

MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 NOVA GORICA

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

**»Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v
Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90«**

Nova Gorica, december 2016

Župan:
Matej Arčon

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: Tehnično projektiranje in svetovanje
Stojan Vičič s.p.
Ulica Tolminskih puntarjev 4
5000 Nova Gorica

tel.: 040 774 127
fax.: 05 3332683
e-mail: stojan.v@siol.net

Odgovorna oseba: Stojan Vičič

žig in podpis

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za objekt »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90« (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

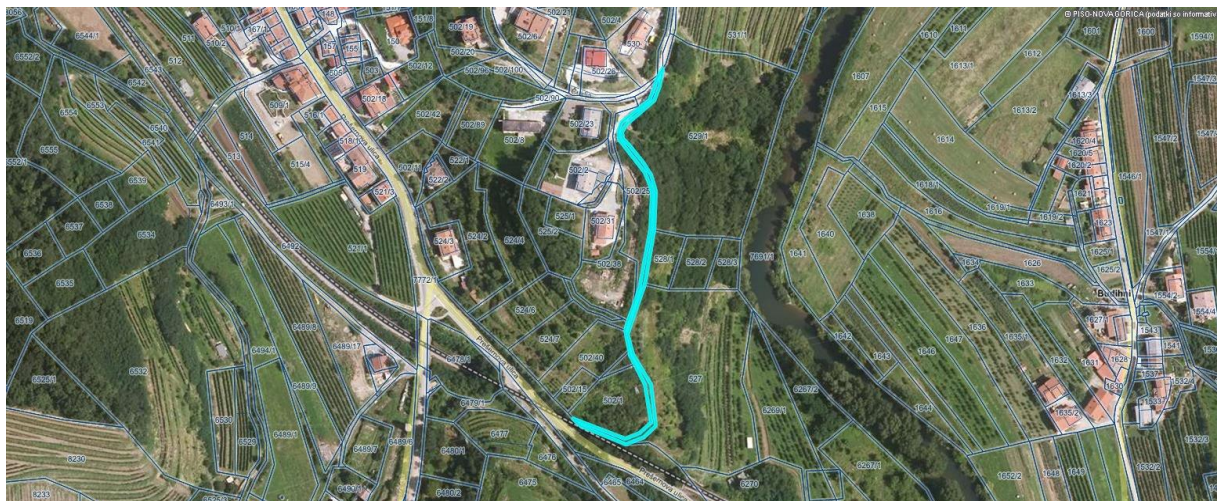
- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se izvede in služi svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno in obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja plača občini,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju v skladu z določili Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica.

Program opremljanja določa investicije v komunalne objekte in omrežja, ki jih je potrebno na novo zgraditi oziroma tudi tiste investicije, kjer je potrebno obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema.

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev potrebnih za izgradnjo komunalne opreme na območju opremljanja in za uporabo že obstoječe komunalne opreme.

1.3. Opis območja opremljanja

Povezovalna cesta Čuklja – državna cesta R1-204/1013 se nahaja na skrajnem vzhodnem predelu naselja Dornberk in sicer na območju stanovanjske soseske Čuklja. Območje Čuklje je nekoliko dvignjeno nad ostalim delom naselja Dornberk. Območje vzhodno od navedene povezovalne ceste se strmo spušča proti reki Vipavi, območje severozahodno od navedene povezovalne ceste pa je pozidano z novejšo individualno stanovanjsko pozidavo.



Prikaz povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. Predpisi,
2. Planski akti občine,
3. Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti za objekt »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90«,
4. Ostali viri.

1.4.1 Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08, 108/09, 80/10, 43/11, 57/12, 109/12, 35/13, 76/14 in 14/15),
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03, 41/04, 45/04, 46/04, 47/04, 62/04, 92/05, 111/05, 93/05, 120/06, 126/07, 108/09, 61/10, 76/10, 20/11, 57/12, 101/13, 110/13, 22/14 in 19/15),
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04, 17/06, 20/06, 28/06, 49/06, 66/06, 33/07, 57/08, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 38/14, 37/15, 56/15, 102/15, 30/16 in 42/16),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007),
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/2014).

1.4.2. Planski akti občine

Prostorski akt upošteva naslednja planska izhodišča:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2012, 112/2,03, 10/2014, 35/2014, 72/2014, 2/2015 in 42/2015).

1.4.3. Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti za objekt »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90«.

Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti za objekt »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90« je izdelala družba CPG, družba za vzdrževanje in gradnjo cest d.d., Industrijska cesta 2, 5000 Nova Gorica, št. načrta 202/16, datum oktober 2016.

Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti za objekt »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku« obravnava ureditev navedene ceste od km 0.0+50 do km 0.1+90 in sicer za potrebe dostopa z osebnimi vozili do gradbene parcela na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk.

1.4.4. Ostali viri

Seznam ostalih virov:

1. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt »Enostanovanjski objekt«, št. projekta 05/15, datum december 2015, izdelovalec AB Štrancar arhitekturni biro, Matej Štrancar s.p., Župančičeva 4, 5270 Ajdovščina.

