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

Št.: 351-254/2009
351-255/2009
Datum: 12.10.2009

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: **Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Šmihel« in**
Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Brezje«

NAMEN: 2. obravnava predloga odloka

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

POROČEVALEC: Darja Plantan- vodja Službe za investicije in razvoj

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA:

1.

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Šmihel«.

2.

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Brezje«.

Župan
Alojzij Muhič

PRILOGE:
- Obrazložitev (PRILOGA 1)
- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Šmihel« (PRILOGA 2)
- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Brezje« (PRILOGA 3)
- Program opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Šmihel« (PRILOGA 4)
- Program opremljanja »Kanalizacija Romsko naselje Brezje« (PRILOGA 5)

PRILOGA 1

Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava
Oddelek za razvoj in premoženjske zadeve

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

Številka: 351-254/2009
351-255/2009
Datum: 13.10.2009

OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMOV OPREMLJANJA IN PREDLOGOV ODLOKOV O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA : OBMOČJE OPREMLJANJA »KANALIZACIJA ROMSKO NASELJE ŠMIHEL« IN OBMOČJE OPREMLJANJA »KANALIZACIJA ROMSKO NASELJE BREZJE« - druga obravnava

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 23. seji, dne 9.7.2009, obravnaval:

- predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja » kanalizacija romsko naselje Šmihel« in
- predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja » kanalizacija romsko naselje Brezje« .

Oba navedena dokumenta v prvi obravnavi sta bila sprejeta, do druge obravnave pa je potrebno proučiti podane pripombe in predloge občinskega sveta in delovnih teles ter se do njih opredeliti.

Pripombe na navedena odloka sta po obravnavi na skupni seji odborov dne 7.7.2009 podala Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet. Vse podane pripombe se nanašajo na oba programa opremljanja, zato jih v odgovoru obravnavamo skupaj. Vse podane razlage se zato nanašajo tudi na oba dokumenta:

a.) Preveri naj se skladnost določila zadnjega odstavka 11. člena predloga odloka z določili 10. člena Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto

11. člen predlaganega odloka med drugim pravi: »Pri določanju parcel objektov se uporablja 5. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007), ki pravi, da če parcela ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.«

10. člen Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto med drugim pravi: »Če podatka o površini parcele iz prejšnjega odstavka ni mogoče pridobiti, se parcela objekta določi kot fundus objekta, ki se pomnoži s faktorjem 1,5.«

Ugotavljamo, da sta obe navedbi vsebinsko usklajeni. Na območju opremljanja dejansko obstaja problem enoznačne določitve parcele, ki je osnova za odmero komunalnega prispevka. Zato predvidevamo, da se bo pri odmeri uporabljala predvsem ta navedba, kar je za tovrstne primere tudi predvideno v državnem pravilniku. V obravnavanih programih opremljanja bi se sicer lahko sklicevali tudi na določbo iz splošnega občinskega odloka (glede na to, da je vsebinsko enaka, je pravzaprav vseeno), vendar se nam zdi primerneje sklicevanje na državni pravilnik, saj pravni okvir za program opremljanja predstavlja državna zakonodaja in ne občinski odlok.

Tudi ostale določbe predloga odloka o programu opremljanja in splošnega odloka za območje celotne občine so vsebinsko v celoti usklajene.

b.) Preveri in uskladi naj se terminologija v 14. členu predloga odloka (znižanje komunalnega prispevka) s terminologijo Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (oprostitve in olajšave).

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka nima dela, ki bi govoril o oprostitvah in olajšavah, je pa zato tovrstna tematika obravnavana v Zakonu o prostorskem načrtovanju v 83. členu, ki ima naslov »oprostitve plačila komunalnega prispevka«.

V smislu poenotenosti terminologije se v obeh odlokih ime 14. člena spremeni iz »znižanje komunalnega prispevka« v »oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka«.

c.) V obrazložitvi predloga odloka se preveri in uskladi površino gradbenih parcel, ki so po prostorskih aktih občine namenjene poselitvi ter površino gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka.

Dejansko je v povzetku obrazložitve programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja «Kanalizacija romsko naselje Šmihel« pomotoma navedeno, da je površina gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka, ocenjena na 6.226 m^2, iz programa opremljanja pa je razvidno da ta površina znaša 7.812 m^2. Navedeni podatek iz obrazložitve ne vpliva na vsebino obravnavanega programa opremljanja in odloka.

d.) Preveri se podlago za določitev višine obračunskih stroškov na 10,13% skupnih stroškov v primeru kanalizacije v Šmihelu, kar je več od primerljivega predloga odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje kanalizacije v Brezju (6,43%).

Uredba o vsebini programa opremljanja v 11. členu določa, da občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom, kar potem predstavlja obračunske stroške. Uredba nikjer ne pravi, da morajo biti ti deleži enaki, saj so si območja med seboj različna, tako po gostoti poselitve, strošku komunalnega opremljanja, kot po ostalih parametrih.

V teh dveh konkretnih primerih je občina pri obeh območjih zasledovala cilj podobne obremenitve s komunalnim prispevkom, kot velja za vse ostale zavezance v občini v enaki situaciji, t.j. ob priključitvi na javno kanalizacijsko omrežje. Za primerjavo:[1]

Romsko naselje Brezje – predlog	Cp(ij) (EUR/m^2)	Ct(ij) (EUR/m^2)
Nova kanalizacija	2,837	8,420
Primarno kanalizacijsko omrežje	1,964	3,382

[1] Cp je strošek v EUR na m^2 parcele, Ct pa strošek v EUR na m^2 neto tlorisne površine objekta

Romsko naselje Šmihel – predlog	Cp(ij) (EUR/m^2)	Ct(ij) (EUR/m^2)
Nova kanalizacija	2,744	8,714
Primarno kanalizacijsko omrežje	1,964	3,382

Splošen odlok za celo MoNm	Cp(ij) (EUR/m^2)	Ct(ij) (EUR/m^2)
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	2,744	8,714
Primarno kanalizacijsko omrežje	1,964	3,382

Iz tabel je razvidno, da predlog odloka za obe območji prinaša zelo podobne osnove za odmero komunalnega prispevka, kot veljajo sicer drugje po občini. Povsem enake zaradi čisto matematičnih razlogov ne morejo biti, so si pa podobne do te mere, da lahko rečemo, da med zavezanci ni razlik pri obravnavi.

e.) Preveri se skladnost določila 4. odstavka na str. 9 obrazložitve predloga odloka z 19. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka ima samo 10. členov, tako, da je navedeno pripombo nemogoče upoštevati. Četrti odstavek v obrazložitvi govori o plačilu komunalnega prispevka za priklop na obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, zato je bila morda mišljena skladnost z 19. členom Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto, ki govori o stroških priključevanja. Pri tem je potrebno pojasniti, da 19. člen občinskega odloka določa, kaj je zajeto v komunalnem prispevku, ki se odmerja po predmetnem odloku in da so pri tem izvzeti stroški gradnje individualnega priključka.

f.) Ponovno naj se preveri večkrat posredovana pripomba odborov o primernosti in upravičenosti poimenovanja naselij z »romskimi naselji«.

