

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
TRNOVO ZAHOD**

**Naziv investicijskega projekta:**

**TRNOVO ZAHOD**

**NAROČNIK:**

MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
Trg Edvarda Kardelja 1  
5000 Nova Gorica

**IZDELOVALEC:**

PROJEKT D.D. NOVA GORICA  
Kidričeva 9a  
5000 Nova Gorica

št.: 71158

Izdelali: Nataša Močilnik Kenda, dipl.upr.org.  
Matej Skok, ekon.teh.  
Aleš Durcik, ekon.teh.

Sodelavci: Bratina Emil, univ.dipl.inž.arh.  
Rajko Vecchiet, univ.dipl.inž.grad.

Direktor: Vladimir Durcik, univ.dipl.inž.grad.

Nova Gorica, Januar 2017 (dopolnitve november 2017)

## KAZALO

1.	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	3
2.	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	6
2.1.	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	6
2.2.	RAZLOGI IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM PROGRAMA OPREMLJANJA	6
2.3.	PRAVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	8
3.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – TEHNIČNI DEL	10
3.1.	ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE, GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA	10
3.2.	REKAPITULACIJA STROŠKOV ZA IZVEDBO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	13
4.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	15
4.1.	OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	15
4.2.	POVRŠINE PARCEL IN OBJEKTOV	16
4.3.	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE	18
4.4.	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE	21
4.5.	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	24
4.6.	STROŠKI IZGRADNJE OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	26
4.7.	POGODBA O OPREMLJANJU	27
4.8.	TERMINSKI PLAN	27
5.	PRILOGE	28

## 1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. Program opremljanja zemljišč za gradnjo je akt, ki ga Občina sprejme v obliki Odloka s katerim določa in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo.

Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera oziroma izračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja je izdelan v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07). Pri pripravi programa sta bila smiselno upoštevana tudi ZPNačrt in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07).

**Lokacija** nove zazidave Trnovo zahod se nahaja na območju Mestne občine Nova Gorica v naselju Trnovo, na zahodni strani naselja Trnovo v kompleksu novejšje stanovanjske pozidave in meri cca. 1.77 ha.

Območje je na južni strani omejeno z regionalno cesto R3-608, odsek 1067 Grgar-Lokve, na severni in zahodni strani z gozdno cesto, na vzhodni strani z obstoječimi stanovanjskimi hišami.

Meja območja poteka po naslednjih parcelah:

- južna meja: južni rob regionalne ceste Nova Gorica – Lokve (parcela št. 1046/5 k.o. Trnovo),
- zahodna in severna meja: severni rob parcele gozdne ceste (parcela št. 1046/9 k.o. Trnovo),
- vzhodna meja: do parcele št. 165/9 k.o. Trnovo, preko parcele gozdne ceste št. 1046/9 k.o. Trnovo do parcele št. 163/20 k.o. Trnovo.

Občinski podrobni prostorski načrt Trnovo zahod, ki ga je izdelal Proarc d.o.o. Nova Gorica, januar 2017 pod št. 71158 obravnava obseg ureditvenega območja, namembnost območja, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev za gospodarsko javno infrastrukturo, parcelacijo, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe ter velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, inženirsko geološke pogoje, pogoje za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov.

Območje za pozidavo po OPPN (k.o. Trnovo) zajema parcele št.: 1046/5, 1046/6, 1046/8, 1046/9, 1046/10, 163/138, 163/152, 163/153, 163/154.

**Program opremljanja** obravnava izgradnjo naslednje komunalne opreme:

- Vodovodno omrežje
- Kanalizacijsko omrežje
- Javne površine in parkirišča
- Prostor za ravnanje z odpadki
- Cestno omrežje

V sklop izgradnje vse potrebne infrastrukture sodi tudi izgradnja ustreznega elektro omrežja, ki pa ni predmet obračunskih stroškov za izračun komunalnega prispevka (predmet Pravilnika o povrnitvi stroškov za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/2008).

Skupna površina parcel, ki se opremljajo znaša 13.446,00 m<sup>2</sup>, na predmetnih parcelah je možno skladno s podatki iz lokacijskega načrta zagotoviti maksimalno 5.436,60 m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin.

Območje ureditve Trnovo zahod se obravnava kot eno obračunsko območje izgradnje komunalne infrastrukture. Določenih je 5 obračunskih območij, ki upoštevajo dejstvo, da se z zgrajeno komunalno infrastrukturo izboljšuje opremljenost stavbnih zemljišč v širšem prostoru kot prikazano v prilogah dokumenta št. 1 do 5. Druga obračunska območja niso predmet obdelave tega programa opremljanja, njihova izgradnja predstavlja izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč tega območja, za kar lahko občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti oz. razporedi iz vira za primarno komunalno infrastrukturo.

**Program** pozidave predvideva:

- stanovanjske površine individualne gradnje (stanovanjske prostostoječe individualne gradnje s spremljajočim dejavnostmi, ki služijo temu območju),
- prometne površine (dovozna cesta s pločnikom in bankino) – javne površine,
- površine za skupna parkirna mesta in ekološki otok – javne površine,
- površine za infrastrukturo (čistilna naprava) – javne površine.

### **Faznost izgradnje**

Izvedba prostorske ureditve na celotnem območju (izvajanje prostorske ureditve, gradnja gospodarske javne infrastrukture, grajenega javnega dobra, stanovanjskih prostostoječih individualnih stavb) se izvaja v različnih etapah skladno s sprejetim Podrobnim prostorskim načrtom za območje Trnovo zahod (U.L.RS št. \_\_\_\_\_).

**Skupni stroški komunalnega opremljanja** zajemajo vse stroške, ki so predmet investicije in sicer:

- stroške izgradnje posamezne komunalne infrastrukture
- stroške izdelave ureditvenega načrta in programa komunalnega opremljanja
- stroške investicijske in projektne dokumentacije
- stroške odkupov zemljišč za javne površine in pridobitve služnosti za komunalne vode, ki potekajo po zasebnih zemljiščih (parcelah)
- stroške inženiringa ter strokovnega nadzora nad gradnjo komunalne infrastrukture

Podlage za izdelavo predračuna predstavljajo projektantske ocene, ki jih je izdelala družba Proarc d.o.o., Kidričeva 9a, Nova Gorica – DIIP novembra 2017 (Projekt d.d. Nova Gorica).

