



MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Naročnik:
MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Izdelovalec:
ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.
Sončna pot 42
6320 Portorož – Portorose

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OB ŽELEZNIŠKI POSTAJI V NOVI GORICI



NAZIV NALOGE št. 35/13-1

V Novi Gorici, junij 2014

ELMARKT d.o.o.
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



Naziv:

**Program opremljanja stavbnih zemljišč in
merila za odmero komunalnega prispevka
za območje Ob železniški postaji v Novi
Gorici - OSNUTEK, 20. junij 2014**

Izvajalec:



ELMARKT d.o.o.

Sončna pot 42
SI-6320 Portorož

Odgovorna oseba:
Andraž Eller

Podizvajalec



BIRO OBALA,
projektiranje in inženiring,
d.o.o.

Ul. Stare pošte 3
6000 Koper

Odgovorna oseba:
Danilo Stepančič, inž.

Odgovorni vodja
naloge:

Igor Grmek

Sodelavci:

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.

Naročnik:



**Mestna občina Nova
Gorica**
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Župan
g. Matej Arčon

Št. naloge:

35/13-1

Datum izdelave:

junij 2014

VSEBINA

VSEBINA	3
ODLOK	5
1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	6
2. SPLOŠNI PODATKI PROGRAMA OPREMLJANJA	10
2.1 PODATKI O PRIPRAVLJAVCU IN IZDELOVALCIH	10
2.1.1 PRIPRAVLJAVEC	10
2.1.2 IZVAJALEC NALOGE	10
2.1.3 PODIZVAJALEC	10
2.2 NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	11
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	11
2.3.1 PREDPISI	11
2.3.2 URADNE ZBIRKE PODATKOV	12
2.3.3 STROKOVNE PODLAGE PROSTORSKIH AKTOV, INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA IN PODATKI	13
2.4 POJMI IN KRATICE	14
3. PREDVIDENE UREDITVE SKLADNO Z IZVEDBENIMI PROSTORSKIMI AKTI	16
3.1 LN Ob železniški postaji v Novi Gorici	17
3.2 OPPN Ob železniški postaji – sever	18
3.2.1 POVRŠINE PARCEL	19
3.2.2 VSOTE NTP STAVB	20
3.2.3 NAČRTOVANA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	21
3.3 OPPN Ob železniški postaji – jug	22
3.3.1 POVRŠINE PARCEL	23
3.3.2 VSOTE NTP STAVB	23
3.3.3 NAČRTOVANA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	24
4. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME	27
4.1 KOMUNALNA OPREMA	27
4.2 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	27
4.3 OBRAČUNSKA OBMOČJA NOVE KOMUNALNE OPREME	28
4.3.1 VODOVODNO OMREŽJE	29
4.3.2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE	30
4.3.3 CESTE	31
4.3.4 POVRŠINE ZA RAVNANJE Z ODDPADKI	33
4.4 OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME V MESTNI OBČINI NOVA GORICA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	33
5 STROŠKI IZGRADNJE NOVE INFRASTRUKTURE	35
5.1 OCENA STROŠKOV GOI DEL	35
5.2 OCENA OSTALIH STROŠKOV	37
5.3 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI	38
6 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	43
6.1 PODRLOBNEJŠA MERILA	43

6.1.1	DELEŽ PARCELE IN DELEŽ NETO TLORISNE POVRŠINE	43
6.1.2	FAKTOR DEJAVNOSTI	44
6.1.3	OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	44
6.2	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE PARCELE IN NTP.....	45
6.2.1	Vsota površin parcel objektov $\Sigma A(j)$	45
6.2.2	Vsota NTP objektov $\Sigma T(j)$	46
6.2.3	OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE	47
6.3	OBRAČUNSKI STROŠKI NA ENOTO MERE ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	48
6.3.1	Izhodiščni obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo na leto 2014 ..	48
6.3.2	Indeksiranje stroškov opremljanja	49
7	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	51
7.1	PRINCIP IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	52
7.2	PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO IN OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	53
7.3	IZRAČUN NOVIH OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	55
8	TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME	57
9	ODMERJANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA	58
9.1	POGOĐBA O OPREMLJANJU	58
9.2	POGOĐBA O PRIKLJUČITVI	59
PRILOGE	60

ODLOK

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Ob železniški postaji v Novi Gorici

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je dokument, ki ga občina sprejme z odlokom. Z njim je določena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je potrebno zgraditi ali rekonstruirati skladno z izvedbenimi prostorskimi akti občine, roki za gradnjo infrastrukture po posameznih enotah urejanja prostora ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna in način plačila komunalnega prispevka, s katerim se financira gradnja infrastrukture.

Predmetni program opremljanja je izdelan za območje Ob železniški postaji v Novi Gorici, ki se ureja s tremi izvedbenimi prostorskimi akti. To so Odlok o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici, Odlok o občinskem podrobnom prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever in Odlok o občinskem podrobnom prostorskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici – jug.

V programu opremljanja so prikazani stroški komunalnega opremljanja po posamezni komunalni opremi, stroški za opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena, stroški izdelave dokumentacije (LN, OPPN, druga dokumentacija), stroški nadzora in vodenja gradnje.

Program opremljanja obravnava izgradnjo naslednje lokalne komunalne opreme:

- prometne površine,
- vodovod,
- fekalno kanalizacijo,
- meteorno kanalizacija,
- javno razsvetljavo,
- površine za zbiranje odpadkov in
- plinovod.

Za javno gospodarsko službo oskrbe s plinom je v Mestni občini Nova Gorica podeljena koncesija, tako da plinovod ni upoštevan v obračunskih stroških za odmero komunalnega prispevka.

Poleg komunalne opreme so prikazani tudi stroški za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture državnega pomena, ki ni predmet obračuna komunalnega prispevka:

- distribucijsko elektroenergetsko omrežje in
- telekomunikacijsko omrežje.

S pojmom "izgradnja lokalne gospodarske infrastrukture" so mišljena vsa dela, ki so potrebna, da se posamezna infrastruktura zgradi in predā v uporabo, oziroma po pridobitvi uporabnega dovoljenja predā v last in upravljanje lokalni skupnosti oziroma javni komunalni gospodarski službi v primeru, da to infrastrukturo gradi investitor v objekte na območju urejanja.

Skupna površina območja Ob železniški postaji v Novi Gorici obsega približno 12,0ha zemljišč. Ureditveno območje je razdeljeno na severni trgovski del in južni stanovanjski del. Z zahodne strani je omejeno z železnico, z vzhodne strani s Prvomajsko ulico, s severne strani z obstoječo industrijsko pozidavo in z južne strani z obstoječimi »železničarskimi bloki«.

V severnem območju je načrtovana gradnja trgovskega kompleksa Supernova, s kinom, večjo trgovino OBI in podzemno garažo. V območju se nahajata dva spomeniško zaščitena objekta – remiza in vodni stolp, ki ju je skladno s pogoji varovanja kulturne dediščine potrebno rekonstruirati. Območje sever obsega približno 6,9ha, od tega je objektom in zunanji ureditvi namenjenih približno 5,4ha. Vsota neto tlorisnih površin v območju bo približno 60.033m², od tega podzemne garaže 17.715m².

V delu južnega območja je načrtovana gradnja več nižjih večstanovanjskih blokov s podzemno garažo pod njimi. V drugem delu so načrtovane tri 12-etažne stanovanjske stolpnice s podzemno garažo pod njimi. Območje jug obsega približno 5,0ha, od tega je objektom in zunanji ureditvi namenjenih približno 3,57ha. Za preostali del območja, razen za cestno omrežje, ni definirana namembnost. Vsota neto tlorisnih površin v območju bo približno 102.260m², od tega dveh podzemnih garaž 36.490m².

V obeh območjih je poleg gradnje stavb načrtovana še gradnja primarne in sekundarne komunalne opreme ter gospodarske javne infrastrukture državnega pomena. Primarna komunalna oprema obsega dograditev in rekonstrukcijo Prvomajske ulice, izgradnjo vodovoda v Prvomajski ulici in meteornega odvodnika v Prvomajski. Zaradi gradnje meteornega odvodnika je potrebno prestaviti tudi primarni srednjetlačni plinovod v Prvomajski ulici. Sekundarna oprema obsega v obeh območjih cestno omrežje z javno razsvetljavo, vodovod, fekalno in meteorno kanalizacijo in plinovodno omrežje ter ekološke otoke v območju jug. Načrtovana infrastruktura državnega pomena je srednjenapetostno in nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje ter telekomunikacijsko omrežje.

V obdobju od uveljavitve prvega prostorskega akta in nato sprememb le-tega so se na območju urejanja zgradili nekatere stavbe in nekaj potrebne primarne ter sekundarne infrastrukture. Objekti in infrastruktura so zgrajeni z minimalnimi odstopanjmi od prostorskih aktov V programu opremljanja so odstopanja upoštevana.

Območje določeno s prostorskimi akti je razdeljeno na dve obračunski območji: območje sever in območje jug. Stroški investicije v vso gospodarsko javno infrastrukturo, skupni stroški in obračunski stroški za sekundarno infrastrukturo so razdeljeni glede na ti dve območji. Stroški za primarno infrastrukturo so prikazani za celotno območje. Primarna infrastruktura je potrebna tudi za območje izven območja obravnave, t.j. za območje vzhodno od Prvomajske ulice, zato del investicije v primarno infrastrukturo sofinancira občina.

V programu opremljanja je obravnavanih 7 obračunskih območij različne sekundarne in 3 obračunska območja različne primarne komunalne opreme. To so obračunska območja za primarne in sekundarne ceste, vodovod in kanalizacijo za obe prostorski območji ter obračunsko območje za ravnanje z odpadki območja jug.

Nekateri od teh stroškov za izgradnjo infrastrukture so določeni na osnovi projektne dokumentacije in projektantskih predračunov, za nekatere so podatki o stroških bili pridobljeni s

strani občine, nekateri stroški in podatki o infrastrukturi so povzeti iz projektov izvedenih del, ostali stroški, za katere ni bilo moč dobiti njihove vrednosti na podlagi projektne dokumentacije, pa so bili izkustveno ocenjeni.

Obračunski stroški se za odmero komunalnega prispevka preračunajo na enoto mere v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, kot je opredeljeno v poglavju »6.2Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere parcele in NTP«. V poglavju 6.1 so opredeljena podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

V poglavju 6.3 programa opremljanja so prikazani stroški opremljanja zemljišč za obstoječo infrastrukturo, skladno zOdkom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica,ki velja za območje celotne občine. Ti stroški so bili nato primerjani s stroški za potrebno novo komunalno opremo za območje Ob železniški postaji v Novi Gorici in na podlagi te primerjave so opredeljeni zneski komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki jih morajo poravnati zavezanci.

Vsi stroški gradnje gospodarske javne infrastrukture za območje Ob železniški postaji v Novi gorici znašajo 11.100.708,47€, stroški dokumentacije, nakupa zemljišč in vodenja projekta znašajo še dodatnih 1.810.633,59€.

Skupni obračunski stroški za novo komunalno opremo znašajo 14.451.062,82€, od tega za novo primarno komunalno opremo 5.194.754,61€ in za novo sekundarno komunalno opremo 3.339.777,29€. Za izgradnjo primarne komunalne opreme bo občina iz proračuna ali drugih virov zagotovila dodatnih 2.715.752,53€.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, če bi lahko načrtovane stavbe neposredno priključili na komunalno opremo in ob upoštevanju, da je za obstoječe stavbe le-ta že plačan, bi znašal 1.532.658,63€ za primarno komunalno opremo in 3.765.919,27€ za sekundarno komunalno opremo. Glede na to, da se objekti ne morejo neposredno priključiti na obstoječo opremo, ker je potrebno zgraditi precej nove opreme, znaša komunalni prispevek za obstoječo sekundarno opremo 1.229.937,07€. Za obstoječo primarno komunalno opremo se komunalni prispevek ne plača, ker je potrebno zgraditi več nove opreme, kakor bi znašal komunalni prispevek za obstoječo opremo.

Ta program opremljanja je podlaga za pripravo in sprejem odloka o komunalnem prispevku. Na podlagi odloka bo občina lahko odmerila komunalni prispevek za stavbe v območjih opremljanja. Ker je v preteklosti bila sklenjena pogodba o opremljanju med občino in investitorji, ta program opremljanja predvideva izpolnitve pogodbenih obveznosti. Z investitorjem v območje severse bodo obveznosti izpolnile v bližnji prihodnosti, zato je v obračunskih stroških povzeta vrednost komunalne opreme iz projektov izvedenih del. Z investitorjem v območje jug se bodo obveznosti iz pogodbe izpolnile v takšni meri, kot je to trenutno možno.

Ena obveznih sestavin programa opremljanja je terminski plan izgradnje infrastrukture. Ker je večina sekundarne komunalne opreme na območju sever že zgrajene, je terminsko opredeljeno, da se le-ta predá v last in upravljanje občini v letu 2014. V letu 2014 in 2015 je predvidena izgradnja primarnega cestnega in vodovodnega omrežja. Gradnja primarnega meteornega odvodnika je predvidena do konca leta 2024. Gradnja manjkajoče sekundarne

komunalne opreme območja jug in predaja občini že zgrajene opreme na območju jug je pogojena z dinamiko gradnje stavb na tem območju. Zaradi stečaja investitorja v stanovanske stavbe je predvideno, da se bo gradnja zavlekla do leta 2024.

Zaradi določitve novih rokov za izvedbo manjkajoče komunalne opreme je v programu opremljanja opisana možnost sklenitve pogodbe o priključitvi med posameznim investitorjem in občino. V pogodbi o priključitvi občina in investitor določita rok za priključitev objekta zavezanca na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

2. SPLOŠNI PODATKI PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 Podatki o pripravljavcu in izdelovalcih

2.1.1 Pripravljavec

Pripravljavec in naročnik programa opremljanja je:

Mestna občina Nova Gorica

Trg Edvarda Kardelja 1

5000 Nova Gorica

Telefon: 05/335-01-11
Fax: 05/302-12-33
Elektronski naslov: mestna.obcina@nova-gorica.si
ID za DDV: SI53055730
Matična številka: 5881773000

2.1.2 Izvajalec naloge

Izdelovalec programa opremljanja je:

ELMARKT, ekonomski, finančni in investitorski inženiring, d.o.o.

Portorož, Sončna pot 42

6320 Portorož - Portorose

Telefon: 08/205-06-12
Fax: 08/205-06-15
Elektronski naslov: info@elmarkt.si
ID za DDV: SI86483366
Matična številka: 5373891000

2.1.3 Podizvajalec

Podizvajalec oziroma izdelovalec programa opremljanja je:

BIRO OBALA, Projektiranje in inženiring, d.o.o.

Koper, Ulica stare pošte 3

6000 Koper – Capodistria

Telefon: 05/663-87-00
Fax: 05/663-87-02
Elektronski naslov: info@biroobala.si
ID za DDV: SI47404167
Matična številka: 2225336000

2.2 Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja je akt, s katerim lokalna skupnost določi način financiranja in dinamiko opremljanja zemljišč za gradnjo z gospodarsko javno infrastrukturo na določenem omejenem območju. Takšno omejeno območje je lahko tudi celotno območje občine. S tem programom opremljanja želi pripravlavec (občina) urediti stanje na področju opremljanja zemljišč za gradnjo s komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na širšem območju nekdanje ranžirne železniške postaje v Novi Gorici.