Izdelovalec programa opremljanja v zvezi s tem podaja naslednja pojasnila:

- sam naslov programa opremljanja in odloka ni nikjer predpisan in je lahko stvar kakršnegakoli dogovora, običaj pa je, da seveda na nek način odraža vsebino dokumenta. V kolikor bi obstajal tehten razlog za preimenovanje in bi bil glede tega dosežen nek konsenz, se lahko upošteva vsak nasprotni predlog,
- razlog, da imata oba odloka v imenu pridevnik »romski« izhaja iz tega, da imata enak naslov tudi oba prostorska akta, na katerih program opremljanja temelji (ZN romsko naselje Žabjak in UN romsko naselje Šmihel) ter da je s tem natančneje določena lokacija komunalnega opremljanja, saj bi bil npr. samo pojem Šmihel premalo natančen,
- v zvezi s poimenovanjem smo ugotovili, da enake izraze uporablja tudi Urad vlade Republike Slovenije za narodnost, izdelovalec programa opremljanja pa se je posvetoval tudi z Zvezo Romov Slovenije in občinskim svetnikom g. Tudjo, za katere uporabe pojma romsko naselje ni sporna. Predmetna zemljišča se nahajajo v naselju Novo mesto, formalno pa bo v prihodnosti potrebno poimenovati tudi ulice v teh območjih. Glede na navedeno predlagamo, da se poimenovanje odlokov in programov opremljanja ne spreminja.

Podrobna obrazložitev programov opremljanja in odlokov je bila občinskemu svetu posredovana v sklopu gradiva na predzadnjo, 23. sejo, zato menimo, da ga h gradivu za drugo obravnavo ni potrebno ponovno priložiti. Priložena pa sta programa opremljanja in Odloka.

VPLIV NA PRORAČUN

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja »kanalizacija romsko naselje Šmihel« in »kanalizacija romsko naselje Brezje«, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred priključitvijo objektov na kanalizacijsko omrežje in pred izdajo gradbenih dovoljenj za eventuelne novogradnje in prizidave na navedenem območju. Zaradi pričakovanih težav pri izvajanju odloka, plačevanju komunalnega prispevka in eventuelnih izvršbah, ocenjujemo, da bo prihodek od odmere komunalnega prispevka po predlaganem odloku zanemarljiv, oziroma ga je zelo težko oceniti.

Pripravila:
Darja Plantan

VODJA SLUŽBE ZA INVESTICIJE

Suzana Virc
Po pooblastilu župana št. 100-87/2008,
Z dne 31.8.2009
VODJA ODDELKA ZA RAZVOJ IN
PREMOŽENJSKE ZADEVE

mag. Sašo Murtič, univ. dipl. prav.
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PRILOGA 2

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 76/2008), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Romsko naselje Šmihel - kanalizacija«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Romsko naselje Šmihel - kanalizacija« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se opredeli gradnja gospodarske javne infrastrukture, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:
- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- terminski plan izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka,
- grafične priloge.

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:
- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za investicijo v novo komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo,

Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, medtem ko se odmera komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja odmerja po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008).

4. člen
(podatki o območju opremljanja)

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in sledi mejam Odloka o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Romsko naselje Šmihel (Uradni list RS, št. 6/06). Gre za območje zahodno od železniške proge Ljubljana – Novo mesto – Metlika in regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto in je hkrati opredeljeno tudi kot območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen
(obstoječa komunalna infrastruktura)

Področje romskega naselja Šmihel ni opremljeno s kanalizacijo. Komunalne odpadne vode v naselju Šmihel so delno speljane v greznice, v večjem delu pa kar izpuščene po terenu, kar predstavlja velik higiensko – sanitarni problem za življenje romskih družin v naselju. V bližini se nahaja primarno kanalizacijsko omrežje, na katerega se bodo novi vodi priključevali.

6. člen
(predvidena komunalna oprema)

Na obravnavanem območju urejanja bo narejena nova kanalizacija. Gre za črpališče, glavni kanal GV1, ki zajema zahodni in južni del območja urejanja, priključne kanale GV3, GV5, GV7, GV9, ki so priključeni na glavni kanal GV1 in priključni kanal GV11, ki zajema severni in vzhodni del območja urejanja. Podrobnosti so navedene v projektu PZI »Fekalna kanalizacija romskega naselja Šmihel«, številka 11/06 iz marca 2007 izdelovalca Topos d.o.o.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen
(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije tako za novo kot za obstoječo komunalno opremo je eno samo in obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka.

8. člen
(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 212.424 EUR po cenah september 2008 in obsegajo stroške projektne in investicijske dokumentacije ter stroške gradnje komunalne opreme. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za pridobljena nepovratna sredstva iz naslova regionalnih spodbud, pridobljenih s strani Službe vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) ter sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in znašajo 21.439 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 23.163 EUR.

9. člen
(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja zagotavlja Mestna Občina Novo mesto v dogovoru z upravljalcem kanalizacijskega omrežja, pri čemer zagotavlja 137.120 EUR Služba vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalni razvoj iz naslova regionalnih spodbud, preostalih 75.304 pa občina iz svojega proračuna, delno (44.602 EUR) tudi na račun bodočega plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo s strani zavezancev v območju opremljanja.

Tabela: Viri financiranja

Viri financiranja	**Znesek v EUR**
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	137.120
Mestna občina Novo mesto	75.304
- iz proračuna	*30.702*
- zavezanci za komunalni prispevek za novo komunalno opremo	*21.439*
- zavezanci za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo	*23.163*
Skupaj	**212.424**

Navedena zneska tako SVLR kot Mestne občine Novo mesto sta bila že zagotovljena, kar pomeni, da občini ni treba zagotavljati več nobenih dodatnih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije na območju opremljanja.

10. člen
(terminski plan)

Komunalno opremljanje obračunskega območja ima naslednji časovni načrt:

- projektna dokumentacija	marec 2007,
- investicijska dokumentacija	julij 2007,
- izvedba kanalov GV1, GV3, GV5, GV9 in GV11	29.8.2008,
- izvedba preostalih primarnih kanalov, izvedba preizkusov in grobe sanacije trase, izgradnja tlačnega voda s črpališčem	30.9.2008,
- izvedba preostalih kanalov, priključek črpališča, sanacija Kralove ceste in vzpostavitev trase v prvotno stanje – zaključek investicije	15.10.2008

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa,
- da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine Dpi : Dti = 0,3 : 0,7
- da je faktor dejavnosti za vse objekte Kdej = 1

Pri določanju parcel objektov se uporablja 5. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007), ki pravi, da če parcela ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.

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

Obračunski stroški investicije iz 8. člena odloka preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju se razberejo iz tabele:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo in obstoječo infrastrukturo

Infrastruktura	Cp(ij) (EUR/m^2)	Ct(ij) (EUR/m^2)
Nova kanalizacija	2,744	8,714
Primarno kanalizacijsko omrežje	1,964	3,382

Navedeni stroški veljajo na datum september 2008 in se jih ob izdaji odločbe ustrezno revalorizira za obdobje od septembra 2008 do dne izdaje odločbe.