1.5. Izhodišča glede predvidene zazidave

Na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk je predvidena izgradnja individualne stanovanjske stavbe skladno z izdelano projektno dokumentaciji PGD za objekt »Enostanovanjski objekt«, št. projekta 05/15, datum december 2015, izdelovalec AB Štrancar arhitekturni biro, Matej Štrancar s.p., Župančičeva 4, 5270 Ajdovščina. Na parc. št. 525/2 k.o. 2335 Dornberk je dovoljena gradnja objektov namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

Neto tlorisna površina (NTP) predvidene stanovanjske stavbe, ki se bo gradila na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk je pridobljena iz projektne dokumentacije PGD za objekt »Enostanovanjski objekt«, št. projekta 05/15, datum december 2015, izdelovalec AB Štrancar arhitekturni biro, Matej Štrancar s.p., Župančičeva 4, 5270 Ajdovščina in znaša 150,27 m².

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določa, da je potrebno v programu opremljanja upoštevati dopustno neto tlorisno površino na še nezazidani parceli. Skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica je na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk dopustna gradnja objekta neto tlorisne površine **345,00 m²**, na parc. št. 525/2 k.o. 2335 Dornberk pa **922,00 m²**. Maksimalna dovoljena neto tlorisna površina tako omogoča gradnjo več objektov na obeh zemljiščih, ki se bodo lahko zgradili v prihodnosti.

Površina parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk, na kateri je predvidena izgradnja individualne stanovanjske stavbe, je povzeta iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in znaša **508 m²**. Površina parc. št. 525/2 k.o. 2335 Dornberk znaša **1356 m²**.

2. OPIS KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.1. Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

Parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk, na kateri je predvidena izgradnja nove stanovanjske stavbe, se nahaja na območju stanovanjske soseske Čuklja v Dornberku. Območje Čuklje je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, minimalna javna razsvetljava, vodovodno omrežje in omrežje objektov ravnanja z odpadki. Javno kanalizacijsko omrežje poteka v državni cesti z oznako R1-204/1013, ki poteka na južni strani območja Čuklje.

2.2. Predvidena gospodarska javna infrastruktura

Za potrebe dostopa z osebnimi vozili do gradbene parcele na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk, na kateri je predvidena izgradnja nove stanovanjske stavbe, je potrebno urediti del javne poti, ki poteka po parc. št. 7688/1 k.o. 2335 Dornberk, v skladu s projektno dokumentacijo Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti za objekt »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90«. V skladu z navedeno dokumentacijo so na navedeni javni poti predvidena sledeča dela:

- izkop prepererelega materiala za izravnavo prečnih naklonov,
- planum temeljnih tal,
- izdelava nevezane nosilne plasti iz gramoza
- izdelava bankine iz gramoza ali naravno zdrobljenega kamnitega materiala,
- izdelava vzdolžne in prečne mulde.

3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1. Obračunsko območje posamezne komunalne opreme

Obračunsko območje posamezne komunalne opreme je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma je to območje njene uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije, je lahko razdeljeno na več obračunskih območij komunalne opreme, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja na posamezni vod komunalne opreme.

V konkretnem primeru je predpostavljeno eno obračunsko območje in sicer sta to gradbeni parceli s parc. št. 525/1 in parc. št. 525/2 obe k.o. 2335 Dornberk, na kateri je predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe.

3.2. Površine parcel in objektov

Površina parcele števil. 525/1 in parcele števil. 525/2 obe k.o. 2335 Dornberk in dopustna neto tlorisna površina (NTP) nove stanovanjske stavbe, ki bi se lahko gradila na parcelah, sta podani v poglavju 1.5 tega programa opremljanja.

3.3. Skupni stroški (S), obračunski stroški (OS) in ostali stroški

Skupni stroški prikazujejo vse stroške povezane z izgradnjo komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen. V konkretni situaciji skupni stroški predstavljajo stroške ureditve komunalne opreme lokalnega pomena – javne poti (stroški ureditve javne poti, strošek projektne dokumentacije in strošek nadzora).

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo investitorje na območju opremljanja, oziroma stroške, za katere se sklene pogodba o opremljanju.

Ostalih stroškov (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje, KaTV omrežje, plinsko omrežje) v konkretni situaciji ni.

3.3.1 Določitev skupnih stroškov (S) in obračunskih stroškov (OS)

Strošek ureditve dela javne poti od km 0.0+50 do km 0.1+90, ki poteka po parc. št. 7688/1 k.o. 2335 Dornberk, skupaj z izdelavo projektne dokumentacije in posnetka obstoječega stanja je povzet iz projektne dokumentacije »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90« in računa Matej Štrancarja s.p.. Strošek nadzora je bil določen na podlagi splošne prakse za podobne objekte.