Komunalna oprema, ki je potrebna za nemoteno oskrbo in delovanje stavb, katerih gradnja je načrtovana na območju opremljanja, se lahko financira iz finančnih sredstev zbranih s plačilom komunalnega prispevka, ki ga plačajo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka, ali iz drugih virov, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna. Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so investitorji v gradnjo objektov na območju urejanja z dotičnim prostorskim aktom oziroma na območju veljave programa opremljanja ali lastniki objektov, ki se na novo priključujejo na komunalno opremo ali svoje objekte povečujejo ali obstoječim objektom spremenjajo namembnost. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka lahko del le-tega ali celotni komunalni prispevek poravnajo tudi v naravi, tako da zgradijo del ali celotno manjkajočo komunalno opremo in jo predajo v last ter upravljanje lokalni skupnosti oziroma javnemu podjetju v lasti lokalne skupnosti, ki upravlja s komunalno opremo.

Na območju Ob železniški postaji v Novi Gorici veljajo trije izvedbeni prostorski akti, to so lokacijski načrt, katerega spominjata dva občinska podrobna prostorska načrti, pri čemer je del lokacijskega načrta še vedno v veljavi. Na istem območju ne velja noben program opremljanja za manjše območje, ampak samo program opremljanja, ki velja za območje celotne občine.

S predmetnim programom opremljanja želi Mestna občina Nova Gorica urediti komunalno opremljenost območja Ob železniški postaji.

2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja

Program opremljanja sprejme občina z odlokom. Podlaga za pripravo programa opremljanja so Zakon o prostorskem načrtovanju, Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Ob pripravi programa opremljanja je potrebno upoštevati lokalne predpise s področja urejanja prostora in načrt razvojnih programov občinskega proračuna.

Poleg predpisov, so v programu opremljanja upoštevane tudi strokovne podlage, iz katerih je moč razbrati vrsto in kapaciteto potrebne infrastrukture, cene te infrastrukture, cene za odkup zemljišč, stroške priprave projektne in tehnične dokumentacije, količino parcel namenjenih gradnji, vsoto neto tlorisnih površin objektov, itd.

2.3.1 Predpisi

Program opremljanja je izdelan na podlagi zakonov, podzakonskih aktov in občinskih aktov, ki veljajo na območju obravnave:

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12));
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1-UPB1 (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr in 110/13);
- Zakon o varstvu okolja - ZVO-1-UPB1 (Uradni list RS, št. 39/06 - uradno prečiščeno besedilo, 49/06 - ZMetD, 66/06 - odl. US, 33/07 - ZPNačrt, 57/08 - ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 - ZPNačrt-A, 48/12, 57/12 in 92/13);
- Zakon o vodah – ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdrl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12 in 100/13);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011);
- Pravilnik o povrnitvi stroškov za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/2008);
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica(Uradni list RS, št. 5/2014);
- Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Nova Gorica za obdobje 1986 – 1990 (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 3/90, 1/93, 9/95, 20/96, 3/98, 13/98, Uradne objave v časopisu OKO, št. 6/99, 18/03 in Uradni list RS, št. 34/04) in spremembe in dopolnitve za območje komunalne infrastrukture (Uradni list RS, št. 88/04).
- Odlok o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 14/2006 in 21/2008 – obvezna razлага);
- Odlok o občinskem podrobнем prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever (Uradni list RS, št. 57/2009);
- Odlok o občinskem podrobнем prostorskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici – jug (sprememba LN Ob železniški postaji) (Uradni list RS, št. 77/2009).

2.3.2 Uradne zbirke podatkov

Državni organi zbirajo in urejajo uradne podatke o nepremičninah. Med temi podatki smo uporabili podatke iz:

- zemljiške knjige;
- digitalnega katastra;
- katastra stavb;
- katastra gospodarske javne infrastrukture.

Pri uporabi uradnih podatkov smo si pomagali tudi z zbirkom podatkov iz Prostorskega informacijskega sistema občin PISO, ponudnika in upravljavca sistema Realisd.o.o. na svetovnem spletu (<http://www.geoprostor.net/PisoPortal/>).

2.3.3 Strokovne podlage prostorskih aktov, investicijska dokumentacija in podatki

Poleg predpisov in podatkov iz zbirk državnih organov so podlage za izdelavo programa opremljanja strokovne podlage izvedbenih aktov, ceniki komunalne opreme, ceniki nepremičnin, itd.. V tem programu opremljanja so uporabljeni naslednji vsebini:

- Lokacijski načrt Ob železniški postaji v Novi Gorici, ki ga je izdelalo podjetje ARHE inženiring, consulting, zunanjia trgovina d.o.o., Ljubljana pod številko projekta 155/2003 avgusta 2005;
- Občinski podrobni prostorski načrt Ob železniški postaji v Novi Gorici – sever (sprememba dela LN Ob železniški postaji), ki ga je izdelalo podjetje Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o. pod številko projekta 5/2008 z datumom julij 2009;
- Občinski podrobni prostorski načrt Ob železniški postaji v Novi Gorici – jug (sprememba dela LN Ob železniški postaji), ki ga je izdelalo podjetje Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o. pod številko projekta 13/2008 z datumom september 2009;
- Strokovna podlaga: Strokovni pregled projektne dokumentacije in ugotavljanje ustreznosti rešitve (za odvodnik meteornih vod proti Soči), ki jo je izdelalo podjetja Biro Obala d.o.o. pod številko naloge 14/13-1 z datumom april 2013, odgovorni vodja naloge Dušan Cigoj, univ.dipl.kom.inž.;
- Recenzijsko poročilo za rekonstrukcijo vodovoda na Prvomajski ulici v Novi Gorici, ki ga je izdelalo podjetje Biro Obala d.o.o. pod številko naloge 14/13-1 z datumom junij 2013, odgovorni vodja naloge Dušan Cigoj, univ.dipl.kom.inž.;
- Strokovna podlaga: Strokovni pregled projektne dokumentacije PZI za rekonstrukcijo Prvomajske ulice, ki jo je izdelalo podjetja Biro Obala d.o.o. pod številko naloge 14/13-1 z datumom junij 2013, pregledovalec Aleš Bucaj, univ.dipl.inž.grad.;
- Pogodba o medsebojnih obveznostih in opremljanju med Mestno občino Nova Gorica in investitorjem Immorent Ljubljana Leasing družba d.o.o. ter Primorje d.d., številka 354/78/2007 z datumom 7.7.2008;
- Dogovor med pogodbenimi strankami Mestna občina Nova Gorica, Immorent Ljubljana Leasing družba d.o.o. ter Primorje d.d., številka 354/78/2007 z datumom 7.7.2008;
- Del projekta izvedenih del za objekt »Trgovski center Supernova 1. Faza«, št. 0112 z datumom maj 2009:
 - vodilna mapa št. 0112, maj 2009, projektanta STRABAG Gradbene storitve d.o.o., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana;
 - 5/2 Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme - Načrt zunanjega vodovodnega in hidrantnega omrežja, št. P06-08/07-MT-V, april 2009, projektanta HIDROLAB – Matej Uršič s.p., Ulica Nikole Tesle 33 A, 5290 Šempeter pri Gorici;

- 9/1 Drugi gradbeni načrti – Zunanja ureditev z meteorno in fekalno kanalizacijo, št. 169/09-5, april 2009, projektanta Bo-Ma biro d.o.o., Šempas 136, 5261 Šempas;
- Del projekta izvedenih del za objekt »Trgovski center Supernova Nova Gorica 2. faza, kletna garaža in trgovski center«, št. 0150 z datumom maj 2012:
 - Vodilna mapa, št. 0150, maj 2012, projektanta EM.studiод.o.o., Prade, Cesta XVI/3, 6000 Koper;
 - 3/1 Načrt gradbenih konstrukcij: zunanja ureditev, št. 70/11-5, maj 2012, projektanta biro Črta d.o.o., Šempas 152a, 5261 Šempas;
 - 3/2 Načrti gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti – Načrt vodovoda št. 19-08/11-V: Zunanje vodovodno in hidrantno omrežje, št. 19-08/11-V, maj 2012, projektanta HIDROLAB – Matej Uršič s.p., Ulica Nikole Tesle 33 A, 5290 Šempeter pri Gorici;
 - 3/3 Načrti gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti – Načrt kanalizacije št. 19-08/11-K: Meteorna in fekalna kanalizacija, št. 19-08/11-K, maj 2012, projektanta HIDROLAB – Matej Uršič s.p., Ulica Nikole Tesle 33 A, 5290 Šempeter pri Gorici;
 - 3/6 Načrt javne razsvetljave in TK-priključki, št. 27/09, maj 2012, projektanta Bonnetd.o.o., Cesta IX. korpusa 82, 5250 Solkan;
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt »Trgovski center Supernova Nova Gorica 2. faza, kletna garaža in trgovski center«, št. 0150 z datumom september 2011: načrt 3/7 Zunanji toplovod, št. 11-11-07-1, datum 09. 2011, projektanta PINNS d.o.o., Gradnikove brigade 6, 5000 Nova Gorica
- Cena za odkup zemljišč za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture: podatek Mestne občine Nova Gorica;
- Cena izdelave prostorskih aktov: podatek Mestne občine Nova Gorica;
- Cena izdelave programa opremljanja: podatek Mestne občine Nova Gorica;
- Povprečne cene GOI del za nizko gradnjo: baza podatkov Biro Obala d.o.o..

2.4 Pojmi in kratice

- GP parcela namenjena gradnji objekta (gradbena parcela);
NTP neto tlorisna površina objekta;
KPi komunalni prispevek za določno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
KP celotni komunalni prispevek za posamezni objekt;
 A_p površina parcele namenjene gradnji objekta;
 A_t vsota neto tlorisnih površin obstoječega ali predvidenega objekta;
 D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 < D_p < 0,7$);
 D_t delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 < D_t < 0,7$); $D_p + D_t = 1$;

- K_d faktor dejavnosti glede na klasifikacijo objekta skladno u Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena;
- C_{pj} stroški opremljanja m² gradbene parcele z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju;
- C_{tij}..... stroški opremljanja m² NTP z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- C_p..... skupni stroški opremljanja m² gradbene parcele na obračunskem območju;
- C_t..... skupni stroški opremljanja m² NTP na obračunskem območju;
- i.....vrsta komunalne opreme;
- j.....obračunsko območje.

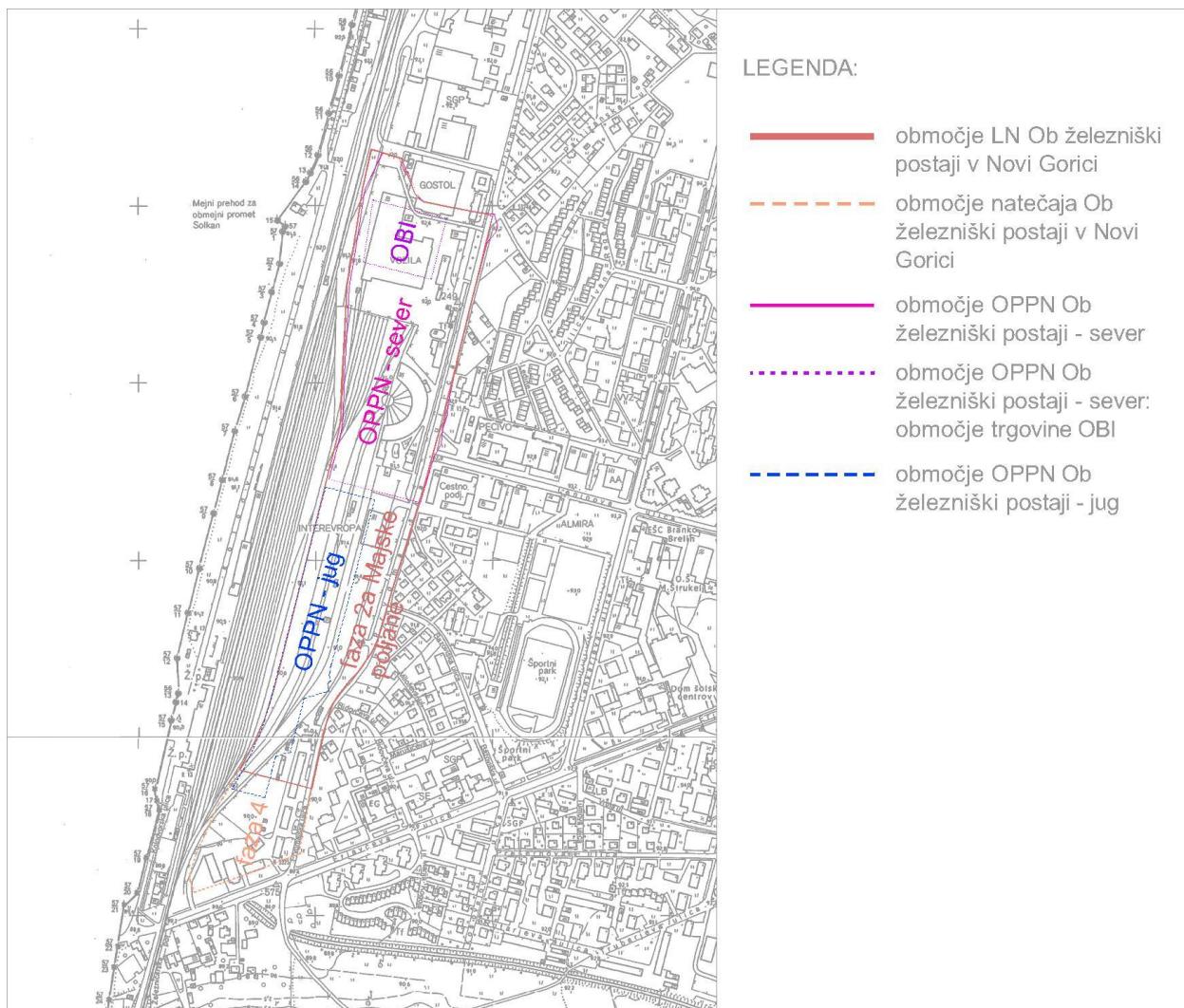
3. PREDVIDENE UREDITVE SKLADNO Z IZVEDBENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Območje Ob železniški postaji v Novi Gorici je bilo v preteklosti namenjeno železniški ranžirni postaji in dejavnostim v povezavi z vzdrževanjem in obratovanjem vlakov na Bohinjski proggi med Gorico in Jesenicami. Na ranžirni postaji je bilo več tirov in tudi nekaj stavb namenjenih popravilom vagonov in lokomotiv. Od teh stavb sta ohranjeni remiza z značilno tlorisno obliko polkrožnega izseka kolobarja in obračališčem vagonov (lokomotiv) v središču kolobarja ter vodni stolp. Ti dve stavbi sta spomeniško zaščiteni. Druga delavnica pravokotnega tlorisa je bila porušena in na njenem mestu je zgrajen trgovski objekt, v katerem trenutno obratuje trgovina OBI.