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

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

14. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

V primeru, da je kdo od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka sam prispeval k izgradnji javne komunalne infrastrukture, obravnavane v tem programu opremljanja, se mu ob predložitvi ustreznega dokazila znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do višine vložka.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na 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 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.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen
(dostop do podatkov)

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

16. člen
(veljavnost)

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

Št.: Župan:
Novo mesto, dne Alojzij Muhič

PRILOGA 3

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 76/2008), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Romsko naselje Brezje - kanalizacija«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Romsko naselje Brezje - kanalizacija« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se opredeli gradnja gospodarske javne infrastrukture, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:
- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- terminski plan izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka,
- grafične priloge.

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:
- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za investicijo v novo komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo,

Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, medtem ko se odmera komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja odmerja po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008).

4. člen
(podatki o območju opremljanja)

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje zazidalnega načrta romskega naselja Žabjak (Skupščinski Dolenjski list št. 4/85 in Uradni list RS, št. 44/01). Območje se nahaja na severovzhodu Novega mesta na poti iz Bršljina proti Mirni Peči in je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen
(obstoječa komunalna infrastruktura)

Področje romskega naselja Brezje ni opremljeno s kanalizacijo. Komunalne odpadne vode v naselju so delno speljane v greznice, v večjem delu pa kar izpuščene po terenu, kar predstavlja velik higiensko – sanitarni problem za življenje romskih družin v naselju. V bližini se nahaja primarno kanalizacijsko omrežje, na katerega se bodo novi vodi priključevali.

6. člen
(predvidena komunalna oprema)

Na obravnavanem območju urejanja bo narejena nova kanalizacija. Tehnične podrobnosti so navedene v projektu PZI »Kanalizacija v romskem naselju«, številka K-23/2006 iz januarja 2007 izdelovalca GPI d.o.o.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen
(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije tako za novo kot za obstoječo komunalno opremo je eno samo in obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka.

8. člen
(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 274.675 EUR po cenah september 2008 in obsegajo stroške projektne in investicijske dokumentacije ter stroške gradnje komunalne opreme. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za pridobljena nepovratna sredstva iz naslova regionalnih spodbud, pridobljenih s strani Službe vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) ter sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in znašajo 17.664 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 10.688 EUR.

9. člen
(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja zagotavlja Mestna Občina Novo mesto v dogovoru z upravljalcem kanalizacijskega omrežja, pri čemer zagotavlja 135.267 EUR Služba vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalni razvoj iz naslova regionalnih spodbud, preostalih 139.408 pa občina iz svojega proračuna, delno (28.352 EUR) tudi na račun bodočega plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo s strani zavezancev v območju opremljanja.

Tabela: Viri financiranja

Viri financiranja	**Znesek v EUR**
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	135.267
Mestna občina Novo mesto	139.408
- iz proračuna	*111.056*
- zavezanci za komunalni prispevek za novo komunalno opremo	*17.664*
- zavezanci za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo	*10.688*
Skupaj	**274.675**

Navedena zneska tako SVLR kot Mestne občine Novo mesto sta bila že zagotovljena, kar pomeni, da občini ni treba zagotavljati več nobenih dodatnih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije na območju opremljanja.

10. člen
(terminski plan)

Komunalno opremljanje obračunskega območja ima naslednji časovni načrt:

- projektna dokumentacija januar 2007,
- investicijska dokumentacija julij 2007,
- izvedba kanala A od obstoječega jaška do jaška B2-2 1.8.2008,
- izvedba kanala B od jaška B1 do B1-1 in od jaška B5 do B14, izvedba grobe sanacije terena 5.9.2008,
- izvedba kanala C od jaška C-21 do C13, izvedba kanala D od jaška KC 12 do D11, izvedba grobe sanacije terena 5.10.2008,
- izvedba kanala C od jaška KC 12 do C1, izvedba trase v prvotno stanje, preizkus tesnosti kanalizacije, fino planiranje in sejanje s travo, tamponiranje makadamskih cest in dvorišč, kvalitetni pregled trase, geodetski posnetek izvedenega stanja in izdelava PID (zaključek investicije) 10.10.2008.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa,
- da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine Dpi : Dti = 0,3 : 0,7
- da je faktor dejavnosti za vse objekte Kdej = 1

Pri določanju parcel objektov se uporablja 5. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ki pravi, da če parcela ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.

12. člen
(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka
za investicijo v novo in obstoječo komunalno infrastrukturo)

Obračunski stroški investicije iz 8. člena odloka preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju se razberejo iz tabele:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo in obstoječo infrastrukturo

Infrastruktura	**Cp(ij) (EUR/m²)**	**Ct(ij) (EUR/m²)**
Nova kanalizacija	2,837	8,420
Primarno kanalizacijsko omrežje	1,964	3,382

Navedeni stroški veljajo na datum september 2008 in se jih ob izdaji odločbe ustrezno revalorizira za obdobje od septembra 2008 do dne izdaje odločbe.

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

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

14. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

V primeru, da je kdo od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka sam prispeval k izgradnji javne komunalne infrastrukture, obravnavane v tem programu opremljanja, se mu ob predložitvi ustreznega pisnega dokazila znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do višine vložka.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na 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 ne plača za gradnjo stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (CC-SI: 1263).

Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na 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.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen
(dostop do podatkov)

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

16. člen
(veljavnost)

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

Št.: Župan:
Novo mesto, dne Alojzij Muhič

PRILOGA 4

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»ROMSKO NASELJE ŠMIHEL - KANALIZACIJA«

Novo mesto, november 2008

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA 3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu 3
1.2. Namen izdelave programa opremljanja 3
1.3. Opis območja opremljanja 4
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja 5
2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA 7
2.1. Obstoječa kanalizacija 7
2.2. Nova kanalizacija 8
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME 9
3.1. Obračunsko območje investicije 9
3.2. Skupni stroški investicije (Ss) 12
3.3. Obračunski stroški investicije (So) 13
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA 14
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA 15
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 16
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote 17
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote 18
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) 18
6.4. Faktor dejavnosti 18
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja 19
6.6. Izračun komunalnega prispevka 19
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka 20
7. PRILOGE 21

x

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

župan: Alojzij Muhič

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700
fax.: (07) 39-35-709
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.
nosilec projekta: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo kanalizacije na območju romskega naselja v Šmihelu (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja določa investicijo v novo kanalizacijsko omrežje, vključno s priključitvijo novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, kar tvori komunalno infrastrukturo območja opremljanja.

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

Investitor Mestna občina Novo mesto bo z izgradnjo kanalizacijskega omrežja izboljšala življenjske pogoje prebivalcev romskega naselja Šmihel. V kraškem okolju, kakršno je na širšem območju tega naselja, je namreč podtalje izjemno občutljivo za onesnaženje z odpadnimi – komunalnimi vodami. Z vzpostavitvijo sistema, ki omogoča kontrolirano odvajanje odpadnih voda, so bistveno zmanjšane možnosti za onesnaženje tal in podtalja ter površinskih voda, kar pomeni glede na preteklo stanje bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

1.3. Opis območja opremljanja

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

Zametek romskega naselja Šmihel v Novem mestu je nastal v letu 1979 in sicer s prizadevanjem občine, da bi preselila 8 romskih družin, ki so do takrat bivale v barakah cca. 300 m stran, kjer je bila po prostorski dokumentaciji določena lokacija za graditev Šolskega centra tehniških in zdravstvene usmeritve. Občina je zato investirala izgradnjo enega skupnega zidanega objekta z osmimi manjšimi stanovanjskimi enotami. Nato je bila postavljena še ena brunarica.