Investitorji so fizične ali pravne osebe, ki nameravajo na obračunskem območju prostorskega akta graditi objekt, občane pa predstavljajo fizične in pravne osebe, ki imajo v lasti objekt na območju prostorskega akta.

Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka in bodo bremenili določljive zavezance.

Obračunski stroški so v primeru predmetnega programa opremljanja enaki skupnim stroškom, saj je v programu upoštevano, da se iz komunalnega prispevka zbirajo celotna sredstva za komunalno urejanje območja.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka se obračunski stroški preračunajo na enoto mere v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) kot je izračunano v poglavju 4.4. Preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote.

Končno stanje, na podlagi katerega bo Mestna občina Nova Gorica obračunavala komunalni prispevek je:

**Tabela 1: Prikaz vrednosti CP(i) in Ct(i) za posamezna obračunska območja za »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Obračunsko območje	Cp (i) €/m <sup>2</sup>	Ct (i) €/m <sup>2</sup>
1.	Vodovodno omrežje (VO)	6,77	16,75
2.	Kanalizacijsko omrežje (KA)	14,23	35,19
3.	Javne površine in parkirišča (JP)	6,56	16,22
4.	Prostori za ravnanje z odpadki (KOM)	0,37	0,92
5.	Cestno omrežje (CO)	22,80	56,39
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>50,73</b>	<b>125,47</b>

Pri določitvi Cp (ij) in Ct (ij) je DDV upoštevan v deležu, ki predstavlja neodbitni DDV (glede na vrsto komunalne opreme).

## 2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

### 2.1. PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU

Naročnik programa opremljanja je:  
MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
TRG E.KARDELJA 1  
5000 NOVA GORICA

Izdelovalec programa opremljanja je:  
PROJEKT d.d. NOVA GORICA  
KIDRIČEVA 9A  
5000 NOVA GORICA

Direktor: Vladimir Durcik, univ.dipl.inž.grad.

Dokument izdelali: Nataša Močilnik Kenda, dipl.upr.org.  
Matej Skok, ekon.teh.  
Aleš Durcik, ekon.teh.

Sodelavci: Rajko Vecchiet, univ.dipl.inž.grad.  
Emil Bratina, univ.dipl.inž.arh.

### 2.2. RAZLOGI IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM PROGRAMA OPREMLJANJA

#### 2.2.1. Razlogi za sprejem programa

S sprejetjem opredeljenega programa opremljanja zemljišč za gradnjo se Mestna občina Nova Gorica zavezuje, da bo izvedla vse potrebne aktivnosti za zagotovitev komunalne opremljenosti gradbenih parcel na obravnavanem območju. Občina jamči investitorju, ki je plačal komunalni prispevek, da bo komunalna infrastruktura v določenem roku in obsegu ter na način, kot to določa program opremljanja, zgrajena oziroma rekonstruirana in bo nanjo lahko svoj objekt priključil.

Program opremljanja, ki ima vlogo regulacijskega inštrumenta, je:

- podlaga, da lahko občina na območju opremljanja prične z aktivnostmi od sprejema programa do izgradnje oziroma rekonstrukcije komunalne infrastrukture ter v nadaljevanju do predaje infrastrukturnih vodov, objektov in naprav v upravljanje.
- osnova za izračun in delitev stroškov opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo.
- podlaga za določitev komunalnega prispevka, ki ga zavezanec / investitor plača občini.

Program se izdelava na pobudo MONG in zainteresiranega investitorja, ki želi na ta način rešiti problem komunalne neopremljenosti predmetnega območja. Območje predstavlja v naravi poraščene, komunalno neopremljene površine, na katerih želi investitor urediti v stanovanjsko cono prostostoječe individualne gradnje s spremljajočo oskrbno dejavnostjo. Strokovna podlaga za sprejem programa opremljanja je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Trnovo zahod (Uradni list RS, št. \_\_\_\_\_).

## 2.2.2. Izhodišča za pripravo programa

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Trnovo zahod se nahaja na območju Mestne občine Nova Gorica v naselju Trnovo ter je namenjeno gradnji stanovanjske prostostoječe individualne gradnje s spremljajočim dejavnostmi, gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.

Lokacija nove zazidave Trnovo zahod se nahaja na območju Mestne občine Nova Gorica v naselju Trnovo, na zahodni strani naselja Trnovo v kompleksu novejšje stanovanjske pozidave in meri cca. 1.77 ha.

Območje je na južni strani omejeno z regionalno cesto R3-608, odsek 1067 Grgar-Lokve, na severni in zahodni strani z gozdno cesto, na vzhodni strani z obstoječimi stanovanjskimi hišami.

Meja območja poteka po naslednjih parcelah:

- južna meja: južni rob regionalne ceste Nova Gorica – Lokve (parcela št. 1046/5 k.o. Trnovo),
- zahodna in severna meja: severni rob parcele gozdne ceste (parcela št. 1046/9 k.o. Trnovo),
- vzhodna meja: do parcele št. 165/9 k.o. Trnovo, preko parcele gozdne ceste št. 1046/9 k.o. Trnovo do parcele št. 163/20 k.o. Trnovo.

Občinski podrobni prostorski načrt Trnovo zahod, ki ga je izdelal Proarc d.o.o. Nova Gorica, januar 2017 pod št. 71158 obravnava obseg ureditvenega območja, namembnost območja, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev za gospodarsko javno infrastrukturo, parcelacijo, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe ter velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, inženirsko geološke pogoje, pogoje za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov.

Občinski podrobni prostorski načrt Trnovo zahod, ki ga je izdelal Proarc d.o.o. Nova Gorica, januar 2017 pod št. 71158 obravnava obseg ureditvenega območja, namembnost območja, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev za gospodarsko javno infrastrukturo, parcelacijo, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe ter velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, inženirsko geološke pogoje, pogoje za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov.

Območje za pozidavo po OPPN (k.o. Trnovo) zajema parcele št.: 1046/5, 1046/6, 1046/8, 1046/9, 1046/10, 163/138, 163/152, 163/153, 163/154.

Tangirane parcele izven območja OPPN:

- TK, NN in JR: parcela št. 163/134 k.o. Trnovo,
- vodovod: parcele št. 157/3, 157/4, 163/19, 1046/9, 163/128 k.o. Trnovo.

