



# 8

## Prva obravnava

Na podlagi 153. člena Zakona urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 - ZUreP-2), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 - ZUreP-2) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12 in 18/17) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel:

### ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »Stanovanjski hiši v Rožni Dolini«

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Stanovanjski hiši v Rožni Dolini« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelala družba Locus d.o.o. pod številko projekta 1720 v januarju 2019, ki je na vpogled na sedežu Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: Mestna občina) ter določijo podlage in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (2) Program opremljanja določa komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zgraditi ali rekonstruirati skladno s prostorskimi akti, finančna sredstva za izvedbo ter natančnejše podlage za odmero komunalnega prispevka: obračunska območja komunalne opreme, skupne in obračunske stroške komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Podlage za izdelavo programa opremljanja so:
  - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18-upb in 30/18),
  - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/14),
  - IDZ, Stanovanjski hiši v Rožni Dolini (izdelal Studio ur.a.d. d.o.o.).

##### 2. člen

(predmet obračuna komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni objekti na obračunskem območju, kot ga določa program opremljanja.

### 3. člen (pojmi)

(1) Kratice in pojmi, uporabljeni v odloku, imajo naslednji pomen:

Parcela	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Kot parcela objekta se šteje tudi gradbena parcela objekta, ki jo je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja vzpostaviti kot zemljiško parcelo.
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
$A_{\text{parcela}}$	površina parcel,
$A_{\text{tlorisna}}$	NTP,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
$D_p$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
$D_t$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
$C_p$	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele s komunalno opremo,
$C_t$	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s komunalno opremo,
$C_{p1}$	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele s komunalno opremo,
$C_{t1}$	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s komunalno opremo,
KP	izračunani komunalni prispevek,
nova komunalna oprema	vsa obravnavana komunalna oprema ima status nove komunalne opreme, in sicer dokler ni zgrajena ter predana v upravljanje vsa načrtovana komunalna oprema iz programa opremljanja in niso izvedene vse prostorske ureditve oz. zgrajeni vsi objekti, ki so z OPN načrtovani na območju opremljanja za katerega je program opremljanja izdelan.

(2) Drugi izrazi uporabljeni v tem odloku imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja graditve objektov, prostorskega načrtovanja, komunalnega prispevka in opremljanja stavbnih zemljišč.

## II. OBRAČUNSKO OBMOČJE, OBRAČUNSKI STROŠKI TER PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 4. člen (obračunsko območje)

- (1) Obračunsko območje investicije predstavlja območje predvidenih objektov, EUP RD-08/01 – CU (parc. št. 205/1 k.o. Rožna Dolina).
- (2) Obračunsko območje je že opremljeno z naslednjo komunalno opremo (obstoječa oprema):
  - kanalizacijsko omrežje
  - vodovodno omrežje
  - omrežje odprtih javnih površin

- omrežje objektov ravnanja z odpadki
- (3) Manjkajoča komunalna oprema:
- prometno omrežje

Komunalna oprema	Obračunsko območje	površina parcel [m <sup>2</sup> ]	neto tlorisna površina objektov [m <sup>2</sup> ]
prometno omrežje	CES	1.875	1.250

- (4) Grafični prikaz območja, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, je razviden iz besedilnega dela programa opremljanja, poglavje »7 Grafični del programa opremljanja«.

#### 5. člen

(skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	skupni stroški z DDV [€]	obračunski stroški z DDV [€]
prometno omrežje	CES	56.871,41	56.871,41

#### 6. člen

(stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele [Cp] in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta [Ct])

Stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta se obračunajo z upoštevanjem naslednjih vrednosti:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp [€/m <sup>2</sup> ]	Ct [€/m <sup>2</sup> ]
prometno omrežje	CES	30,33	45,49

#### 7. člen

(razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisno površino objekta)

- (1) Razmerje med deležem parcele [Dp] in deležem neto tlorisne površine objekta [Dt] znaša Dp = 0,4 ter Dt = 0,6.
- (2) Razmerje med deležem parcele [Dp] in neto tlorisne površine objekta [Dt] se spremeni, če se spremeni Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/2014) v delu, kjer predpisuje razmerje med deležem parcele [Dp] in neto tlorisne površine objektov [Dt].

#### 8. člen

(faktor dejavnosti)

- (1) Faktor dejavnosti [K<sub>dejavnost</sub>] se določi za vso komunalno opremo in je določen skladno z odlokom iz drugega odstavka prejšnjega člena.
- (2) Faktorji dejavnosti se spremenijo, če se spremeni odlok iz drugega odstavka prejšnjega člena.

#### 9. člen

(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

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

#### 10. člen

(indeksiranje stroškov)

- (1) Obračunski stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele z določeno vrsto komunalne opreme [Cp] in stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [Ct] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije.
- (2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

#### 11. člen

(površine za izračun komunalnega prispevka)

- (1) Površina parcele in neto tlorisna površina objekta se pridobita iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb tega odloka.
- (2) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

#### 12. člen

(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

V primeru gradnje novega objekta na parceli prej odstranjenega objekta se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna višina komunalnega prispevka novega in odstranjenega objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom za novi in odstranjeni objekt. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

#### 13. člen

(obstoječa komunalna oprema)

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na podlagi vsakokrat veljavnega odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica.

#### 14. člen

(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:
  - na zahtevo zavezanca,
  - ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna,
  - po uradni dolžnosti.
- (2) Vlogi za odmero komunalnega prispevka mora zavezanec priložiti tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero, najmanj pa izvod vodilne mape.

### III. ZAVEZANEC ZA PLAČILO IN OPROSTITVE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 15. člen

(zavezanec za komunalni prispevek)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- (2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali

investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

16. člen

(plačilo komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.

17. člen

(oprostitve)

- (1) Oprostitve so določene skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/2014).
- (2) Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena, so plačila komunalnega prispevka oproščeni:
  - enostavni objekti,
  - nezahtevni objekti, ki nimajo samostojnega priključka na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

18. člen

(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

- (1) Če se Občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor na podlagi sprejetega programa opremljanja sklone s pogodbo o opremljanju, v kateri se skladno z zakonom natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.
- (2) V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

IV. KONČNA DOLOČBA

19. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 354-86/2017-17

Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavčič  
ŽUPAN



Številka: 354-86/2017  
Nova Gorica, 7. februarja 2019

## O B R A Z L O Ž I T E V

### **Odloka o programu opremljanja in merilih odmero komunalnega prispevka za območje »Stanovanjski hiši v Rožni Dolini«**

#### **(1) Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po razveljavitvi odloka**

Investitor namerava na zemljišču 205/1 k.o. Rožna Dolina graditi dve večstanovanjski stavbi. Obravnavano zemljišče je delno komunalno že opremljena, delno bo investitor moral manjkajočo infrastrukturo zgraditi. Skladno s 15. členom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/14) je za potrebe sklenitve pogodbe o opremljanju potreben sprejem programa opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo prerazporedili stroški gradnje nove komunalne opreme. Programa opremljanja je tudi podlaga, da se investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi

#### **(2) Cilji, ki jih želimo doseči s sprejemom odloka**

Program opremljanja sledi vsebini IDZ za stanovanjski hiši v Rožni Dolini (september 2018, Studio ur.a.d. d.o.o.) ter povzema pregled obstoječe ter nove komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi. S programom opremljanja so določeni stroški gradnje komunalne opreme ter določene podlage za odmero komunalnega prispevka.

#### **(3) Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na področju**

Pravno podlago za sprejem odloka nudijo:

- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2) in
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2).

#### **(4) Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom odloka**

S sprejemom odloka o programu opremljanja za območje dveh stanovanjskih hiš v Rožni Dolini bo natančno določen obseg izgradnje komunalne opreme za potrebe predvidene gradnje na območju ter sprejeta merila za obračun komunalnega prispevka.

#### **(5) Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom odloka**

Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme, ki se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Obračunski stroški za izvedbo komunalne opreme znašajo: 56.871,41€. Če bo občina sama komunalno opremila območje, si bo z obračunom komunalnega prispevka povrnila celotne obračunske stroške. Občina lahko sklene z zasebnim investitorjem pogodbo o opremljanju, s katero se dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče. V takšnem primeru krije investitor skupne stroške v celoti, občina pa nato prevzame zgrajeno komunalno opremo. V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju za občino dodatne materialne obveznosti ne bodo nastale.

**(6) Druge pomembne okoliščine, glede vprašanj, ki jih ureja predlagani odlok:**  
Drugih pomembnih okoliščin ni.

**Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica predlagamo, da po opravljeni obravnavi predlagani odlok v prvi obravnavi sprejme.**

Pripravili:  
Aleksandra Torbica  
Vodja oddelka za okolje, prostor  
in javno infrastrukturo

dr. Klemen Miklavič  
ŽUPAN

Uroš Jakin  
Višji svetovalec za javno infrastrukturo in nepremičnine