



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

**»KANALIZACIJA PRVAČINA-DORNBERK-TABOR S
ČISTILNO NAPRAVO«**

Nova Gorica, december 2010

Župan:
Matej Arčon

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	3
1.2. Namen izdelave programa opremljanja	3
1.3. Opis območja opremljanja	4
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja	4
2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	6
2.1. Predhodno stanje kanalizacijske infrastrukture	6
2.2. Nova kanalizacija	6
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	8
3.1. Obračunsko območje investicije	8
3.2. Skupni stroški investicije (Ss)	11
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	12
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	14
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	14
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	15
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote	16
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote	17
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	17
6.4. Faktor dejavnosti	18
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	18
6.6. Izračun komunalnega prispevka	19
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka	20
7. PRILOGE	21

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

župan: Matej Arčon

Izdelovalec: Krasinvest d.o.o.
Partizanska cesta 30
6210 Sežana

tel.: (05) 731-31-80

tel.: (041) 651-213

e-mail: boris.rep@krasinvest.si

direktor: Boris Rep, univ.dipl.gradb.inž.

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

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo kanalizacijskega sistema na širšem območju Prvačine, Dornberka in Tabora (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

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

Program opremljanja določa investicijo v zaokrožen kanalizacijski sistem vključno s pripadajočo čistilno napravo, kar tvori komunalno infrastrukturo območja opremljanja. Program je hkrati tudi podlaga za sprejetje odloka o programu opremljanja, ki med drugim predstavlja pravno osnovo za izdajo odločb za plačilo komunalnega prispevka.

Lastniki objektov (zavezanci) zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne infrastrukture območja opremljanja. Občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo lahko na javno kanalizacijsko omrežje priključil svoj objekt.

Investitor Mestna občina Nova Gorica je z izgradnjo kanalizacijskega sistema izboljšala življenjske pogoje prebivalcev širšega območja Prvačine, Dornberka in Tabora. Zaradi kraškega terena je podtalje na tem območju še posebej občutljivo na onesnaženje z odpadnimi (padavinskimi in komunalnimi) vodami. Z vzpostavitvijo sistema, ki omogoča kontrolirano odvajanje odpadnih voda, so bistveno zmanjšane možnosti za onesnaženje tal in podtalja ter površinskih voda, kar pomeni glede na preteklo stanje bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

1.3. Opis območja opremljanja

Lokacija novega kanalizacijskega sistema se nahaja v katastrskih občinah Prvačina, Dornberk, Gradišče in Renče v Mestni občini Nova Gorica. Trasa fekalne kanalizacije poteka v večji meri po javnih cestah in površinah ob njih, ob železniški progi, delno pa tudi po drugih zemljiščih.

Naselja ali deli naselij, skozi katere poteka nova kanalizacija so:

- Prvačina,
- Gradišče nad Prvačino,
- Dornberk,
- Zalošče,
- Draga,
- Brdo,
- Budihni,
- Potok pri Dornberku in
- Tabor.

Centralna čistilna naprava Prvačina se nahaja na parceli št. 1843, k.o. Prvačina.

Navedena naselja oz. deli njih, ki so predmet opremljanja z novo kanalizacijo so hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja in predstavljajo obračunsko območje za določitev komunalnega prispevka.

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

V naravi je velika večina stavb na območju namenjena stanovanjski rabi.

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09 ZPNačrt-A),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

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

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

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

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

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo kanalskih sistemov, ki so namenjeni odvajanju sanitarnih odplak in centralne čistilne naprave, namenjene čiščenju odvedenih sanitarnih odplak.

Program opremljanja iz projektne dokumentacije povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo.

Prostorski akti občine

Program opremljanja upošteva naslednji strateški akt oziroma planski dokument:

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana Mestne občine Nova Gorica za obdobje 1986-2000 in prostorske sestavine srednjeročnega plana Mestne občine Nova Gorica za obdobje 1986-1990, spremembe in dopolnitve 2003 (Uradne objave, št. 18/03).

Izvedbeni akt, ki ga upošteva program opremljanja je:

- Odlok o splošnih prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor v občini Nova Gorica (Uradno glasilo št. 9/87, 11/87, Uradne objave št. 20/02, 4/03, 3/06, obvezne razlage: Uradni list RS, št. 113/08, 97/09, 57/10).