Na skrajnjem jugo-vzhodnem delu območja obravnave se nahajajo obstoječi železničarski bloki, ki se skladno z izvedbenimi akti ohranijo.

Območje praktično ni bilo opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo ali pa je ta infrastruktura interna infrastruktura območje in je zastarela ter posledično neuporabna.

Območje se od meseca marca leta 2006 ureja z Lokacijskim načrtom Ob železniški postaji v Novi Gorici. Odlok o LN Ob železniški postaji v Novi Gorici je bil julija in septembra leta 2009 delno spremenjen z Odlokom o občinskem podrobнем prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever in Odlokom o občinskem podrobнем prostorskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici – jug. Kljub spremembam LN je del le-tega na njegovem južnem delu in delu, kjer stoji trgovina OBI, ostal v veljavi. Na spodnji sliki so prikazana območja posameznih odlokov in območij, ki jih obravnava ta naloga.



Slika 1: prikaz območij prostorskih aktov

3.1 LN Ob železniški postaji v Novi Gorici

Lokacijski načrt Ob železniški postaji v Novi Gorici je nastal na podlagi javnega natečaja. Osnovni LN predvideva gradnjo trgovskega kompleksa z dopolnilno gostinsko dejavnostjo na severnem delu območja in stanovanjsko pozidavo na južnem delu območja. Tako v trgovskem, kakor tudi v stanovanjskem delu je predvidena gradnja pozemnih garaž za parkiranje osebnih vozil. Južno od območja LN je označeno podobmočje (Faza 4), na katerem ni predvidena gradnja nobenega objekta, vendar je bilo tudi vključeno v območje javnega natečaja. Površina LN znaša približno 12,0ha.

Celotno območje LN je razdeljeno na 4 faze. Faza 1 predstavlja severni del s trgovskim kompleksom, v območju katerega se nahajata tudi polkrožna remiza z obračališčem in vodni stolp. Fazo 2 predstavljajo nižji podolgovati večstanovanjski bloki etažnosti od P+2 do P+4 od meje s fazo 1 do intervencijske poti, ki je načrtovana v smeri vzhod – zahod od Bidovičeve ulice proti železniški postaji. Podfaza faze 2 je faza 2a. V fazi 2a sopredvidene tri večstanovanjske stolpnice etažnosti P+12 s pripadajočo garažo v kletnih etažah. Objekti faze 2a so imenovani

Majske poljane. Faza 3 se nadaljuje južno od faze 2. V fazi 3 je predvidena gradnja podobnih objektov kot v fazi 2. Na celotnem območju faze 2 in faze 3 je predvidena gradnja skupne podzemne garaže pod večstanovanjskimi bloki. V garaži bi se zagotovilo parkiranje osebnih vozil za lastnike stanovanj v blokih.

Prometna ureditev po LN-ju predvideva gradnjo obvozne ceste od Prvomajske ulice pri upravni stavbi podjetja Gostol proti zahodu do železnice in nato ob železnici do Erjavčeve ulice. Območji faze 2 in faze 2a loči še ena dostopna cesta. Ti dve cesti predstavljata sekundarno prometno infrastrukturo, saj z njih in s Prvomajske ulice potekajo vsi uvozi na parkirišča stavb in v garaže. Znotraj posameznih območij so predvidene notranje komunikacije, ki so vsaj deloma tudi javnega značaja, ker večinoma predstavljajo tudi intervencijske poti. Vse ceste in intervencijske poti bodo osvetljene z razsvetljavo, javne z javno razsvetljavo, ostale z razsvetljavo območja.

V LN je predvidena izgradnja novega sekundarnega vodovodnega omrežja, ki naj bi ga sestavljal več vodovodnih zank. To omrežje naj bi služilo tudi kot požarno hidrantno omrežje. Sekundarno omrežje naj bi se priključilo na primarni vodovod Je $\phi 500\text{mm}$ v Prvomajski ulici.

Načrtovani objekti naj bi bili priklopljeni na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka v Prvomajski in delno v Erjavčevi ulici, z novimi plinovodnimi zankami, ki naj bi potekale po obodu načrtovane gradnje.

Odvajanje odpadne fekalne in padavinske vode je predvideno v mešano kanalizacijo, ki poteka v Prvomajski ulici. Predvidena je gradnja sekundarne meteorne in fekalne kanalizacije znotraj območja in delno tudi po obodni cesti.

Vsi načrtovani objekti naj bi bili priključeni na elektroenergetsko omrežje. Za potrebe oskrbe z elektriko je načrtovana izgradnja več transformatorskih postaj s transformacijo 20/0,4kV. TP naj bi bile vzankane v obstoječe srednjepetostno omrežje.

Predvidena je tudi izgradnja distribucijskega telekomunikacijskega omrežja in omrežja kabelske televizije do vsake stavbe.

Za potrebe zbiranja ločenih frakcij odpadkov je predvidena izgradnja več ekoloških otokov v stanovanjskem delu zazidave in enega večjega otoka v trgovskem delu. Ostale odpadke se zbira v okviru posameznih stavb.

3.2 OPPN Ob železniški postaji – sever

OPPN-sever spreminja osnovni LN v njegovem severnem, trgovskem delu, pri čemer je iz osnovnega območja po LN izvzet trgovski objet OBI, ker je bil v času pripravljanja in sprejemanja OPPN že v gradnji. Površina OPPN znaša približno 6,9ha.

V OPPN sta v primerjavi z LN malo spremenjeni oblika in velikost druge trgovske stavbe (sedanji objekt Supernova) ter območje parcele te trgovske stavbe. Stavbi remize in vodnega stolpa ostaneta enaki, ker sta spomeniško zaščiteni. Občutno se poveča tudi predvidena podzemna garaža pod trgovskim objektom.

V stavbah so skladno z OPPN predvideni različni programi, pri čemer prevladuje trgovski program, ki se dopolnjuje predvsem z gostinskim. Tako je stavba »OBI« namenjena izključno trgovskemu programu, v stavbi »Supernova« je poleg trgovskega programa predviden še kino in pod stavbo garaža. V stavbi »remiza« je predviden večinoma trgovski program, dopolnjen z javnim programom ob upoštevanju ohranjanja kulturne dediščine. V »vodnem stolpu« je predviden gostinski program.

V OPPN so opredeljene vsote bruto etažnih površin stavb (v nadaljevanju BEP). Za preračun površin iz BEP v vsoto neto tlorisnih površin (v nadaljevanju: NTP) so uporabljeni naslednji korekcijski faktorji:

- garažna stavba, trgovska stavba, remiza: 0,90,
- vodni stolp: 0,85.

Površine parcel namenjene gradnji in vsote NTP stavb so označene skladno z zakonodajo s področja opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo. Oznake pomenijo:

- Ap površina parcele namenjene gradnji,
- At vsota neto tlorisnih površin.

Poleg predvidenih stavb je v OPPN predvideno tudi opremljanje zemljišč s potrebno gospodarsko javno infrastrukturo. Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja sekundarne infrastrukture. Poleg sekundarne pa je predvidena tudi gradnja določene primarne infrastrukture, ki bo potekala delno znotraj območja, delno pa izven območja OPPN in je potrebna tudi za oskrbo stavb, ki so načrtovane z OPPN.

V času izdelave programa opremljanja je poleg stavbe OBI (1. faza) delno zgrajena tudi trgovska stavba Supernova (2. faza). Zgrajena je kletna etaža (garaža) in pritličje, vendar ne v celotnem obsegu, kakor je predvideno z OPPN. Za omenjena projekta smo od investorjev prejeli projekte izvedenih del, iz katerih so razbrane nekatere vsote NTP in podatki o komunalni opremi.

3.2.1 Površine parcel

Nekateri objekti znotraj OPPN so bili obstoječi in jim lahko pripisemo naslednje površine parcel:

- delavnica na mestu trgovine OBI Ap = 14.365m²
- remiza (delavnica) Ap = 4.899m²
- vodni stolp (rezervoar) Ap = 574m².

V OPPN-sever so predvidene površine parcel:

- trgovski center Supernova z garažo Ap = 39.712m²
- trgovina OBI Ap = 9.094m²
- remiza (trgovski obj.) Ap = 4.899m²
- vodni stolp (gostinski obj.) Ap = 574m².

3.2.2 Vsote NTP stavb

V OPPN-sever niso natančno navedene površine stavb. Iz grafičnega in tekstualnega dela OPPN je možno razbrati vsote BEP novih stavb. Površine obstoječih stavb so privzete iz podatkov GURS. Površini stavbe OBI in kletne garaže so povzeti iz PID-ov. Privzete površine v programu opremljanja so sledeče:

- trgovski center Supernova	At = 26.750 m ²
- kino v trgovskem centru	At = 7.583 m ²
- podzemna garaža	At = 9.400 m ²
- trgovina OBI	At = 19.684 m ²
- remiza (trgovski obj.)	At = 3.594 m ²
- vodni stolp (gostinski obj.)	At = 544 m ² .

Iz BEP lahko s pomočjo faktorjev 0,90 in 0,85 izračunamo predvideno vsoto NTP in obratno:

- trgovski center Supernova	At = 24.075 m ²
- kino v trgovskem centru	At = 6.825 m ²
- podzemna garaža	At = 17.715 m ²
- trgovina OBI	At = 7.721 m ²
- remiza	At = 3.235 m ²
- vodni stolp	At = 462 m ² .

Obstoječe stavbe imajo ali so imele pred rekonstrukcijo naslednje vsote BEP:

- delavnica na mestu trgovine OBI	At = 3.900 m ²
- remiza (delavnica)	At = 3.029 m ²
- vodni stolp (rezervoar)	At = 549 m ² .

Vsote NTP za obstoječe stavbe pred rekonstrukcijo znašajo:

- delavnica na mestu trgovine OBI	At = 3.510 m ²
- remiza (delavnica)	At = 2.726 m ²
- vodni stolp (rezervoar)	At = 467 m ² .

Posamezne stavbe imajo glede na predvideno pretežno rabo naslednje klasifikacije v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (CC-SI):

šifra CC-SI	razred oziroma podrazred	stavba v OPPN oziroma v Programu opremljanja
12301	trgovske stavbe	trgovski center Supernova
12301	trgovske stavbe	trgovski center OBI
12610	stavbe za kulturo in razvedrilo	kino v trgovskem centru Supernova
12420	garažne stavbe	podzemna garaža
12301	trgovske stavbe	remiza
12112	gostilne, restavracije in točilnice	vodni stolp

Tabela št. 1: Prikaz CC-SI klasifikacije stavb in delov stavb predvidenih z OPPN-sever

Pred predvideno rekonstrukcijo in uveljavitvijo OPPN so obstoječe stavbe imele naslednje klasifikacije skladno s CC-SI:

šifra CC-SI	razred oziroma podrazred	stavba pred uveljavitvijo OPPN
12304	stavbe za storitvene dejavnosti	delavnica na mestu trgovine OBI
12304	stavbe za storitvene dejavnosti	remiza (delavnica)
12520	rezervoarji, silosi in skladišča	vodni stolp (rezervoar)

Tabela št. 2: Prikaz CC-SI klasifikacije stavb in delov stavb pred uveljavitvijo OPPN-sever

3.2.3 Načrtovana gospodarska javna infrastruktura

Na območju OPPN-sever je predvidena gradnja sekundarne gospodarske javne infrastrukture in primarne infrastrukture, ki sega delno tudi izven območja OPPN.

Primarna infrastruktura obsega rekonstrukcijo Prvomajske ulice z dograditvijo pločnika, kolesarske steze in zelenice na zahodni strani ulice ter izgradnjo treh krožišč na mestu obstoječih križišč, v katera se priključujejo tudi ceste z območja OPPN. V telesu Prvomajske ulice je predvidena izgradnja novega vodovoda NL DN500mm na mestu obstoječega vodovoda Je500mm in novega meteornega odvodnika 2,25mx2,25m oziroma 2,50mx2,50m od križišča z Rejčeve ulico do križišča z Lavričeve ulico in nato do reke Soče, v katero se bo voda iz odvodnika izlivala. Zaradi gradnje vodovoda in meteornega odvodnika bo potrebno prestaviti obstoječi plinovod PE160 250mbar v Prvomajski ulici. Primarna infrastruktura bo služila širšemu območju. Delno bo zgrajena za potrebe območja OPPN-sever, delno za OPPN-jug in delno za potrebe stanovanjskih sosesk vzhodno od Prvomajske ulice.

Sekundarna infrastruktura obsega gradnjo obodne cestena severu območja od križišča s Prvomajsko ulico pri upravni stavbi podjetja Gostol do železniške proge na zahodu, gradnjo povezovalne ceste na meji med OPPN-sever in OPPN-jug, vodovodnega omrežja, plinovodnega omrežja, kanalizacije v ločenem sistemu, ekoloških otokov, distribucijsko elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje. V OPPN

Za izračun stroškov nove infrastrukture smo iz OPPN in PID-ov razbrali količine oziroma površine te infrastrukture:

- severna obodna cesta približne širine 6,00m in dolžine 170m v skupni površini 1.609m²;
- prečna povezovalna cesta širine 6,0m in dolžine 120m, ki služi tudi stanovanjskemu območju OPPN-jug;
- zankasto vodovodno omrežje NL DN 125mm s povezavo NL DN 200mm na primarno omrežje skupne dolžine 1.076,78m;
- fekalna kanalizacija PVC DN 250mm skupne dolžine 386,87m;
- meteorna kanalizacija PE DN 250mm v dolžini 33,30m, PE DN 315mm v dolžini 171,93m, PE DN 400mm v dolžini 394,41m, PE DN 500mm v dolžini 113,18m, PE DN

630mm v dolžini 43,61m, PE DN 800mm v dolžini 268,50m, PE DN 1000mm v dolžini 32,05m in PE DN 1200mm v dolžini 41,25m;

- srednjetlačno plinovodno omrežje PE DN 160mm v dolžini 122,07m;
- srednjenačetostno 20kV elektroenergetsko omrežje, vključno s tremi (3) TP in kabelskimi jaški v dolžini 1.684m
- telekomunikacijsko omrežje v dolžini 425m.

Del srednjenačetostnega elektroenergetskega omrežja je potrebno zgraditi tudi za potrebe južnega območja LN in OPPN-jug. Dolžina skupnega dela omrežja znaša približno 726m.

Ker je primarna infrastruktura načrtovana delno izven območja OPPN-sever in bo služila tudi uporabnikom drugih območij, jo navajamo ločeno od sekundarne infrastrukture:

- dograditev Prvomajske ulice (pločnik širine 1,60m; kolesarska steza širine 2,50m; zelenica širine 1,50m; vozni pas širine 3,30m) v dolžini približno 970m, vključno s tremi krožišči premerov 17,0m in 14,0m;
- primarni vodovod NL DN 500mm v dolžini 1.329m;
- meteorni odvodnik 2,25mx2,25m oziroma 2,50x2,50m v Prvomajski ulici od križišča z Rejčeve ulico do križišča z Lavričeve ulico v dolžini 795m;
- plinovod v Prvomajski ulici, ki se ga nadomesti zaradi gradnje meteornega odvodnika v dolžini približno 800m.