Naknadno je bila k skupnemu stanovanjskemu objektu dozidana še ena stanovanjska enota. Na bližnja zemljišča je bilo postavljenih še več manjših in tudi večjih stanovanjskih hiš ter nekaj barak. Potrebna stavbna zemljišča je še naknadno dokupovala občina, v zadnjih letih pa tudi Romi sami. Dodatno postavljanje objektov v naselju je še vedno v teku, kajti število romskih družin na tej lokaciji vidno raste.

Romsko naselje je velikosti 1,7 ha in se nahaja v naselju Šmihel, zahodno od železniške proge Ljubljana – Novo mesto – Metlika in regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto. Naselje leži na terenu, ki je v rahlem naklonu proti jugu. Za širše območje so značilne vrtače. Na severovzhodu se teren proti železniški progi nekoliko dviguje in je poraščen z visoko vegetacijo, na severozahodu pa se spet spušča proti gozdu. Nepozidana zemljišča so porasla s travniki slabše kvalitete. Na terenu ni odprtih vodotokov. Romsko naselje Šmihel loči od ostalega dela naselja Šmihel že omenjena železniška proga in regionalna cesta. Fekalna kanalizacija za samo naselje Šmihel je že izvedena do jaška J3-217, ki se nahaja na omenjeni regionalni cesti.

Na celotnem obravnavanem območju so nelegalno zgrajeni številni leseni provizorji romskega naselja in 9 zidanih, čvrstih objektov, kjer so za odvod fekalne kanalizacije zgrajene greznice. Meteorne vode prosto ponikajo po terenu. Dostopi do obstoječih objektov so rešeni z obstoječe poljske poti, ki poteka na jugu območja ali preko občinskega zemljišča. Del zemljišča na severu območja je v privatni lasti Romov, južni del pa v lasti Mestne občine Novo mesto. Privatne parcele so površine do 4.000 m².

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. projektna dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Programe opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa. To v praksi pomeni, da je program opremljanja praktično obvezen.

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Romsko naselje Šmihel (Uradni list RS, št. 6/06). Pri tem je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

V tem programu opremljanja velja, da so komunalna infrastruktura objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja.

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo kanalskih sistemov, ki so namenjeni odvajanju sanitarnih odplak. Predvideni so tudi priključki glavnih in sekundarnih kanalov.

Program opremljanja iz projektne dokumentacije povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo. Omrežje je dimenzionirano za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

Planski akti občine

Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Romsko naselje Šmihel (Uradni list RS, št. 6/06)

Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta za romsko naselje Šmihel določa (med drugim) pogoje za komunalno ureditev območja opremljanja in predstavlja osnovo v planskih aktih občine za komunalno urejanja območja.

Uporabljena dokumentacija

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

Seznam upoštevane projektne in investicijske dokumentacije ter razpoložljivi viri:

1. Projekt PZI »Fekalna kanalizacija romskega naselja Šmihel«, ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o., Roška cesta 16, 8350 Dolenjske Toplice pod št. PZI 11/06 v marcu 2007.
2. Dokument identifikacije investicijskega projekta »Kanalizacija v romskem naselju Šmihel«, ki ga je izdelalo podjetje Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto v juliju 2007.
3. Smernice in podatki pristojne občinske službe glede dinamike izgradnje in financiranja investicije.

2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Program opremljanja obravnava izgradnjo kanalizacijskega sistema na območju romskega naselja Šmihel, ki je namenjen odvajanju komunalnih odpadnih voda. Kanalski sistem komunalne infrastrukture je dimenzioniran za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je bila zgrajena fekalna kanalizacija v dolžini 523,94 m, črpališče in tlačni vod v dolžini 154,76 m. Obravnavano kanalizacijsko omrežje je priključeno na obstoječo javno kanalizacijo v obstoječem jašku 4305 na parc. št. 1052/3 k.o. Gotna vas.

V nadaljevanju je podan opis:

- predhodnega stanja kanalizacijske infrastrukture in
- nove kanalizacije.

2.1. Obstoječa kanalizacija

Pred izvedbo investicijske operacije v romskem naselju Šmihel ni bilo fekalne kanalizacije. Komunalne odpadne vode v naselju Šmihel so bile delno speljane v greznice, v večjem delu pa kar izpuščene po terenu, kar je predstavljalo velik higiensko – sanitarni problem za življenje romskih družin v naselju.

Poleg vsega pa se naselje nahaja na izrazito kraškem območju! Nevarnost, da bi prišlo do onesnaženja bližnjega Škrjanškega potoka in drugih manjših potokov v bližini ali do drugega ekološkega problema je bila pred izvedbo investicije zelo velika.

Obstoječi vod primarne fekalne kanalizacije se nahaja v relativni bližini in nanj se bo nova kanalizacija tudi priključevala.

2.2. Nova kanalizacija

V nadaljevanju opisujemo novo kanalizacijo v območju opremljanja:

<u>Nova kanalizacija</u>

Obravnavano kanalizacijsko omrežje je bilo že izvedeno.

Fekalna kanalizacija poteka v območju urejanja v glavnem znotraj cestnega telesa vse do črpališča, ki se nahaja južno od območja urejanja. Z izvedbo kanalizacije so zajeti vsi obstoječi objekti z greznicami. Začetni jaški priključkov so locirani na lokaciji obstoječih greznic oziroma so postavljeni na tako globino, da omogočajo enostaven priklop obstoječih objektov.

Traso fekalne kanalizacije sestavljajo:

- glavni kanal GV1, ki zajema zahodni in južni del območja urejanja,
- priključni kanali GV3, GV5, GV7, GV9, ki so priključeni na glavni kanal GV1,
- priključni kanal GV11, ki zajema severni in vzhodni del območja urejanja in se je zadnji priključil na glavni kanal GV1.

Sama izvedba in kapaciteta črpališča je prilagojena potrebam širšega prostora. Črpališče je priključeno na električno omrežje. Do črpališča je urejena dostopna pot. Vsi objekti so izvedeni vodotesno.

Trasa tlačnega voda iz črpališča je v globini 9,5 m ob glavnem kanalu, nato pa se zalomi desno in vodi skozi preboj pod železniško progo in regionalno cesto III. reda št. R3-664, v km 20,400 (parc. št. 1143/2 k.o. Gotna vas) do ulice kjer gre nato ob levi strani do priključitve na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje v jašku 4305 na parc. št. 1052/3 k.o. Gotna vas.

Kanalizacija je izvedena vodonepropustno. Pri izvedbi preboja je bil upoštevan minimalni odmik 1,5 m gradbene jame od ceste oziroma železniškega nasipa.

Predviden iztok porabljene vode v kanalizacijo je 180 l/dan/prebivalca, ki pa je zaradi specifičnosti prebivalstva, poselitve in analize dejanskega stanja reduciran na 120 l/dan/prebivalca na 16 urni interval (med 6 in 22 uro). Glede na rast prebivalstva in širitve naselij je upoštevan količnik 1,2.

Zaradi majhnih količin je upoštevan profil cevi DN 250 za glavne vode in priključne vode. Črpališče je tipske izvedbe in je bilo izbrano glede na podane vhodne podatke oz. zahteve.