Program pozidave po OPPN predvideva:

- stanovanjske površine individualne gradnje (stanovanjske prostostoječe individualne gradnje s spremljajočim dejavnostmi, ki služijo temu območju),
- prometne površine (dovozna cesta s pločnikom in bankino) – javne površine,
- površine za skupna parkirna mesta in ekološki otok – javne površine,
- površine za infrastrukturo (čistilna naprava) – javne površine.

Investitorji so fizične ali pravne osebe, ki nameravajo na obračunskem območju prostorskega akta graditi objekt, občane pa predstavljajo fizične in pravne osebe, ki imajo v lasti objekt na območju prostorskega akta.

Program opremljanja obravnava izgradnjo naslednje komunalne opreme:

- Vodovodno omrežje
- Kanalizacijsko omrežje
- Javne površine in parkirišča
- Prostor za ravnanje z odpadki
- Cestno omrežje

V sklop izgradnje vse potrebne infrastrukture sodi tudi izgradnja ustreznega elektro omrežja, ki pa ni predmet obračunskih stroškov za izračun komunalnega prispevka (predmet Pravilnika o povrnitvi stroškov za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/2008).

## **2.3. PRAVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA**

### **2.3.1. Veljavni predpisi**

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07; 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in in 61/17 – ZUreP-2);
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15 in in 66/17 – odl. US);
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.);
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16 in 61/17 – GZ);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007 80/07 in 61/17 – ZUreP-2);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007 in 61/17 – ZUreP-2).



### 2.3.2. Planski akti občine

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2012 in spremembe);
- Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/08 in 61/17 – ZUreP-2);
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/2014);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Trnovo zahod (Uradni list RS, št. \_\_\_\_\_).

### 2.3.3. Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Občinski podrobni prostorski načrt TRNOVO ZAHOD, januar 2017;
- Ocena vrednosti investicije: Proarc d.o.o. Nova Gorica, januar 2017 (dopolnitve november 2017; DIIP november 2017 (Projekt d.d. Nova Gorica);
- Ostali podatki naročnika Mestne občine Nova Gorica.

### **3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – TEHNIČNI DEL**

#### **3.1. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE, GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA**

##### **3.1.1. Cestno prometna ureditev**

Območje se prometno navezuje na regionalno cesto R3-608, odsek 1067 Grgar-Lokve. Za potrebe obravnavanega območja je predvidena ureditev obstoječega priključka javne poti na regionalno cesto (v km 11.070), ki se nahaja na severozahodnem predelu območja. Cestno komunikacijo znotraj kompleksa se prilagodi urbanistični zasnovi pozidave. Glavna dovozna cesta se predvidi v širini 5,50 m z enostranskim pločnikom širine 1,50 m. Odvijanje pešprometa je predvideno vzdolž dovozne ceste v kompleksu.

Na glavno dovozno cesto se navezujeta poleg dovozov do posameznih parcel še parkirišče na zahodnem predelu (5 PM).

Z ureditvijo novega zazidalnega kompleksa se območje naselja Trnovo razširi, zato se prestavi prometni znak na regionalni cesti, ki označuje začetek naselja iz km 11,350 oziroma jugovzhodno od obravnavanega kompleksa, pred priključek novega kompleksa in sicer v km 10,950. S predlagano prestavitvijo se tako umesti v območje naselja Trnovo tudi obstoječi stanovanjski predel, ki se nahaja južno od obravnavanega kompleksa. Izboljša se preglednost na območju obstoječe horizontalne krivine in priključka. V kolikor je potrebno se ustrezno pregledno bermo zagotovi s posekom obcestnega rastja.

Glede na nizko obremenitev na priključku, je ocena, da na regionalni cesti ni potrebno urejanje pasu za leve zavijalce (obojesmerna obremenitev na cestnem priključku znaša cca 25 vozil/h).

##### **3.1.2. Odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda**

Za naselje Trnovo še ni urejen celovit sistem zbiranja in čiščenja komunalne odpadne vode. Za območje pozidave je predviden ločen kanalizacijski sistem in mala čistilna naprava z lokacijo v najnižjem delu območja, ki se locira v najnižje ležečem severozahodnem predelu. S projektirano kanalizacijo se zagotavlja odvod odpadnih voda, ki nastajajo na nivoju pritličja predvidenih objektov, odvajanje odpadnih voda z nižjih nivojev objekta (kleti) se izvede individualno s prečrpavanjem. Prečiščena voda se odvede v ponikanje. Minimalni volumen ponikovalnice za zadrževanje ne sme biti manjši od povprečne dnevne količine odvedene vode iz male komunalne čistilne naprave. Ponikovalnica mora biti izvedena tako, da se zagotovi minimalna plast filtrskega materiala, neomočenih sedimentov ali kamnin v debelini 1 m med dnem ponikovalnice in najvišjo gladino podzemne vode.

Fekalni kanal območja poteka od vzhodnega predela in sicer severno od predvidenih objektov v cestnem telesu ter se nato pred zadnjim predvidenim objektom pozidave usmeri proti javnem parkirišču na severozahodu. Na tem delu je predvidena vgradnja skupne male mikrofiltrske čistilne naprave tipa MBR. Mehansko čiščenje se zagotovi s finimi siti s svetlo odprtino sit 3 mm in kompaktorjem ograbkov, ki se zbirajo v vreči. Sita morajo biti opremljena z zaščito proti zmrzali oziroma morajo biti locirana v zaprtem prostoru.

Predvidena poselitev znaša cca 3,5 stanovalca na posamezen objekt oziroma 5 stanovalcev v objektu št. 1, ki je nekoliko večji od ostalih.

Skupna obremenitev komunalne odpadne vode z obravnavanega območja in predvidena kapaciteta čistilne naprave bo znašala cca 44 PE.

Čistilna naprava se opremi z ustreznimi merilnimi mesti za surovo odpadno in prečiščeno vodo in s priključkom na javni vodovod. Območje naprave se ogradi z zaščitno ograjo. Kakovost prečiščene vode, ki se bo izpuščala v ponikovalnico mora biti skladna z uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni List št. 98/2015). Pri načrtovanju čistilne naprave je poleg veljavne zakonodaje potrebno upoštevati tudi pridobljene smernice pridobljene v fazi priprave prostorskega načrta.

### **3.1.3. Odvodnja in meteorna kanalizacija**

Odvodnja meteornih voda ohranja obstoječi sistem odvodnje na obravnavanem območju. Praktično vse površinske vode se sedaj uvajajo v lokalne depresije in vrtače, kjer nato poniknejo.