Ostala dokumentacija

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Projekt PGD/PZI »Čistilna naprava Prvačina-Dornberk«, št. proj. 60-267-00-2003, Projekt d.d. Nova Gorica, april 2003.
2. Projekt PGD/PZI »Kanalizacija Prvačina 3. faza in povezava na kanalizacijo Dornberk«, št. proj. 4005, Projekt d.d. Nova Gorica, april 2003.
3. Podatki Mestne občine Nova Gorica za določitev obračunskih stroškov.
4. Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin objektov zavezancev.

2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Program opremljanja obsega izgradnjo kanalskih sistemov, ki so namenjeni odvajanju sanitarnih odpadkov na novo centralno čistilno napravo. Kanalski sistem komunalne infrastrukture je dimenzioniran za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

V nadaljevanju je podan opis:

- predhodnega stanja kanalizacijske infrastrukture in
- nove kanalizacije.

2.1. Predhodno stanje kanalizacijske infrastrukture

Pred izvedbo investicije je bila kanalizacija v naselju Prvačina mešanega tipa in je odvajala meteorne ter fekalne vode iz območja naselja preko krajših kanalskih odsekov in jarkov, ki so speljani v odprte odvodnike in se stekajo v potok Prvač, potok Glinek in neimenovani potok, kateri se vsi izlivajo v reko Vipavo. Le osrednji del Prvačine je imel zgrajeno kanalizacijo samo za odvod fekalnih vod. Ta del kanalizacije je bil zgrajen po projektu PGD, PZI »Izgradnja kanalizacije za naselje Prvačina I. etapa prve faze«, št. proj. 49/2001, ki ga je novembra 2001 izdelalo podjetje Projekt d.d. iz Nove Gorice.

V naseljih Dornberk in Zalošče so se odpadne vode pred investicijo odvajale preko krajših kanalskih odsekov in greznic v reko Vipavo. Dornberk je imel že pred investicijo v osrednjem delu vasi delno zgrajeno kanalizacijsko mrežo, vendar se je tudi ta iztekala brez predhodnega čiščenja v reko Vipavo.

V ostalih naseljih, ki tvorijo območje opremljanja pred obravnavano investicijo ni bilo fekalne kanalizacije.

2.2. Nova kanalizacija

Centralna čistilna naprava Prvačina

Centralna čistilna naprava Prvačina ima kapaciteto 3.000 PE.

Biološka čistilna naprava je namenjena čiščenju komunalnih odpadnih voda iz širšega območja naselij Prvačina, Dornberk in Tabor. Čistilno napravo sestavljajo naslednji objekti:

- razbremenilnik z zadrževalnim bazenom,
- črpališče,
- merilec pretoka,
- upravni objekt,
- mehanska stopnja,
- prezračevalni bazen,
- naknadni usedalnik,
- zalogovnik blata in
- merilno mesto

Biološka čistilna naprava je postavljena na nasutem platoju na parceli površine 1.423 m², ki leži ob reki Vipavi. Dostop je urejen iz obstoječe ceste.

Upravna stavba je izvedena kot zidan objekt, ki je prekrit z dvokapnico. Sleme poteka vzporedno s smerjo dotočnega kanala. Fasada je bela teranova, okvirji oken in vrat s krili pa so modre barve. Objekt je zidan z modularno opeko debeline 19 in 29 cm, stropna plošča pa je armiranobetonska in služi kot nosilna konstrukcija strehe.

Biološki blok je v teren vkopana armiranobetonska škatlasta konstrukcija dimenzije 31,05 x 8,20 m. Na biološki blok je priključen zalogovnik blata, ki je vkopan v teren in meri 5,35 x 8,20 m ter ima vstopne pokrove.

Vsi bazenski objekti so grajeni iz vodotesnega betona. Vidni robovi so posneti, vogali na dnu pa zaobljeni.

Odprtine v stenah za montažo opreme so izvedene z uporabo okroglih ali pravokotnih škatel, ki služijo kot opaž. Po montaži opreme so se odprtine vodotesno zaprle s cementno malto in obdelale s Hidrotes premazom.

Cestišče, dvorišče in parkirišče pred čistilno napravo je asfaltirano in urejeno z betonskimi grednimi robniki. Neasfaltirane površine so humusirane in posejane s travo.

Plato čistilne naprave je ograjen z aluminijasto žično ograjo višine 2 m. Vhod na plato je zaprt s tremi vrati širine 4 m.

