



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35113-3/2017 (617)
Datum: 19.6. 2017

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA IZGRADNJO KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA V NASELJU ŠENTJOŠT IN DELU NASELJA VERDUN IN PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ S KANALIZACIJSKIM OMREŽJEM ZA OBMOČJE NASELJA ŠENTJOŠT IN DELA NASELJA VERDUN - 2. OBRAVNAVA

Pravna podlaga:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12), 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07–UPB2, 76/08, 79/09), 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl.US
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL 33/16)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj

Izdelovalec gradiva: STRUCTURA, d.o.o., Delavska cesta 26, 4208 Šenčur

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja urada za prostor in razvoj
Darja Plantan, podsekretarka za komunalni prispevek in nadomestilo

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč s kanalizacijskim omrežjem za območje naselja Šentjošt in dela naselja Verdun.
2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo kanalizacijskega omrežja v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev
2. Odlok
3. Program opremljanja



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35113-3/2017 (617)
Datum: 21.6. 2017

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA IZGRADNJO KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA V NASELJU ŠENTJOŠT IN DELU NASELJA VERDUN IN PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ S KANALIZACIJSKIM OMREŽJEM ZA OBMOČJE NASELJA ŠENTJOŠT IN DELA NASELJA VERDUN - 2. OBRAVNAVA

1. SPREMEMBE BESEDILA PREDLAGANEGA ODLOKA IN PROGRAMA OPREMLJANJA

V programu opremljanja je bila na podlagi pripombe, podane v 1. obravnavi, v drugem odstavku poglavja 4.2.1.1 Določitev gradbenih parcel objektov na 12. strani, beseda »fundus stavbe« nadomeščena z besedo »stavbišče«. Ostalo besedilo programa opremljanja je ostalo nespremenjeno.

Besedilo odloka, ki ga posredujemo v 2. obravnavo, pa je dopolnjeno po vzoru ostalih, že sprejetih odlokov za novozgrajeno kanalizacijsko omrežje na območju Mestne občine Novo mesto, tako, da je odlok zaradi dodanih naslovov posameznih poglavij in povezav s splošnim odlokom bolj pregleden in lažje razumljiv. Spremembe in dopolnitve odloka so razvidne iz priloge. Vse vrednosti in stroški na enoto mere za izračun komunalnega prispevka glede na odlok, predložen v 1. obravnavo, pa ostajajo nespremenjene.

4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje na območju opremljanja – naselje Šentjošt in del naselja Verdun, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred priključitvijo objektov na kanalizacijsko omrežje in pred izdajo gradbenih dovoljenj za novogradnje in prizidave k obstoječim objektom na navedenem območju. Prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječe objekte ocenjujemo na približno 70.000,00 EUR. Glede na možnost obročnega plačila večino prilivov pričakujemo v letu 2018. Preostali prihodki pa so odvisni predvsem od interesa za pozidavo z novogradnjami na obravnavanem območju v skladu z občinskim prostorskim načrtom, ki so ocenjeni s programom opremljanja.

Za povprečno velik obstoječi stanovanjski objekt neto tlorisne površine 182,00 m² na območju opremljanja na parceli, ki meri 204,00 m² (pri izračunu parcel smo upoštevali stavbišče x 1,5), bo komunalni prispevek znašal 1.717,00 EUR. Odstopanja od navedenega

izračuna višine komunalnega prispevka za povprečen objekt pa so odvisna od dejanske neto tlorisne površine posameznega objekta in pripadajoče gradbene parcele.

Pripravili:

Darja Plantan
podsekretarka za komunalni prispevek
in odmero nadomestila

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. L. RS; št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr., 43/11-ZKZ-C, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. L. RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. L. RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. L. RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 33/16 je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo kanalizacijskega omrežja v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje naselja Šentjošt in del naselja Verdun in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

(Vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja kanalizacijskega omrežja, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- terminski plan izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen

(Razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo zgrajeno kanalizacijsko omrežje v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun. Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok Mestne občine Novo mesto).

(2) Splošni odlok MONM se uporablja pri vseh ostalih vprašanih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega

prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitve plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

4. člen

(Obstoječa komunalna infrastruktura)

Na območju opremljanja je vzpostavljeno primarno kanalizacijsko omrežje (območje je delno opremljeno), na katerega se predvideno kanalizacijsko omrežje tudi priključuje.

5. člen

(Predvidena komunalna oprema)

Predvidena je izgradnja novega kanalizacijskega omrežja v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun. Podrobnosti so navedene v projektih Gradbena situacija kanalizacije I/II in II/II - PZI, št. PR-R4/2011 (ACER, d.o.o.).

6. člen

(Obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje investicije predstavlja enotno območje opremljanja in obsega naselje Šentjošt in del naselja Verdun, na katerem se zagotavlja priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Grafični prikaz območja, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, je razviden v besedilnem delu programa opremljanja, poglavje: »7 Grafični del programa opremljanja«.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

7. člen

(Skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih [S] in obračunskih [OS] stroškov predvidene komunalne opreme:

Vrsta stroška	S [EUR]	OS [EUR]
Izgradnja kanalizacijskega sistema Šentjošt - Verdun	654.114,02	88.344,42
SKUPAJ:	654.114,02	88.344,42

8. člen

(Terminski plan)

Predvidena investicija bo izvedena 1. septembra 2017.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(Izračun in merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p1} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t1} \cdot D_t)$$

Oznake pomenijo:

KP znesek komunalnega prispevka izgradnje kanalizacijskega omrežja

A_{parcela} površina gradbene parcele

A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta

Dp delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dt delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka

K_{dejavnosti} faktor dejavnosti

Cp₁ indeksirani stroški opremljanja zemljišč, določeni na enoto gradbene parcele

Ct₁ indeksirani stroški opremljanja zemljišč, določeni na enoto NTP

Stroški opremljanja za obstoječe kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključuje novozgrajeno kanalizacijsko omrežje, se obračunajo skladno z vsakokrat veljavnim Splošnim odlokom Mestne občine Novo mesto, ob upoštevanju stroškov na enoto mere, ki veljajo za delno opremljena območja (K1).

