

PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU NASELJA SONČNI BREG V GRGARJU



Številka dokumenta:

03-2017

Nova Gorica, maj 2018

Vrsta dokumenta: **PROGRAM OPREMLJANJA**

Investitor: **ALIASKO, d.o.o.**
Gradnikove brigade 59, 5000 Nova Gorica

NATAŠA GABRIJELČIČ
Gradnikove brigade 59, 5000 Nova Gorica

Izdelovalec: **ALIASKO, d.o.o.**
Gradnikove brigade 59, 5000 Nova Gorica

Direktor: **Nataša Gabrijelčič**

Podpis:

Datum:

Vodja projekta:
Primož Gabrijelčič, univ. dipl. inž. grad.

Podpis:

Številka dokumenta:

03-2017

Nova Gorica, maj 2018

VSEBINA

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	4
2	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	5
2.1	POJMI IN KRATICE	5
2.2	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	5
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	6
2.4	OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV.....	6
2.5	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	7
2.5.1	<i>Dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja in prostorski akti</i>	<i>8</i>
2.5.2	<i>Projektna in investicijska dokumentacija ter druge strokovne podlage.....</i>	<i>8</i>
3	OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	9
4	INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	11
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE INFRASTRUKTURE	11
4.2	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE (S _s).....	11
4.3	OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE (S _o)	14
5	ROKI ZA GRADNJO.....	14
6	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	15
6.1	PRERAČUN OBR. STROŠKOV INVESTICIJE NA MERSKE ENOTE.....	15
6.2	STROŠKI OBSTOJEČE (PRIMARNE) INFRASTRUKTURE	16
6.3	PODROBNEJŠA MERILA.....	16
6.4	OPROSTITEV PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	16
6.5	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA.....	17
6.6	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	17
6.7	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA GRADNJO KOMUNALNE OPREME.....	17
6.8	ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	18
7	GRAFIČNI DEL	19

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme v obliki odloka. Z njim je določena komunalna oprema in druga gospodarska infrastruktura, ki jo je potrebno zgraditi ali rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora, ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna.

Predmetni program opremljanja je izdelan za območje nepozidanih stavbnih zemljišč v Grgarju. Program obravnava zgolj opremo južnega dela območja (zemljišča parc. št. 2497/3, 2497/5, 2497/6, 2497/7, 2497/8, 2497/9, 2497/10, 2497/11 in 2497/12 vse k.o. Grgar), kjer je predvidena gradnja več stanovanjskih stavb poimenovanih naselje Sončni breg. Program zajema izgradnje vse potrebne komunalne opreme na zemljiščih za namene naselja Sončni breg. Izgradnje se predvidoma prične v letu 2018.

Program opremljanja obravnava izgradnjo naslednje lokalne komunalne opreme:

- Prometno omrežje.
- Kanalizacijsko omrežje.
- Vodovodno omrežje.
- Javna razsvetljava.
- Omrežje objektov ravnanja z odpadki,
- Javne površine namenjene druženju.

S pojmom "izgradnja lokalne gospodarske infrastrukture" (komunalna oprema) so mišljena vsa dela, ki so potrebna, da se posamezna infrastruktura zgradi in preda v upravljanje javni komunalni gospodarski službi.

Skupna površina območja stavbnih zemljišč, ki je obravnavana s tem programom opremljanja, je 4081 m². Od tega je 566 m² površin zemljišč namenjenih za izgradnjo cestne ter ostale komunalne opreme.

Pred določitvijo višine komunalnega prispevka je potrebno določiti obračunska območja. Na obravnavanem območju naselja Sončni breg je samo eno obračunsko območje, ki je nazorno prikazano v grafični prilogi k temu dokumentu.

Skupni stroški, prikazani v programu opremljanja, obravnavajo vse stroške, ki so predmet investicije v izgradnjo potrebne komunalne infrastrukture na območju naselja Sončni breg. Nekateri od teh stroškov so določeni s projektno in/ali investicijsko dokumentacijo. Upoštevani so tudi posredni stroški: izdelava projektne dokumentacije in nadzor nad gradnjo.