Tehnični podatki črpališča so sledeči:
$Q_{črpanja}$ =0,30 l/s $H_{črpanja}$ = 5,6 m 1 x PEHD Ǿ 90 D = 154,76 m

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe komunalne infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni infrastrukturi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Za v načrt razvojnih programov vključene investicije (proračun), za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (4.1)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.3. in 3.4)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 5)

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno komunalno infrastrukturo.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje romskega naselja Šmihel. Območje se nahaja zahodno od železniške proge Ljubljana – Novo mesto – Metlika in regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto in je hkrati opredeljeno tudi kot območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je upoštevano, da noben od objektov znotraj obračunskega območja posebej ne izstopa glede odvajanja komunalnih odpadnih voda, kar pomeni, da je smiselno, da je višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m^2 gradbene parcele in m^2 neto tlorisne površine enaka. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

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

Površine obračunskih območij investicije

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

Na obravnavanem območju romskega naselja Šmihel že stoji oziroma je predvideno skupaj 24 objektov.

Navedenih 24 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

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

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala projektna dokumentacija objektov, ki jo bodo morali priskrbeti zavezanci. V primeru, da ne obstajajo ustrezni podatki, se bodo bodisi upoštevala določila iz 5. člena pravilnika ali pa se bo v skrajnem primeru izvršila izmera objekta na terenu.

Za obravnavano območje ne obstaja baza podatkov, iz katere bi bile razvidne neto tlorisne površine objektov na območju. GURS v tem trenutku še nima vzpostavljenega registra nepremičnin na tem območju na način, ki bi omogočal (kvaliteten) zajem podatkov.

Tako je ocena neto tlorisnih površin na območju izračunana iz grafične priloge projekta PZI »Fekalna kanalizacija romskega naselja Šmihel«, Topos d.o.o., marec 2007, poznavanja strukture objektov na območju in znanih podatkov za nekaj objektov znotraj obračunskega območja.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov po območjih

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m^2
1	Objekti, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo	2.460,25

Gradbene parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m^2 parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel.

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

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Glede na navedeno definicijo ocenjujemo površino gradbenih parcel, ki so po prostorskih aktih občine namenjeni poselitvi na 17.000 m^2.

Čez to območje potekajo poti za dostop do posameznih objektov in parcel, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Izločiti je potrebno tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

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

Tako dobimo:

Tabela: Površine gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

Ožje obračunsko območje	Ime	Upoštevano pri kom. prispevku
1	Parcele, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka	7.812

Vsota površin vseh parcel na celotnem območju znaša 17.000 m^2. Površina gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka pa znaša 7.812 m^2.

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

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in za obračunsko območje investicije.

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

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

Tabela: Ocena skupnih stroškov

Postavka	Znesek v EUR	Rev. faktor	Znesek v EUR	Delež
1. Projektna dokumentacija	7.261	1,0796	7.839	3,69%
2. Investicijska dokumentacija	1.680	1,0681	1.794	0,84%
3. Izvedbena dela po pogodbi	202.791		202.791	95,47%
Skupaj	**211.732**		**212.424**	**100,00%**

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške (vključno s projekti, nadzorom ipd.) za kanalizacijo. Ker ta program opremljanja obsega samo kanalizacijo, se pravi samo eno vrsto komunalne opreme, podrobnejša razdelitev ni potrebna.

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov. Ti viri so predvsem:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EZ za izgradnjo lokalne infrastrukture,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru bo Mestna občina Novo mesto pridobila 137.120 EUR nepovratnih sredstev iz naslova regionalnih spodbud Službe Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR).

Preostanek bo financiran delno iz plačila komunalnega prispevka zavezancev, delno pa iz proračuna Mestne občine Novo mesto. Pri tem je predvidena višina obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena tako, da je primerljiva z obremenitvijo ostalih zavezancev v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 10,13% skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 21.439 EUR.

Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje (K1), na katerega se novi kanali priključujejo.

Viri financiranja investicije so tako:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	137.120
Mestna občina Novo mesto	75.304
- iz proračuna	*30.702*
- zavezanci za komunalni prispevek za novo komunalno opremo	*21.439*
- zavezanci za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	*23.163*
Skupaj	**212.424**

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena!

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi ene izmed predvidenih metod iz 12. člena uredbe.

Skladno s 3. členom Uredbe o vsebini programa zemljišč za gradnjo se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne infrastrukture,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne infrastrukture in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah obstoječe komunalne infrastrukture in po obračunskih območjih.

Novi kanalizacijski vodi se v celoti navezujejo na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje, kar pomeni, da obstaja pravna osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za to postavko.

S tem v zvezi določamo, da:

- je obračunsko območje za obstoječo komunalno opremo enako območju opremljanja z novo komunalno opremo,
- se stroške opremljanja na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo povzema po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008), pri čemer se upošteva samo postavka K1 – primarno kanalizacijsko omrežje.

Ustrezno revalorizirani strošek opremljanja na enoto mero na datum september 2008 znaša za primarno kanalizacijo 1,964 EUR/m^2 parcele oz. 3,382 EUR/m^2 neto tlorisne površine.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,964	3,382

5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi terminski plan izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne infrastrukture na območju opremljanja.

Investicija v izgradnjo kanalizacije v romskem naselju Šmihel je zaključena. Datumi zaključka posameznih aktivnosti so sledeči:

- projektna dokumentacija marec 2007,
- investicijska dokumentacija julij 2007,
- izvedba kanalov GV1, GV3, GV5, GV9 in GV11 29.8.2008,
- izvedba vseh preostalih primarnih kanalov, izvedba preizkusov in grobe sanacije trase, izgradnja tlačnega voda s črpališčem 30.9.2008,
- izvedba preostalih kanalov, elektro dela (priključek črpališča), sanacija Kralove ceste in vzpostavitev celotne trase v prvotno stanje – zaključek investicije 15.10.2008,

Ob izvedbenih delih se je izvajal hkrati tudi gradbeni nadzor ter nadzor nad varstvom pri delu, ki se je zaključil z zaključkom izvedbenih del.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07).

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

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v predvideno komunalno infrastrukturo.

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

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

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

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč v 3. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za izračun komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja investicije
- višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (izgradnje komunalne infrastrukture),
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo in na neto tlorisno površino objekta,
- morebitna podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu z 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j)$ in $Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$

Zgornje oznake pomenijo:

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

<u>Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo</u>

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

$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j)$ $\qquad$ $Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum Aj = 7.812{,}00\ m^2$
$\sum Tj = 2.460{,}25\ m^2$
$OS(ij) = 21.439$ EUR

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo

Postavka	Cp(ij) (EUR/m^2)	Ct(ij) (EUR/m^2)
Kanalizacija	2,744	8,714

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pri čemer v tem programu določamo, da enaki stroški na enoto mere veljajo tudi na obračunskem območju, ki ga obravnava ta program opremljanja.

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum september 2008 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,964	3,382

6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

Dpi : Dti = 0,3 : 0,7 Dpi + Dti = 1

pri čemer je
Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiro razmerja utemeljujemo s tem, da so kljub ureditvenemu načrtu parcelne meje med posameznimi objekti mestoma nejasne, medtem ko je velikost objekta takšna, kakršna je in je glede tega manjša verjetnost nesporazuma.

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti za vse objekte na območju opremljanja enak, t.j. Kdej = 1,00.