Opisana sekundarna infrastruktura, razen prečne povezovalne ceste in srednjenačetostnega elektroenergetskega omrežja, je v celoti namenjena stavbam v območju OPPN-sever. Primarna infrastruktura je namenjena oskrbi stavb v območjih OPPN-sever, OPPN-jug in stavbam, ki se lahko zgradijo na podlagi LN, kjer ta še velja, ter stavbam vzhodno od Prvomajske ulice. V opisanem cestnem omrežju je potrebno upoštevati tudi cestno razsvetljavo.

3.3 OPPN Ob železniški postaji – jug

OPPN-jug spreminja južni stanovanjski del osnovnega LN, pri čemer so iz osnovnega LN izvzete tri 12-etažne stolpnice z garažo v območju 2a imenovane Majske poljane in dva stanovanjska bloka označena kot »stanovanjski objekt 1« etažnosti P+2 na jugo-vzhodnem delu LN. OPPN-jug je specifičen v tem, da podzemna garaža večstanovanjskih blokov sega izven območja OPPN-ja, torej tudi pod dva bloka »stanovanjski objekt 1« po LN-ju.

Z OPPN-jug se spreminjajo etažnosti stavb in zasnova gospodarske javne infrastrukture (GJI). Zasnova GJI v OPPN-jug obravnava celotno južno območje LN, torej tudi tiste dele, ki jih sicer OPPN ne spreminja in segajo izven območja OPPN.

V severo-zahodnem delu OPPN-jug je predviden energetski objekt – kurilnica za oskrbo stanovanjskih objektov s topotno energijo. Kurilnica bo v zasebni lasti, zato ni obravnavana kot komunalna oprema za oskrbo s topotno energijo.

V OPPN so opredeljene vsote bruto etažnih površin stavb (v nadaljevanju BEP). Za preračun površin iz BEP v NTP so uporabljeni naslednji korekcijski faktorji:

- garažna stavba: 0,90,
- stanovanske stavbe: 0,85.

Površine parcel namenjene gradnji in vsote NTP stavb so označene skladno z zakonodajo s področja opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo. Oznake pomenijo:

- Ap površina parcele namenjene gradnji,
- At vsota neto tlorisnih površin.

Ker se stanovanske stavbe na južnem delu LN, ki niso vključene v območje OPPN, opremljajo z infrastrukturo, ki je predvidena z OPPN-jug, so te stavbe in njihovo priključevanje na infrastrukturo opisane v poglavju, ki obravnava območje jug.

3.3.1 Površine parcel

Površina parcele namenjene gradnji stanovanjskih objektov, ki so načrtovani z OPPN-jug in dveh stanovanjskih stavb, imenovanih »stanovanjski objekt 1« po LN, pod katerimi je načrtovana garaža znaša 26.847m².

Površina parcele treh stanovanjskih stolpnic v območju 2a prvotnega LN, imenovanih Majske poljane, pod katerimi je načrtovana garaža, znaša 8.819.m².

3.3.2 Vsote NTP stavb

V OPPN-jug so določene maksimalne dimenziije stanovanjskih stavb in garaže. Iz teh dimenziij, predvidenih maksimalnih etažnosti objektov in grafičnega dela OPPN so določene vsote bruto etažnih površin:

- garaža po OPPN	24.391 m ²
- 2 stavbi 1A skupaj	7.854 m ²
- 1 stavba 1B	3.260 m ²
- 1 stavba 1C	2.624 m ²
- 1 stavba 2A	7.116 m ²
- 1 stavba 2	7.575 m ²
- 2 stavbi 3A skupaj	15.050 m ²
- 1 stavba 3B	5.375 m ²
- 2 stavbi »stanovanjski objekt 1« po LN skupaj	3.115 m ²
- energetski objekt - kurilnica	300 m ²

Površine objektov območja 2a Majske poljane so:

- garaža	16.150 m ²
- 3 stanovanske stolpnice skupaj	25.110 m ²

Iz BEP lahko izračunamo predvideno vsoto NTP s pomočjo faktorjev 0,90 in 0,85.

NTP za objekte v območju OPPN in dva bloka imenovana »stanovanjski objekt 1« po LN znašajo:

- garaža po OPPN	At = 21.952 m ²
- 2 stavbi 1A skupaj	At = 6.676 m ²
- 1 stavba 1B	At = 2.771 m ²
- 1 stavba 1C	At = 2.230 m ²
- 1 stavba 2A	At = 6.049 m ²
- 1 stavba 2	At = 6.439 m ²
- 2 stavbi 3A skupaj	At = 12.793 m ²
- 1 stavba 3B	At = 4.569 m ²
- 2 stavbi »stanovanjski objekt 1« po LN skupaj	At = 2.648 m ²
- energetski objekt - kurilnica	At = 252 m ²

NTP za objekte v območju 2a Majske poljane so:

- garaža	At = 14.535 m ²
- 3 stanovanjske stolpnice skupaj	At = 21.345 m ²

Energetski objekt je že zgrajen. BEP energetskega objekta je prevzet iz OPPN, medtem ko je vsota NTP prevzeta s portala Prostor Geodetske uprave RS.

Posamezne stavbe imajo glede na predvideno pretežno rabo naslednje klasifikacije v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (CC-SI):

šifra CC-SI	razred oziroma podrazred	stavba v OPPN oziroma v Programu opremljanja
11220	tri- in večstanovanjske stavbe	vsi stanovanjski objekti po OPPN in LN
12420	garažne stavbe	podzemni garaži
23020	elektrarne in drugi energetski objekti	energetski objekt - kotlovnica

Tabela št. 3: Prikaz CC-SI klasifikacije stavb in delov stavb predvidenih z OPPN-jug

3.3.3 Načrtovana gospodarska javna infrastruktura

Na območju OPPN-jug je predvidena gradnja sekundarne gospodarske javne infrastrukture in primarne infrastrukture, ki sega delno tudi izven območja OPPN.

Primarna infrastruktura obsega rekonstrukcijo Prvomajske ulice z dograditvijo pločnika, kolesarske steze in zelenice na zahodni strani ulice ter izgradnjo treh krožišč na mestu obstoječih križišč, v katera se priključujejo tudi ceste z območja OPPN. V telesu Prvomajske ulice ob območju OPPN-jug je predvidena izgradnja novega vodovoda NL DN500mm na mestu obstoječega vodovoda Je500mm. Rekonstrukcija Prvomajske ulice in izgradnja primarne infrastrukture je povezana z gradnjo primarne infrastrukture, ki je opisana v poglavju 3.2 »OPPN

Ob železniški postaji – sever». V pogodbi o medsebojnih razmerjih in opremljanju se je investitor v stavbe na območju OPPN-jug zavezal, da bosta skupaj z investitorjem v trgovske stavbe na območju OPPN-sever financirala načrtovani meteorni odvodnik v Prvomajski ulici.

Sekundarna infrastruktura obsega gradnjo obodne ceste ob železnici od OPPN-sever do Erjavčeve ulice, gradnjo povezovalne ceste na meji med OPPN-sever in OPPN-jug, gradnjo vmesne ceste od krožišča Bidovičeva do povezovalne ceste (cesta med OPPN-jug in območjem 2a Majske poljane), zazankanega vodovodnega omrežja, plinovodnega omrežja, kanalizacije v ločenem sistemu, ekoloških otokov, distribucijsko elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje. Vse prometne površine vključujejo tudi gradnjo cestne oziroma javne razsvetljave.

Za izračun vrednosti nove infrastrukture smo iz OPPN razbrali približne količine oziroma površine te infrastrukture. Natančne dolžine in karakteristike infrastrukture bodo določene v postopku projektiranja v fazi PGD.

- obodna cesta na zahodu območja širine 6,00m in skupne dolžine približno 630m;
- prečna povezovalna cesta širine 6,00m in dolžine 120m, ki služi tudi stanovanjskemu območju OPPN-sever;
- vmesna cesta med OPPN-jug in območjem 2a Majske poljane širine 5,50m in dolžine 120m
- zankasto vodovodno omrežje NL DN 125mm skupne dolžine 1.234m;
- priklop zankastega vodovodnega omrežja NL DN200mm skupne dolžine 304m;
- fekalna kanalizacija DN 200mm skupne dolžine 700m;
- meteorna kanalizacija DN 315mm v dolžini 492m, DN 400mm v dolžini 573m, DN 500mm v dolžini 148m, DN 630mm v dolžini 218m;
- srednjetlačno plinovodno omrežje dolžine 130m;
- srednjenapetostno 20kV elektroenergetsko omrežje, vključno z dvema (2) TP in kabelskimi jaški v dolžini 1.083m
- nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje dolžine 670m
- telekomunikacijsko omrežje v dolžini 437m.

Del srednjenapetostnega elektroenergetskega omrežja je potrebno zgraditi tudi za potrebe oskrbe stavb na območju OPPN-sever. Dolžina skupnega dela omrežja znaša približno 726m.

Ker je primarna infrastruktura načrtovana delno izven območja OPPN in bo služila tudi uporabnikom drugih območij, jo navajamo ločeno:

- dograditev Prvomajske ulice (pločnik širine 1,60m; kolesarska steza širine 2,50m; zelenica širine 1,50m; vozni pas širine 3,30m) v dolžini približno 970m, vključno s tremi krožišči premerov 17,0m in 14,0m;
- primarni vodovod NL DN 500mm v dolžini 1.329m;
- meteorni odvodnik 2,25mx2,25m oziroma 2,50x2,50m v Prvomajski ulici od križišča z Rejčeve ulico do križišča z Lavričeve ulico v dolžini 795m;
- plinovod v Prvomajski ulici, ki se ga nadomesti zaradi gradnje meteornega odvodnika v dolžini približno 800m.

Opisana sekundarna infrastruktura, razen prečne povezovalen ceste in srednjene potostnega elektroenergetskega omrežja, je v celoti namenjena stanovanjskim stavbam in energetski stavbi v območju OPPN-jug. Primarna infrastruktura je namenjena oskrbi stavb območij OPPN-jug, OPPN-sever, stavbam, ki se lahko zgradijo na podlagi LN, kjer ta še velja, in stavbam vzhodno od Prvomajske ulice. V opisanem cestnem omrežju je potrebno upoštevati tudi cestno razsvetljavo.

4. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME

4.1 Komunalna oprema

Komunalna oprema so omrežja, objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, ki služijo:

- izvajanju obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja – oskrba s pitno in požarno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode, ravnanje z odpadki;
- izvajanju izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko na območjih, kjer je priključitev obvezna – distribucija toplotne energije, distribucija zemeljskega plina;
- in objekti grajenega javnega dobra – občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

V MONG je za distribucijo zemeljskega plina podeljena koncesija. Kot izbirna lokalna gospodarska javna služba se izvaja distribucija toplotne energije. Distribucija električne energije in zagotavljanje dostopa do elektronskih komunikacij sta javni gospodarski službi državnega pomena.

4.2 Določanje obračunskih območij

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.

Obračunska območja so določena po naslednjih kriterijih:

- območje, na katerem je zagotovljeno priključevanje na posamezno komunalno opremo (t.i. oskrbno območje),
- območje je v prostorskih aktih določeno kot poselitveno območje,
- območje je geografsko in funkcionalno zaključeno,
- območja, določena na podlagi prejšnjih dveh kriterijev, se lahko še dodatno deli, v kolikor se stroški komunalne opreme, preračunani na primerljivo enoto mere, bistveno razlikujejo (gostota komunalnih vodov, zahtevnejša gradnja zaradi lastnosti terena).

Obračunsko območje se določi za vsako posamezno komunalno opremo posebej. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije, je lahko razdeljeno na več obračunskih območij komunalne infrastrukture, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja na posamezni vod komunalne infrastrukture.

V primeru zazidave Ob železniški postaji v Novi gorici imamo dve zaključeni geografski območji – osnovni enoti, ki se med seboj razlikujeta po pretežni vrsti zazidave, vendar se eno na drugo delno navezujeta s sупорабо nekatere infrastrukture. To sta območje-sever, vključno s trgovskim objektom OBI, in območje-jug, vključno s preostankom veljavnega LN. Obe ti dve geografski območji uporabljalata skupno primarno infrastrukturo in dele sekundarne komunalne

opreme. Primarna infrastruktura služi tudi drugim območjem mesta, ki niso vključena v območji OPPN-jev oziroma LN-ja.



LEGENDA:

meja
obračunskega
območja

Slika 2: prikaz delitve na osnovi enot

4.3 Obračunska območja nove komunalne opreme

Na območju izvedbenih prostorskih aktov Ob železniški postaji v Novi Gorici je potrebno zgraditi praktično vso novo sekundarno komunalno opremo in nekaj nove primarne komunalne opreme za oskrbo načrtovanih stavb z javnimi dobrinami. Celotno območje obravnave je s prostorskimi akti opredeljeno kot poselitveno območje, vendar severni del za trgovsko, južni del pa stanovanjsko gradnjo. Celotno območje obravnave je geografsko zaključeno, saj ga omejujeta obstoječi Prvomajska ulica na vzhodu, železniška proga na zahodu, industrijska pozidava na severu in stanovanjska pozidava na jugu. Celotno območje se smiselnoma deli na severni trgovski del in južni stanovanjski del.

Iz navedenega logično izhaja, da se območje Ob železniški postaji v Novi Gorici razdeli na dve osnovni obračunski območji: območje sever in območje jug. Nekatera obračunska območja

posamezne komunalne opreme se dodatno delijo še na primarno in sekundarno komunalno opremo.

Glede na različno komunalno opremo različna obračunska območja imenujemo po posamezni vrsti komunalne opreme:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| - vodovod | oznaka: VO |
| - kanalizacija | oznaka: KA |
| - ceste | oznaka: CE |
| - površine za ravnanje z odpadki: | oznaka: RO |

Za vsako vrsto komunalne opreme se na podlagi osnovne delitve pripoji oznaka »sever« ali oznaka »jug« oziroma »primar« glede na to, na katerem območju bo oziroma je zgrajena posamezna komunalna oprema. Območje »primar« obsega tako območje sever, kakor tudi območje jug in območje mesta izven dveh osnovnih območij, saj gre za del primarnega omrežja. Tako dobimo tri obračunska območja različne primarne komunalne opreme:

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| - vodovod - primar | oznaka: VO-primar |
| - kanalizacija - primar | oznaka: KA-primar |
| - ceste - primar | oznaka: CE-primar |

in osem obračunskih območij sekundarne komunalne opreme:

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| - vodovod - sever | oznaka: VO-sever |
| - vodovod - jug | oznaka: VO-jug |
| - kanalizacija - sever | oznaka: KA-sever |
| - kanalizacija - jug | oznaka: KA-jug |
| - ceste - sever | oznaka: CE-sever |
| - ceste - jug | oznaka: CE-jug |
| - površine za ravnanje z odpadki-jug: | oznaka: RO-jug |

Pri določanju vrsto in količino nove komunalne opreme, ki je vključena v posamezno obračunsko območje, so upoštevani podatki iz OPPN-jev in podatki iz PID-ov že zgrajene komunalne opreme na območju sever.