Obračunski stroški se za odmero komunalnega prispevka preračunajo na enoto mere v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju Uredba), kot je prikazano v poglavju "6.1 – Preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote". Skladno z Uredbo je v poglavju "6.6 – Izračun komunalnega prispevka" določen tudi način izračuna komunalnega prispevka, ki je v tem programu tudi uporabljen.

2 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 POJMI IN KRATICE

GP	.....	gradbena parcela objekta;
NTP	.....	neto tlorisna površina objekta;
KP	.....	komunalni prispevek;
A_{parcela}}	.....	površina gradbene parcele ali ocenjene gradbene parcele objekta;
A_{tlorisna}}	.....	ocenjena neto tlorisna površina obstoječega ali predvidenega objekta;
D_p	.....	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 < D_{pi} < 0,7$);
D_t	.....	delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 < D_{ti} < 0,7$); $D_{pi} + D_{ti} = 1$;
K_{dej}}	.....	faktor dejavnosti;
C_{pi}	.....	stroški opremljanja m^2 gradbene parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju;
C_{pi}	.....	stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem
C_p	.....	skupni stroški opremljanja m^2 gradbene parcele na obračunskem območju;
C_t	.....	skupni stroški opremljanja m^2 NTP na obračunskemu območju;
C_{p1}	.....	indeksirani skupni stroški opremljanja m^2 gradbene parcele na obračunskem območju;
C_{t1}	.....	indeksirani skupni stroški opremljanja m^2 NTP na obračunskem območju;
i	.....	vrsta posamezne komunalne opreme.

2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU

Aliasko d.o.o.

Gradnikove brigade 59

5000 Nova Gorica

Identifikacijska številka za DDV: SI58575138

tel: 041 922 724

2.3 NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) in v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2) ter Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2), ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna. Program opremljanja se sprejme v obliki odloka.

V primeru območja naselja Sončni breg je program opremljanja osnovna podlaga, na podlagi katere bo Občina lahko obračunala komunalni prispevek. Program opremljanja je tudi podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju.

V programu opremljanja so natančno določeni skupni in obračunski stroški, prav tako pa tudi merila, na podlagi katerih se določajo obračunska območja. To pomeni, da program opremljanja določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo; vse od načrtovanja finančnih sredstev za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo do njene izgradnje, in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

2.4 OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

Naselje Sončni breg se nahaja na vzhodnem delu naselja Grgar.

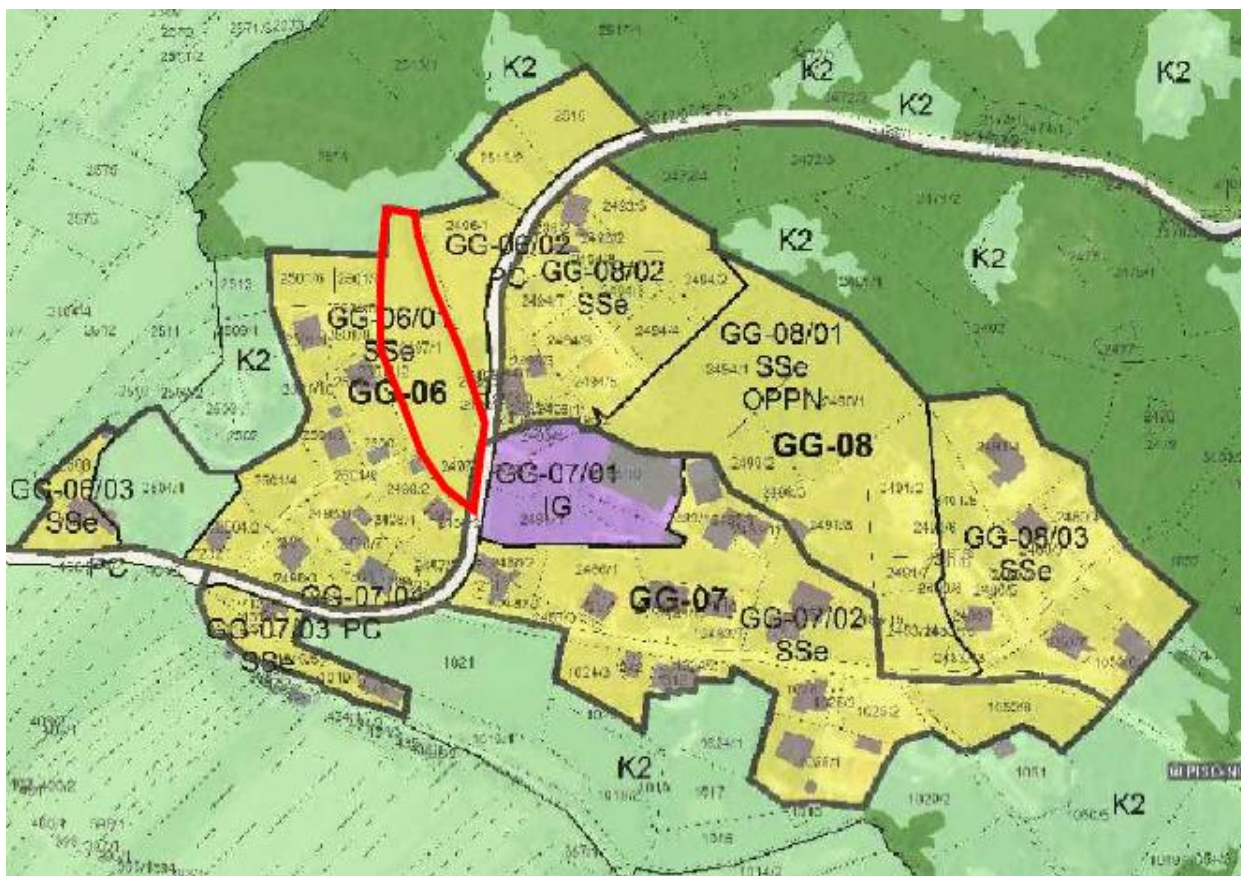
Skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS 95/2012 in spremembe) – v nadaljevanju OPN, se predvideno naselje nahaja znotraj enote urejanja prostora GG-06/01, za katero je določena podrobnejša namenska raba SSe – prostostoječa individualna stanovanjska gradnja.