Prikaz skupnih (S) in obračunskih stroškov (OS) ureditve javne poti:

Vrsta stroška	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek ureditve javne poti, projektne dokumentacije ter posnetka obstoječega stanja	4.502,90 €	4.502,90 €
Strošek nadzora gradnje	120,00 €	120,00 €
S K U P A J :	4.622,90 €	4.622,90 €

Ker bo strošek ureditve javne poti od km 0.0+50 do km 0.1+90, ki poteka po parc. št. 7688/1 k.o. 2335 Dornberk, predstavljal delno plačilo komunalnega prispevka za izgradnjo nove stanovanjske stavbe na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk predstavljajo SKUPNI stroški hkrati tudi OBRAČUNSKE stroške ureditve navedene javne poti.

3.4. Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere

Naslednja tabela prikazuje razdelitev obračunskih stroškov ureditve javne poti od km 0.0+50 do km 0.1+90, ki poteka po parc. št. 7688/1 k.o. 2335 Dornberk, na enoto parcele in enoto NTP stanovanjske stavbe.

Vrsta komunalne infrastrukture	Obračunski stroški (€)	A _{parcele} (m ²)	A _{torisna} (m ²)	C _{pi} (€/m ²)	C _{ti} (€/m ²)
Ureditev javne poti	4.622,90	1864	1267,00	2,48	3,65

3.5. Razmerje med merilom parcele in neto tlorisne površine (Dp in Dt)

Razmerje med merilom parcele objekta (Dp) in merilom neto tlorisne površine objekta (Dt) se pri izračunu obveznosti investitorja določi skladno z določbami Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine nova Gorica in znaša $D_p = 0,4$ ter $D_t = 0,6$.

3.6. Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti se določi skladno z določbami Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine nova Gorica in znaša $F_d = 0,70$.

3.7. Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja m^2 parcele z določeno komunalno opremo (C_{pi}) in obračunski stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (C_{ti}) 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«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

4. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka se investitorjem na območju predvidene pozidave izračuna na njihovo zahtevo oziroma, ko občina s strani upravne enote dobi obvestilo o popolnosti vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti, ko se priključuje na novo komunalno opremo.

4.1. Izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine nova Gorica določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

$$K_{P_{ij}} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$K_{P_{ij}}$ =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

4.2. Izračun celotnega komunalnega prispevka

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

4.3. Izračun komunalnega prispevka za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo

Investitor izgradnje nove stanovanjske stavbe na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk se poleg stroškov, določenih s predmetnim programom opremljanja, obračunajo še stroški izgradnje obstoječe – že zgrajene komunalne opreme, pri čemer se upošteva le delež za opremljeno območje.

V naslednji tabeli so prikazani stroški opremljanja za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme skladno s 7. členom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine nova Gorica.

Vrsta komunalna oprema		C _{pi} (€/m ²)	C _{ti} (€/m ²)
Prometno omrežje	C1 - prometno omrežje – delno opremljeno območje	3,80	8,53
	C2 - prometno omrežje – opremljeno območje	9,26	23,36
Kanalizacijsko omrežje	K1 - kanalizacijsko omrežje – delno opremljeno območje	1,16	2,19
	K2 - kanalizacijsko omrežje – opremljeno območje	3,65	8,01
Vodovodno omrežje	V1 - vodovodno omrežje – delno opremljeno območje	0,73	1,62
	V2 - vodovodno omrežje – 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 ravnanja z odpadki	KOM – omrežje objektov ravnanja z odpadki	0,85	1,91

Tako se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva sledeče:

Cpij skupni = Cpij obstoječi + Cpij investicija

Ctij skupni = Ctij obstoječi + Ctij investicija

kjer so:

Cpij skupni – Cpij, ki se odmeri na posameznem območju investicije,

Ctij skupni – Ctij, ki se odmeri na posameznem območju investicije,

Cpij obstoječi – Cpij, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov,

Cpij investicija – Cpij, ki je predmet investicije,

Ctij obstoječi – Ctij, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov,

Ctij investicija – Ctij, ki je predmet investicije.

4.4. Pogodba o opremljanju

Prvi odstavek 15. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine nova Gorica določa sledeče:

- 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 sklone na podlagi za to investicijo sprejetega programa opremljanja, s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

S tem je investitor poravnal del komunalnega prispevka v naravi. Preostali del komunalnega prispevka je investitor dolžan poravnati s plačilom na podlagi odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

4.5. Terminski plan

Investitor izgradnje nove stanovanjske stavbe na parc. št. 525/1 k.o. 2335 Dornberk bo izvedel ureditev dela javne poti, ki poteka po parc. št. 7688/1 k.o. 2335 Dornberk v skladu z izdelano projektno dokumentacijo Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti za objekt »Ureditev povezovalne ceste Čuklja – državna cesta R1-204/1013 v Dornberku od km 0.0+50 do km 0.1+90« predvidoma v roku 1 meseca po sklenitvi pogodbe o opremljanju. Po končani ureditvi navedene javne poti s strani investitorja, bo občina prevzela v upravljanje tehnično brezhibno komunalno opremo.

Priloga 1: Prikaz obračunskega območja



Obračunsko območje obsega zemljišči:

- parc. št. 525/1 k.o. Dornberk
- parc. št. 525/2 k.o. Dornberk

Priloga 2: Prikaz obstoječe infrastrukture

Priloga 3: Prikaz predvidene infrastrukture