Javna komunalna oprema so tisti vodi, objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, ki oskrbujejo več stavb in/ali so zgrajeni v javnih površinah. Praviloma se od sekundarnega voda odcepijo terciarni vodi, to so t.i. hišni priključki, ki niso javni, ampak so v lasti lastnikov objektov, ki jih priključujejo, zato ti priključki niso predmet obračunskih stroškov.

4.3.1 Vodovodno omrežje

VO-sever

Vodovodno zanko območja sever sestavljajo vodovodne veje voda-OBI, V1 in V2. Vse tri veje so iz nodularne litine NL DN 125mm in skupaj zagotavljajo vodooskrbo trgovskih objektov ter požarno vodo za območje. Veja voda-OBI je dolžine 336,77m, veja V1 je dolžine 343,48m, veja V2 je dolžine 329,91m. Poleg treh glavnih vej je zgrajen še začasni priklop na obstoječi

vodovod ob križišču Prvomajske ulice in severne obodne ceste. Priklop je iz NL DN 125mm in je dolžine 28,55m, ki se lahko odstrani ali ohrani.

Začasna veja vodovoda na južni strani objekta OBI (NL DN 125mm) je bila zgrajena ob gradnji objekta in odstranjena zaradi gradnje objekta Supernova. Ta veja ni predmet stroška za obračun komunalnega prispevka.

Zanka NL DN 125mm je priklopljena na obstoječe primarno vodovodno omrežje Je φ500mm v Prvomajski ulici s priklopno cevjo iz nodularne litine NL DN 200mm dolžine 38,07m. Po zamenjavi jeklene vodovodne cevi φ500mm z novo iz nodularne litine NL DN 500mm se bo sekundarna zanka priklopila na novo cev.

Zanka se navezuje tudi na vodovodno omrežje območja jug ob stolpnici Majske poljane.

VO-jug

Oskrbi objektov območja jug s sanitarno in požarno vodo bodo služile 3 vodovodne veje iz nodularne litine NL DN 125mm skupne dolžine 1234m. Del ene veje v dolžini 65m služi tudi območju sever, zato je od skupne dolžine odšteta dolžina 33m. Dve veji bosta oskrbovali območje OPPN-ja, tretja bo oskrbovala območje stanovanjskih stolpnic Majske poljane.

Zanke se priključujejo na obstoječe primarno vodovodno omrežje, na cev Je φ500mm v Prvomajski ulici s priključno cevjo NL DN 200mm dolžine 304m. Predvidena je zamenjava jeklene cevi s cevjo NL DN 500mm. Po zamenjavi se sekundarni vodovod prikluči na novo cev.

VO-primar

Primarno vodovodno omrežje predstavlja vodovod v Prvomajski ulici. Vodovod v prvomajski ulici bo v celoti zgrajen zaradi potreb po oskrbi s sanitarno in hidrantno vodo območja Ob železniški postaji in zaradi gradnje meteornega odvodnika. Obstojec vodovodno cev Je φ500mm se bo zamenjalo s cevjo iz nodularne litine NL DN 500mm dolžine 1329m zaradi gradnje meteornega odvodnika v Prvomajski ulici.

4.3.2 Kanalizacijsko omrežje

KA-sever

V obračunskem območju KA-sever je bilo potrebno zgraditi sekundarno meteorno in sekundarno fekalno kanalizacijo.

Sekundarna meteorna kanalizacija obsega več kanalov, ki odvajajo čisto padavinsko vodo s streh objektov in odpadno padavinsko vodo z asfaltiranih oziroma tlakovanih površin cest, pločnikov in parkirišč. Odpadna padavinska voda se pred iztokom v meteorno kanalizacijo mesta oziroma trenutno pred iztokom v ponikovalni bazen ali ponikovalnorigolo prečisti na lovilcu maščob.

Vsi meteorni kanali so iz cevi Mapekan PE od DN 250mm do DN 1200mm. Odpadno padavinsko vodo odvajajo kanali M1-1 v dolžini 219,52m in M1-2 v dolžini 170,82m, medtem ko kanal M1s v dolžini 110,40m odvaja čisto padavinsko vodo. Ti trije kanali so bili zgrajeni istočasno z objektom OBI. Istočasno z objektom Supernova so se zgradili naslednji meteorni kanali: M1.0, vključno s kanali M1.0.1, M1.0.2 in M1.0.3, v skupni dolžini 148,47m, kanal M1.1 v dolžini 148,92m, kanal M1.1.1 v dolžini 126,54m in kanal M3.0 v dolžini 87,20m.

Fekalno kanalizacijo obsegata kanala fekalna kanala iz obbetoniranih PVC cevi DN 250mm. Oba kanala se priključujeta na obstoječo mešano kanalizacijo v Prvomajski ulici. Kanal, ki odvaja odpadne vode iz objekta OBI in je bil zgrajen v prvi fazi, je dolg 242,30m. Drugi kanal, ki odvaja odpadno vodo iz stavbe Supernova, je dolg 144,57m.

Do izgradnje primarnega meteornega odvodnika se zbrana meteorna voda ponika na zemljišču investitorja.

KA-jug

V obračunskem območju jug je potrebno graditi sekundarno meteorno in sekundarno fekalno kanalizacijo.

Sekundarna meteorna kanalizacija obsega kanale med objekti v zazidavi OPPN-ja, kanal, ki je predviden v cesti zahodno in severno od teh objektov, in kanale vzhodno in zahodno od objektov Majske poljane. Meteorni kanal za odvodnjo vode z območja OPPN-ja se priključuje na predvideni meteorni odvodnik v Prvomajski ulici. Kanali ob objektih Majske poljane se priključujejo na obstoječo mešano kanalizacijo v Prvomajski ulici. Vsi kanali so predvideni iz PVC cevi profilov od 315mm do 630mm. Ocjenjene dolžine posameznih profilov so: PVC DN 315mm v dolžini 492m, PVC DN 400mm v dolžini 573m, PVC DN 500mm v dolžini 148m, PVC DN 630mm v dolžini 218m. Do izgradnje primarnega meteornega odvodnika se zbrana meteorna voda ponika na zemljišču investitorja.

Sekundarna fekalna kanalizacija je predvidena med objekti v območju OPPN in se na obstoječo mešano kanalizacijo priključuje v krožišču Bidovičeva. Druga veja fekalna kanalizacije je predvidena zahodno od stolpnic Majske poljane. Fekalna kanalizacija je predvidena iz GRP cevi DN 200mm v skupni dolžini 700m.

KA-primar

Primarno kanalizacijo predstavlja meteorni odvodnik v škatlastem AB profilu dim. od 2,25mx2,25m do 2,50mx2,50m v dolžini približno 795m, ki je predviden v Prvomajski ulici od križišča z Rejčeve ulico do križišča z Ulico dr. Karla Lavriča. Meteorni odvodnik se bo priključil na sistem odvodnjavanja mesta Nova Gorica, ki bo odvajal meteorne vode v reko Sočo.

Zaradi gradnje meteornega odvodnika bo potrebno prestaviti približno 800m srednjetlačnega plinovoda v Prvomajski ulici.

Odvodnik bo služil odvajanju meteornih vod z obračunskega območja sever in obračunskega območja jug ter tudi z območja mesta na vzhodni strani Prvomajske ulice.

4.3.3 Ceste

Ceste v okolju zavzemajo določen prostor, ki je omejen z mejo cestnega telesa. Za zagotovitev pravice graditi in nemoteno vzdrževanje cest mora imeti upravljavec lastninsko ali katerokoli drugo ustrezno pravico na zemljiščih, na katerih so ceste zgrajene. Zaradi navedenega je potrebno v stroške za gradnjo cest vštetiti tudi stroške zagotovitve pravice graditi in vzdrževanja. V programu opremljanja so upoštevani stroški nakupa zemljišč, na katerih bodo ceste zgrajene.

CE-sever

V obračunskem območju sever je bilo potrebno zgraditi novo sekundarno cestno omrežje.

Sekundarno omrežje predstavlja severna obodna ceste širine 6,00m in dolžine približno 170m, ki je predvidena severno od trgovskih objektov do obstoječe železniške proge. Na obstoječe omrežje se priključuje v predvidenem krožišču Gostol na Prvomajski ulici. Od prvomajske do uvoza na parkirišče pred trgovino je ob cesti zgrajen tudi pločnik. Druga cesta je prečna povezovalna cesta širine 6,0m in dolžine 120m od Prvomajske ulice do obstoječe železnice na meji med območjema sever in jug. Prečna povezovalna cesta služi obema območjema, zato se njen strošek razdeli na vsako območje po 50%. Ob obeh cestah je predvidena gradnja enostranske cestne razsvetljave. Strošek za razsvetljavo se prišteje stroškom za ceste. Za gradnjo obodne ceste v območju sever je potrebno zagotoviti odkup 1.091m² zasebnih zemljišč. Za gradnjo prečne povezovalne ceste je potrebno zagotoviti skupno 734m² zemljišč, od tega v območju sever 491m² zemljišč.

CE-jug

V obračunskem območju jug je potrebno zgraditi novo sekundarno cestno omrežje okoli soseške in znotraj območja soseške.

Sekundarno cestno omrežje predstavljajo tri ceste: obodna cesta, prečna povezovalna cesta in vmesna cesta med stanovanjskimi stavbami v območju OPPN ter stanovanjskimi stolpnicami Majske poljane. Obodna cesta širine 6,00m se nadaljuje ob železniški progi od meje z območjem sever do Erjavčeve ulice v dolžini 630m. Prečna povezovalna cesta bo širine 6,0m in dolžine 120m med Prvomajsko ulico in obodno cesto na meji med območjema sever in jug. Prečna povezovalna cesta služi obema območjema, zato se njen strošek razdeli na vsako območje po 50%. Vmesna cesta med OPPN-jug in območjem stolpnic Majske poljane je predvidena širine 5,50m in dolžine 120m. Vse ceste imajo predvideno cestno razsvetljavo, katere strošek se prišteje k cestam. Za vse tri sekundarne ceste v območju jug je potrebno zagotoviti odkup zasebnih zemljišč. Za obodno cesto je potrebnih 4.488m², za prečno povezovalno cesto 743m² zemljišč, od tega v območju jug 243m², in za vmesno cesto 1.450m² zemljišč.

CE-primar

Primarno omrežje predstavlja dograditev Prvomajske ulice na njeni levi strani v smeri od Erjavčeve ulice proti Ulici dr. Karla Lavriča in izgradnja treh krožišč. Načrtovana je dograditev zelenice širine 1,50m, kolesarske steze širine 2,50m in pločnika za pešce širine 1,60. Ob tem je načrtovana tudi rekonstrukcija levega vozneg pasu v širini 3,30m zaradi gradnje meteornega odvodnika. Krožišča bodo premera 17,00m, 15,00m in 14,00m na križiščih z Bidovičevim ulicom (17,00m), z Rejčevim ulicom (14,00m) in pri upravni stavbi Gostol (15,00m). Celotna dolžina ureditve Prvomajske ulice znaša približno 970m. Prvomajska ulica služi poleg območjem sever in jug tudi delu mesta na njeni vzhodni strani, zato se strošek zanjo razdeli na ta tri območja. Za dograditev Prvomajske ulice in izgradnjo krožišč je potrebno zagotoviti odkup 2.767m² zasebnih zemljišč na obračunskih območjih sever in jug, od tega na območju sever 1936m² in na območju jug 831m².

4.3.4 Površine za ravnanje z odpadki

RO-jug

Območja za ravnanje z odpadki v območju jug so ekološki otoki za zbiranje ločenih frakcij odpadkov. V okolini stanovanjskih blokov v območju OPPN je predvidenih 6 ekoloških otokov skupne površine 179m². V območju stanovanjskih stolpnic Majske poljane so predvideni še štirje ekološki otoki površine 124m². Ekološki otoki bodo locirani v okviru zunanje ureditve objektov. Pod njimi bo zgrajena garaža, zato je predvideno, da bo lokalni skupnosti podeljena koncesija za upravljanje in vzdrževanje ekoloških otokov.

4.4 Obračunska območja komunalne opreme v Mestni občini Nova gorica za obstoječo komunalno opremo

Skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica celotno območje občine razdeljeno na šest (6) obračunskih območij različne komunalne opreme. Obračunska območja posamezne komunalne opreme po Odloku, ki velja za celotno območje občine, so:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| - vodovod | oznaka: V |
| - kanalizacija | oznaka: K |
| - ceste | oznaka: C |
| - daljinsko ogrevanje | oznaka: T |
| - javne odprte in zelene površine: | oznaka: JP |
| - površine za ravnanje z odpadki: | oznaka: KOM |

Celotno območje občine je nato glede na stopnjo opremljenosti razdeljeno na posamezna podobmočja. Podobmočja opredeljujejo stopnjo opremljenosti zemljišč z obstoječo komunalno opremo na treh nivojih:

- zemljišče je neopremljeno s posamezno komunalno opremo – ni posebne oznake,
- delno opremljeno zemljišče – oznaka »1« in
- popolnoma opremljeno zemljišče – oznaka »2«.

Neopremljena območja z določeno komunalno opremo so tista območja stavbnih zemljišč oziroma območja naselij, v bližini katerih ni zgrajena dotična komunalna oprema oziroma se stavba zavezanca nanjo ne more priključiti.

Delno opremljena območja stavbnih zemljišč so tista območja naselij, kje v bližini poteka primarni ali magistralni vod, morda tudi sekundarni vod komunalne opreme, vendar se stavba zavezanca nanjo ne more neposredno priključiti. V takšnem primeru je potrebno dograditi vsaj del sekundarne opreme. Iz navedenega lahko sklepamo, da so območja označena z »1« oziroma delno opremljena območja, opremljena le s primarno komunalno opremo.

Na popolnoma opremljenih območjih označenih z oznako »2« se lahko stavbe zavezancev neposredno priključijo na sekundarno komunalno opremo ali lahko uporabljajo t.i. kolektivno komunalno opremo. To pomeni, da sta na teh območjih zgrajeni tako primarna, kakor tudi sekundarna komunalna oprema.

Obračunski stroški na območju celotne MONG skladno z Odlokom o programu opremljanja (januar 2014) niso neposredno ločeni na obračunske stroške primarne in sekundarne komunalne opreme, temveč so pripravljeni za obračun komunalnega prispevka glede na stopnjo opremljenosti. Te obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo smo razdelili na obračunske stroške za obstoječo primarno komunalno opremo in obstoječo sekundarno komunalno opremo ter jim pripredili oznake, ki ustrezajo oznakam novi komunalni opremi na območju opremljanja Ob železniški postaji v Novi Gorici.

Primeri povezave obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme po Odloku o programu opremljanja (januar 2014) z oznakami na območju opremljanja Ob železniški postaji v Novi Gorici:

- CE-primar = C1
- CE-sekundar = C2-C1
- VO-primar = V1
- VO-sekundar = V2 – V1
- KA-primar = K1
- KA-sekundar = K2 – K1
- DO-primar = T1
- DO-sekundar = T2 – T1
- JZ = JP
- RO = KOM

DO je oznaka za območje opremljeno z omrežjem daljinskega ogrevanja, ki v prostorskih aktih Ob železniški postaji v Novi Gorici ni predvideno oziroma je predvidena oskrba s topotno energijo iz zasebne kotlovnice.