Na obravnavanem območju je možno postaviti več eno ali dvostanovanjskih stavb ob sočasni ureditvi potrebne komunalne opreme za tovrstno območje.

Predvidena prostorska ureditev naselja Sončni breg zajema izgradnjo štirih stavb oziroma sedmih stanovanjskih enot, s predvideno naslednjo komunalno opremo: javni in priključni vodovod, javna in priključna kanalizacija, javna in priključna cesta, ekološki otok in javne površine namenjene druženju.

Vsa predvidena gradnja in dejavnosti (namenska raba) so v skladu z ureditvijo prosto, ki velja na območju ter z dopustnimi gradnjami, ki so na območju dovoljene.

Skupna površina območja stavbnih zemljišč, ki je obravnavana s tem programom opremljanja, je 4081 m². Od tega je 566 m² površin zemljišč namenjenih za izgradnjo cestne ter ostale komunalne opreme. Območje sovпада z obračunskimi območji komunalne opreme, ki so za vse vrste komunalne opreme enaki.



Izsek iz prikaza podrobnejše namenske rabe iz OPN v merilu 1:5000 z označenim območje predvidene prostorske ureditve. Podrobnejših prikaz prostorske ureditve je razviden iz Priloge 1 in Priloge 2.

2.5 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17);
- Zakon o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Ur. l. 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 61/17 – ZUreP-2);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta (Ur. l. RS; št. 106/11 in 61/17 – ZUreP-2);
- Pravilnik o vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2) in
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2).

2.5.1 Dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja in prostorski akti

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2012, 112/2013 - popr.),
- Odlok o spremembi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 10/2014),
- Odlok o spremembi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 35/2014),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 72/2014, 72/2014 - popr. in 2/2015- popr.),
- Obvezno razlago Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 25/2015, 26/2015 – popr.),
- Obvezno razlago Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 40/2016),
- Odločbo Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi 108. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica v delu, ki v enotah urejanja prostora z oznakama KR-33 in KR-33/02 dovoljuje umestitev telekomunikacijskih in radiokomunikacijskih objektov (Uradni list RS, št. 73/2016),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 63/2017).