Skupni znesek odmerjenega komunalnega prispevka predstavlja vsoto komunalnega prispevka, izračunanega za novozgrajeno kanalizacijsko omrežje po tem odloku in komunalnega prispevka za obstoječe omrežje, po vsakokrat veljavnem Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto, ki velja za delno opremljena območja s kanalizacijskim omrežjem (K1).

10. člen

(Stroški opremljanja m² gradbene parcele [Cp] in m² neto tlorisne površine objekta [Ct] s kanalizacijskim omrežjem)

Stroški opremljanja m² gradbene parcele in m² neto tlorisne površine objekta, ki predstavljajo obračunske stroške investicije iz 7. člena odloka, preračunane na površino gradbenih parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za kanalizacijsko omrežje, so razvidni iz naslednje tabele:

Vrsta stroška	Cp [€m ²]	Ct [€m ²]
Izgradnja kanalizacijskega sistema Šentjošt - Verdun	4,00	7,38
SKUPAJ Cp/Ct:	4,00	7,38

11. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7,

(3) Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov. Če parcela objekta ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.

- (5) Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (6) Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le-tega pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.
- (7) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

12. člen

(Indeksiranje stroškov)

- (1) Obračunski stroški opremljanja m² gradbene parcele z določeno vrsto komunalne opreme [Cp] in obračunski stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [Ct] se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen (I) za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod oznako »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.
- (2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje obračunskih stroškov za novo predvideno komunalno opremo se uporablja datum 30.6.2017.

13. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo v skladu z določili Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka.
- (2) Po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto se smiselno upoštevajo tudi vse ostale določbe, ki se nanašajo na oprostitve in plačila komunalnega prispevka, priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo in posebne določbe glede oprostitev.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

(Začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

15. člen

(dostop do podatkov)

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

Župan

Številka: 35113-3/2017
Novo mesto, dne

Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor MACEDONI

PRILOGA 1

Oblikovano: Zamik: Levo: 12,5 cm, Prva vrstica: 1,25 cm

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS; št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr., 43/11-ZKZ-C, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 33/16 je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji, dne _____ sprejel:

Odlok ODLOK

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo kanalizacijskega omrežja v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun

Oblikovano: Style Heading 1 + 11 pt1, Levo, Obravnava osamljenih vrstic, Prilagodi prostor med latiničnim in azijskim besedilom, Prilagodi presledek med azijskim besedilom in številkami, Tabulatorska mesta: Ne pri 2 cm

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmetPredmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Programprogram opremljanja stavbnih zemljišč za območje naselja Šentjošt in del naselja Verdun in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

(vsebinaVsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja kanalizacijskega omrežja, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezanepovezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- terminski plan izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka: in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen

(razlogiRazlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo zgrajeno kanalizacijsko omrežje v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun. Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok Mestne občine Novo mesto).

(2) Splošni odlok MONM se uporablja pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega

Oblikovano: Samoštevilčenje + Raven: 1 + Slog oštevilčenja: 1, 2, 3, ... + Začni pri: 1 + Poravnava: Levo + Poravnano pri: 0 cm + Tabulator za: 0 cm + Zamik pri: 0,1 cm

prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitev plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

4. člen

(~~obstoječa~~**Obstoječa** komunalna infrastruktura)

Na območju opremljanja je vzpostavljeno primarno kanalizacijsko omrežje, (~~območje je delno opremljeno~~), na katerega se predvideno kanalizacijsko omrežje tudi priključuje.

5. člen

(~~predvidena~~**Predvidena** komunalna oprema)

Predvidena je izgradnja novega kanalizacijskega omrežja v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun. Podrobnosti so navedene v projektih Gradbena situacija kanalizacije I/II in II/II - PZI, št. PR-R4/2011 (ACER, d.o.o.).

6. člen

(~~obračunsko~~**Obračunsko** območje)

(1) Obračunsko območje investicije predstavlja enotno območje opremljanja in obsega naselje Šentjošt in del naselja Verdun, na katerem se zagotavlja priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Grafični prikaz območja, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, je razviden v besedilnem delu programa opremljanja, poglavje: »7 Grafični del programa opremljanja«.

Oblikovano: Samoštevilčenje + Raven: 1 + Slog oštevilčevanja: 1, 2, 3, ... + Začni pri: 1 + Poravnava: Levo + Poravnano pri: 0 cm + Tabulator za: 0 cm + Zamik pri: 0,1 cm

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

7. člen

(~~skupni~~**Skupni** in obračunski stroški)

Prikaz skupnih [S] in obračunskih [OS] stroškov predvidene komunalne opreme:

Vrsta stroška	S [EUR]	OS [EUR]
Izgradnja kanalizacijskega sistema Šentjošt - Verdun	654.114,02	88.344,42
SKUPAJ:	654.114,02	88.344,42

8. člen

(~~terminski~~**Terminski** plan)

Predvidena ~~investicije~~**investicija** bo izvedena 1. septembra 2017.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(~~izračun in~~ **merila** za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p1} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{torisna}} \cdot Ct1 \cdot Dt)$$

Oznake pomenijo:

KP..... znesek komunalnega prispevka izgradnje kanalizacijskega omrežja

A_{parcela} površina gradbene parcele

A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta

Dp..... delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dt..... delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka

K_{dejavnosti} faktor dejavnosti

Cp₁ indeksirani stroški opremljanja zemljišč, določeni na enoto gradbene parcele

Ct₁ indeksirani stroški opremljanja zemljišč, določeni na enoto NTP

Stroški opremljanja za obstoječe ~~— že zgrajeno primarno kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključuje novozgrajeno~~ kanalizacijsko omrežje, se obračunajo skladno z vsakokrat veljavnim Splošnim odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč v Mestni občini Mestne občine Novo mesto, ob upoštevanju stroškov na enoto mere, ki veljajo za delno opremljena območja (K1).