Odločitev utemeljujemo s tem, da gre za območje, kjer so samo stanovanjski objekti in kjer ni nobenega objekta, ki bi posebej izstopal glede načrtovanega odvajanja komunalnih odpadnih voda.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe.

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 4,708 EUR/m^2 gradbene parcele oz. 12,096 EUR/m^2 neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka

V primeru, da je kdo od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka sam prispeval k izgradnji javne komunalne infrastrukture, obravnavane v tem programu opremljanja, se mu ob predložitvi ustreznega pisnega dokazila znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do revalorizirane višine vložka. V primeru, da ta presega obračunan komunalni prispevek se razlike ne vrača, lahko pa investitor preostanek vložka uveljavlja pri drugih investicijah v Mestni občini Novo mesto, kjer bi sicer moral plačati komunalni prispevek.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na 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 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.

Glede na to, da je kanalizacija že zgrajena na tem mestu ni več potrebna podrobna opredelitev morebitne sklenitve pogodbe o opremljanju.

7. PRILOGE

a.) Obračunsko območje opremljanja (obračunsko območje je enako tako za primarno kanalizacijo kot za novo sekundarno kanalizacijo)

b.) Predlog odloka o programu opremljanja

PRILOGA 5

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»ROMSKO NASELJE BREZJE - KANALIZACIJA«

Novo mesto, november 2008

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA 3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu 3
1.2. Namen izdelave programa opremljanja 3
1.3. Opis območja opremljanja 4
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja 5
2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA 7
2.1. Obstoječa kanalizacija 7
2.2. Nova kanalizacija 8
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME 10
3.1. Obračunsko območje investicije 10
3.2. Skupni stroški investicije (Ss) 13
3.3. Obračunski stroški investicije (So) 14
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA 15
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA 16
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 17
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote 18
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote 19
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) 19
6.4. Faktor dejavnosti 19
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja 20
6.6. Izračun komunalnega prispevka 20
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka 21
7. PRILOGE 22

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

župan: Alojzij Muhič

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700
fax.: (07) 39-35-709
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.
nosilec projekta: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo kanalizacije na območju »Romsko naselje Brezje - kanalizacija« (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja določa investicijo v novo kanalizacijsko omrežje, vključno s priključitvijo novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, kar tvori komunalno infrastrukturo območja opremljanja.

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

Investitor Mestna občina Novo mesto je z izgradnjo kanalizacijskega omrežja izboljšala življenjske pogoje prebivalcev romskega naselja Brezje. V kraškem okolju, kakršno je na širšem območju tega naselja, je namreč podtalje izjemno občutljivo za onesnaženje z odpadnimi – komunalnimi vodami. Z vzpostavitvijo sistema, ki omogoča kontrolirano odvajanje odpadnih voda, so bistveno zmanjšane možnosti za onesnaženje tal in podtalja ter površinskih voda, kar pomeni glede na preteklo stanje bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

1.3. Opis območja opremljanja

Območje zazidalnega načrta romskega naselje v Žabjaku, ki je predmet opremljanja z načrtovano komunalno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja. Ime naselja se je kasneje (po sprejetju ZN) preimenovalo iz Žabjak v Brezje, tako da je v obravnavanem programu opremljanja uporabljeno to ime.

Romsko naselje Brezje je edino v novomeški občini, za katerega je bil sprejet zazidalni načrt. Le-ta je bil sprejet leta 1985 in spremenjen leta 2001. Predvideva izgradnjo 42 stanovanjskih hiš in stavbo vrtca. Večji del zazidalnega načrta je realiziran. Tako je zgrajenih 40 stanovanjskih hiš in objekt vrtca.

Hiše se je večinoma gradilo po sistemu javnih del. Gradili so jih Romi sami pod strokovnim vodstvom, ki ga je priskrbela in plačala občina. Gradbeni material ter vse notranje in zunanje instalacije so bile nabavljene z občinskimi sredstvi.

Romsko naselje Brezje se nahaja v Mestni občini Novo mesto, natančneje na severozahodu Novega mesta in sicer južno pod izvozom zahod z avtoceste Ljubljana – Zagreb, na poti iz Bršljina proti Mirni Peči.

Naselje spada v katastrsko občino Daljni vrh.

Območje opremljanja je razvidno tudi iz grafične priloge k programu opremljanja.

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. projektna dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Programe opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa. To v praksi pomeni, da je program opremljanja praktično obvezen.

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za romsko naselje v Žabjaku (Skupščinski Dolenjski list št. 4/85) in Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za romsko naselje Žabjak (Uradni list RS, št. 44/01). Uredba o vsebini programa opremljanja je upoštevana kot metodološki okvir priprave programa.

V tem programu opremljanja velja, da so komunalna infrastruktura objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja.

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo kanalskih sistemov, ki so namenjeni odvajanju sanitarnih odplak. Predvideni so tudi priključki glavnih in sekundarnih kanalov.

Planski akti občine

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta romsko naselje v Žabjaku (Skupščinski Dolenjski list št. 4/85) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za romsko naselje Žabjak (Uradni list RS, št. 44/01).

Odlok o zazidalnem načrtu za romsko naselje Žabjak (kasneje Brezje) določa (med drugim) pogoje za gradnjo na območju opremljanja in predstavlja osnovo v planskih aktih občine za komunalno urejanja območja.

Razvojni programi

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

Seznam upoštevane projektne in investicijske dokumentacije ter razpoložljivi viri:

1. Projekt PZI »Kanalizacija v romskem naselju«, ki ga je izdelalo podjetje GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto pod št. K-23/2006 v januarju 2007.
2. Dokument identifikacije investicijskega projekta »Kanalizacija v romskem naselju Brezje«, ki ga je izdelalo podjetje Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto v juliju 2007.
3. Smernice in podatki pristojne občinske službe glede dinamike izgradnje in financiranja investicije.

2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Program opremljanja obravnava izgradnjo kanalizacijskega sistema na območju romskega naselja Brezje, ki je namenjen odvajanju komunalnih odpadnih voda. Kanalski sistem komunalne infrastrukture je dimenzioniran za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je bila zgrajena fekalna kanalizacija v dolžini 1.431 m.

V nadaljevanju je podan opis:

- predhodnega stanja kanalizacijske infrastrukture in
- nove kanalizacije.

2.1. Obstoječa kanalizacija

Pred izvedbo investicijske operacije v romskem naselju Brezje ni bilo fekalne kanalizacije. Komunalne odpadne vode v naselju Brezje so bile delno speljane v greznice, v večjem delu pa kar izpuščene po terenu, kar je predstavljalo velik higiensko – sanitarni problem za življenje romskih družin v naselju.

Obstaja pa obstoječa kanalizacija v bližini, na katero se bo območje opremljanja tudi priključevalo.

Naselje se nahaja na kraškem območju, kar pomeni, da pomanjkanje kanalizacije pomeni nevarnost za onesnaženje okolja.