Kabelska kanalizacija iz upravne stavbe do bazena je izvedena iz dveh PVC cevi DN 110 in je zaključena z elektrojaški. Izveden je tudi vod elektro napeljav iz upravne stavbe do merilnika pretoka in črpališča.

Kanalizacijski sistem Prvačina-Dornberk-Tabor

Z realizacijo investicije je bila zgrajena kanalizacija, ki zbira fekalno vodo naselij in delov naselij Prvačina, Gradišče nad Prvačino, Dornberk, Zalošče, Draga, Brdo, Budihni, Potok pri Dornberku in Tabor.

V sklopu obravnavanega kanalizacijskega sistema so bila zgrajena tudi vsa potrebna črpališča s tlačnimi vodi.

Trasa kanalizacije je bila določena na podlagi želja naročnika in upoštevanja hišnih sanitarnih kanalizacijskih iztokov pred pričetkom investicije.

Padci kanalov upoštevajo znane normative, tako ni zaselditi prevelikih ali premajhnih padcev.

Na mestih, kjer se nahajajo horizontalni in vertikalni lomi ter spremembe profila cevi so zgrajeni revizijski jaški iz armiranega poliestra.

Na nov kanalizacijski sistem je možno priključiti vse obstoječe objekte v območju opremljanja.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

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

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

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (5.)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 6.)

3.1. Obračunsko območje investicije

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

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje naselij ali delov naselij Prvačina, Gradišče nad Prvačino, Dornberk, Zalošče, Draga, Brdo, Budihni, Potok pri Dornberku in Tabor. To je hkrati opredeljeno tudi kot območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je upoštevano, da je velika večina objektov v območju opremljanja namenjenih stanovanjem, prav tako pa ni predvideno, da bi kateri izmed objektov (tudi tisti nekateri nestanovanjski med njimi) posebej izstopal glede potrebne kapacitete kanalizacijskih vodov. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

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

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov predvidene komunalne infrastrukture na enoto mere (m² parcele, m² neto tlorisne površine) se za območje opremljanja prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo.

Na obravnavanem območju naselij Prvačina, Gradišče nad Prvačino, Dornberk, Zalošče, Draga, Brdo, Budihni, Potok pri Dornberku in Tabor je predvidena priključitev 1.034 objektov na kanalizacijski sistem. To so hkrati tudi vsi objekti v območju opremljanja, saj je priklop na kanalizacijsko omrežje obvezen z zakonom, kjer obstaja ta možnost.

Navedenih 1.034 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

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

Pri izdaji odločbe se bodo upoštevali podatki iz uradnih evidenc (razen če zavezanec predloži projektno dokumentacijo objekta). V primeru, da ne obstajajo ustrezni podatki, se bodo bodisi upoštevala določila iz 5. člena pravilnika ali pa se bo v skrajnem primeru izvršila izmera objekta na terenu.

Neto tlorisne površine objektov na območju so podane iz Registra nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine. Register nepremičnin je vzpostavljen na osnovi in v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006).

Tabela: Neto tlorisne površine objektov po območjih

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m ²
1	Obstoječi objekti, ki se na novo priključujejo na kanalizacijski sistem ¹	214.248,83

¹ Vir: Register nepremičnin, GURS.

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)

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

Glede na navedeno definicijo je površina parcel, ki predstavljajo osnovo za obračun komunalnega prispevka 595.902,00 m².

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

Ožje obračunsko območje	Ime	Upoštevano pri kom. prispevku v m ²
1	Parcele obstoječih objektov, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka ²	595.902,00

² Vir: Prostorski akt Mestne občine Nova Gorica

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških gradbenih del, storitev izdelave dokumentacije in storitev strokovnega nadzora gradnje so pridobljeni na podlagi že plačanih računov in izstavljenih faktur, kar pomeni, da gre za točne podatke, brez ocen.

Vse vrednosti so ustrezno revalorizirane na december 2010 z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja.