Predvidi se ureditev meteorne kanalizacije, ki poteka vzdolž dovozne ceste in se usmeri proti območju obstoječe vrtače na zahodu kompleksa. Skladno s priporočili geološko – geotehničnega, hidrološkega poročila (št.: 9617, Geoinženiring d.o.o., november 2013) se predvidi sanacija vrtače z izvedbo ustrezne zaščite proti izpiranju. V tako sanirano vrtačo se predvidi posredno ponikanje preko ponikovalnice. Meteorna kanalizacija bo pred vtokom v ponikovalnico opremljena s separatorjem ogljikovodikov s koalescenčnim filtrom, usedalnikom in bypassom.

Lovilec mora biti skladen s standardom SIST EN 858-2 in mora zagotavljati čiščenje skladno s veljavnim občinskim odlokom (Ur.l.RS. št.: 7/84) in navodili podanimi v geološko – geotehničnem poročilu. Glede na morfologijo terena in ob upoštevanju ugotovitev navedenega elaborata ni pričakovati negativnih vplivov na okolico.

### **3.1.4. Vodooskrba**

Trnovo je v celoti opremljeno s sistemom javnega vodovodnega omrežja Lokve – Trnovo – Čepovan. Za priključitev objektov znotraj območja OPPN bo potrebno javno vodovodno omrežje dograditi in opremiti s hidranti s priključkom vzhodno in južno od ureditvenega območja preseka 125 mm.

Navezave na obstoječe omrežje se predvidi vzhodno in južno od obravnavanega kompleksa. Vzhodno od kompleksa poteka se nahaja obstoječi primarni vodovod preseka 125mm na katerega se izvede navezava. Nov sekundarni vod prečka regionalno cesto in se nato vzdolž obstoječe poti nadaljuje vse do glavne dovozne ceste.

Vodovod poteka vzdolž ceste vse do objekta št.1.

Ob osrednjem javnem parkirišču je predvidena dodatna prečna vodovodna povezava, ki se nadaljuje preko regionalne ceste vse do navezave na obstoječe vodovodno omrežje preseka 100 mm v stanovanjskem naselju južno od obravnavanega kompleksa. Na notranje omrežja naselja so priključeni hidranti.

### **3.1.5. Elektroenergetske naprave**

Severno od obstoječe TP so predvidene površine za novogradnje objektov. Predvidena je izgradnja 12 objektov.

#### NN - niskonapetostno omrežje

Predvideni objekti se priključujejo na obstoječo TP – Žaga na robu območja. Obstoječi transformator se nadomestiti z novim nazivne moči 160 KVA. Iz obstoječe TP se odstrani krmiljenje in meritve JR in premesti v samostojno omaro prižigališča ob TP.

NN priključki se izvedejo v kabelski kanalizaciji, na parcelah in na cca 70 m bodo kabelski jaški.

Za priključitev porabnikov na električno omrežje bo zgrajen NN razvod v kabelski kanalizaciji. Novo omrežje bo kabelske izvedbe, kablovodi bodo vloženi v cevi kabelske kanalizacije. Na prelomih in na cca 70m so locirani kabelski jaški ustreznih dimenzij. Merilna mesta porabljene energije bodo locirana na dostopnih mestih pri uporabniku.

Za potrebe priključevanja objektov z zemeljskimi priključki bo ustrezno število kabelskih razdelilnih omaric.

Obstoječi drog SN daljnovoda je tangiran s potekom predvidene ceste in se ga prestavi ob cestišče in sicer v ustreznem odkliku od njega.

### JR - javna razsvetljava

Območje bo opremljeno z omrežjem javne razsvetljave. Dostopne ceste, peš poti in pločniki bodo opremljeni z javno razsvetlavo. Svetilke bodo nameščene na kovinskih drogovih z višino, ki je praviloma enaka širini cestišča pri enostranski razporeditvi svetilk. Svetilna telesa ne bodo povzročala svetlobnega onesnaževanja. Dvostranska razporeditev ni predvidena.

Napajalni kabli za JR bodo položeni v kabelski kanalizaciji. Drogove bodo med seboj povezani na ostale ozemljitve na območju. Krmiljenje javne razsvetljave in meritve porabe električne energije se bodo izvajale iz novega za to predvidenega prižigališča. Na prižigališče bo navezana tudi obstoječa javna razsvetljava na območju.

### TK omrežje

Obravnavano območje se priključi na TK omrežje. Za nove priključke je predviden nov razvod kabelske kanalizacije, ki bo potekal po javnih površinah v koridorju skupaj z ostalimi vodi. Na prelomih in na ustreznih medsebojnih razdaljah bodo kabelski jaški ustreznih dimenzij.

Obstoječ prostoizračni TK vod bo prestavljen v skupno kabelsko kanalizacijo. Kapaciteta kabelske kanalizacije bo ustrezala skupnemu številu predvidenih, kot tudi obstoječih prestavljenih TK vodov. Prav tako bo izvedla tudi prestavitev obstoječega naročniškega voda, ki poteka čez območje. Prestavi se ga v zato predvideno kabelsko kanalizacijo po kateri bo vod potekal zemeljsko do obstoječega oporišča, ki se nahaja južno od obravnavanega območja.

#### **3.1.6. Ogrevanje**

Za ogrevanje objektov so predlagani obnovljivi viri (biomasa, toplotna črpalka,...) izjemoma fosilna goriva.

#### **3.1.7. Ravnanje z odpadki**

Odjemno mesto, ekološki otok je lociran ob vhodu v naselje skupaj s parkirnimi mesti. Odvzemno mesto mora biti locirano in izvedeno v skladu z veljavno zakonodajo in pooblaščenim izvajalcem odvoza odpadkov.

Za potrebe ureditve zgoraj navedene infrastrukture je potreben odkup zemljišč v predvidenm obsegu cca 2.760 m<sup>2</sup> površin.