2.5.2 Projektna in investicijska dokumentacija ter druge strokovne podlage

Predvidena komunalna oprema po tem programu je povzeta iz naslednje projektne in investicijske dokumentacije:

- Idejni projekt naselja Sončni breg s strukturo stroškov (Aliasko d.o.o., 2017);
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja naselja Sončni breg (Aliasko d.o.o., 2018)

3 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Območje naselja Sončni breg obsega geografsko območje, ki ga na vzhodu omejujeta državna cesta R3-607 Čepovan – Grgar – Nova Gorica in ostala zemljišča namenjena stanovanjski pozidavi, ki se nahajajo med cesto in obravnavanim območjem. Na zahodu je območje omejeno s privatno potjo do obstoječih hiš na tem delu. Na sever je območje omejeno z gozdnimi površinami, na jugu se območje neposredno stika z državno cesto ter z kanalizacijsko in vodovodno infrastrukturo, ki se nahaja v cesti.

Na območju naselja Sončni breg ni obstoječih stanovanjskih objektov ter je zemljišče v celoti smatrano kot nepozidano stavbno zemljišče. Obstoječa infrastruktura zemljišča je nizkonapetostna daljnovodna distribucijska napeljava, ki napaja obstoječe objekte na sosednjih zemljiščih. Slednja nima zadostne kapacitete za priključevanje naselja Sončni breg, zato bo izgrajen nov kablovod, ki bo voden iz transformatorske postaje na severnem delu celotnega stanovanjskega območja (vir podatkov Elektro Primorska). Na območju naselja je še telekomunikacijska nadzemna napeljava ter opuščen vodovod, ki je voden iz katastrskih evidenc infrastrukture.

Kot omenjeno se območje naselja na jugu stika z državno cesto R3-607. V cesti se nahaja primarna infrastruktura (vodovod in kanalizacija), zato je predvideno mesto priključevanja sekundarne infrastrukture na tem mestu (vodovod, kanalizacija in cesta). Predvidena cesta s pločnikom za pešce poteka od mesta priključitve na jugu območja po njenem vzhodnem robu do severnega dela območja. Na mestu stanovanjskih objektov so predvideni izvozi na dvorišče objektov. Na vzhodnem robu bankine sta med posameznimi objekti predvidene luči javne razsvetljave (skupaj 2). V cesti je predvidena tudi izgradnja vodovodne in kanalizacijske sekundarne napeljave, ki ima ob posamezni stanovanjski enoti razcep za hišno priključevanje.

Višina komunalnega prispevka se bo določila na podlagi sedanjega stanja komunalne opremljenosti in načrtovane nove komunalne opreme. Komunalni prispevek za obstoječe stanovanjske objekte s tem programom opremljanja ni predviden. Novi graditelji bodo morali poravnati sorazmerni del celotnih stroškov komunalnega opremljanja območja naselja.

Izračun višine komunalnega prispevka bo določen na podlagi obračunskih območij komunalne infrastrukture in skupnih obračunskih območij, ki so določeni in prikazani v podpoglavju 4.1 in 4.2.

Prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture je razviden iz Priloge 1: Grafični prikaz obravnavane komunalne opreme in obračunskega območja.

Dodaten in detajlnejši opis pa je podan v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za naselje Sončni breg (št. projekta 01-2017). Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo bodo pridobljeni tudi projekti za izvedbo, kjer bodo načrtovane rešitve še podrobneje obdelane.

V nadaljevanju je naveden povzetek karakterističnih podatkov posamezne opreme:

- Dostopna cesta: Izvede se nova asfaltirana dostopna cesta dolžine 72 m. Širina ceste je 4 m. Vzдолž ceste je asfaltiran pločnik z razmejitvenim utopljenim cestnim robnikom. Meteorne voda se ob robniku vodi do najnižjega dela, kjer je vtok v jašek cestne meteorne kanalizacije, ki je dalje povezan v meteorno kanalizacijo naselja, ki je izvedeno v sklopu investicije stavbnih objektov. Obsežna ponikovalna polja meteornih voda se izvede v sklopu te investicije.
- Sekundarno vodovodno omrežje: Projekt zunanjega vodovoda obravnava priklop na obstoječ javni vodovod dimenzije DUCTIL DN100. Nov sekundarni vodovod v ulici se izvede iz PEHD DN50 cevi in je skupne dolžine 76 m. Cev bo vkopana vzdolž dostopne ceste. Cev bo na najnižji nivoletni priključena na talni hidrant NL DN80, kjer je možno kasnejše čiščenje cevi.
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje: Kanalizacijsko omrežje se izvede iz PVC cevi DN200, katera se priključi na obstoječi glavni vod v kanalizacijskem jašku v državni cesti. Skupna dolžina novega voda je 76 m, vzdolžni padec je 1%. Ob posameznem objektu se v dostopni poti izvede revizijski jašek (skupaj 3).
- Ekološki otok: Ob uvozu na novo dostopno pot je predvideno mesto za ločeno zbiranje odpadkov (zabojnik za papir, zabojnik za embalažo, zabojnik za steklo, zabojnik za mešane odpadke in zabojnik za biološke odpadke).
- Javne površine namenjen druženju: Predviden je prostor za skupno druženje s klopjo.