5 STROŠKI IZGRADNJE NOVE INFRASTRUKTURE

Stroški izgradnje infrastrukture poleg samih stroškov GOI del obsegajo tudi stroške za pripravo dokumentacije, stroške nakupa zemljišč, na katerih bo infrastruktura zgrajena, stroške vodenja postopkov razpisa ter nadzora gradnje. Infrastrukturo delimo na komunalno opremo in gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena. Glede na način financiranja komunalne opreme iz skupnih stroškov komunalne opreme izluščimo obračunske stroške komunalne opreme.

Podatki o stroških izgradnje infrastrukture se pridobijo iz investicijske, projektne in druge dokumentacije ali se ocenijo na podlagi splošnih cen na trgu.

5.1 Ocena stroškov GOI del

Za posamezno predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so pridobljene ocene stroškov za vsa GOI dela, ki so potrebna, da se vod, naprava ali oprema zgradi in zažene v funkcijo. Npr. za vodovod obsegajo stroški vsa gradbena dela, kot so izkopi, dobava in vgradnja različnih gradbenih materialov za pripravo podlage za cevi; dobava, montaža in instalacijska dela na cevnem materialu ter gradbena dela za zasip cevi in povrnitev terena v prvotno stanje, kot npr. zasip s peskom, zasip z izkopnim materialom, izdelava posteljice in asfaltiranje obstoječe ceste. Podobno so določene investicijske ocene stroškov za GOI dela za vso spodaj navedeno infrastrukturo. Ocene GOI del so prikazane v tabelah št. 4 in št. 5, odvisno ali gre za primarno ali sekundarno infrastrukturo. Cene so vezane na datum junij 2014 in vsebujejo DDV.

primarna gospodarska javna infrastruktura	količina	enota [m1, m2, kos]	cena na enoto [€/m1, m2, kos]	znesek [€]
CESTNO OMREŽJE				
dograditev Prvomajske ulice (vozni pas 3,3m x 970m)	3.201	m2	95,00 €	304.095,00 €
dograditev Prvomajske ulice (kolesarska 2,50m; pločnik 1,60m)	3.977	m2	60,00 €	238.620,00 €
dograditev Prvomajske ulice (zelenica 1,50m)	1.455	m2	35,00 €	50.925,00 €
krožišča na Prvomajski ulici (skupni R=17m, R=14m, R=15m)	560	m2	890,00 €	498.400,00 €
JAVNA RAZSVETLJAVA				
javna razsvetljava	970	m1	85,00 €	82.450,00 €
VODOVODNO OMREŽJE				
NL DN 500mm	1.329	m1	800,00 €	1.063.200,00 €
METEORNA KANALIZACIJA				
meteorni odvodnik (φ2200mm-φ2400mm, L=795m) s pripadajočimi objekti	795	m1	5.635,20 €	4.479.984,00 €
PLINOVODNO OMREŽJE				
plinovod 4 bar	800	m1	510,00 €	408.000,00 €
SKUPAJ:				7.125.674,00 €

Tabela št. 4: Prikaz ocene vrednosti GOI del za primarno infrastrukturo

sekundarna gospodarska javna infrastruktura	količina	enota [m1, m2, kos]	cena na enoto [€/m1, m2, kos]	znesek [€]
CESTNO OMREŽJE				
obodna cesta (630mx6m) jug	3.780	m2	95,00 €	359.100,00 €
severna dost. cesta (cca. 170mx6m)	1.609	m2	95,00 €	152.855,00 €
prečna povezovalna cesta (120mx6m)	720	m2	95,00 €	68.400,00 €
vmesna cesta (120mx5,5m)	660	m2	95,00 €	62.700,00 €
pločnik ob severni cesti	70	m2	60,00 €	4.200,00 €
JAVNA RAZSVETLJAVA				
javna razsvetjava	960	m1	85,00 €	81.600,00 €
VODOVODNO OMREŽJE				
NL DN 125mm	2.240	m1	255,00 €	571.253,55 €
NL DN 200mm	342	m1	310,00 €	106.041,70 €
FEKALNA KANALIZACIJA				
GRP DN 200mm	700	m1	200,00 €	140.000,00 €
PVC DN 250mm	387	m1	190,00 €	73.505,30 €
METEORNA KANALIZACIJA				
PE DN 250mm	33	m1	210,00 €	6.993,00 €
PE DN 315mm	664	m1	250,00 €	165.982,50 €
PE DN 400mm	967	m1	290,00 €	280.548,90 €
PE DN 500mm	261	m1	395,00 €	103.166,10 €
PE DN 630mm	262	m1	422,00 €	110.399,42 €
PE DN 800mm	269	m1	465,00 €	124.852,50 €
PE DN 1000mm	32	m1	555,00 €	17.787,75 €
PE DN 1200mm	41	m1	775,00 €	31.968,75 €
EKOLOŠKI OTOKI				
ekološki otoki	303	m2	160,00 €	48.480,00 €
PLINOVOD				
plinovod DN160mm in 125mm	597	m1	270,00 €	161.190,00 €
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE				
SN elektroenergetsko omrežje	2.041	m1	370,00 €	755.170,00 €
TP	5	kos	73.000,00 €	365.000,00 €
NN elektroenergetsko omrežje	670	m1	120,00 €	80.400,00 €
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE				
telekomunikacijsko omrežje	862	m1	120,00 €	103.440,00 €
SKUPAJ:				3.975.034,47 €

Tabela št. 5: Prikaz ocene vrednosti GOI del za sekundarno infrastrukturo

5.2 Ocena ostalih stroškov

Ostali stroški obsegajo stroške za pripravo dokumentacije, razpise, vodenje projekta, nakup zemljišč, priprave zemljišč, itd.. Dokumentacija obsega izvedbene prostorske akte in strokovne podlage za te akte, projektno dokumentacijo (IDZ, PGD, PZI, PID), geodetski posnetek, itd..

Vodenje projekta obsega stroške izvedbe razpisov, nadzora gradnje, morebitnega financiranja, itd.

OSTALI STROŠKI	količina	enota [kos, %, ha, m ²]	cena na enoto [€]	znesek [€]
DOKUMENTACIJA				
LN Ob železniški postaji v Novi Gorici	1,00	kos	42.700,00 €	42.700,00 €
OPPN Ob železniški postaji - sever	1,00	kos	30.500,00 €	30.500,00 €
OPPN Ob železniški postaji - jug	1,00	kos	30.500,00 €	30.500,00 €
program opremljanja	1,00	kos	18.178,00 €	18.178,00 €
geodetski posnetek	12,00	ha	1.037,00 €	12.444,00 €
IDZ, PGD, PZI, PID za infrastrukturo (3% ocene GOI del)	3,00	%	11.100.708,47 €	333.021,25 €
ODKUP ZEMLJIŠČ				
odkup zemljišč za gradnjo cest	10.530,00	m ²	70,00 €	737.100,00 €
DDV (22%)	22,00	%	737.100,00 €	162.162,00 €
VODENJE PROJEKTA				
razpisi (1% ocene GOI del)	1,00	%	11.100.708,47 €	111.007,08 €
finančni in strokovni nadzor (2% ocene GOI del)	2,00	%	11.100.708,47 €	222.014,17 €
financiranje gradnje	1,00	%	11.100.708,47 €	111.007,08 €
OSTALI STROŠKI SKUPAJ:				1.810.633,59 €

Tabela št. 6: Prikaz ocene vrednosti ostalih stroškov

5.3 Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški obsegajo vse stroške za gradnjo določene komunalne opreme na določenem obračunskem območju. To so poleg stroškov same gradnje (GOI dela) tudi stroški izdelave izvedbenih prostorskih aktov, odkupa zemljišč, stroški projektne dokumentacije, vodenja projekta, itd. V vseh skupnih stroških za posamezno komunalno opremo na obračunskem območju so upoštevani GOI dela za količino komunalne opreme po ceni za GOI dela iz tabele 4 oziroma 5, projektna dokumentacija, stroški razpisov in stroški nadzora v skupni višini 7% od vsote GOI del za to obračunsko območje in delež stroškov izdelave izvedbenih prostorskih aktov, programa opremljanja ter geodetskega posnetka. Delež je izračunan glede na odstotek, ki ga GOI dela za komunalno opremo na obračunskem območju predstavlja v primerjavi z vsoto vseh GOI del za komunalno opremo, ki je opisana v programu opremljanja. V obračunskem območju cest je upoštevan tudi strošek odkupa zasebnih zemljišč.

Obračunski stroški so skupni stroški zmanjšani za druge vire. Drugi viri so vsi viri financiranja oziroma finančna sredstva, ki se ne zberejo s komunalnim prispevkom.

Glede na to, da MONG ne predvideva nobenega drugačnega financiranja, kot iz naslova komunalnega prispevka, so drugi viri enaki nič (0) in posledično so obračunski stroški enaki skupnim stroškom.

V primeru komunalne opreme, ki služi tudi območjem izven obračunskih območij sever in jug, sorazmerni delež obračunskih stroškov za območja izven območij sever in jug, prispeva občina iz namenskih sredstev občinskega proračuna zbranih iz naslova odmere komunalnega prispevka.

5.3.1 Skupni in obračunski stroški primarne komunalne opreme

Obračunska območja s pripomočkom »primar« obsegajo tako severni del, kakor tudi južni del območja programa opremljanja. Primarna komunalna oprema bo služila območjema sever in jug ter tudi območjem izven območja opremljanja, t.j. območjem vzhodno od Prvomajske ulice.

Ocenjeni sorazmerni delež obračunskih stroškov, ki odpadejo na območja izven območij opremljanja sever in jug zagotovi občina iz namenskih sredstev zbranih iz naslova komunalnega prispevka.

obračunsko območje	količina	enota	cena na enoto	skupni stroški	delež občina	obračunski stroški sever+jug
VO-primar						
NL DN 500mm	1.329,00	m1	800,00 €	1.063.200,00 €		
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	1.063.200,00 €	74.424,00 €		
delež ostalih skupnih stroškov	11,05	%	67.161,00 €	7.420,68 €		
skupaj VO-primar:				1.145.044,68 €	33,00%	767.179,94 €
KA-primar						
meteorni odvodnik 2,25x2,25m - 2,50x2,50m	795,00	m1	5.635,20 €	4.479.984,00 €		
plinovod 4bar	800,00	m1	510,00 €	408.000,00 €		
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	4.887.984,00 €	342.158,88 €		
delež ostalih skupnih stroškov	50,80	%	67.161,00 €	34.116,04 €		
skupaj KA-primar:				5.264.258,92 €	35,00%	3.421.768,30 €
CE-primar						
Prvomajska - cestišče	3.201,00	m2	95,00 €	304.095,00 €		
Prvomajska - kolesarska, pločnik	3.977,00	m2	60,00 €	238.620,00 €		
Prvomajska - zelenica	1.455,00	m2	35,00 €	50.925,00 €		
Prvomajska - krožišča	560,00	m2	890,00 €	498.400,00 €		
Prvomajska - javna razsvetjava	970,00	m1	85,00 €	82.450,00 €		
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	1.174.490,00 €	82.214,30 €		
zemljišča (vključno z davki)	2.767,00	m2	85,40 €	236.301,80 €		
delež ostalih skupnih stroškov	12,21	%	67.161,00 €	8.197,44 €		
skupaj CE-primar:				1.501.203,54 €	33,00%	1.005.806,37 €
primarna komunalna oprema skupaj:						5.194.754,61 €

Tabela št. 7: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za primarno infrastrukturo

5.3.2 Skupni in obračunski stroški sekundarne komunalne opreme

Stroške komunalnega opremljanja s sekundarno komunalno opremo v območjih sever in jug v celoti krijejo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka v teh območjih, zato so obračunski stroški enaki skupnim stroškom komunalnega opremljanja s to opremo.

obračunsko območje	količina	enota	cena na enoto	znesek
VO-sever				
NL DN 125mm	1.038,71	m1	255,00 €	264.871,05 €
NL DN 200mm	38,07	m1	310,00 €	11.801,70 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	276.672,75 €	19.367,09 €
delež ostalih skupnih stroškov	2,88	%	67.161,00 €	1.931,06 €
skupaj VO-sever:				297.970,90 €
KA-sever				
PVC DN 250mm	386,87	m1	190,00 €	73.505,30 €
PE DN 250mm	33,30	m1	210,00 €	6.993,00 €
PE DN 315mm	171,93	m1	250,00 €	42.982,50 €
PE DN 400mm	394,41	m1	290,00 €	114.378,90 €
PE DN 500mm	113,18	m1	395,00 €	44.706,10 €
PE DN 630mm	43,61	m1	422,00 €	18.403,42 €
PE DN 800mm	268,50	m1	465,00 €	124.852,50 €
PE DN 1000mm	32,05	m1	555,00 €	17.787,75 €
PE DN 1200mm	41,25	m1	775,00 €	31.968,75 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	300.969,22 €	21.067,85 €
delež ostalih skupnih stroškov	4,94	%	67.161,00 €	3.319,33 €
skupaj KA-sever:				499.965,40 €
CE-sever				
severna dostopna cesta	1.609,00	m2	95,00 €	152.855,00 €
pločnik ob severni cesti	70,00		60,00 €	4.200,00 €
povezovalna cesta	360,00	m2	95,00 €	34.200,00 €
javna razsvetljava	180,00	m1	85,00 €	15.300,00 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	206.555,00 €	14.458,85 €
zemljišča (vključno z davki)	1.458,00	m2	85,40 €	124.513,20 €
delež ostalih skupnih stroškov	2,15	%	67.161,00 €	1.441,67 €
skupaj CE-sever:				346.968,72 €
sekundar sever skupaj:				1.144.905,01 €

Tabela št. 8: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za posamezno sekundarno infrastrukturo v območju sever

obračunsko območje	količina	enota	cena na enoto	znesek
VO-jug				
NL DN 125mm	1.201,50	m1	255,00 €	306.382,50 €
NL DN 200mm	304,00	m1	310,00 €	94.240,00 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	400.622,50 €	28.043,58 €
delež ostalih skupnih stroškov	4,16	%	67.161,00 €	2.796,17 €
skupaj VO-jug:				431.462,25 €
KA-jug				
GRP DN 200mm	700,00	m1	190,00 €	133.000,00 €
PVC DN 315mm	492,00	m1	250,00 €	123.000,00 €
PVC DN 400mm	573,00	m1	290,00 €	166.170,00 €
PVC DN 500mm	148,00	m1	395,00 €	58.460,00 €
PVC DN 630mm	218,00	m1	422,00 €	91.996,00 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	572.626,00 €	40.083,82 €
delež ostalih skupnih stroškov	5,95	%	67.161,00 €	3.996,68 €
skupaj KA-jug:				616.706,50 €
CE-jug				
obodna cesta	3.690,00	m2	95,00 €	350.550,00 €
povezovalna cesta	360,00	m2	95,00 €	34.200,00 €
vmesna cesta	660,00	m2	95,00 €	62.700,00 €
javna razsvetljava	810,00	m1	85,00 €	68.850,00 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	516.300,00 €	36.141,00 €
zemljišča (vključno z davki)	6.305,00	m2	85,40 €	538.447,00 €
delež ostalih skupnih stroškov	5,37	%	67.161,00 €	3.603,55 €
skupaj CE-jug:				1.094.491,55 €
RO-jug				
ekološki otoki	303,00	m2	160,00 €	48.480,00 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	48.480,00 €	3.393,60 €
delež ostalih skupnih stroškov	0,50	%	67.161,00 €	338,37 €
skupaj RO-jug:				52.211,97 €
sekundar sever skupaj:				2.194.872,28 €

Tabela št. 9: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za posamezno sekundarnoinfrastructure v območju jug

6 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški, preračunani na enoto površine parcele in enoto NTP, in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so delež parcele in delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka, faktor dejavnosti in olajšave za določene kategorije zavezancev v skladu s 83. členom ZPNačrt.