## 3.2. REKAPITULACIJA STROŠKOV ZA IZVEDBO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 3.2.1. Ocena stroškov GOI del

**Tabela 2: Rekapitulacija skupnih stroškov izvedbe GOI del za območje »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Vrsta stroška (postavka)	Enota	Količina*	Cena / enoto**	Vrednost EUR brez DDV	DDV	Vrednost EUR z DDV
1.	GOI dela:						
1.a	gradnja cestno omrežje (vključno z javno razsvetljavo)	m2	2.744,00	68,80	188.800,00	41.536,00	230.336,00
1.b	gradnja javne površine in parkirišča	m2	677,00	78,00	52.800,00	11.616,00	64.416,00
1.c	gradnja vodovodno omrežje (sekundarni vodovod)	m1	550,00	120,00	66.000,00	14.520,00	80.520,00
1.d	gradnja kanalizacijsko omrežje				136.500,00	30.030,00	166.530,00
	- sekundarni fekalni kanali	m1	350,00	120,00	42.000,00	9.240,00	51.240,00
	- sekundarni meteorni kanali	m1	430,00	150,00	64.500,00	14.190,00	78.690,00
	- čistilna naprava za komunalne odpadne vode	PE	50,00	600,00	30.000,00	6.600,00	36.600,00
1.e	gradnja prostor za ravnanje z odpadki	kos	1,00	3.000,00	3.000,00	660,00	3.660,00
1.f	gradnja elektro omrežje				84.000,00	18.480,00	102.480,00
	- gradnja trafo postaje, NN razvoda in SN DV	kpl	1,00	53.000,00	53.000,00	11.660,00	64.660,00
	- gradnja TK razvoda	m1	350,00	88,57	31.000,00	6.820,00	37.820,00
	<b>SKUPAJ GOI stroški:</b>				<b>531.100,00</b>	<b>116.842,00</b>	<b>647.942,00</b>

\*Opomba: količine so ocenjene (podlaga projektantska ocena)

\*\* Opomba: cene na enoto so ocenjene oz. preračunane (podlaga projektantska ocena)

### 3.2.2. Ocena ostalih stroškov

**Tabela 3: Rekapitulacija ostalih stroškov za območje »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Vrsta stroška (postavka)	Enota	Količina	Cena / enoto*	Vrednost EUR brez DDV	DDV	Vrednost EUR z DDV
1.	Odkupi zemljišč in služnosti	kpl	1,00	60.200,00	60.200,00	0,00	60.200,00
2.	Ureditveni načrti in program opremljanja	kpl	1,00	17.500,00	17.500,00	3.850,00	21.350,00
3.	Projektna in investicijska dokumentacija	kpl	1,00	17.000,00	17.000,00	3.740,00	20.740,00
4.	Inženiring, str. financiranja, strok. nadzor nad grad.	kpl	1,00	95.000,00	95.000,00	20.900,00	115.900,00
	<b>SKUPAJ ostali stroški:</b>				<b>189.700,00</b>	<b>28.490,00</b>	<b>218.190,00</b>

\*Opomba: cene na enoto so ocenjene oz. preračunane

### 3.2.3. Skupni in obračunski stroški

**Tabela 4: Rekapitulacija skupnih stroškov in obračunskih stroškov zaobmočje »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Vrsta stroška (postavka)	skupni stroški brez DDV (€)	skupni stroški z DDV (€)	obračunski stroški (€)
1.	GOI dela:			
1.a	gradnja cestno omrežje (vključno z javno razsvetljavo)	188.800,00	230.336,00	230.336,00
1.b	gradnja javne površine in parkirišča	52.800,00	64.416,00	64.416,00
1.c	gradnja vodovodno omrežje (sekundarni vodovod)	66.000,00	80.520,00	66.000,00
1.d	gradnja kanalizacijsko omrežje	136.500,00	166.530,00	136.500,00
	- sekundarni fekalni kanali	42.000,00	51.240,00	42.000,00
	- sekundarni meteorni kanali	64.500,00	78.690,00	64.500,00
	- čistilna naprava za komunalne odpadne vode	30.000,00	36.600,00	30.000,00
1.e	gradnja prostor za ravnanje z odpadki	3.000,00	3.660,00	3.660,00
1.f	gradnja elektro omrežje	84.000,00	102.480,00	/
	- gradnja trafo postaje, NN razvoda in SN DV	53.000,00	64.660,00	/
	- gradnja TK razvoda	31.000,00	37.820,00	/
	<b>SKUPAJ GOI stroški:</b>	<b>531.100,00</b>	<b>647.942,00</b>	<b>500.912,00</b>
2.	Odkupi zemljišč in služnosti	60.200,00	60.200,00	59.098,40
3.	Ureditveni načrti in program opremljanja	17.500,00	21.350,00	16.504,43
4.	Projektna in investicijska dokumentacija	17.000,00	20.740,00	16.032,87
5.	Inženiring, str. financiranja, strok. nadzor nad grad.	95.000,00	115.900,00	89.595,45
	<b>SKUPAJ ostali stroški:</b>	<b>189.700,00</b>	<b>218.190,00</b>	<b>181.231,15</b>
	<b>SKUPAJ STROŠKI:</b>	<b>720.800,00</b>	<b>866.132,00</b>	<b>682.143,15</b>

## 4. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 4.1. OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Obračunsko območje posamezne komunalne infrastrukture je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo 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 možnega priključevanja na posamezni vod komunalne opreme.

Obračunsko območje predstavlja zaključeno območje, ki je opremljeno s posamezno komunalno opremo (cestno omrežje, vodovodno omrežje, ipd.). To v naravi pomeni geografsko zaokroženo območje, ki se npr. opremlja s samostojnim vodovodnim sistemom. Namen obračunskih območij je določiti samostojne sisteme ali omrežja komunalne opreme in stroške njihove izgradnje prenesti zgolj na prebivalce, ki koristijo tak sistem ali omrežje. Na ta način se zagotovi t.i. stroškovni pristop, ki temelji na določilu, da porabnik plača sorazmerni del vzpostavitve sistema, katerega uporablja.

Za območje investicije Trnovo zahod je predpostavljenih 5 obračunski območji.

**Tabela 5: Obračunska območja komunalne infrastrukture za »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Obračunsko območje	Oznaka obračunskega območja
1.	Vodovodno omrežje	VO
2.	Kanalizacijsko omrežje	KA
3.	Javne površine in parkirišča	JP
4.	Prostori za ravnanje z odpadki	KOM
5.	Cestno omrežje	CO

## 4.2. POVRŠINE PARCEL IN OBJEKTOV

Obravnavano območje opremljanja spada v katastrsko občino Trnovo. V prilogi programa opremljanja je podan pregled parcel območja s prikazom obsega, podatki so povzeti iz parcelacijskega načrta (priloga 6), ki ga je izdelal Proarc d.o.o., Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica (januar 2017).