2.2. Nova kanalizacija

V nadaljevanju opisujemo novo kanalizacijo v območju opremljanja:

Nova kanalizacija

Obravnavano kanalizacijsko omrežje je bilo že izvedeno. Aktivnosti po posamezni fazi in datumi zaključka aktivnosti so sledeči:

1. Izvedba kanala A od obstoječega jaška do jaška B2-2 razen preizkusov, tujih storitev in priključkov na ta kanal, je bila zaključena 1.8.2008.
2. Izvedba kanala B od jaška B1 do B1-1 in od jaška B5 do B14, razen preizkusov, tujih storitev in priključkov na ta kanal. Izvedba grobe sanacije trase. Obravnavane aktivnosti so bile zaključene 5.9.2008.
3. Izvedba kanala C od jaška C-21 do C13, izvedba kanala D od jaška KC 12 do D11, razen preizkusov tesnosti. Izvedba grobe sanacije trase. Obravnavane aktivnosti so bile zaključene 5.10.2008.
4. Do 10.10.2008 je bila zaključena še izvedba kanala C od jaška KC 12 do C1, zaključena izvedba trase v prvotno stanje, opravljen preizkus tesnosti kanalizacije, izvedeno fino planiranje in sejanje s travo, zaključeno tamponiranje makadamskih cest in dvorišč, izveden kvalitetni pregled trase s strani Komunale, nadzora in Mestne občine Novo mesto, narejen geodetski posnetek izvedenega stanja in izdelan PID.

Trasa komunalne infrastrukture

Odvajanje komunalnih odpadnih voda iz romskega naselja poteka preko sedmih gravitacijskih kanalov v obstoječo kanalizacijo v Potočni vasi.

Kanal A poteka od jaška obstoječe kanalizacije pri stanovanjski hiši (Vodnikova ulica 9) na zahodnem delu Potočne vasi proti jugozahodu v poti, ki vodi proti gozdičku in se konča z jaškom A-4. Skupna dolžina kanala A je približno 109 m.

Kanal B poteka od navezave na kanal A (jašek A-4) dalje v poti proti jugozahodu. V jašku B-1 spremeni smer proti severozahodu in poteka preko gozdička in dalje mimo Cigo bara. V jašku B-5 kanal spremeni smer proti jugozahodu in poteka sprva ob robu makadamske poti in dalje ob robu asfaltne ceste skozi romsko naselje ter se konča z jaškom B-14. Skupna dolžina kanala B je približno 350 m.

Kanal B1 je kratek kanal za dve stanovanjski hiši (Brezje 14 in Brezje 16), ki poteka od kanala B (jašek B-5) v makadamski poti proti severu. Skupna dolžina kanala B1 je približno 30 m.

Kanal B2 poteka od kanala B (jašek B-1), v gozdni poti, proti jugozahodu. V jašek B2-2 zavije s poti proti severo zahodu, prečka gozdiček, poteka mimo hiše Brezje 6 in dalje v makadamski poti ter se konča z jaškom B2-8 v poti med vrtcem in hišo Brezje 2. Kanal B2 je namenjen priključevanju obstoječih stanovanjskih hiš in kasneje ob morebitni širitvi naselja še ostalim novim hišam. Skupna dolžina kanala B2 je približno 179 m.

Kanal C poteka od jaška obstoječe kanalizacije v zahodnem delu Potočne vasi v bližini prehoda čez železniško progo. Kanal poteka v poti proti severozahodu do jaška KC-12, tu spremeni smer in poteka proti jugozahodu v vozišču makadamske ceste skozi romsko naselje. Kanal se konča z jaškom C-21. Skupna dolžina kanala C je približno 513 m.

Kanal C1 poteka od kanala C (jašek C-19) proti zahodu. Je krajši kanal, ki poteka po dostopni makadamski poti in služi priključevanju stanovanjskih objektov v tem delu naselja. Skupna dolžina kanala C1 je približno 20 m.

Kanal D poteka od kanala C (jašek KC-12) proti severozahodu v makadamski cesti skozi romsko naselje do jaška D-7. Tu spremeni smer proti jugozahodu do jaška D-8 od tu dalje proti jugovzhodu ter se konča z jaškom D-11 v bližini stanovanjske hiše Brezje 35. Skupna dolžina kanala D je približno 230 m.

Izvedbena dela

Pri trasiranju komunalnih vodov je bila upoštevana zaščita človekovega okolja, geološke razmere, značilnost obstoječe pozidave (intenzivnejša ob komunikacijah), značilnost odjemalcev, racionalna izraba podzemnega prostora in načrtovana izgradnja. Kanalizacijski sistem je projektiran in izveden tako, da ne omejuje gradnje v nezazidanih vrzelih znotraj obstoječe strnjene pozidave naselja.

Priključki so projektirani glede na konfiguracijo terena in lokacijo posameznih objektov po navodilih in pod nadzorom upravljavca kanalizacije.

Nazivni profil vseh kanalov za odvod komunalnih odpadnih voda je ϕ 250. Premer cevi bi bil lahko glede na pretočne sposobnosti kanala manjši, izbran je na podlagi priporočila ATV norm za javne kanale.

Razdalja med revizijskimi jaški je do 35 m, smiselno prilagojena poteku kanalov.

Sušni odtok je izračunan na podlagi števila prebivalcev v perspektivi, porabe vode po prebivalcu in dokončnih mej zazidanih površin.

Jaški so opremljeni z litoželeznim pokrovom LTŽ DN 600 nosilnosti 250 kN na travnatih površinah, v bankini, pločniku in na povoznih površinah pa LTŽ pokrov DN 600 nosilnosti 400 kN. Oba tipa pokrova sta opremljena s protihrupnim vložkom in zaklepom ter brez odprtin in vgrajena v armirano betonski venec.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe komunalne infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni infrastrukturi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Za v načrt razvojnih programov vključene investicije (proračun), za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (4.1)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.3. in 3.4)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 5)

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno komunalno infrastrukturo.

Obračunsko območje investicije je območje opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje zazidalnega načrta romskega naselja Brezje. Obračunsko območje je razvidno tudi iz grafične priloge projekta PZI »Kanalizacija v romskem naselju«, ki ga je izdelalo podjetje GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto pod št. K-23/2006 v januarju 2007. Območje se nahaja v Mestni občini Novo mesto, natančneje na severozahodu Novega mesta in sicer južno pod izvozom zahod z avtoceste Ljubljana – Zagreb, na poti iz Bršljina proti Mirni Peči. Območje spada v katastrsko občino Daljni vrh.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je upoštevano, da noben od objektov znotraj obračunskega območja posebej ne izstopa glede odvajanja komunalnih odpadnih voda, kar pomeni, da je smiselno, da je višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m^2 gradbene parcele in m^2 neto tlorisne površine enaka. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

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

Površine obračunskih območij investicije

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

Na obravnavanem območju romskega naselja Brezje že stoji oziroma je predvideno skupaj 42 objektov.

Navedenih 42 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

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

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala projektna dokumentacija objektov, ki jo bodo morali priskrbeti zavezanci. V primeru, da ne obstajajo ustrezni podatki, se bodo bodisi upoštevala določila iz 5. člena pravilnika ali pa se bo v skrajnem primeru izvršila izmera objekta na terenu.

Za obravnavano območje ne obstaja baza podatkov, iz katere bi bile razvidne neto tlorisne površine objektov na območju. GURS v tem trenutku še nima vzpostavljenega registra nepremičnin na tem območju na način, ki bi omogočal (kvaliteten) zajem podatkov.

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

Tabela: Neto tlorisne površine objektov po območjih

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m^2
1	Objekti, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo	2.097,90

Gradbene parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m^2 parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel.