Skupni znesek odmerjenega komunalnega prispevka predstavlja vsoto komunalnega prispevka, izračunanega za novozgrajeno kanalizacijsko omrežje po tem odloku in komunalnega prispevka, izračunanega za obstoječe omrežje, po vsakokrat veljavnem Splošnem odloku za območje celotne Mestne občine Novo mesto, ki velja za delno opremljena območja s kanalizacijskim omrežjem (K1).

10. člen

(~~stroški~~ Stroški opremljanja m² gradbene parcele [Cp,Cp] in m² neto tlorisne površine objekta [Ct,]Ct] s kanalizacijskim omrežjem)

Stroški opremljanja m² gradbene parcele in m² neto tlorisne površine objekta, ki predstavljajo obračunske stroške investicije iz 7. člena odloka, preračunane na površino gradbenih parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za kanalizacijsko omrežje, so razvidni iz naslednje tabele:

Vrsta stroška	Cp [€/m ²]	Ct [€/m ²]
Izgradnja kanalizacijskega sistema Šentjošt - Verdun	4,00	7,38
SKUPAJ Cp/Ct:	4,00	7,38

11. člen

(~~indeksiranje~~ merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je Dpi : Dti = 0,3 : 0,7.

(3) Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov. Če parcela objekta ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.

Oblikovano: Na sredini, Zamik: Levo: 0 cm, Viseče: 0,63 cm, Samoštevilčenje + Raven: 1 + Slog oštevilčevanja: 1, 2, 3, ... + Začni pri: 1 + Poravnava: Levo + Poravnano pri: 7,5 cm + Tabulator za: 8,14 cm + Zamik pri: 8,14 cm, Tabulatorska mesta: Ne pri 8,14 cm

(5) Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(6) Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le-tega pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

(7) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

12. člen

(Indeksiranje stroškov)

(1) Obračunski stroški opremljanja m² gradbene parcele z določeno vrsto komunalne opreme [Cp] in obračunski stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [Ct] se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen (I) za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod oznako »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje obračunskih stroškov za novo predvideno komunalno opremo se uporablja datum uvveljavitve tega odloka oz. Programa opremljanja 30.6.2017.

13. člen

(začetek oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo v skladu z določili Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka.

(2) Po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto se smiselno upoštevajo tudi vse ostale določbe, ki se nanašajo na oprostitve in plačila komunalnega prispevka, priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo in posebne določbe glede oprostitev.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

(Začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v dolenjskem Dolenjskem uradnem listu.

15. člen

(dostop do podatkov)

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

Župan

Številka: 35113-3/2017
Novo mesto, dne:

Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor MACEDONI

Oblikovano: Na sredini, Zamik: Levo: 0,01 cm, Viseče: 0,63 cm, Samoštevilčenje + Raven: 1 + Slog oštevilčevanja: 1, 2, 3, ... + Začni pri: 1 + Poravnava: Levo + Poravnano pri: 7,5 cm + Tabulator za: 8,14 cm + Zamik pri: 8,14 cm, Tabulatorska mesta: 0,63 cm, Seznam tabulatorjev + Ne pri 8,14 cm

NAROČNIK
MESTNA OBČINA NOVO MESTO
SEIDLOVA CESTA 1

8000 NOVO MESTO

Projekt št. 108

Program opremljanja stavbnih zemljišč s kanalizacijskim omrežjem za območje naselja Šentjošt in dela naselja Verdun

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Župan Mestne občine Novo mesto:

mag. Gregor Macedoni

Izvajalec:
STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika
Delavska cesta 26

4208 ŠENČUR

Šenčur, junij 2017

Projekt

*Izdelava odloka in programa opremljanja - komunalno (kanalizacija)
opremljanje zemljišč za območje naselja Šentjošt*

Vsebina projekta

Program opremljanja – besedilni del

Naročnik

*Mesta občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto*

Številka projekta

108

Izdelovalec

*STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.
Delavska cesta 26
4208 Šenčur*

Vodja projekta

Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.

VSEBINA

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	5
2	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	6
2.1	POJMI IN KRATICE	6
2.2	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	6
2.2.1	NAROČNIK.....	6
2.2.2	IZDELOVALEC PROGRAMA OPREMLJANJA	6
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	6
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	7
2.5	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	7
2.5.1	PREDPISI.....	7
2.5.2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI	7
2.5.3	PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA TER DRUGI DOKUMENTI IN STROKOVNE PODLAGE	8
3	OBSTOJEČE KANALIZACIJSKO OMREŽJE TER PREDVIDENA INVESTICIJA.....	9
3.1	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	9
3.1.1	OBSTOJEČE STANJE	9
3.1.2	PREDVIDENA UREDITEV	9
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	11
4.1	SKUPNI STROŠKI [S] / OBRAČUNSKI STROŠKI [OS].....	11
4.1.1	DOLOČITEV VREDNOST IZGRADNJE KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA ŠENTJOŠT	11
4.1.2	DOLOČITEV OBRAČUNSKIH [OS] STROŠKOV KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA ŠENTJOŠT	11
4.2	DOLOČITEV POVRŠIN GRADBENIH PARCEL IN NETO TLOORISNIH POVRŠIN OBJEKTOV	12
4.2.1	KANALIZACIJSKO OMREŽJE ŠENTJOŠT - VERDUN	12
4.3	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE.....	16
4.4	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	16
4.4.1	RAZMERJE MED MERILOM GRADBENE PARCELE IN MERILOM NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTA.....	16
4.4.2	FAKTOR DEJAVNOSTI.....	16
4.4.3	OLAJŠAVE	16
4.4.4	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA.....	16
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	17
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA PREDVIDENO KOMUNALNO OPREMO	17
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO – ŽE ZGRAJENO KOMUNALNO OPREMO .	17
6	ETAPNOST GRADNJE IN TERMINSKI PLAN.....	18
7	GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	19

7.1	PRIKAZ OBRAČUNSKEGA OBMOČJA KANALIZACIJE ŠENTJOŠT - VERDUN.....	19
-----	---	----

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč s kanalizacijskim omrežjem za območje naselja Šentjošt (in dela naselja Verdun), v nadaljevanju: »program opremljanja«, je akt, ki ga občina sprejme v obliki odloka. Z njim določuje in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s predmetno vrsto komunalne opreme.