Skupna površina vseh tangiranih parcel znaša 16.885,00 m<sup>2</sup>.

**Tabela 6: Povzetek površin parcel v območju Trnovo zahod**

Parcela:	m <sup>2</sup>
Parcela 1	670,00
Parcela 2	1.134,00
Parcela 3	1.152,00
Parcela 4	1.096,00
Parcela 5	1.006,00
Parcela 6	1.062,00
Parcela 7	943,00
Parcela 8	983,00
Parcela 9	1.110,00
Parcela 10	1.055,00
Parcela 11	1.212,00
Parcela 12	2.023,00
Parcela 13 - javna površina*	695,00
Parcela 15 - cesta	2.744,00
<b>Vsota vse parcele</b>	<b>16.885,00</b>

\*Opomba: Pri parceli št. 13 je vključena površina za ekološki otok (cca 21m<sup>2</sup>), površina za območje ČN (cca 41m<sup>2</sup>) ter površina namnejan za parkirišča in ostalo (cca 633m<sup>2</sup>)

Površina vseh gradbenih parcel na območju opremljanja, namenjenih za gradnjo objektov, ki se priključujejo na komunalno infrastrukturo s pripadajočimi ostalimi površinami in za katere se odmeri komunalni prispevek, znaša **13.446,00 m<sup>2</sup>**. Vanjo so vključene parcele od št. 1 do št. 12.

Površina vseh parcel na območju opremljanja, ki se komunalno opremljajo z lokalno javno infrastrukturo oziroma so s prostorskim aktom namenjene splošni rabi znaša **3.439,00 m<sup>2</sup>**. Vanjo je vključeno:

- Cesta
- Javna parkirišča
- Območje predvideno za ekološki otok
- Območje predvideno za čistilno napravo

V preglednici v nadaljevanju je prikazana vsota površin predvidenih gradbenih parcel in neto tlorisnih površin v območju, ki predstavljajo osnovo za obračun komunalnega prispevka.



**Tabela 7: Neto tlorisne površine predvidenih objektov**

Objekt (parcela)	Etaža	Maksimalna bruto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )	Maksimalna neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
Parcela št. 1	K+P+1	936,00	795,60
Parcela št. 2	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 3	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 4	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 5	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 6	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 7	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 8	K+P+1	390,00	331,50
Parcela št. 9	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 10	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 11	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 12	K+P+1	507,00	430,95
Parcela št. 13	/	0,00	0,00
Parcela št. 15	/	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>		<b>6.396,00</b>	<b>5.436,60</b>

Na predmetnih parcelah je možno skladno s podatki OPPN zagotoviti 5.436,60 m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin.

**Tabela 8: Prikaz vsote ocenjenih površin gradbenih parcel in ocenjenih neto tlorisnih površin objektov za obračunsko območje komunalne infrastrukture**

območje urejanja	$\sum$ Aparcelska (m <sup>2</sup> )	$\sum$ Atlorisna (m <sup>2</sup> )
OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TRNOVO ZAHOD	13.446,00	5.436,60

### 4.3. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

Skupni stroški investicije zajemajo vse stroške, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zgradi komunalna infrastruktura. Skupni stroški so skladno z določili Uredbe prikazani po posameznih vrstah komunalne infrastrukture, ki je predmet investicije na obračunskem območju Trnovo zahod.

Obračunski stroški investicije so tisti del skupnih stroškov investicije v določeno vrsto komunalne infrastrukture, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke. Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

V prikazu skupnih stroškov komunalne infrastrukture je prikazana tudi gradnja tiste gospodarske javne infrastrukture, ki ne sodi v komunalno infrastrukturo, kot jo določa Uredba in se zanjo komunalni prispevek ne odmerja, vendar pa je predvidena s prostorskimi akti oziroma je od nje odvisna izvedba opremljanja zemljišč za gradnjo.

V obračunske stroške ni vključen sorazmerni del DDV-ja gledena na posamzno vrsto komunalne opreme skladno z določili Zakona o davku na dodano vrednost (63. člen Zakona o DDV, Url. RS, št. 117/2006).

Obračunski stroški so v primeru predmetnega programa opremljanja enaki skupnim stroškom, saj je v programu upoštevano, da se iz komunalnega prispevka zbirajo celotna sredstva za komunalno urejanje območja.

V nadaljevanju je prikazana sintetična tabela vseh stroškov komunalnega opremljanja območja. Prikazani stroški predstavljajo ocene, ob izgradnji komunalne infrastrukture in njeni predaji v upravljanje javni gospodarski službi se lahko izvede poračun po dejanskih stroških, v katerem se določijo morebitni popravki finančne obveznosti za plačilo komunalnega prispevka.

**Tabela 9: Višina skupnih in obračunskih stroškov investicije za obračunsko območje »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Vrsta stroška (postavka)	skupni stroški brez DDV (€)	skupni stroški z DDV (€)	obračunski stroški (€)
1.	GOI dela:			
1.a	gradnja cestno omrežje (vključno z javno razsvetljavo)	188.800,00	230.336,00	230.336,00
1.b	gradnja javne površine in parkirišča	52.800,00	64.416,00	64.416,00
1.c	gradnja vodovodno omrežje (sekundarni vodovod)	66.000,00	80.520,00	66.000,00
1.d	gradnja kanalizacijsko omrežje	136.500,00	166.530,00	136.500,00
	- sekundarni fekalni kanali	42.000,00	51.240,00	42.000,00
	- sekundarni meteorni kanali	64.500,00	78.690,00	64.500,00
	- čistilna naprava za komunalne odpadne vode	30.000,00	36.600,00	30.000,00
1.e	gradnja prostor za ravnanje z odpadki	3.000,00	3.660,00	3.660,00
1.f	gradnja elektro omrežje	84.000,00	102.480,00	/
	- gradnja trafo postaje, NN razvoda in SN DV	53.000,00	64.660,00	/
	- gradnja TK razvoda	31.000,00	37.820,00	/
	<b>SKUPAJ GOI stroški:</b>	<b>531.100,00</b>	<b>647.942,00</b>	<b>500.912,00</b>
2.	Odkupi zemljišč in služnosti	60.200,00	60.200,00	59.098,40
3.	Ureditveni načrti in program opremljanja	17.500,00	21.350,00	16.504,43
4.	Projektna in investicijska dokumentacija	17.000,00	20.740,00	16.032,87
5.	Inženiring, str. financiranja, strok. nadzor nad grad.	95.000,00	115.900,00	89.595,45
	<b>SKUPAJ ostali stroški:</b>	<b>189.700,00</b>	<b>218.190,00</b>	<b>181.231,15</b>
	<b>SKUPAJ STROŠKI:</b>	<b>720.800,00</b>	<b>866.132,00</b>	<b>682.143,15</b>