Tabela: Skupni stroški izgradnje kanalizacije

Postavka	Znesek v EUR	Delež
1. Kanalizacija Dornberk	1.352.657,34	16,36%
a.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2002	431.322,70	
b.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2004	382.990,33	
c.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2008	452.482,78	
d.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v teku	85.861,53	
2. Kanalizacija Tabor	1.912.334,22	23,12%
a.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2008	1.085.725,06	
b.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2009	826.609,16	
3. Kanalizacija in čistilna naprava Prvačina	5.004.601,33	60,52%
a.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2002	444.519,80	
b.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2003	447.720,32	
c.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2004	699.857,94	
d.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2005	1.568.262,26	
e.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2006	1.269.381,53	
f.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2007	409.066,54	
g.) gradbena dela, nadzor in dokumentacija v letu 2008	165.792,94	
Skupaj	8.269.592,89	100,00%

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške za kanalizacijo. Ker ta program opremljanja obsega samo fekalno kanalizacijo, se pravi samo eno vrsto komunalne opreme, podrobnejša razdelitev ni potrebna.

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen iz zunanjih virov. Ti viri so:

1. Takse za obremenjevanje okolja:
Kanalizacija Dornberk je v celoti financirana iz teh taks.
2. EU:
EU je za sofinanciranje Kanalizacije Tabor namenila 1.079.123,57 EUR.
3. Ministrstvo za okolje in prostor:
MOP je za del investicije, ki se nanaša na Kanalizacijo in ČČN Prvačina prispeval 913.848,83 EUR.

Pri določitvi predvidene višine obremenitve s komunalnim prispevkom Mestna občina Nova Gorica tako določa višino obračunskih stroškov na 59,54 % skupnih stroškov, kar v tem primeru predstavlja maksimalno višino komunalnega prispevka in povrnitev celotnega vložka, ki ga je imela občina z izgradnjo kanalizacijskega sistema.

Tabela: Izračun obračunskih stroškov

Postavka	Skupni stroški v EUR (a)	Zunanji viri v EUR ³ (b)	Obračunski stroški v EUR (d) ⁴
1. Kanalizacija Dornberk	1.352.657,34	1.352.657,34	0,00
2. Kanalizacija Tabor	1.912.334,22	1.079.123,57	833.210,65
3. Kanalizacija in ČČN Prvačina	5.004.601,33	913.848,83	4.090.752,50
Skupaj	8.269.592,89	3.345.629,74	4.923.963,15

³ Sredstva za financiranje investicije pridobljena iz taks za obremenjevanje okolja, EU in MOP.

⁴ d = a – b – c

Tabela: Viri financiranja izgradnje kanalizacijskega sistema

Viri financiranja	Znesek v EUR
<u>Zunanji viri</u>	<u>3.345.629,74</u>
- EU	1.079.123,57
- Ministrstvo za okolje in prostor	913.848,83
- takse za obremenjevanje okolja	1.352.657,34
<u>Mestna občina Nova Gorica</u>	<u>4.923.963,15</u>
- iz proračuna	0
- iz proračuna na račun bodočega plačila komunalnega prispevka lastnikov obstoječih objektov	4.923.963,15
Skupaj	8.269.592,89

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

Razlaga tabele:

Vrednost celotne investicije znaša 8.269.592,89 EUR. Od tega je Mestna občina Nova Gorica pridobila 3.345.629,74 EUR nepovratnih sredstev iz zunanjih virov. Preostanek (4.923.963,15 EUR) je financirala sama. Toda ta svoj vložek si bo v celoti povrnila nazaj preko komunalnega prispevka od lastnikov obstoječih objektov, ki se bodo priklopili na kanalizacijo. Ta denar bo dobila v kratkem, saj je kanalizacija že končana in primerna za priklop individualnih objektov in s tem za izdajo odločb o komunalnem prispevku.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

Glede na to, da tvori kanalizacijski sistem Prvačina-Dornberk-Tabor zaokroženo celoto z lastnimi cevovodi in čistilno napravo, in kot tak ni vezan na delovanje kakšnega drugega dela kanalizacijskega sistema kje drugje po Mestni občini Nova Gorica ne obstajajo pravne osnove za obračun komunalnega prispevka za obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

Ob tem opozarjamo, da je predmet tega programa opremljanja samo kanalizacijsko omrežje, zato tudi navedeno velja samo zanj in samo za območje opremljanja.

5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

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

Izgradnja kanalizacije Prvačina-Dornberk-Tabor s čistilno napravo je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso potrebne več nobene aktivnosti.

Ob izvedbenih delih se je izvajal hkrati tudi gradbeni nadzor, ki se je zaključil z zaključkom izvedbenih del.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07, 8/09 ZPNačrt-A),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07).