V konkretnem primeru gre za že poseljeno območje naselja, ki se na novo opremlja s kanalizacijskim omrežjem. Do sedaj so bile odpadne vode v obeh naseljih speljane v individualne greznice.

Površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine obstoječih in predvidenih objektov so določene in prikazane v poglavju 4.2.

Skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme so povzeti iz pogodbeno dogovorjenih vrednosti oziroma so posredovani s strani Občine.

Obračunski stroški so stroški, ki se obračunajo s komunalnim prispevkom. Za predmetni program opremljanja velja, da so obračunski stroški komunalne opreme nižji od skupnih stroškov, saj se del komunalnega prispevka financira iz proračuna Občine.

Obračunsko območje komunalne opreme – kanalizacijsko omrežje, je naslednje:

- kanalizacijsko omrežje – enotno obračunsko območje.

Višina obračunskih stroškov za opremljanje m² gradbene parcele [Cp] in m² neto tlorisne površine objekta [Ct] za območje investicije, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

Vrsta stroška	Cp [EUR/m ²]	Ct [EUR/m ²]
Izgradnja kanalizacijskega sistema Šentjošt - Verdun	4,00	7,38
SKUPAJ	4,00	7,38

Preglednica 1: Vrednost [Cp] in [Ct], izražena v EUR/m², za izgradnjo kanalizacijskega omrežja na območju kanalizacijskega omrežja Šentjošt - Verdun

Obračunsko območje opremljanja je prikazano v poglavju "7. Grafični del programa opremljanja".

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

$$KP = (A_{\text{parcels}} \cdot C_{p1} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t1} \cdot D_t),$$

ki je opisana v poglavju "5 - Izračun komunalnega prispevka", kratice pa v poglavju "2.1 Pojmi in kratice".

2 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 Pojmi in kratice

GP	gradbena parcela
OPN	občinski prostorski načrt
NTP	neto tlorisna površina objekta (SIST ISO 9836:2000)
KP	komunalni prispevek za izgradnjo komunalne opreme na območju investicije
A _{parcela}	gradbena parcela
A _{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta
D _p	delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D _t	delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka
K _{dejavnosti}	faktor dejavnosti
C _p	stroški opremljanja s kanalizacijskim omrežjem, določeni na enoto gradbene parcele
C _t	stroški opremljanja s kanalizacijskim omrežjem, določeni na enoto NTP
C _{p1}	indeksirani stroški opremljanja s kanalizacijskim omrežjem, določeni na enoto gradbene parcele
C _{t1}	indeksirani stroški opremljanja s kanalizacijskim omrežjem, določeni na enoto NTP

2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Naročnik

Naročnik programa komunalnega opremljanja je:

MESTNA OBČINA NOVO MESTO

Seidlova cesta 1

8000 NOVO MESTO

župan: mag. Gregor Macedoni

odgovorna oseba za izvedbo projekta: Darja Plantan, univ.dipl.inž.grad.

identifikacijska številka za DDV: SI 48768111

tel: (07) 39-39-290

2.2.2 Izdelovalec programa opremljanja

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Delavska cesta 26

4208 ŠENČUR

direktor: Gvido Modrijan

odgovorna oseba za izvedbo projekta: Gvido Modrijan univ.dipl.inž.grad.

identifikacijska številka za DDV: SI 60808276

tel: (0590) 55 520

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja se izvede skladno z določili veljavne prostorsko-gradbene zakonodaje. Sprejeme se z namenom obračuna komunalnega prispevka, katerega:

- po uradni dolžnosti lastnikom stavb, ki se prvič priključujejo na novozgrajeno kanalizacijsko omrežje
- ob vložitvi zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo investitorju
- ob spremembi namembnosti obstoječega objekta lastniku

odmeri pristojni občinski organ.

Program opremljanja vsebuje vse podlage za odmero komunalnega prispevka, določa strokovna izhodišča za določitev vrednosti komunalne opreme ter osnove za določitev višine komunalnega prispevka.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje opremljanja obsega obstoječi strnjeni del naselja Šentjošt in del naselja Verdun.

Na novozgrajeno omrežje se bodo priključile vse stavbe znotraj strnjene dela naselja, ki priključek na kanalizacijsko omrežje potrebujejo.

2.5 Podlage za izdelavo programa komunalnega opremljanja

2.5.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur.l. RS; št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr., 43/11-ZKZ-C, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO)
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (Ur.l. RS; št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/11 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/12, 101/13-ZDavNepr, 110/13, 19/15)
- Zakon o varstvu okolja – ZVO-1 (Ur.l. RS; št. 41/04, 17/06, 20/06, 28/06 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/06-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/06 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07)
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur.l. RS; št. 18/13, 24/13, 26/13)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS; št. 98/15)
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske odpadne vode na območju
Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17)

2.5.2 Veljavni prostorski akti

Na območju opremljanja velja naslednji občinski prostorski načrt:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu mestne občine Novo mesto (Ur.l. RS; št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15.)