Komunalni prispevek se odmeri za novo komunalno opremo in za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna na podlagi meril za odmero komunalnega prispevka iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica, zato so prikazani obračunski stroški skladno s tem odlokom. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se indeksira na datum izračuna s povprečnim letnim indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

6.1 Podrobnejša merila

V programu opremljanja se določijo naslednja podrobnejša merila:

- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
- faktor dejavnosti (Kd) za posamezne vrste objektov glede na pretežno rabo objektov v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena in
- olajšave za določene kategorije zavezancev v skladu s 83. členom ZPNačrt.

6.1.1 Delež parcele in delež neto tlorisne površine

Delež parcele in neto tlorisne površine (Dp:Dt) določa, kolikšen je prispevek parcele namenjene gradnji in kolikšen je prispevek neto tlorisne površine objekta k celotnemu komunalnemu prispevku. Razmerje deleža parcele in deleža neto tlorisne površine je lahko med 0,3:0,7 in 0,7:0,3 v korist parcele ali neto tlorisne površine. Srednja vrednost, kjer bi površina parcele in vsota NTP doprinesla enak delež, je razmerje 0,5:0,5. Vsota deležev mora tvoriti celoto 1,0.

V Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica je določeno razmerje Dp:Dt = 0,4:0,6 v korist neto tlorisne površine objekta. Takšno razmerje privzamemo tudi za območje opremljanja Ob železniški postaji v Novi Gorici (območje sever in območje jug):

$$\mathbf{Dp : Dt = 0,4 : 0,6}$$

6.1.2 Faktor dejavnosti

Različne faktorje dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno rabo objektov v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. V kolikor za posamezno vrsto objektov faktor dejavnosti ni določen, je za tisto vrsto objekta faktor dejavnosti enak 1,0.

Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme glede na prevladujočo dejavnost v objektu.

Osnovni faktor dejavnosti (Kd) je 1,0 in je privzet za vse stavbe, za katere ni določeno drugače. Za posamezne vrste objektov, določenih po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena – CC-SI (Uradni list RS, št. 109/2011), so določeni faktorji dejavnosti v tabeli 7 enaki kot v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica.

Šifra (CC-SI)	Faktor	Opredelitev
126	0,7	Stavbe splošnega družbenega pomena
1272	0,7	Obredne stavbe
12730	0,7	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene
11100	0,7	Enostanovanske stavbe
11210	0,7	Dvostanovanske stavbe
121	0,7	Gostinske stavbe
12510	0,7	Industrijske stavbe
1271	0,7	Nestanovanske kmetijske stavbe
	1	Ostale vrste stavb
11220	1,3	Tri in večstanovanske stavbe
122	1,3	Poslovne in upravne stavbe
123	1,3	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
124	1,3	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij
12740	1,3	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
23030	1,3	Objekti kemične industrije
24201	1,3	Obrobni objekti

Tabela št. 10: Faktorji dejavnosti

6.1.3 Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za določene kategorije zavezancev so določene v 83. členu ZPNačrt. Vrste stavb teh kategorij zavezancev so gospodarska javna infrastruktura, neprofitna stanovanja, stavbe za izobraževanje, znanstveno raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o CC-SI klasifikaciji.

Lokalna skupnost lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V tem primeru mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

Komunalni prispevek na območju, ki se ureja s tem programom opremljanja, se ne plača:

- za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

6.2 Preračun obračunskega stroška nove komunalne opreme na enoto mere parcele in NTP

Izračunane skupne obračunske stroške se preračuna na enoto mere (enoto NTP objekta in površine parcel oziroma delov parcel), ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka.

Obračunske stroške preračunamo na enoto (m^2) parcele in enoto (m^2) NTP glede na vsoti vseh parcel namenjenih gradnji in vseh NTP objektov na posameznem obračunskem območju. Obračunski stroški na enoto mere parcele in NTP za primarno komunalno opremo se preračunajo glede na vsoti površin parcel in NTP objektov vseh obračunskih območij skupaj.

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C(pi) = S(o) / \Sigma A(J)$$

$$C(ti) = S(o) / \Sigma T(J)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C(pj)$ strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo

$C(tj)$ strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno komunalno opremo

$S(o)$ obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo

$\Sigma A(J)$ vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel znotraj obračunskega območja

$\Sigma T(J)$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin znotraj obračunskega območja.

6.2.1 Vsota površin parcel objektov $\Sigma A(J)$

Podatek o površini parcel načrtovanih objektov so pridobljeni na podlagi izvedbenih prostorskih aktov. Površine obstoječih objektov trgovine OBI, remize in vodnega stolpa so ocenjene na podlagi geodetskega posnetka obstoječega stanja pred rekonstrukcijami oziroma nadomestnimi gradnjami ali pridobljene od naročnika. Površine parcel so prikazane v tabeli 11:

Površine parcel objektov načrtovanih v obračunskem območju jug so privzete glede na projekcijo garaž na površje in glede na predvideno zunanjо ureditev objektov.

OBJEKT	POVRSINA OBSTOJECA	POVRŠINA NOVA
OO-sever		
trgovina OBI	14.365	9.094
remiza	4.899	4.899
vodni stolp	574	574
trgovina Supernova z garažo	0	39.712
OO-sever skupaj:	19.838	54.279
OO-jug		
stanovanjski obj. OPPN-jug	0	26.847
večstanovanjske stolpnice Majske poljane	0	8.819
OO-jug skupaj:	0	35.666
OO-sever in OO-jug skupaj:	19.838	89.945

Tabela št. 11: Površine parcel namenjenih gradnji objektov

6.2.2 Vsota NTP objektov $\Sigma T(J)$

Vsote NTP objektov so privzete, kakor je opisano v poglavju št. 3 in so prikazane v tabeli št. 12. V tabeli so površine posameznih objektov korigirane s faktorjem dejavnosti.

Vsote so ločeno izračunane z upoštevanjem podzemnih garaž in brez podzemnih garaž, ker se za podzemne garaže obračuna komunalni prispevek samo za cestno omrežje in vodovod.

Območje / objekt	št. obj.	OBSTOJECE			NOVO				
		povr-	kd	korig.	ena	površina	Kd	korigirana	
OO-sever									
trgovina OBI	1	3.510	1,3	4.563,00	7.721,20	7.721,20	1,3	10.037,56	
remiza	1	2.726	1,3	3.543,80	3.235,00	3.235,00	1,3	4.205,50	
vodni stolp	1	467	1,0	467,00	462,00	462,00	0,7	323,40	
trgovski obj. Supernova	1	-	-	-	24.075,00	24.075,00	1,3	31.297,50	
kino v trgovskem centru	1	-	-	-	6.825,00	6.825,00	0,7	4.777,50	
garaža pod trgovskim objektom	1	-	-	-	17.715,00	17.715,00	1,3	23.029,00	
At (stavbe in garaža) OO-sever skupaj:		8.573,80			60.033,20		73.670,96		
At (samo stavbe) OO-sever skupaj:					42.318,20		50.641,46		
OO-jug									
stanovanjski obj. OPPN-jug	1A (P+4)	2	-	-	-	3.338,00	6.676,00	1,3	8.678,80
	1C (K+P+2)	1	-	-	-	2.230,00	2.230,00	1,3	2.899,00
	3B (K+P+3)	1	-	-	-	4.569,00	4.569,00	1,3	5.939,70
	3A(K+P+3)	2	-	-	-	6.396,50	12.793,00	1,3	16.630,90
	2 (K+P+4)	1	-	-	-	6.439,00	6.439,00	1,3	8.370,70
	2A (K+P+4)	1	-	-	-	6.049,00	6.049,00	1,3	7.863,70
	1B (K+P+3)	1	-	-	-	2.771,00	2.771,00	1,3	3.602,30
	energetski	1	-	-	-	252,00	252,00	1	252,00
	garaža	1	-	-	-	21.952,00	21.952,00	1,3	28.537,60
stanovanjski	stanovanjski	2	-	-	-	1.324,00	2.648,00	1,3	3.442,40
območje 2a po LN	stanovanjske	3	-	-	-	7.115,00	21.345,00	1,3	27.748,50
	garaža	1	-	-	-	14.535,00	14.535,00	1,3	18.895,50
At (stavbe in garaža) OO-jug skupaj:					102.259,00		132.861,10		
At (samo stavbe) OO-jug skupaj:					65.772,00		85.428,00		
At (stavbe in garaža) OO-sever in OO-jug skupaj:					162.292,20		206.532,06		
At (samo stavbe) OO-sever in OO-jug skupaj:					108.090,20		136.069,46		

Tabela št. 12: Prikaz vsot NTP objektov

6.2.3 Obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere

Obračunske stroške komunalne opreme na enoto mere ($C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$) dobimo, ko obračunske stroške investicije v komunalno opremo delimo z vsoto parcel namenjenih gradnji objektov SA(j), oziroma obračunske stroške investicije v komunalno opremo delimo z vsoto NTP objektov $\Sigma T(J)$.

Obračunski stroški so preračunani na enoto mere (m^2 parcele in m^2 neto tlorisne površine). Posebej so preračunani za vsako obračunsko območje. Obračunski stroški na enoto mere vsebujejo všetek DDV.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI S(o)	ΣA(J)	ΣT(J)	C _{pj}	C _{tj}
primarna komunalna oprema					
VO-primar	767.179,94 €	89.945,00	206.532,06	8,53 €	3,71 €
KA-primar	3.421.768,30 €	89.945,00	136.069,46	38,04 €	25,15 €
CE-primar	1.005.806,37 €	89.945,00	206.532,06	11,18 €	4,87 €
sekundarna komunalna oprema					
VO-sever	297.970,90 €	54.279	73.670,96	5,49 €	4,04 €
VO-jug	431.462,25 €	35.666	132.861,10	12,10 €	3,25 €
KA-sever	499.965,40 €	54.279	50.641,46	9,21 €	9,87 €
KA-jug	616.706,50 €	35.666	85.428,00	17,29 €	7,22 €
CE-sever	346.968,72 €	54.279	73.670,96	6,39 €	4,71 €
CE-jug	1.094.491,55 €	35.666	132.861,10	30,69 €	8,24 €
RO-jug	52.211,97 €	35.666	85.428,00	1,46 €	0,61 €

Tabela št. 13: Prikaz obračunskih stroškov na enoto mere C_{pj} in C_{tj} za novo komunalno opremo

6.3 Obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo

6.3.1 Izhodiščni obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo na leto 2014

Skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica so preračunani obračunski stroški na enoto parcele namenjene gradnji objektov in enoto NTP objektov prikazani v tabeli št. 14. Obračunski stroški niso preračunani za primarno in sekundarno komunalno opremo, ampak so pripravljeni za izračun komunalnega prispevka glede na stopnjo opremljenosti zemljišča. V poglavju 4.4 je prikazan in razložen preračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo komunalno opremo po Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica na obračunske stroške na enoto mere za obračunski območji sever in jug ter obračunsko območje primarne komunalne opreme po tem programu opremljanja, ki so prikazani v tabeli št. 15.

Izhodiščno leto za indeksacijo stroškov je leto 2014.

komunalna oprema	obračunsko območje	C_{p(ij)} [€/m²]	C_{t(ij)} [€/m²]
prometno omrežje	C1 - omrežje cest - delno opremljeno območje	3,80	8,53
	C2 - omrežje cest - opremljeno območje	9,26	23,36
kanalizacijsko omrežje	K1 - omrežje kanalizacije - delno opremljeno območje	1,16	2,19
	K2 - omrežje kanalizacije - opremljeno območje	3,65	8,01
vodovodno omrežje	V1 - omrežje vodovoda - delno opremljeno območje	0,73	1,62
	V2 - omrežje vodovoda - opremljeno območje	2,78	7,30
omrežje daljinskega ogrevanja	T1 - omrežje daljinskega ogrevanja - delno opremljeno območje	1,61	1,05
	T2 - omrežje daljinskega ogrevanja - opremljeno območje	6,90	5,53
omrežje odprtih javnih površin	JP - omrežje odprtih javnih površin	3,21	4,50
omrežje objektov ravnjanja z odpadki	KOM - omrežje objektov ravnjanja z odpadki	0,85	1,91

Tabela št. 14: Prikaz izhodiščnih obračunskih stroškov na enoto mere C_{p(ij)} in C_{t(ij)} za obstoječo komunalno opremo za delno opremljeno območje in opremljeno območje

Obračunsko območje	Strošek na m² stavbnega zemljišča (EUR/m²) - C_{p(ij)}			Strošek na m² neto tlorisne površine objekta (EUR/m²) - C_{t(ij)}		
	Primarna komunalna oprema	Sekundarna komunalna oprema	Skupaj	Primarna komunalna oprema	Sekundarna komunalna oprema	Skupaj
VO	0,73	2,05	2,78	1,62	5,68	7,30
KA	1,16	2,49	3,65	2,19	5,82	8,01
CE	3,80	5,46	9,26	8,53	14,83	23,36
DO	1,61	5,29	6,90	1,05	4,48	5,53
JZ		3,21	3,21		4,50	4,50
RO		0,85	0,85		1,91	1,91

Tabela št. 15: Prikaz izhodiščnih obračunskih stroškov na enoto mere C_{p(ij)} in C_{t(ij)} za obstoječo komunalno opremo za primarno in sekundarno komunalno opremo

6.3.2 Indeksiranje stroškov opremljanja

Skladno s 16. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč je potrebno pri odmeri komunalnega prispevka obračunske stroške na enoto mere indeksirati s povprečnim letnim indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

Ker je bil Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica objavljen 20. januarja 2014 in je stopil v veljavo petnajsti dan po objavi v uradnem listu, obračunski stroški pa se indeksirajo z letnim indeksom rasti cen, v našem primeru obračunskih stroškov na enoto mere ni potrebno indeksirati.

7 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se po zakonodaji lahko odmeri investorjem objektov, če je za območje, na katerem se bo gradil objekt ali se objekt nahaja, sprejet program opremljanja. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. V odloku morajo biti opredeljene podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero so obračunski stroški na enoto mere parcele in neto tlorisne površine ter podrobnejša merila za izračun. ZPNačrt določa tudi obvezno indeksiranje stroškov opremljanja.