4 INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE 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 infrastrukture, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja na posamezni vod komunalne infrastrukture.

V primeru naselja Sončni breg je geografsko območje obračunskih območij posamezne komunalne infrastrukture enako. Prikaz obračunskih območij je razviden iz Priloge 1: Grafični prikaz obravnavane komunalne opreme in obračunskega območja.

Tabela 1: Prikaz vsote ocenjenih površin gradbenih parcel in ocenjenih neto tlorisnih površin objektov (maksimalnih), ločeno po obračunskih območjih komunalne infrastrukture.

Obračunsko območje	$\Sigma A_{\text{parcela}}$ [m ²]	$\Sigma A_{\text{tlorisna}}$ [m ²]
V – omrežje vodovoda	3.515,00	2.390,20
K – omrežje kanalizacije	3.515,00	2.390,20
C – omrežje cest	3.515,00	2.390,20
JP – omrežje odprtih javnih površin	3.515,00	2.390,20
KOM – omrežje objektov ravnanja z odpadki	3.515,00	2.390,20

Obračunsko območje komunalne infrastrukture V obsega območje izgradnje vodovoda. Obračunsko območje komunalne infrastrukture K obsega območje izgradnje fekalne kanalizacije. Obračunsko območje komunalne infrastrukture C obsega območje izgradnje ceste in javne razsvetljave. Obračunsko območje komunalne infrastrukture JP obsega območje izgradnje prostora za skupno druženje, ki so namenjena vsem prebivalcem in uporabnikom naselja. Obračunsko območje komunalne infrastrukture KOM obsega območje izgradnje ekološkega otoka za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov. Obračunska območja so po velikosti enaka, kljub temu ločena zaradi določanja obračunskih stroškov posamezne komunalne opreme.

4.2 SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE (S_s)

Skupni stroški investicije prikazujejo vse stroške, ki nastanejo, da se na obračunskem območju investicije zgradi komunalna infrastruktura. Podatki o višini skupnih stroškov se pridobijo iz investicijske, projektne in druge dokumentacije ali pa so projektantsko ocenjeni. Pri določitvi skupnih stroškov investicije se upoštevajo stroški gradnje komunalne infrastrukture, stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, stroški odkupa

nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice in vsi ostali stroški, ki so nujno potrebni, da se območje opremljanja komunalno opremi.

Tabela 2: Prikaz stroškov GOI del.

Vrsta komunalne infrastrukture	Enota	Količina	Cena /enoto	Vrednost EUR brez DDV	DDV	Vrednost EUR z DDV
Cesta	m1	72	246,74	17.765,28	3.908,36	21.673,64
Ekološki otok	kpl	1	-	3.728,00	820,16	4.548,16
Fekalna kanal.	m1	76	133,16	10.120,16	2.226,44	12.346,60
Vodovod	m1	76	132,19	10.046,44	2.210,22	12.256,66
NN omrežje	m1	235	128,3	30.150,5	6.633,11	36.783,61
TK omrežje	m1	142	39,08	5.549,36	1.220,86	6.770,22
Družabni prostor	kpl	1	-	2.320,00	510,40	2.830,40
Skupaj				79.679,74		97.209,28

V tabeli so prikazani tudi investicijski stroški za nizkonapetostno električno omrežje in telekomunikacijsko omrežje, ki so potrebni na območju naselja Sončni breg, niso pa predmet odmere komunalnega prispevka.