2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- grafični del OPN, v delu, ki določa stavbna zemljišča ter zasnove oziroma pogoje za gradnjo stavb
- izdelani projekti v zvezi z izgradnjo načrtovanega kanalizacijskega omrežja:
 - o Gradbena situacija kanalizacije I/II – PZI, M 1:1.000, Št. projekta PR-R4/2011, Št. lista 1.1, ACER d.o.o.
 - o Gradbena situacija kanalizacije II/II – PZI, M 1:1.000, Št. projekta PR-R4/2011, Št. lista 1.2a, ACER d.o.o.
 - o Komunalna kanalizacija in rekonstrukcija vodovoda v naselju Šentjošt – Tehnično poročilo, ACER d.o.o.
- pogodba z izvajalcem del, CGP d.d.
- ostala dokumentacija, posredovana/potrjena s strani Občine

3 OBSTOJEČE KANALIZACIJSKO OMREŽJE TER PREDVIDENA INVESTICIJA

3.1 Kanalizacijsko omrežje

3.1.1 Obstoječe stanje

V naselju Šentjošt in delu naselja, ki je predmet investicije, se fekalne odpadne vode odvajajo v individualne greznice.

3.1.2 Predvidena ureditev

Zasnova kanalizacijske omrežja

V naselju Šentjošt in na območju zaselka Burence v naselju Verdun se uredi kanalizacijsko omrežje komunalnih odpadnih vod. Predvideno kanalizacijsko omrežje se naveže na že zgrajeno kanalizacijo, ki poteka ob potoku Klamfer in v lokalni cesti. Glede na konfiguracijo terena se predvideno kanalizacijsko omrežje deli na štiri sisteme.

Kanalizacijski sistem »I«

Kanalizacijski sistem »I« obsega južni del naselja Šentjošt pod lokalno cesto, ki se nahaja na takšni koti nadmorske višine, da ni možno izvesti gravitacijskega kanala do obstoječega črpališča. Prav tako ni možno na obstoječi sistem gravitacijsko priključiti zaselka Burence - *kanalizacijski sistem »IV«*. Zato je predvideno, da se na levem bregu potoka Klamfer izvede črpališče komunalne odpadne vode. Lokacija črpališča je predvidena na parceli št. 664/1 k.o. Stopiče. Odpadna voda iz črpališča se prečrpa v obstoječo gravitacijsko kanalizacijo, ki poteka v lokalni cesti. Priključek se izvede v obstoječem jašku št. 124. Črpališče se nahaja na takšni koti nadmorske višine, da bo možno nanj priključiti tako obstoječe objekte, kot tudi objekte iz trenutno nepozidani stavbnih zemljišč.

Na kanalizacijski sistem »I« se priključita dva stanovanjska objekta hišna št. 23 in 4a. Objekt hišna št. 23 ima urejen priključek na kanalizacijsko omrežje in sicer preko hišnega črpališča in tlačnega voda. Priključek je izveden v jašek št. 124. Z izgradnjo gravitacijskega voda in skupnega črpališča se obstoječi priključek preuredi v gravitacijski priključek. Proti predvidenemu črpališču gravitira cca 3.000 m² nepozidanih stavbnih zemljišč. Ocenjujemo, da se bo v perspektivi iz navedenega območja na predviden *kanalizacijski sistem »I«* in posledično *predvideno črpališče* priključilo še dodatnih 4-6 stanovanjskih objektov.

Kanalizacijski sistem »I« obsega:

- kanal K1 dolžina 266,87 m,
- kanal K1a dolžina 10,56 m,
- kanal K1b dolžina 18,43 m,
- tlačni vod dolžina 324,61 m in
- črpališče komunalne odpadne vode.

Kanala K1a in K1b se za razliko od kanala K1 gravitacijsko navezujeta na obstoječo kanalizacijo, ki poteka v lokalni cesti.

Kanalizacijski sistem »II«

Kanalizacijski sistem »II« zajema osrednji del naselja od obstoječega črpališča, ki se nahaja v južnem delu naselja ob potoku Klamfer, proti cerkvi in naprej v smeri severa do gozdnega roba. Kanalizacija v tem delu naselja je zasnovana tako, da odpadne vode odvajajo gravitacijsko. Kanalizacija se pred obstoječim črpališčem priključi na obstoječo gravitacijsko kanalizacijo. Na ta kanalizacijski sistem je predvidena priključitev 16 stanovanjskih objektov in vežice. Prispevno območje tega sistema obsega tudi cca 10.000 m² nepozidanih stavbnih zemljišč.

Kanalizacijski sistem »II« obsega:

- kanal K2 dolžina 390,92 m,
- kanal K2a dolžina 65,42 m,
- kanal K2b dolžina 207,18 m,
- kanal K2c dolžina 232,77 m in
- kanal K2d dolžina 39,44 m.

Kanalizacijski sistem »III«

Kanalizacijski sistem »III« obsega manjši del skrajno vzhodnega dela naselja. Na ta sistem je predvidena navezava objekta hišna št. 15b in nekoliko nižje ležečega stanovanjskega objekta v gradnji. Prispevno območje sistema obsega tudi manjši del nepozidanih stavbnih zemljišč. Sistem je zasnovan kot gravitacijska kanalizacija, ki se spelje v kolovozni poti v smeri potoka Klamfer, kjer ob vznožju brežine poteka obstoječa komunalna kanalizacija. Predvideni kanal se na obstoječo kanalizacijo naveže v jašku št. 117.

Kanalizacijski sistem »III« obsega:

- kanal K3 dolžina 305,35 m.

Kanalizacijski sistem »IV«

Kanalizacijski sistem »IV« obsega zaselek Burence v naselju Verdun. Kanalizacijski sistem je zasnovan tako, da se komunalna odpadna voda gravitacijsko odvaja v smeri potoka Klamfer, kjer se na levem bregu potoka zbira v predvidenem črpališču komunalne odpadne vode. Predvideno črpališče je skupno črpališče za *kanalizacijski sistem »I« in kanalizacijski sistem »IV«*.