**Tabela 10: Višina skupnih in obračunskih stroškov investicije za posamezno obračunsko območje »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Obračunsko območje / stroški	skupni stroški brez DDV (€)	skupni stroški z DDV (€)	obračunski stroški (€)
<b>1.</b>	<b>Vodovodno omrežje (VO)</b>			
	GOI dela	66.000,00	80.520,00	66.000,00
	Odkupi zemljišč in služnosti	8.950,15	8.950,15	8.950,15
	Ostali spremljajoči stroški	16.096,85	19.638,16	16.096,85
	<b>Skupaj VO:</b>	<b>91.047,00</b>	<b>109.108,31</b>	<b>91.047,00</b>
<b>2.</b>	<b>Kanalizacijsko omrežje (KA)</b>			
	GOI dela	136.500,00	166.530,00	136.500,00
	Odkupi zemljišč in služnosti	21.538,69	21.538,69	21.538,69
	Ostali spremljajoči stroški	33.281,50	40.603,43	33.281,50
	<b>Skupaj KA:</b>	<b>191.320,19</b>	<b>228.672,12</b>	<b>191.320,19</b>
<b>3.</b>	<b>Javne površine in parkirišča (JP)</b>			
	GOI dela	52.800,00	64.416,00	64.416,00
	Odkupi zemljišč in služnosti	8.082,85	8.082,85	8.082,85
	Ostali spremljajoči stroški	12.872,30	15.704,21	15.704,21
	<b>Skupaj JP:</b>	<b>73.755,15</b>	<b>88.203,06</b>	<b>88.203,06</b>
<b>4.</b>	<b>Prostori za ravnanje z odpadki (KOM)</b>			
	GOI dela	3.000,00	3.660,00	3.660,00
	Odkupi zemljišč in služnosti	458,70	458,70	458,70
	Ostali spremljajoči stroški	725,20	884,74	884,74
	<b>Skupaj KOM:</b>	<b>4.183,90</b>	<b>5.003,44</b>	<b>5.003,44</b>
<b>5.</b>	<b>Cestno omrežje (CO)</b>			
	GOI dela	188.800,00	230.336,00	230.336,00
	Odkupi zemljišč in služnosti	20.068,01	20.068,01	20.068,01
	Ostali spremljajoči stroški	46.037,25	56.165,45	56.165,45
	<b>Skupaj CO:</b>	<b>254.905,26</b>	<b>306.569,46</b>	<b>306.569,46</b>
	<b>SKUPAJ KOMUNALNA OPREMA:</b>	<b>615.211,50</b>	<b>737.556,39</b>	<b>682.143,15</b>

\*Opomba: V obračunske stroške je vključen sorazmerni del DDV-ja gledena na vrsto komunalne opreme

#### 4.4. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka, to je površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine načrtovanih in obstoječih objektov. Preračun se opravi na naslednji način:

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

Zgornje oznake pomenijo:

- C<sub>p</sub>(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
- C<sub>t</sub>(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,
- ∑A(j) vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine, namenjene objektom grajenega javnega dobra
- ∑T(j) vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

**Tabela 11: Preračun obračunskih stroškov na enoto mere za posamezno obračunsko območje »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Obračunsko območje / stroški	skupni stroški z DDV (€)	obračunski stroški (€)	Cp (i) €/m <sup>2</sup>	Ct (i) €/m <sup>2</sup>
<b>1.</b>	<b>Vodovodno omrežje (VO)</b>				
	GOI dela	80.520,00	66.000,00	4,91	12,14
	Odkupi zemljišč in služnosti	8.950,15	8.950,15	0,67	1,65
	Ostali spremljajoči stroški	19.638,16	16.096,85	1,20	2,96
	<b>Skupaj VO:</b>	<b>109.108,31</b>	<b>91.047,00</b>	<b>6,77</b>	<b>16,75</b>
<b>2.</b>	<b>Kanalizacijsko omrežje (KA)</b>				
	GOI dela	166.530,00	136.500,00	10,15	25,11
	Odkupi zemljišč in služnosti	21.538,69	21.538,69	1,60	3,96
	Ostali spremljajoči stroški	40.603,43	33.281,50	2,48	6,12
	<b>Skupaj KA:</b>	<b>228.672,12</b>	<b>191.320,19</b>	<b>14,23</b>	<b>35,19</b>
<b>3.</b>	<b>Javne površine in parkirišča (JP)</b>				
	GOI dela	64.416,00	64.416,00	4,79	11,85
	Odkupi zemljišč in služnosti	8.082,85	8.082,85	0,60	1,49
	Ostali spremljajoči stroški	15.704,21	15.704,21	1,17	2,89
	<b>Skupaj JP:</b>	<b>88.203,06</b>	<b>88.203,06</b>	<b>6,56</b>	<b>16,22</b>
<b>4.</b>	<b>Prostori za ravnanje z odpadki (KOM)</b>				
	GOI dela	3.660,00	3.660,00	0,27	0,67
	Odkupi zemljišč in služnosti	458,70	458,70	0,03	0,08
	Ostali spremljajoči stroški	884,74	884,74	0,07	0,16
	<b>Skupaj KOM:</b>	<b>5.003,44</b>	<b>5.003,44</b>	<b>0,37</b>	<b>0,92</b>
<b>5.</b>	<b>Cestno omrežje (CO)</b>				
	GOI dela	230.336,00	230.336,00	17,13	42,37
	Odkupi zemljišč in služnosti	20.068,01	20.068,01	1,49	3,69
	Ostali spremljajoči stroški	56.165,45	56.165,45	4,18	10,33
	<b>Skupaj CO:</b>	<b>306.569,46</b>	<b>306.569,46</b>	<b>22,80</b>	<b>56,39</b>
	<b>SKUPAJ KOMUNALNA OPREMA:</b>	<b>737.556,39</b>	<b>682.143,15</b>	<b>50,73</b>	<b>125,47</b>

**Tabela 12: Prikaz vsote ocenjenih površin gradbenih parcel in ocenjenih neto tlorisnih površin objektov za obračunsko območje komunalne infrastrukture obračunsko območje »Trnovo zahod«**

∑ Aparcela	13.446,00 m <sup>2</sup>
∑ Atlorisna	5.436,60 m <sup>2</sup>

Končno stanje, na podlagi katerega bo Mestna občina Nova Gorica obračunavala komunalni prispevek je:

**Tabela 13: Obračun komunalnega prispevka za posamezna obračunska območja za »Trnovo zahod«**

Zap. št.	Obračunsko območje	Cp (i) €/m <sup>2</sup>	Ct (i) €/m <sup>2</sup>
1.	Vodovodno omrežje (VO)	6,77	16,75
2.	Kanalizacijsko omrežje (KA)	14,23	35,19
3.	Javne površine in parkirišča (JP)	6,56	16,22
4.	Prostori za ravnanje z odpadki (KOM)	0,37	0,92
5.	Cestno omrežje (CO)	22,80	56,39
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>50,73</b>	<b>125,47</b>

## 4.5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 4.5.1. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine

S tem programom se določi, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objektov pri izračunu komunalnega prispevka enako:

<b>D(p)</b>	<b>0,40</b>
<b>D(t)</b>	<b>0,60</b>

### 4.5.2. Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v skladu z 12. členom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list št. 5/2014).

### 4.5.3. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev

V splošnem za oprostitve in olajšave veljajo določbe Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list št. 5/2014).

Ne glede na predhodno navedeno, lahko Občina določi olajšave za določene zavezance, vendar mora posledično sama financirati tisti del investicije, za katerega določi olajšave.

### 4.5.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja je možno, kadar je ugotovljeno, da investitor sam financira izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture. Mestna občina Nova Gorica bo z investitorjem sklenila pogodbo o opremljanju, s katero bo uredila interese obeh subjektov.

### 4.5.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo (Cp(ij)) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (Ct(ij)), 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.



#### 4.5.6. Izračun komunalnega prispevka

Skladno z zgornjim izračunom bo Mestna občina Nova Gorica obračunavala komunalni prispevek na naslednji način:

$$KP(ij)=(A(ij) \cdot Cp(ij) \cdot D(p))+(K(\text{dejavnost}) \cdot T(ij) \cdot Ct(ij) \cdot D(t))$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP(i)	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A(parcela)	površina parcele objekta,
Cp(ij)	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D(pi)	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Ct(ij)	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D(t)	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti,
T(ij)	neto tlorisna površina
i	posamezna vrsta komunalne opreme
j	posamezno obračunsko območje

#### 4.6. STROŠKI IZGRADNJE OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

Investitorjem v gradnjo komunalne opreme se poleg stroškov, določenih s predmetnim programom opremljanja, obračunajo še stroški izgradnje komunalne opreme kot to določa 4. odstavek 10.člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list št. 5/2014). Postopek odmere komunalnega prispevka se opravi skladno z odlokom.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša:

**Tabela 14: Obračunska območja (7. člen odloka)**

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Strošek na m <sup>2</sup> stavbnega zemljišča Cp (ij) (€/m <sup>2</sup> )	Strošek na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta Ct (ij) (€/m <sup>2</sup> )
prometno omrežje	C1 - omrežje cest - delno opremljeno območje	3,80 €	8,53 €
	C2 - omrežje cest - opremljeno območje	9,26 €	23,36 €
kanalizacijsko omrežje	K1 - omrežje kanalizacije - delno opremljeno območje	1,16 €	2,19 €
	K2 - omrežje kanalizacije - opremljeno območje	3,65 €	8,01 €
vodovodno omrežje	V1 - omrežje vodovoda - delno opremljeno območje	0,73 €	1,62 €
	V2 - omrežje vodovoda - opremljeno območje	2,78 €	7,30 €
omrežje daljinskega ogrevanja	T1 - omrežje daljinskega ogrevanja - delno opremljeno območje	1,61 €	1,05 €
	T2 - omrežje daljinskega ogrevanja - opremljeno območje	6,90 €	5,53 €
omrežje odprtih javnih površin	JP - omrežje odprtih javnih površin	3,21 €	4,50 €
omrežje objektov ravnanja z odpadki	KOM - omrežje objektov ravnanja z odpadki	0,85 €	1,91 €

<b>Površina parcele</b>	13.446,00 m <sup>2</sup>	
<b>Neto tlorisna površina objekta</b>	5.436,60 m <sup>2</sup>	
	<b>Dpi</b>	<b>Dti</b>
<b>Razmerje Dp:Dt (15. člen odloka)</b>	0,4	0,6

#### 4.7. POGODBA O OPREMLJANJU

Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt določa, da se investitor in Mestna občina Nova Gorica lahko dogovorita, da bo investitor sam gradil komunalno opremo ter da Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem.

Na podlagi izdelanega programa opremljanja lahko Mestna občina Nova Gorica na pobudo investitorja z njim sklene pogodbo o opremljanju. S pogodbo bodo dogovorjene pravice in obveznosti posameznika. Po izgradnji komunalne opreme s strani investitorja bo Mestna občina Nova Gorica odplačno prevzela v upravljanje tehnično brezhibno komunalno opremo.

#### 4.8. TERMINSKI PLAN

Izgradnja komunalne opreme se izvede predvidoma v roku 5 let od sprejetja oz. veljavnosti predmetnega Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Trnovo Zahod«.

Predvideni terminski plan po posameznih fazah je naslednji:

1. Pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi – 6 mesecev;
2. Izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov – nadaljnjih 12 mesecev;
3. Gradnja komunalne opreme – nadaljnjih 39 mesecev
4. Tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo – 3 mesece.

Terminski plan se lahko glede na okoliščine v času izvajanja spremeni oz. ustrezno prilagodi.

## 5. PRILOGE

- Priloga 1: Vodovodno omrežje – Pregledna karta obračunskih območij;
- Priloga 2: Kanalizacijsko omrežje – Pregledna karta obračunskih območij;
- Priloga 3: Javne površine in parkirišča – Pregledna karta obračunskih območij;
- Priloga 4: Prostor za ravnanje z odpadki – Pregledna karta obračunskih območij;
- Priloga 5: Cestno omrežje – Pregledna karta obračunskih območij;
- Priloga 6: Prikaz parcelacije;
- Priloga 7: Prikaz površin za odkup za komunalno infrastrukturo.