Komunalni prispevek predstavlja plačilo sorazmernega dela stroškov za opremljanje zemljišč za gradnjo s komunalno infrastrukturo. Višina komunalnega prispevka je odvisna od stopnje opremljenosti zemljišča in posledično od stroškov za izgradnjo komunalne opreme. Stroški za izgradnjo so sestavljeni iz stroškov za novo komunalno infrastrukturo in stroškov, ki jih je v preteklosti občina vložila v komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo, za obstoječo komunalno infrastrukturo, na katero se bodo priključili objekti v območju opremljanja, oziroma se bo priključila nova komunalna infrastruktura.

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica je meseca decembra 2013 sprejel Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica. Odlok je bil objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 5/2014, dne 20. januarja 2014 in je začel veljati 15. dan po objavi. Na podlagi tega odloka sedaj občina odmerja komunalni prispevek zavezancem za plačilo le-tega na območjih, kjer ni sprejet posebni program opremljanja. Na območjih, kjer se sprejema posebni program opremljanja, morajo zavezanci poravnati sorazmerni del komunalnega prispevka za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo, če se njihov objekt priključuje nanjo, in sorazmerni del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Sorazmerni del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se obračuna na podlagi stroškov za to opremo, ki so določeni v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica, oziroma so povzeti v tem programu opremljanja.

Višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je odvisna od stroškov za nova omrežja in naprave komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi za priključitev načrtovanih stavb. Če znašajo stroški za novo komunalno opremo več, kakor znaša izračunani komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pomeni, da je potrebno infrastrukturo šele zgraditi in se zato sorazmerni delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ne plača, oziroma, če strošek za novo komunalno opremo ne presega višine izračunanega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zmanjša za višino vlaganj v novo komunalno opremo.

7.1 Princip izračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se odmeri in plača za tisto komunalno opremo, na katero se objekt priključuje.

Garažne stavbe in garaže v ostalih objektih, razen prostorov namenjenih parkiranju osebnih vozil v enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah, se priključujejo samo na cestno omrežje in vodovodno omrežje (zaradi zagotavljanja požarne varnosti), zato se za garažne stavbe in garaže v drugih objektih, razen prostorov namenjenih parkiranju osebnih vozil v enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah, v deležu CC-SI klasifikacije 12420 Garažne stavbe obračuna komunalni prispevek samo za obračunska območja vodovoda (VO) in cest (CE).

Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme se na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka izračuna na naslednji način:

$$KPij = (Ap * Cpij' * Dp) + (Kd * At * Ctij' * Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KPij	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na določenem obračunskem območju,
Ap	površina parcele namenjene gradnji objekta,
Cpij'	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min.: 0.3, max.: 0.7; Dp + Dt = 1),
Kd	faktor dejavnosti,
At	vsota neto tlorisne površine objekta,
Ctij'	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (NTP) objekta z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
Dt	delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; Dp + Dt = 1).

Skupaj je komunalni prispevek vsota KPij po posamezni komunalni opremi na obravnavanem območju.

$$KPj = \sum KPij.$$

Vsa zgoraj navedena določila veljajo tako za izračun komunalnega prispevka za nove investicije, kakor tudi za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

7.2 Primerjava komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Komunalni prispevek izračunamo na podlagi podatkov iz poglavja 6 in formule iz podpoglavlja 7.1. Izračun izvedemo za površine parcel in vsote NTP novih objektov za novo komunalno opremo in obstoječo komunalno opremo. Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so površine parcel in vsote NTP zmanjšane za površine obstoječih stavb in pripadajočih parcel pred rekonstrukcijo ali ruštvijo, ob upoštevanju ustreznega faktorja dejavnosti pred rekonstrukcijo oziroma ruštvijo objektov.

Izračunani komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo in obračunske stroške za novo komunalno opremo primerjamo med seboj, tako da od komunalnega prispevka za obstoječo opremo odštejemo obračunske stroške za novo opremo. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ne plača. Če je razlika pozitivna, se plača sorazmerni del komunalnega prispevka za obstoječo opremo v višini te razlike.

Iz primerjave obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in izračunanega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tabeli št. 16 je razvidno, da se za nekatero obstoječo komunalno opremo ne plača komunalni prispevek, ker obračunski stroški za novo opremo iste vrste presegajo izračunani komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	NOVA KOMUNALNA OPREMA					OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA					RAZLIKA OBSTOJEĆE - NOVO
	S(o)	ΣA(J)	ΣT(J)	Cpij	Ctij	ΣA(J)	ΣT(J)	Cpij	Ctij	KP	
primarna komunalna oprema											
VO-primar	767.179,94 €	89.945,00	206.532,06	8,53 €	3,71 €	70.107,00	197.958,26	0,73 €	1,62 €	212.886,67 €	-554.293,26 €
KA-primar	3.421.768,30 €	89.945,00	136.069,46	38,04 €	25,15 €	70.107,00	127.495,66	1,16 €	2,19 €	200.058,95 €	-3.221.709,35 €
CE-primar	1.005.806,37 €	89.945,00	206.532,06	11,18 €	4,87 €	70.107,00	197.958,26	3,80 €	8,53 €	1.119.713,01 €	113.906,64 €
DO-primar								1,61 €	1,05 €		
primar skupaj:	5.194.754,61 €									1.532.658,63 €	-3.662.095,97 €
sekundarna komunalna oprema											
VO-sever	297.970,90 €	54.279	73.670,96	5,49 €	4,04 €	34.441,00	65.097,16	2,05 €	5,68 €	250.092,74 €	-47.878,16 €
VO-jug	431.462,25 €	35.666	132.861,10	12,10 €	3,25 €	35.666,00	132.861,10	2,05 €	5,68 €	482.036,75 €	50.574,50 €
KA-sever	499.965,40 €	54.279	50.641,46	9,21 €	9,87 €	34.441,00	42.067,66	2,49 €	5,82 €	181.203,50 €	-318.761,89 €
KA-jug	616.706,50 €	35.666	85.428,00	17,29 €	7,22 €	35.666,00	85.428,00	2,49 €	5,82 €	333.837,91 €	-282.868,59 €
CE-sever	346.968,72 €	54.279	73.670,96	6,39 €	4,71 €	34.441,00	65.097,16	5,46 €	14,83 €	654.453,67 €	307.484,96 €
CE-jug	1.094.491,55 €	35.666	132.861,10	30,69 €	8,24 €	35.666,00	132.861,10	5,46 €	14,83 €	1.260.092,61 €	165.601,06 €
DO								5,29 €	4,48 €		
JZ		89.945	136.069,46			70.107,00	127.495,66	3,21 €	4,50 €	434.255,67 €	434.255,67 €
RO-sever		54.279	50.641,46			34.441,00	42.067,66	0,85 €	1,91 €	59.919,48 €	59.919,48 €
RO-jug	52.211,97 €	35.666	85.428,00	1,46 €	0,61 €	35.666,00	85.428,00	0,85 €	1,91 €	110.026,93 €	57.814,96 €
sekundar skupaj:	3.339.777,29 €									3.765.919,27 €	1.027.772,46 €

Tabela št. 16: Primerjava komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in obračunskih stroškov za novo komunalno opremo

7.3 Izračun novih obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječe komunalno opremo

Na podlagi primerjave med skupnimi obračunskimi stroški in izračunanim komunalnim prispevkom za obstoječe komunalno opremo so izračunani obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo in novi obračunski stroški za obstoječe komunalno opremo. Obračunski stroški so prikazani v tabelah št. 17 in 18.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	NOVA OPREMA	
	Cpij	Ctij
primarna komunalna oprema		
VO-primar	8,53 €	3,71 €
KA-primar	38,04 €	25,15 €
CE-primar	11,18 €	4,87 €
primar skupaj:	57,75 €	33,73 €
sekundarna komunalna oprema		
VO-sever	5,49 €	4,04 €
VO-jug	12,10 €	3,25 €
KA-sever	9,21 €	9,87 €
KA-jug	17,29 €	7,22 €
CE-sever	6,39 €	4,71 €
CE-jug	30,69 €	8,24 €
RO-jug	1,46 €	0,61 €
sekundar sever skupaj:	21,09 €	18,63 €
sekundar jug skupaj:	61,54 €	19,32 €

Tabela št. 17: Prikaz obračunskih stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBSTOJEČA OPREMA	
	Cpij	Ctij
primarna komunalna oprema		
VO-primar	0,00 €	0,00 €
KA-primar	0,00 €	0,00 €
CE-primar	0,00 €	0,00 €
DO-primar	1,60 €	1,06 €
primar skupaj:	1,60 €	1,06 €
sekundarna komunalna oprema		
VO-sever	0,00 €	0,00 €
VO-jug	1,42 €	0,38 €
KA-sever	0,00 €	0,00 €
KA-jug	0,00 €	0,00 €
CE-sever	7,87 €	5,80 €
CE-jug	4,64 €	1,25 €
DO	6,18 €	4,09 €
JZ	9,34 €	6,17 €
RO-sever	0,66 €	0,71 €
RO-jug	0,06 €	0,03 €
sekundar sever skupaj:	24,06 €	16,77 €
sekundar jug skupaj:	21,65 €	11,91 €

Tabela št. 18: Prikaz novih obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo komunalno opremo

8 TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

Gradnja komunalne opreme v splošnem lahko poteka fazno in istočasno z gradnjo objektov načrtovanih v izvedbenih prostorskih aktih. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja objekta je potrebno zgraditi vsaj tisto komunalno opremo in v obsegu, ki je potrebna za priključitev posameznega objekta na komunalno opremo.

V primeru komunalnega opremljanja območij Ob železniški postaji v Novi Gorici sever in jug je v preteklosti prišlo gradnje komunalne opreme istočasno z objekti, ki so se gradili, in v fazah, kakor so se gradili. Tako je zgrajena večina sekundarne komunalne opreme območja sever in manjši del sekundarne komunalne opreme območja jug. Sekundarno komunalno opremo je gradil investitor v stavbe na območju sever in jo mora še predati občini kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. Zgrajen je tudi manjši del primarne komunalne opreme, t.j. približno 350m Prvomajske ceste z enim krožiščem in približno ravno toliko vodovoda NL DN 500mm.

Datum izgradnje manjkajoče sekundarne komunalne opreme je odvisen predvsem od investitorja v stavbe na območju jug, saj je gradnja vmesne povezovalne ceste, ki edino še manjka do popolne opremljenosti območja sever s sekundarno komunalno opremo, pogojena z dejavnostmi na območju jug, ker je lokacija te ceste na meji med območjema.

Gradnja dela primarne komunalne opreme se bo nadaljevala v letošnjem in naslednjem letu. V tem obdobju se bo dogradila Prvomajska ulica, vključno s krožišči, in primarni vodovod NL DN 500mm. Gradnja meteornega odvodnika se bo zamaknila v prihodnost. Meteorni odvodnik bo zgrajen v roku 10 let, t.j. najkasneje do konca leta 2024.

KOMUNALNA OPREMA/LETO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prvomajska ulica											
vodovod NL DN 500mm											
meteorni odvodnik											
prenos sekundar sever											
vmesna povezovalna cesta											
sekundar območja jug											
ISTOČASNO Z OBJEKTI V OBMOČJU JUG											

Tabela št. 19: Prikaz termskega plana izgradnje komunalne opreme

9 ODMERJANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se odmeri na podlagi odloka o programu opremljanja. Komunalni prispevek odmeri občinski organ z odločbo.

Zavezanc za plačilo komunalnega prispevka je investitor v gradnjo objekta oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na določeno komunalno opremo. Komunalni prispevek odmeri upravni organ občine na zahtevo investitorja pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti, ko se objekt na novo priključuje na posamezno komunalno opremo. Komunalni prispevek se izračuna na podlagi programa opremljanja in odmeri z upravno odločbo. Občina lahko na željo zavezanca določi obročno odplačevanje komunalnega prispevka. Zavezanc je dolžan poravnati komunalni prispevek iz odločbe v celoti pred priključitvijo objekta na komunalno opremo. Obročno odplačevanje komunalnega prispevka mora biti za dobo odplačevanja ustrezno finančno zavarovano in obrestovano.

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovonamembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnegaprиспевка по spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višinakomunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnostiobjekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko medkomunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo netotlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalniprispevek ne plača. Enako velja v primeru, ko zavezanc na mestu obstoječega objekta gradi novi objekt. Izračunata se komunalna prispevka za novi objekt in za objekt pred rušitvijo ter razlika med njima. Višina komunalnega prispevka je pozitivna razlika. V primeru, ko se obstoječi ali nadomestni objekt priključuje na novo komunalno opremo, se razlika izračuna samo za del komunalnega prispevka za obstoječ komunalno opremo. V primeru v preteklosti plačanega komunalnega prispevka in negativne razlike med komunalnim prispevkom pred spremembo in po spremembi objekta, občina ne vrača.

Nekateri zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so v preteklosti sami gradili ali sofinancirali gradnjo, oziroma kakorkoli drugače vlagali v gradnjo komunalne opreme. Upravni organ občine v postopku odločanja o višini komunalnega prispevka na podlagi s strani zavezanca predloženih listinskih dokazov o vlaganjih v komunalno opremo ugotovi višino opravičenih zavezancevih vloženih sredstev in za znesek teh sredstev zavezancu zniža komunalni prispevek.

9.1 Pogodba o opremljanju

Program opremljanja je tudi podlaga za sklenitev pogodb o opremljanju v primeru, da se občina in investitor dogovorita, da bo v zameno za del ali celotno vrednost komunalnega prispevka investitor sam zgradil del ali vso potrebno novo komunalno opremo in jo po pridobitvi uporabnega dovoljenja neodplačno predal v last in upravljanje občini ali javnemu podjetju v njeni lasti. V tem primeru se šteje, da je investitor poravnal del komunalnega prispevka v naravi. Preostali del komunalnega prispevka je investitor dolžan poravnati s plačilom v občinski

proračun na podlagi odločbe o odmeri komunalnega prispevka. V takem primeru občinski organ izda odločbo o odmeri na podlagi programa opremljanja in pogodbe o opremljanju.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati najmanj tiste nujne sestavine, ki so določene v 78. členu Zakon o prostorskem načrtovanju.

Glede na to, da je del potrebne infrastrukture že zgrajen, ni pa predan občini, je potrebno pri odmerjanju komunalnega prispevka v sodelovanju z zavezanci za plačilo komunalnega prispevka vložek zavezanca v to infrastrukturo upoštevati. Edini način za upoštevanje vložka v zgrajeno komunalno opremo in ustrezno predajo le-te v last in upravljanje občini je izvršitev pogodbe o opremljanju, ki je sklenjena med zavezanci in občino.

9.2 Pogodba o priključitvi

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ima pravico ob plačilu komunalnega prispevka od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo (pogodba o priključitvi). Občina in zavezanec v pogodbi o priključitvi določita rok za priključitev objekta zavezanca na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

PRILOGE

GRAFIČNE PRILOGE

- 1 NAČRT PARCELACIJE
- 2 PRIKAZ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE