LOCUS

PRIPRAVLJAVEC

Mestna občina Nova Gorica

Trg Edvarda Kardelja 1 I 5000 Nova Gorica

NAROČNIK

METRO-CEL d.o.o.

Ulica 9. septembra 236a I 5290 Šempeter pri Gorici

Projekt št. 1720

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Stanovanjski hiši v Rožni Dolini (205/3 k.o. Rožna Dolina)

besedilni del

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 I 1230 Domžale

Domžale, januar 2019, sprememba oktober 2020

NASLOV AKTA	Program opremljanja stavbnih zemljišč Stanovanjski hiši v Rožni Dolini (205/3 k.o. Rožna Dolina)
VSEBINA	Program opremljanja – besedilni del
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
NAROČNIK	METRO-CEL d.o.o., Ulica 9. septembra 236a, 5290 Šempeter pri Gorici
ŠTEVILKA PROJEKTA	1720
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad. Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh. Iztok Perpar, grad. teh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Mestni svet Mestne občine Nova Gorica
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Mestne občine Nova Gorica Dr. Klemen Miklavčič
DATUM	Domžale, oktober 2020

KAZALO

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA 9

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA 11

2.1 POJMI IN KRATICE 11

2.1.1 Pojmi 11

2.1.2 Kratice 11

2.2 PODATKI O PRIPRAVLJAVCU, NAROČNIKU IN IZDELOVALCU 12

2.2.1 Pripravljavec 12

2.2.2 Naročnik 12

2.2.3 Izdelovalec 12

2.3 NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA 12

2.4 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA 13

2.4.1 Predpisi 13

2.4.2 Veljavni prostorski akti 13

2.4.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage 13

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER NOVE INVESTICIJE V GRADNJO 15

3.1 KOMUNALNA OPREMA 15

3.1.1 Prometno omrežje 15

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje 15

3.1.3 Vodovodno omrežje 16

3.1.4 Javne površine 16

3.1.5 Ravnanje z odpadki 16

3.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 16

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje 16

3.2.2 Plinovodno omrežje 16

3.3 JAVNA INFRASTRUKTURA 17

3.3.1 Telekomunikacijsko omrežje 17

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 18

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME 18

4.1.1 Površina parcel 18

4.1.2 Neto tlorisne površine objektov 18

4.2 SKUPNI STROŠKI 19

4.2.1 Prometno omrežje 19

4.2.2 Terminski plan 20

4.3 OBRAČUNSKI STROŠKI 21

4.4 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE 21

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA 22

5.1 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO 22

5.1.1 Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca 22

5.1.2 Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti 22

5.2 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO 22

5.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA 23
5.4 PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 23
5.4.1 Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine 23
5.4.2 Faktor dejavnosti 23
5.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV 23
5.6 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 23
5.7 PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 24
5.8 STROŠKI PRIKLJUČEVANJA 24
5.9 POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO 24
5.9.1 Pogodba o opremljanju 24
5.9.2 Pogodba o priključitvi 24
6 OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 25
7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA 27

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cp in Ct 9
Preglednica 2: Prikaz površin parcel in neto tlorisnih površin objektov po obračunskih območjih 18
Preglednica 3: Prikaz površin ureditvenih enot in parcel 18
Preglednica 4: Prikaz dopustnih neto tlorisnih površin objektov 18
Preglednica 5: Prikaz količin cestne infrastrukture 19
Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje prometnega omrežja 20
Preglednica 7: Terminski plan – prometno omrežje 20
Preglednica 8: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme 21
Preglednica 9: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere 21
Preglednica 10: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cp in Ct 22

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjski hiši v Rožni Dolini (205/3 k.o. Rožna Dolina), v nadaljevanju »Program opremljanja«, je akt, ki ga občina sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za stanovanjski hiši v Rožni Dolini (205/3 k.o. Rožna Dolina), kateri določa:

- obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m^2 parcele in m^2 neto tlorisne površine objekta,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Program komunalnega opremljanja obravnava gradnjo komunalne opreme:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- omrežje odprtih javnih površin
- omrežje ravnanja z odpadki

gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje
- plinovodno omrežje

ter javne infrastrukture:

- telekomunikacijsko omrežje

Vsa obravnavana komunalna oprema v tem programu opremljanja, ki se bo gradila, ima status nove komunalne opreme.

Podrobnejša obrazložitev gradnje komunalne opreme je podana v poglavju »3 Obstoječa infrastruktura ter nove investicije v gradnjo«.

Skupni stroški, prikazani v programu komunalnega opremljanja, obravnavajo vse stroške, ki so predmet investicije v izgradnjo nove komunalne opreme. Stroški so določeni na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe. Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Obračunski stroški se za odmero komunalnega prispevka preračunajo na enoto mere, v skladu z uredbo, kot je izračunano v poglavju "4.4 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere".

Višina obračunskih stroškov za opremljanje m^2 parcele [Cpi] in m^2 neto tlorisne površine objekta [Cti] za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, prikazana v naslednji tabeli, znaša.

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	Cp [€/m^2]	Ct [€/m^2]
prometno omrežje	CES	24,86	37,29

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cp in Ct

Izračun komunalnega prispevka se izračuna po formuli, ki je opisana v poglavju "5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo".

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

2.1 Pojmi in kratice

2.1.1 Pojmi

Komunalna oprema so:

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

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Mestni občini Nova Gorica.

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

2.1.2 Kratice

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,
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
$A_{parcela}$	površina parcel,
$A_{tlorisna}$	NTP,
$K_{dejavnost}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
Cp	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele s komunalno opremo,
Ct	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s komunalno opremo,
Cp1	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele s komunalno opremo,
Ct1	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s komunalno opremo,
KP	izračunani komunalni prispevek,
nova komunalna oprema	vsa obravnavana komunalna oprema v temu programu opremljanja 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.

2.2 Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Pripravljavec

Ime:	Mestna občina Nova Gorica
Sedež:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Župan:	Dr. Klemen Miklavčič
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Uroš Jakin
Telefon:	+386 5 335 01 11
Davčna številka	SI 53055730

2.2.2 Naročnik

Ime:	METRO-CEL d.o.o.
Sedež:	Ulica 9. septembra 236a, 5290 Šempeter pri Gorici
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Klemen Pavlin – Studio ur.a.d. d.o.o.
Telefon:	+386 5 302 78 33
Davčna številka	SI 57466017

2.2.3 Izdelovalec

Ime:	LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Sedež:	Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Direktor:	Leon Kobetič
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Uroš Košir
Telefon:	+386 1 721 93 90
Davčna številka	SI 15475760

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Investitor namerava na zemljišču 205/3, 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 (Ur. l. 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.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje predvidene gradnje leži južno od državne ceste R2-444-365 v osrednjem območju EUP RD-08/01 v Rožni Dolini. Območje je veliko 1.875 m^2 (območje investicije v gradnjo objektov ter nove javne ceste).

Območje opremljanja ima določeno eno obračunsko območje za novo komunalno opremo in je prikazano v poglavju »7 Grafični del programa opremljanja«.

2.4.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur.l. RS; št. 61/17)
- Gradbeni zakon – GZ (Ur.l. RS; št. 61/17, 72/17 – popr.)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2)
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS; št. 37/18)
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11, 61/17 - GZ)

2.4.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS, št. 13/18 – UPB, 30/18)

PROGRAM OPREMLJANJA

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS, št. 5/14)

2.4.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Stanovanjski hiši v Rožni Dolini, IDZ, september 2018, Studio ur.a.d d.o.o.
- strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", MOPE 2004

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER NOVE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Komunalna oprema

3.1.1 Prometno omrežje

Obstoječe stanje

Območje investicije nima urejenega dostopa na regionalno cesto R2-444-365, ki ga je potrebno urediti.

Nova ureditev

Za potrebe priključevanja predvidene investicije je potrebno zgraditi novo javno cest, ki se bo priključevala na regionalno cesto. Dostop do objektov je predviden preko nove dostopne ceste širine 5,0 m, ki se za prvim parkiriščem zoži na 4,0 m. Dostopna cesta ima enostranski prečni nagib proti desnemu robu vozišča. Le-ta je v celotni dolžini omejen z dvignjenim betonskim robnikom, ki sega 12 cm nad nivo asfaltnega vozišča.

V sklopu ureditve prometnega omrežja se bo vzpostavila javna razsvetljava, ki se bo priključila na obstoječo javno razsvetljavo. Javna razsvetljava se uredi ob novi cesti, od križišča z regionalno cesto do predvidenega parkirišča objekta 2.

Meteorna voda iz vozišča dostopne ceste se zbira ob betonskem robniku in preko vtočnih jaškov vodi v vzdolžno cestno kanalizacijo. Tik za priključkom na državno cesto je prečno na vozišče dostopne ceste položena linijska kineta z rešetko, ki preprečuje dotok meteorne vode z vozišča državne ceste na zemljišče investitorja. Kineta je vodena v vzdolžno kanalizacijo. V kanalizacijo se steka tudi meteorna voda s področja parkirnih mest. Meteorna kanalizacija se preko lovilca olj vodi v iztok v potok. Pred iztokom v obstoječo kanalizacijo, ki vodi v odprti vodotok se padavinska voda očisti morebitnih izlitih mineralnih olj. Za čiščenje je predvidena vgradnja koalescenčnega lovilca olj z by-passom.

Da bi se zaradi novih utrjenih površin ne povečevalo izpustov v odprti vodotok, so za vso meteorno vodo predvideni zadrževalniki. Iztoki v potok so regulirani s dušilkami, ki prepuščajo toliko vode, kolikor jo je tudi sedaj odtekalo v Vrtojbico. Višek vode, ki nastane zaradi večjih utrjenih površin se zadrži in kasneje počasi izpušča v vodotok.

Predvidena sta dva zadrževalnika. Prvi zadrževalnik je izveden na lokaciji parkirišča. Izvede se z vgradnjo dveh ploščatih rezervoarjev za vodo skupne kapacitete 10 m3. Rezervoarja sta izdelana iz PVC materiala in sta dimenzije 2.96x2.22x0.88m. Iz rezervoarjev se voda v potok spušča preko dušilke iz PE cevi dolžine 5.0m, premera 100mm v padcu 1.50%. Polna cev lahko prevaja 7.40 l/sek, kar je količina iztoka v potok.

Na iztočni cevi se pred izpustom v potok v betonskem jašku premera 100cm namesti protipovratni ventil na cevi premera 200mm..

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Obstoječe stanje

Fekalna kanalizacija objektov se priključuje na obstoječo mešano kanalizacijo, ki poteka na vzhodnem, zahodnem in južnem delu gradbene parcele.

Nova ureditev

Za povezavo objektov na obstoječe omrežje se izdela interna fekalna kanalizacija, ki se nato v obstoječem revizijskem jašku na južni strani zemljišča priključuje na obstoječi kanal mešane kanalizacije z odtokom na centralno čistilno napravo. Fekalna kanalizacija je izvedena v celoti iz PE cevi in PVC jaškov s tesnili, kar zagotavlja vodotesnost izvedbe.

V javno kanalizacijsko omrežje ni predvidenih investicij.

Oba predvidena objekta se bosta priključila na obstoječo fekalno kanalizacijo.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Obstoječe stanje

Objekta se bosta priključevala na obstoječe vodovodno omrežje v SV vogalu gradbene parcele, kjer se nahaja obstoječi javni vodovod.

Nova ureditev

Od obstoječega vodovoda do vodomernih jaškov predvidenih objektov se bo izvedel nov interni vodovod. Predvidena sta dva vodomerna jaška. Vodomerni jaški se bodo nahajali ob vhodih v večstanovanjske objekte. V vsakem vodomernem jašku se bo izvedlo štiri vodomere (en vodomer/stanovanje).

V javno vodovodno omrežje ni predvidenih investicij.

Oba predvidena objekta se bosta priključila na obstoječo vodovodno omrežje.

3.1.4 Javne površine

Nova ureditev

V odprte javne površine ni predvidenih investicij.

Oba predvidena objekta se bosta priključila na obstoječe omrežje odprtih javnih površin.

3.1.5 Ravnanje z odpadki

Nova ureditev

Za zbiranje odpadkov se izdela ekološki otok potrebne velikosti za namestite posod za ločeno zbiranje različnih vrst odpadkov.

Oba predvidena objekta se bosta priključila na obstoječo službo ravnanja z odpadki.

3.2 Gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Nova ureditev

Vod elektroenergetskega omrežja poteka po južnem delu gradbene parcele.

V javno elektroenergetsko omrežje ni predvidenih investicij.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.2.2 Plinovodno omrežje

Nova ureditev

Vod plinovodnega omrežja poteka po severnem delu gradbene parcele, kamor se bosta objekta lahko priključevala.

V javno plinovodno omrežje ni predvidenih investicij.

Plinovodno omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.3 Javna infrastruktura

3.3.1 Telekomunikacijsko omrežje

Nova ureditev

Obstoječ prosto zračni TK vod poteka po gradbeni parceli ob južni meji. Obstoječ TK drog z razdelilno omaro se nahaja ob JV vogalu gradbene parcele. Od obstoječega TK droga se bo izvedlo nov podzemni TK vod, ki bo potekal do novo predvidenih objektov. TK omarici se bosta nahajali ob glavnih vhodih v objekte. TK vod bo potekal od obstoječega droga, mimo lope do SZ meje. Od tam se bo vod speljalo ob SZ in S meji do predvidenih objektov.

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Obračunsko območje komunalne opreme

Obračunsko območje komunalne opreme je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo in drugo infrastrukturo oziroma je to območje njene uporabe.

Na območju urejanja dveh stanovanjskih hiš v Rožni Dolini (205/3 k.o. Rožna Dolina) je določeno eno obračunsko območje za vsako novo komunalno opremo, ki predstavlja parcele in objekte na njih, ki se bodo na novo priklopili na komunalno opremo.

Obračunsko območje je:

- prometno omrežje

OBRAČUNSKO OBMOČJE	PARCELE [m^2]	NTP [m^2]
prometno omrežje	1.875	1.250

Preglednica 2: Prikaz površin parcel in neto tlorisnih površin objektov po obračunskih območjih

Obračunsko območje je prikazano v grafičnem delu programa opremljanja.

4.1.1 Površina parcel

Na območju urejanja je pet zemljiških parcel 205/3, 205/4, 205/5, 205/6 in 206, vse k.o. Rožna Dolina).

ZAP. ŠT.	OPIS OBMOČJA	PARCELE OBJEKTOV	POVRŠINA [m^2]
1	območje gradbene parcele objektov, EUP RD-08/01 – CU (205/3, 205/4, 205/5 in 205/6, vse k.o. Rožna Dolina)	DA	1.875
2	območje nove javne ceste (206 k.o. Rožna Dolina)	NE	358
SKUPAJ PARCELE OBJEKTOV			1.875
SKUPAJ OSTALE PARCELE			358
SKUPAJ			2.233

Preglednica 3: Prikaz površin ureditvenih enot in parcel

4.1.2 Neto tlorisne površine objektov

Z OPN je na območju zemljišča 205/3, 205/4, 205/5 in 205/6, vse k.o. Rožna Dolina (območje namenske rabe CU) predviden faktor izrabe zemljišča 1,5.

ZAP. ŠT.	OPIS OBMOČJA	DOPUSTEN FAKTOR IZRABE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA [m^2]	DOPUSTEN NTP [m^2]
1	območje gradbene parcele objektov, EUP RD-08/01 – CU (205/3, 205/4, 205/5 in 205/6, vse k.o. Rožna Dolina)	1,5	1.875	1.250
SKUPAJ				1.250

Preglednica 4: Prikaz dopustnih neto tlorisnih površin objektov

4.2 Skupni stroški

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo nove komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen.

V konkretni situaciji skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme in so določeni na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.

4.2.1 Prometno omrežje

Prometno omrežje se je vrednotilo posebej za izgradnjo ceste ter javno razsvetljavo.

Cesta bo grajena v širini vozišča 5 m oz. 4 m od konca prvega parkirišča dalje.

Urejeno bo tudi odvodnjavanje meteornih vod s cestnih površin ter javna razsvetljava.

CESTE + UREDITEV	ŠIRINA	DOLŽINA	POVRŠINA
cesta – priključek do konca prvega parkirišča	5 m	20 m	100 m^2
cesta – od konca prvega parkirišča do konca ureditve	4 m	34 m	136 m^2
odvodnjavanje – meteorna kanalizacija	-	73 m	-
odvodnjavanje – podzemni zadrževalnik	-	-	-
JAVNA RAZSVETLJAVA	KOLIČINA		
svetilke	3 kom	-	-
vodi	41 m	-	-

Preglednica 5: Prikaz količin cestne infrastrukture

Izgradnja prometnega omrežja vključuje skupne stroške, ki so sestavljeni:

1. Vrednotenje zemljišč

Predvidena občinska cesta (206 k.o. rožna Dolina) ima zaznambo javnega dobra (javno dobro pota). Gradnja nove ceste bo posegla tudi v del gradbene parcele (205/4 k.o. Rožna Dolina) v površini 28 m^2, ki jo bo treba odkupiti in vpisati v zemljiško knjigo kot javno dobro. Tako je za strošek odkupa m^2 ceste predviden znesek 40 €/m^2.

2. Vrednotenje zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste, so za asfaltirane ceste upoštevani stroški zemeljskih in ostalih del, v skupni vrednosti 29,44 €/m2. (Vrednost spodnjega ustroja je vključena v ceno.)

3. Vrednotenje voziščne konstrukcije

Strošek izgradnje zgornjega ustroja je sestavljen iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje nosilne vezane plasti in spodnje nosilne nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bil zaradi tovornih vozil, ki bodo dovažala robo v trgovski center, predpostavljen dvoslojni asfalt (6 + 4 cm) v vrednosti 28,29 €/ m2.

4. Vrednotenje signalizacije

Določi se, da se skupni vrednosti občinskih cest doda vrednost vzpostavitve vertikalne in horizontalne signalizacije, ki se za občinske ceste ocenjuje v višini 5% vrednosti voziščne konstrukcije.

5. Javna razsvetljava

Vrednotenje sistema javne razsvetljave se izvede na način ocenjene vrednosti enote svetila oz. tekočega metra elektrovoda za javno razsvetljavo, ki se določi v višini 1.250 €/svetilko oz. 130,85 €/m elektrovoda.

6. Odvodnjavanje – meteorna kanalizacija

Za določitev skupnih stroškov izgradnje omrežja meteorne kanalizacije, so bile uporabljene vrednosti izgradnje meteornih kanalizacijskih vodov, pridobljenih z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 2 metra povprečna globina izkopa. Za odvajanje meteorne vode se bodo uporabile kanalizacijske cevi PE 250 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda v vrednosti 130,80 €/m.

Ocenjena vrednost izgradnje podzemnega zadrževalnika znaša 8.000 eur.

7. Vrednotenje posrednih stroškov gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, nadzora, urejanja služnosti, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov se ovrednoti v višini 12% od izgradnje prometnega omrežja.

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje prometnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST [€]
odkup zemljišč	1.120,00
strošek zemeljskih in ostalih del	6.947,84
asfalt (dvoslojni 6+4 cm)	6.676,44
strošek signalizacije	333,82
javna razsvetljava – svetilke	3.750,00
javna razsvetljava – elektro omrežje	5.364,85
odvodnjavanje – meteorna kanalizacija	17.548,40
posredni stroški gradnje	4.874,56
SKUPAJ	46.615,91

Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje prometnega omrežja

4.2.2 Terminski plan

V poglavju so navedeni okvirni roki izvedbe investicije v prometno omrežje

FAZA GRADNJE	OKVIRNI ROK
pridobitev gradbenega dovoljenja	Marec 2020
izgradnja prometnega omrežja	Junij 2021

Preglednica 7: Terminski plan – prometno omrežje

4.3 Obračunski stroški

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo iz komunalnega prispevka in bremenijo lastnike objektov na območju opremljanja.

POSTAVKA	POSTAVKA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]
prometno omrežje	odkup zemljišč	1.120,00	1.120,00
	cesta	13.958,10	13.958,10
	javna razsvetljava	9.114,85	9.114,85
	odvodnjavanje	17.548,40	17.548,40
	posredni stroški gradnje	4.874,56	4.874,56
SKUPAJ		46.615,91	46.615,91

Preglednica 8: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

4.4 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na z Uredbo določene merske enote; to je površine parcele in neto tlorisne površine objektov.

Naslednja tabela prikazuje razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine objekta.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]	$\Sigma A_{parcela}$ [m^2]	$\Sigma A_{tlorisna}$ [m^2]	Cp [€/m^2]	Ct [€/m^2]
prometno omrežje - CES	46.615,91	1.875	1.250	24,86	37,29

Preglednica 9: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po predmetnem programu opremljanja se izvede za območje gradbene parcele objektov, EUP RD-08/01 – CU (205/3, 205/4 205/5 in 205/6, vse k.o. Rožna Dolina).
Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	Cp [€/m^2]	Ct [€/m^2]
prometno omrežje	CES	24,86	37,29

Preglednica 10: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cp in Ct

5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

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

$$KP = (A_{parcela} \cdot Cp_1 \cdot Dp) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot Ct_1 \cdot Dt)$$

5.1.1 Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca

Površina parcele in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka. Če podatka o neto tlorisni površini ni mogoče pridobiti na tak način, se pridobi iz uradnih evidenc ter določb odloka.

Če podatka o površini parcele ni mogoče pridobiti iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, se površina parcele za odmero komunalnega prispevka pridobi iz akta o določitvi površine parcele ali prostorskega akta ter določb odloka.

Posebna primera določitve površin

V primerih, ko parcela (obstoječega ali novega objekta) ni določena, se parcela izračuna na način, da se stavbišče objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. V tem primeru, se znesek za odmero prispevka od površine parcele pomnoži s faktorjem 2,0.

5.1.2 Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

V primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, se smiselno upoštevajo določbe veljavne zakonodaje in programa opremljanja.

Ob opremljanju že pozidanih območij z novo komunalno opremo, bo prišlo do situacije, da bo občina odmero komunalnega prispevka izvedla po uradni dolžnosti.

Podatke za odmero pristojni organ občine pridobi iz uradnih evidenc.

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsak zavezanec, ki bo na območju investicije želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica. Tako se

vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

5.3 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja m^2 parcele z določeno vrsto komunalne opreme [Cp_i] in obračunski stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [Ct_i] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa za posamezno leto pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, na naslednji način:

$$Cp_1 = Cp \bullet I$$

$$Ct_1 = Ct \bullet I$$

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

5.4 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

5.4.1 Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine

Skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica, se določi, da je razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka naslednje:

- Dp = 0,4 Dt = 0,6

Skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka mora biti razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta na vseh obračunskih območjih v občini enako. Razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov se spremeni, če se spremeni odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica v delu, kjer predpisuje razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov.

5.4.2 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$) se določi za vso komunalno opremo in je določen skladno z odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica.

Skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka morajo biti faktorji dejavnosti na vseh obračunskih območjih v občini enaki. Faktorji dejavnosti se spremenijo, če se spremeni odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica v delu, ki predpisuje faktorje dejavnosti.

5.5 Olajšave za določene kategorije zavezancev

Oprostitve in olajšave so določenim z vsakokrat veljavnim odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica.

5.6 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

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

5.7 Plačilo komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku. Skladno z vsakokratnim veljavnim odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica se lahko dovoli tudi obročno odplačevanje, če so izpolnjeni pogoji iz odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica.

5.8 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Investitor se mora priključiti na komunalno opremo, ki jo koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

5.9 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

5.9.1 Pogodba o opremljanju

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor, na podlagi tega programa opremljanja, sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna prostorska zakonodaja.

5.9.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.6 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

Občina z odmero komunalnega prispevka prevzema tudi odgovornost do nasprotne stranke, da ji zagotovi komunalno opremo. Tovrstno obveznost stranki zapišeta v pogodbo o priključitvi, s katero se občina zaveže izvesti komunalno opremo, za katero obračuna komunalni prispevek v ustreznem obsegu ter v predvidenem časovnem obdobju. Neizpolnjevanje tovrstnih obveznosti ima za posledico pravico nasprotne stranke, da proti občini uveljavlja odškodninski zahtevek.

6 OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo upravlja koncesionar, ali je upravljana na kakšen drug način, ta program opremljanja ne obravnava.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, kar predstavlja dodatne stroške investitorja. Poleg elektroenergetskega omrežja je mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim ali drugim omrežjem, katerega stroške opremljanja določi upravljavec posameznega omrežja.

7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

Karta 1: Pregledna karta obračunskih območij

Krata 2: Pregledna karta obstoječe in predvidene komunalne opreme