763</i>	<i>2,15%</i>
7. Javna razsvetljava	4.590	1,12%
8. Oporni zidovi z ureditvijo brežin	49.240	12,07%
9. Strokovni nadzor	5.358	1,31%
10. Vodenje	6.852	1,68%
11. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	349.433	85,64%
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	58.605	14,36%
SKUPAJ	408.038	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka 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 se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.2. Delitev stroškov

3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, 33/07) v svojem 80. členu definira zavezanec:

“**Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka** je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Isti zakon v 71. členu definira **komunalno opremo**:

“Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.”

Opremljeno stavbno zemljišče je definirano v 72. členu:

“Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.”

Komunalni prispevek je definiran v 79. členu:

“Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme”.

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V primeru OLN „Jakčeva“ sta zavezanca za plačilo komunalnega prispevka Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000

Novo mesto kot investitorja celotne nove komunalne opreme in vseh objektov v območju opremljanja.

3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavljata investitorja tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjema in Mestno občino Novo mesto, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

Obveznost sklenitve urbanistične pogodbe oz. po novi zakonodaji pogodbe o opremljanju je navedena tudi v 47. členu odloka o OLN Jakčeva.

3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Po podatkih o gradbenih parcelah v območju opremljanja, so površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov naslednje:

Ožje obračunsko območje	Opis	Površina gradbenih parcel m ²	Neto tlorisna površina objektov m ²
1. območje	Nova stanovanjska gradnja	4.682,00	15.993,00
2. območje	prometne in zelene površine	3.513,00	
Skupaj		8.195,00	15.993,00

Skupna neto tlorisna površina objekta je pridobljena glede na naslednje podatke o površinah po etažah:

Površine	Etaže	Neto tlorisna površina m²
KLET	-3	2.160
	-2	2.160
	-1	2.160
Klet skupaj		6.480
PRITLIČJE (poslovni prostori)	0	1.152
ETAŽE 1-7 (stanovanja)	1	1.647
	2	1.647
	3	1.647
	4	1.647
	5	1.377
	6	216
	7	180
Stanovanja skupaj		8.361
STAVBA SKUPAJ		15.993

3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

Obračunski stroški opremljanja se delijo na površino gradbenih parcel in neto tlorisno površino objektov, pri čemer se vsi obračunski stroški delijo samo na I. ožje obračunsko območje.

Mestna občina Novo mesto ima v skladu z 11. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 117/2004) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje in
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) za posamezne vrste objektov v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture, pri čemer se lahko faktor določi v razmerju od 0,5 do 1,5.

Mestna občina Novo mesto v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m² gradbenih parcel in m² neto površin po območjih

V skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture izračuna po formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pi1}} \times D_{\text{pi}}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{ti}} \times D_{\text{ti}})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_i = komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture

A_{parcela} = površina parcele

C_{pi1} = strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo

D_{pi} = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$ = faktor dejavnosti

A_{tlorisna} = neto tlorisna površina

C_{ti} = strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno kom. infrastrukt.

D_{ti} = delež neto tlorisne površine

V primeru OLN Jakčeva je samo eno obračunsko območje, ki nosi strošek komunalnega prispevka, zato podrobnejši izračun in delitev nista potrebna.

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je tako strošek komunalnega opremljanja naslednji:

Postavka	I. območje
1. Stroški priprave zemljišč	86.558
2. Cestno omrežje s podpornimi zidovi	162.041
3. Kanalizacija	80.992
4. Vodovod	72.940
5. Javna razsvetljava	5.508
Skupaj	408.038

Zgornja tabela je sicer sama po sebi zadostna podlaga za obračun komunalnega prispevka, vendar pa je smiselno in dovoljeno po načelu preglednosti stroške priprave zemljišč po ključu splošnih stroškov razdeliti na posamezno vrsto infrastrukture. Tako popravljena tabela je sledeča:

Postavka	I. območje
1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi	205.670
2. Kanalizacija	102.798
3. Vodovod	92.578
4. Javna razsvetljava	6.991
Skupaj	408.038

Ob upoštevanju stroškov priprave zemljišč je tako strošek komunalnega opremljanja za npr. kanalizacijo sledeč:

Strošek kanalizacije na m² gradbene parcele za celo območje je:

$$102.798 \text{ EUR} / 4.682 \text{ m}^2 = 21,96 \text{ EUR/m}^2$$

Strošek kanalizacije na m² neto tlorisne površine za celo območje je:

$$102.798 \text{ EUR} / 15.993 \text{ m}^2 = 6,43 \text{ EUR} / \text{m}^2$$

Obračunski stroški na površino po posamezni vrsti komunalne infrastrukture so tako na dan 30. april 2007 v posameznem območju opremljanja sledeči:

I. območje, v EUR	
1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi	
na m ² gradbene parcele	43,93
na m ² neto tlorisne površine	12,86
2. Kanalizacija	
na m ² gradbene parcele	21,96
na m ² neto tlorisne površine	6,43
3. Vodovod	
na m ² gradbene parcele	19,77
na m ² neto tlorisne površine	5,79
4. Javna razsvetljava	
na m ² gradbene parcele	1,49
na m ² neto tlorisne površine	0,44
Skupaj	
na m ² gradbene parcele	87,15
na m ² neto tlorisne površine	25,51

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 50 : 50 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino.

Način revalorizacije:

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastruturo in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo, se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po OLN Jakčeva bo med Mestno občino Novo mesto in zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklenjena »pogodba o opremljanju«, ki bo podrobno opredelila:

- območje, ki se opremlja,
- pregled obstoječe komunalne infrastrukture na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz predprejšnje postavke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad gradnjo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbem odgovarja za povzročeno škodo.

3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev

Investitor stanovanjskih objektov oz. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka bo zagotovil potrebna finančna sredstva v času izvajanja gradnje komunalne infrastrukture po terminskem planu izvajanja del, predvidoma v letu 2008.