Kanalizacijski sistem »IV« obsega:

- kanal KB1 dolžina 215,98 m,
- kanal KB2 dolžina 161,01 m in
- kanal KB3 dolžina 97,29 m.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Skupni stroški [S] / obračunski stroški [OS]

Skupni stroški predstavljajo vse stroške, povezane z izgradnjo komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen. Za predmetno investicijo skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo kanalizacijskega omrežja, ki so:

- izdelava projektne dokumentacije,
- stroške gradnje komunalne opreme,
- strošek nadzora,
- strošek varstva pri delu,
- izdelava programa opremljanja.

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo s komunalnim prispevkom in bremenijo investitorje oz. lastnike zemljišč za gradnjo objektov na območju opremljanja.

4.1.1 Določitev vrednost izgradnje kanalizacijskega omrežja Šentjošt

Določitev vrednosti izgradnje kanalizacijskega omrežja prikazuje naslednja preglednica:

Vrsta javne infrastrukture	Ocena stroška brez DDV [EUR]	Vir stroške
Strošek izdelave projekta dokumentacije (vključuje strošek prvotno pripravljene dokumentacije in njene novelacije)	36.362	Občina
Strošek gradnje kanalizacijskega omrežja – gradnja omrežja	584.470,93	CGP d.d.
Strošek gradnje kanalizacijskega omrežja – vzpostavitev električnih inštalacij in opreme črpališč	14.458,77	CGP d.d.
Strošek gradnje kanalizacijskega omrežja – vzpostavitev strojnih inštalacij in opreme črpališč	11.122,32	CGP d.d.
Strošek nadzora gradnje kanalizacijskega omrežja (sorazmerni strošek v višini 75,48% vrednosti, ki odpade na izgradnjo kanalizacije)	4.830,52	Občina
Strošek zagotavljanja varstva pri delu (sorazmerni strošek v višini 75,48% vrednosti, ki odpade na izgradnjo kanalizacije)	1.358,59	Občina
Strošek izdelave programa opremljanja	1.800,00	Structura d.o.o.
SKUPAJ	654.403,13	

Preglednica 2: Projektna vrednost stroška izgradnje kanalizacijskega omrežja Šentjošt - Verdun

Vrednost stroškov je določena na dan 7. maja 2017. Upošteva (indeksira) se na dan sprejema odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč.

4.1.2 Določitev obračunskih [OS] stroškov kanalizacijskega omrežja Šentjošt

Na podlagi obstoječe projektne in finančne dokumentacije se določijo naslednji obračunski stroški (brez DDV):

Vrsta javne infrastrukture	Obračunski stroški [EUR]
Kanalizacija Šentjošt – del naselja Verdun	88.344,42

Vrsta javne infrastrukture	Obračunski stroški [EUR]
SKUPAJ	88.344,42

Preglednica 3: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja Šentjošt - Verdun

Po višini obračunski stroški predstavljajo 13,5% vrednosti skupnih stroškov. Vrednost obračunskih stroškov je določena na način, kolikšen delež skupnih stroškov krijejo sredstva občinskega proračuna. Občina želi zavezance na območju celotne občine enakomerno obremenjevati, zato se obračunski stroški določijo v višini, ki je primerljiva vrednosti odmere komunalnega prispevka po obstoječem odloku za območje celotne občine.

4.2 Določitev površin gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov

4.2.1 Kanalizacijsko omrežje Šentjošt - Verdun

Območje naselja Šentjošt in dela naselja Verdun predstavlja območje stavbnih zemljišč, večinoma pozidano s pretežno stanovanjskimi in kmetijskimi stavbami. Vseeno na območju naselja obstajajo območja, ki še niso pozidana in so zadosti obsežna, da se na njih lahko predvidi nova pozidava. Z upoštevanjem obstoječe in hkrati tudi predvidene pozidave se pridobi podrobnejša ocena površin gradbenih parcel obstoječih in predvidenih objektov, kot neto tlorisnih površin obstoječih in predvidenih objektov.

4.2.1.1 Določitev površin gradbenih parcel objektov

Na območju naselja, ki se opremlja s kanalizacijskim omrežjem, se nahaja 42 obstoječih stavb, ki imajo določeno hišno številko ter 4 obstoječe stavbe, ki hišne številke sicer nimajo določene, se pa predvideva njihova priključitev na kanalizacijsko omrežje.

V naravi gre za stavbe, pretežno zgrajene po letu 1967 (27 od skupno 46 stavb). Vseeno se za določitev njihove gradbene parcele upošteva dikcija, da je površina gradbene parcele enaka produktu stavbišča in faktorja 1,5. Ob upoštevanju navedenega, površina gradbenih parcel obstoječih stavb znaša:

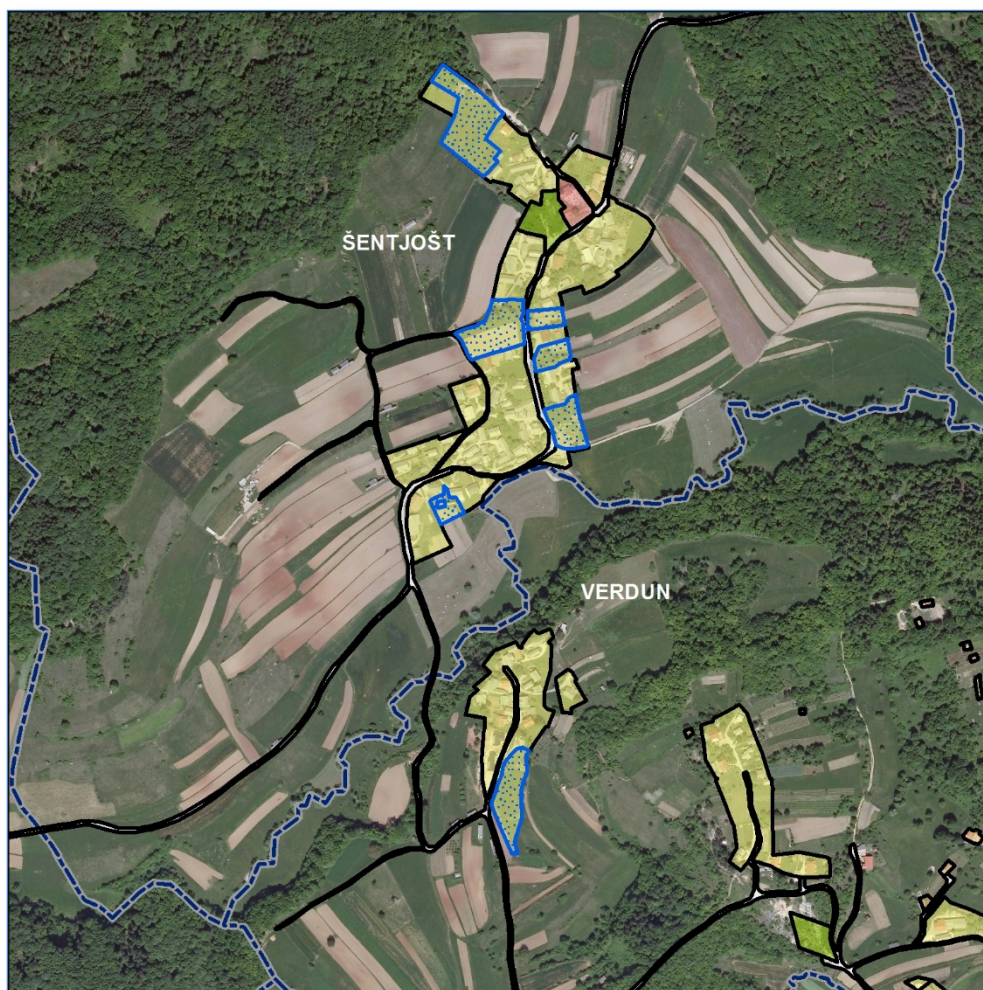
K.O.	Številka stavbe	Naslov	Gradbena parcela (m ²)
STOPIČE	30		108
STOPIČE	59		141
STOPIČE	96		150
STOPIČE	171		133,5
STOPIČE	118	ŠENTJOŠT 1	147
STOPIČE	103	ŠENTJOŠT 2	283,5
STOPIČE	124	ŠENTJOŠT 3	192
STOPIČE	142	ŠENTJOŠT 4	264
STOPIČE	143	ŠENTJOŠT 4A	171
STOPIČE	109	ŠENTJOŠT 5	163,5
STOPIČE	100	ŠENTJOŠT 6	261
STOPIČE	115	ŠENTJOŠT 7	93
STOPIČE	99	ŠENTJOŠT 8	181,5
STOPIČE	89	ŠENTJOŠT 9	385,5
STOPIČE	76	ŠENTJOŠT 9A	163,5
STOPIČE	72	ŠENTJOŠT 9B	177

K.O.	Številka stavbe	Naslov	Gradbena parcela (m ²)
STOPIČE	85	ŠENTJOŠT 10	145,5
STOPIČE	84	ŠENTJOŠT 11	270
STOPIČE	66	ŠENTJOŠT 12	231
STOPIČE	50	ŠENTJOŠT 13	282
STOPIČE	970	ŠENTJOŠT 13A	144
STOPIČE	51	ŠENTJOŠT 14	183
STOPIČE	34	ŠENTJOŠT 15	172,5
STOPIČE	54	ŠENTJOŠT 15A	180
STOPIČE	31	ŠENTJOŠT 15B	264
STOPIČE	948	ŠENTJOŠT 15D	151,5
STOPIČE	22	ŠENTJOŠT 16	162
STOPIČE	4	ŠENTJOŠT 17	226,5
STOPIČE	1	ŠENTJOŠT 17A	67,5
STOPIČE	969	ŠENTJOŠT 17D	306
STOPIČE	23	ŠENTJOŠT 18	142,5
STOPIČE	28	ŠENTJOŠT 19	255
STOPIČE	68	ŠENTJOŠT 20	297
STOPIČE	110	ŠENTJOŠT 21	267
STOPIČE	129	ŠENTJOŠT 22	289,5
STOPIČE	914	ŠENTJOŠT 23	324
STOPIČE	190	VERDUN 1	222
STOPIČE	711	VERDUN 1A	175,5
STOPIČE	935	VERDUN 1B	207
STOPIČE	179	VERDUN 2	321
STOPIČE	170	VERDUN 3	126
STOPIČE	164	VERDUN 4	229,5
STOPIČE	173	VERDUN 4A	295,5
STOPIČE	156	VERDUN 5	259,5
STOPIČE	154	VERDUN 6	117
STOPIČE	172	VERDUN 7	55,5
SKUPAJ			9.384,00

Preglednica 4: Površina upoštevanih gradbenih parcel, določenih za obračun komunalnega prispevka

Površina zemljišča pod stavbo je bila vzeta iz registra nepremičnin.

Poleg pozidanih območij, so na območju naselja Šentjošt in delu naselja Verdun še območja, katera je mogoče pozidati. Predmetna območja obsegajo skupaj 12.706 m² razpoložljivih površin in so prikazana z naslednjim izsekom:



Slika 1: Prikaz območja razpoložljivih gradbenih parcel M 1:10.000

Na prikazanem območju se ocenjuje vzpostavitev največ 18 novih stavb, ki se bodo priključile na kanalizacijsko omrežje. Hkrati se predvidi, da se na eni vzpostavljeni gradbeni parceli postavi stavbno z neto tlorisno površino 200 m².

Skupna površina obstoječih in predvidenih gradbenih parcel na območju opremljanja tako znaša 22.090 m².