Celotna zazidljiva površina območja je po oceni velika približno 39.400 m^2.

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Glede na navedeno definicijo ocenjujemo površino gradbenih parcel, ki so po prostorskih aktih občine namenjene poselitvi na 39.400 m^2.

Čez to območje potekajo poti za dostop do posameznih objektov in parcel, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Izločiti je potrebno tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

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

Tako dobimo:

Tabela: Površine gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

Ožje obračunsko območje	Ime	Upoštevano pri kom. prispevku
1	Parcele, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka	6.226

Vsota površin vseh parcel na celotnem območju znaša 39.400 m^2. Površina gradbenih parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka pa znaša 6.226 m^2.

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

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in za obračunsko območje investicije.

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

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

Tabela: Ocena skupnih stroškov

Postavka	Znesek v EUR	Rev. faktor	Znesek v EUR	Delež
1. Projektna dokumentacija	14.522	1,0853	15.761	5,74%
2. Investicijska dokumentacija	1.680	1,0681	1.794	0,65%
3. Izvedbena dela po pogodbi	257.120		257.120	93,61%
Skupaj	**273.322**		**274.675**	**100,00%**

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške (vključno s projekti, nadzorom ipd.) za kanalizacijo. Ker ta program opremljanja obsega samo kanalizacijo, se pravi samo eno vrsto komunalne opreme, podrobnejša razdelitev ni potrebna.

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov. Ti viri so predvsem:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EZ za izgradnjo lokalne infrastrukture,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru bo Mestna občina Novo mesto pridobila 135.267 EUR nepovratnih sredstev iz naslova regionalnih spodbud Službe Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR).

Preostanek bo financiran delno iz plačila komunalnega prispevka zavezancev, delno pa iz proračuna Mestne občine Novo mesto. Pri tem je predvidena višina obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena tako, da je primerljiva z obremenitvijo ostalih zavezancev v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 6,43% skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 17.664 EUR.

Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje (K1), na katerega se novi kanali priključujejo.

Viri financiranja investicije so tako:

Viri financiranja	**Znesek v EUR**
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	135.267
Mestna občina Novo mesto	139.408
- iz proračuna	*111.056*
- zavezanci za komunalni prispevek za novo komunalno opremo	*17.664*
- zavezanci za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	*10.688*
Skupaj	**274.675**

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena!

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi ene izmed predvidenih metod iz 12. člena uredbe.

Skladno s 3. členom Uredbe o vsebini programa zemljišč za gradnjo se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne infrastrukture,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne infrastrukture in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah obstoječe komunalne infrastrukture in po obračunskih območjih.

Novi kanalizacijski vodi se v celoti navezujejo na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje, kar pomeni, da obstaja pravna osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za to postavko.

S tem v zvezi določamo, da:

- je obračunsko območje za obstoječo komunalno opremo enako območju opremljanja z novo komunalno opremo,
- se stroške opremljanja na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo povzema po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008), pri čemer se upošteva samo postavka K1 – primarno kanalizacijsko omrežje.

Ustrezno revalorizirani strošek opremljanja na enoto mero na datum september 2008 znaša za primarno kanalizacijo 1,964 EUR/m^2 parcele oz. 3,382 EUR/m^2 neto tlorisne površine.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,964	3,382

5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi terminski plan izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne infrastrukture na območju opremljanja.

Investicija v izgradnjo kanalizacije v romskem naselju Brezje je zaključena. Datumi zaključka posameznih aktivnosti so sledeči:

- projektna dokumentacija januar 2007,
- investicijska dokumentacija julij 2007,
- izvedba kanala A od obstoječega jaška do jaška B2-2 1.8.2008,
- izvedba kanala B od jaška B1 do B1-1 in od jaška B5 do B14, izvedba grobe sanacije terena 5.9.2008,
- izvedba kanala C od jaška C-21 do C13, izvedba kanala D od jaška KC 12 do D11, izvedba grobe sanacije terena 5.10.2008,
- izvedba kanala C od jaška KC 12 do C1, izvedba trase v prvotno stanje, preizkus tesnosti kanalizacije, fino planiranje in sejanje s travo, tamponiranje makadamskih cest in dvorišč, kvalitetni pregled trase s strani, geodetski posnetek izvedenega stanja in izdelava PID 10.10.2008.

Ob izvedbenih delih se je izvajal hkrati tudi gradbeni nadzor ter nadzor nad varstvom pri delu, ki se je zaključil z zaključkom izvedbenih del.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07).

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

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v predvideno komunalno infrastrukturo.

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

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

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

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč v 3. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za izračun komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja investicije
- višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (izgradnje oziroma prenove komunalne infrastrukture),
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo in na neto tlorisno površino objekta,
- morebitna podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j)$ in $Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$

Zgornje oznake pomenijo:

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

<u>Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo</u>

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

$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j)$ $\qquad$ $Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum Aj = 6.226{,}00\ m^2$
$\sum Tj = 2.097{,}90\ m^2$
$OS(ij) = 17.664$ EUR

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo

Postavka	Cp(ij) (EUR/m^2)	Ct(ij) (EUR/m^2)
Kanalizacija	2,837	8,420

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pri čemer v tem programu določamo, da enaki stroški na enoto mere veljajo tudi na obračunskem območju, ki ga obravnava ta program opremljanja.

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum september 2008 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,964	3,382

6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

Dpi : Dti = 0,3 : 0,7 Dpi + Dti = 1

pri čemer je
Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiro razmerja utemeljujemo s tem, da so kljub ureditvenemu načrtu parcelne meje med posameznimi objekti mestoma nejasne, medtem ko je velikost objekta takšna, kakršna je in je glede tega manjša verjetnost nesporazuma.

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti za vse objekte na območju opremljanja enak, t.j. Kdej = 1,00.

Odločitev utemeljujemo s tem, da gre za območje, kjer ni nobenega objekta, ki bi posebej izstopal glede načrtovanega odvajanja komunalnih odpadnih voda.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe.

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 4,801 EUR/m^2 gradbene parcele oz. 11,802 EUR/m^2 neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka

V primeru, da je kdo od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka sam prispeval k izgradnji javne komunalne infrastrukture, obravnavane v tem programu opremljanja, se mu ob predložitvi ustreznega pisnega dokazila znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do višine vložka. V primeru, da ta presega obračunan komunalni prispevek se razlike ne vrača, lahko pa investitor preostanek vložka uveljavlja pri drugih investicijah v Mestni občini Novo mesto, kjer bi sicer moral plačati komunalni prispevek.

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (CC-SI: 1263). V to kategorijo med drugim sodijo tudi vrtci in stavbe za predšolsko vzgojo.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na 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 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.

Glede na to, da je kanalizacija že zgrajena na tem mestu ni več potrebna podrobna opredelitev morebitne sklenitve pogodbe o opremljanju.

7. PRILOGE

a.) Obračunsko območje opremljanja
(obračunsko območje je enako tako za obračun primarne kanalizacije kot za novo sekundarno kanalizacijo)

b.) Predlog odloka o programu opremljanja

Območje opremljanja: kanalizacija Šmihel

meja območja opremljanja

Območje opremljanja: kanalizacija Brezje

meja območja opremljanja