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

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

V tem konkretnem primeru je komunalni prispevek sestavljen iz obračunskih stroškov za novo gospodarsko javno infrastrukturo.

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

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

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

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

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo

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

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 595.902,00 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 214.248,83 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 4.923.963,15 \text{ EUR} \end{aligned}$$

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

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo

Postavka	$C_p(ij)$ (EUR/ m^2)	$C_t(ij)$ (EUR/ m^2)
1. Kanalizacijski sistem s čistilno napravo	8,263	22,982

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Obračunski stroški na obračunskem območju obstoječe komunalne infrastrukture niso izračunani, saj je kanalizacijski sistem Prvačina-Dornberk-Tabor tehnično gledano celota in se ne navezuje na drugo obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

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

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

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

$$\underline{Dpi : Dti = 0,4 : 0,6} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiri razmerja utemeljujemo s tem, da je enako razmerje uporabljeno pri splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Nova Gorica, zato je zaradi primerjave in enake obravnave smiselno ohraniti razmerje nespremenjeno.

6.4. Faktor dejavnosti

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti 1, razen za naslednje vrste objektov:

- stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) 0,70
- stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe (CC-SI: 1272) 0,70
- kulturni spomeniki (CC-SI: 1273) 0,70
- tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) 1,30
- gostinske stavbe (CC-SI: 121) 1,30
- upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) 1,30
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti (CC-SI: 123) 1,30
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij (CC-SI: 124) 1,30
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (CC-SI: 1274) 1,30
- objekti kemične industrije (CC-SI: 2303) 1,30
- vojaški objekti (CC-SI: 21201) 1,30.

Tako kot pri določitvi razmerja med parcelo in površino tudi za ta parameter velja, da je določen že v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Nova Gorica in ga v tem programu samo povzemamo.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 8,263 EUR/ m^2 parcele oz. 22,982 EUR/ m^2 neto tlorisne površine.

To pomeni, da lahko lastnik povprečnega stanovanjskega objekta v območju opremljanja (ta meri 207,20 m^2 neto tlorisne površine in stoji na 698,85 m^2 veliki parceli) pričakuje komunalni prispevek v višini 5.166,96 EUR za kanalizacijo. Glede na to, da je odmera komunalnega prispevka odvisna od velikosti objekta in parcele pa to tudi pomeni, da lahko lastniki večjih objektov pričakujejo ustrezno višji, lastniki manjših objektov pa ustrezno nižji komunalni prispevek, odvisno od vsakega primera posebej.

Komunalni prispevek je lahko tudi nižji od opredeljenega, v primeru, da o tem odloči občinski svet in se ta dokument ustrezno popravi.

6.7. Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka

Oprostitev in olajšave so določene v splošnem mestnem odloku:

Komunalni prispevek na območju Mestne občine Nova Gorica se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj ter stavb z oskrbovanimi stanovanji, katerih investitor je Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica.

Plačila komunalnega prispevka na območju Mestne občine Nova Gorica so oproščeni neposredni uporabniki proračuna. Mestni svet lahko delno ali v celoti oprosti plačila komunalnega prispevka posredne uporabnike proračuna, katerih ustanovitelj je Mestna občina Nova Gorica.

Potrdila, ki jih krajevne skupnosti v Mestni občini Nova Gorica izdajajo na prošnjo investitorjev in s katerimi potrjujejo, da so investitorji, njihovi pravni nasledniki oziroma prejšnji lastniki s svojim lastnim delom ali samoprispevkom sodelovali pri izgradnji posamezne komunalne infrastrukture, na katere se bo priključil objekt, ki ga namerava investitor graditi, se v postopku odmere komunalnega prispevka v Mestni občini Nova Gorica upošteva kot osnova in dokaz, da so investitorji že plačali sorazmerni delež komunalnega prispevka. Pri tem se upoštevajo le tista dela oziroma samoprispevki, ki so bili opravljeni oziroma vplačani pred manj kot 20 leti od dneva vložitve zahtevka za odmero komunalnega prispevka. Investitor mora navedenemu potrdilu priložiti še mnenje upravljavca posamezne komunalne infrastrukture.

Glede na to, da so izvedbena dela že zaključena na tem mestu ni več potrebna podrobna opredelitev morebitne sklenitve pogodbe o opremljanju.

7. PRILOGE

- a.) Obračunsko območje opremljanja
- b.) Predlog odloka o programu opremljanja