4.2.1.2 Določitev neto tlorisnih površin objektov

Neto tlorisna površina obstoječih stavb se pridobi iz podatkov registra nepremičnin in znaša:

K.O.	Številka stavbe	Naslov	NTP (m ²)
STOPIČE	30		36,4
STOPIČE	59		39,6
STOPIČE	96		104
STOPIČE	171		123
STOPIČE	118	ŠENTJOŠT 1	77,2
STOPIČE	103	ŠENTJOŠT 2	201,1
STOPIČE	124	ŠENTJOŠT 3	91,4
STOPIČE	142	ŠENTJOŠT 4	282,4
STOPIČE	143	ŠENTJOŠT 4A	277,8

K.O.	Številka stavbe	Naslov	NTP (m ²)
STOPIČE	109	ŠENTJOŠT 5	152,1
STOPIČE	100	ŠENTJOŠT 6	250,3
STOPIČE	115	ŠENTJOŠT 7	74,4
STOPIČE	99	ŠENTJOŠT 8	259,2
STOPIČE	89	ŠENTJOŠT 9	298,2
STOPIČE	76	ŠENTJOŠT 9A	273
STOPIČE	72	ŠENTJOŠT 9B	136,8
STOPIČE	85	ŠENTJOŠT 10	240
STOPIČE	84	ŠENTJOŠT 11	149,2
STOPIČE	66	ŠENTJOŠT 12	168,3
STOPIČE	50	ŠENTJOŠT 13	183,9
STOPIČE	970	ŠENTJOŠT 13A	157
STOPIČE	51	ŠENTJOŠT 14	63,7
STOPIČE	34	ŠENTJOŠT 15	82,3
STOPIČE	54	ŠENTJOŠT 15A	323,2
STOPIČE	31	ŠENTJOŠT 15B	268,5
STOPIČE	948	ŠENTJOŠT 15D	250,4
STOPIČE	22	ŠENTJOŠT 16	84,2
STOPIČE	4	ŠENTJOŠT 17	114
STOPIČE	1	ŠENTJOŠT 17A	223
STOPIČE	969	ŠENTJOŠT 17D	172
STOPIČE	23	ŠENTJOŠT 18	288,7
STOPIČE	28	ŠENTJOŠT 19	202,9
STOPIČE	68	ŠENTJOŠT 20	311
STOPIČE	110	ŠENTJOŠT 21	237,1
STOPIČE	129	ŠENTJOŠT 22	201,9
STOPIČE	914	ŠENTJOŠT 23	208,8
STOPIČE	190	VERDUN 1	253,2
STOPIČE	711	VERDUN 1A	202,6
STOPIČE	935	VERDUN 1B	233,4
STOPIČE	179	VERDUN 2	151,6
STOPIČE	170	VERDUN 3	194,4
STOPIČE	164	VERDUN 4	166,4
STOPIČE	173	VERDUN 4A	244
STOPIČE	156	VERDUN 5	180
STOPIČE	154	VERDUN 6	89,9
STOPIČE	172	VERDUN 7	51
SKUPAJ			8.373,50

Preglednica 5: *Površina upoštevanih NTP obstoječih stavb, določenih za obračun komunalnega prispevka*

Na obravnavanem območju smo predvideli 18 novogradenj s po 200 m² NTP/stavbo, kar pomeni dodatnih 3.600 m² NTP.

Skupna površina obstoječih in predvidenih NTP objektov na območju opremljanja tako znaša 11.973,50 m².

4.3 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na z uredbo določene merske enote; to je na površine gradbenih parcel in na načrtovane NTP objektov.

Naslednja preglednica prikazuje razdelitev stroškov opremljanja zemljišč na enoto gradbene parcele in na enoto ocenjenih načrtovanih NTP objektov.

Vrsta stroška	[OS] [EUR]	SUM A _{parcela} [m ²]	SUM A _{tlorisna} [m ²]	C _p [EUR/m ²]	C _t [EUR/m ²]
Izgradnja kanalizacijskega sistema Šentjošt	88.344,42	22.090	11.973,50	4,00	7,38
SKUPAJ	88.344,42		CP/CT	4,00	7,38

Preglednica 6: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov, preračunanih na enoto gradbenih parcel in NTP objektov

4.4 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

4.4.1 Razmerje med merilom gradbene parcele in merilom neto tlorisne površine objekta

Razmerje med merilom gradbene parcele in merilom NTP objektov (D_p in D_t) se pri izračunu komunalnega prispevka določi skladno z določbami vsakokrat veljavnega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto.

4.4.2 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti se za gradnjo posamezne vrste stavbe določi skladno z določbami vsakokrat veljavnega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto.

4.4.3 Olajšave

Olajšave se določi skladno z določbami vsakokrat veljavnega Splošnega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto.

4.4.4 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno komunalno opremo (C_p) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (C_t) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod razdelkom »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka se izvede po uradni dolžnosti oziroma na zahtevo investitorja (poziva UE) pred izdajo gradbenega dovoljenja ali ob spremembi namembnosti objekta.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

Vrsta stroška	Cp [EUR/m ²]	Ct [EUR/m ²]
Izgradnja kanalizacijskega sistema Šentjošt - Verdun	4,00	7,38
SKUPAJ	4,00	7,38

Preglednica 7: Prikaz vrednosti Cp in Ct za območje kanalizacijskega sistema Šentjošt - Verdun

5.1 Izračun komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo zgrajeno komunalno opremo – kanalizacijsko omrežje, določeno s tem programom opremljanja, se odmeri na naslednji način:

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p1} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t1} \cdot D_t)$$

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo

Komunalni prispevek za že obstoječo komunalno opremo se odmeri po vsakokrat veljavnem programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje mestne občine Novo mesto na način, da se območje upošteva kot delno opremljeno:

- K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje.

Skupaj odmerjeni komunalni prispevek predstavlja vsoto komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo.

6 ETAPNOST GRADNJE IN TERMINSKI PLAN

Izgradnja kanalizacijskega omrežja v naselju Šentjošt in delu naselja Verdun bo izvedena in predana Občini najkasneje 1. septembra 2017.

7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

7.1 Prikaz obračunskega območja kanalizacije Šentjošt - Verdun