Tabela 3: Prikaz ostalih (ustanovnih) stroškov.

Vrsta ostalih stroškov	Enota	Količina	Cena /enoto	Vrednost EUR brez DDV	DDV	Vrednost EUR z DDV
Izdelava programa opremljanja	kpl	1	1.700,00	1.700,00	374,00	2.074,00
Odkup zemljišča infrastrukture	kpl	1	12.425,00	12.425,00	2.733,50	15.158,50
Strošek služnosti	kpl	1	420,00	420,00	92,40	512,40
Stroški projekta, razpisa in nadzora	kpl	1	3.350,00	3.350,00	737,00	4.087,00
Skupaj				17.895,00		21.831,90

V tabeli so prikazani stroški, ki so potrebni, da se območje naselja Sončni breg komunalno opremi. Virov podatkov, na podlagi katerih so bili stroški ocenjeni, je več. Podatki o stroških izgradnje komunalne infrastrukture so pridobljeni iz projektne dokumentacije, ki vsebuje tudi projektantski predračun komunalne opreme.

Stroški, ki so predvideni za odkup zasebnih zemljišč za potrebe izgradnje cestne infrastrukture in ostale infrastrukture na njej, so bili določeni po odkupni ceni 21,95 EUR/m² brez DDV.

Kot strošek se obravnava tudi priprava vse potrebne projektne dokumentacije, razpisa ter izvajanje nadzor nad gradnjo komunalne infrastrukture, ki je na podlagi splošne prakse ocenjen na 7 % celotne vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture.

Skupni strošek investicije se vzame za infrastrukturo, ki jo neposredno upravlja Občina, strošek z DDV. Infrastrukturo, ki jo upravljajo družbe, ki opravljajo storitve javnih služb se za skupni obračunski strošek jemlje vrednost brez DDV. V spodnji tabeli so prikazani skupni stroški investicije, ki so podlaga za izračun komunalnega prispevka.

Tabela 4: Skupni strošek investicije

Obračunsko območje	skupni stroški brez DDV (€)	skupni stroški z DDV (€)	obračunski stroški (€)
V – omrežje vodovoda			
GOI dela	10.046,44	12.256,66	10.046,44
Odkupi zemljišč in služnosti	1.798,30	2.193,93	1.798,30
Ostali spremljajoči stroški	707,00	862,54	707,00
Skupaj V:			12.551,74
K – omrežje kanalizacije			
GOI dela	10.120,16	12.346,60	10.120,16
Odkupi zemljišč in služnosti	1.541,40	1.880,51	1.541,40
Ostali spremljajoči stroški	606,00	739,32	606,00
Skupaj K:			12.267,56
C – omrežje cest			
GOI dela	17.765,28	21.673,64	21.673,64
Odkupi zemljišč (ocenjeno 665m2)	10.661,35	13.006,85	13.006,85
Ostali spremljajoči stroški	4.191,50	5.113,63	5.113,63
Skupaj C:			39.794,12
JP – omrežje odprtih javnih površin			
GOI dela	2.320,00	2.830,40	2.830,40
Odkupi zemljišč in služnosti	513,80	626,84	626,84
Ostali spremljajoči stroški	202,00	246,44	246,44
Skupaj JP:			3.703,68
KOM – omrežje objektov ravnanja z odpadki			
GOI dela	3.728,00	4.548,16	4.548,16
Odkupi zemljišč in služnosti	128,45	156,71	156,71
Ostali spremljajoči stroški	50,50	61,61	61,61
Skupaj KOM:			4.766,48

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

4.3 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE (S_o)

Obračunski stroški investicije so tisti del skupnih stroškov investicije, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov.

Obračunski stroški (S_o) so stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka. Izračunajo se na naslednji način:

$$S_o = S_s * (1 - k_{\text{drugi viri}})$$

kjer je:

S_s skupni strošek investicij na obračunskem območju;

k_{drugi viri} delež financiranja iz drugih virov;

Za območje naselja ni predvidenih nobenih drugih virov financiranja, tako da celoten strošek opremljanja stavbnih zemljišč bremeni zavezanca za plačilo komunalnega prispevka, ki morajo sorazmerni znesek obračunskih stroškov poravnati pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Tabela 5: Obračunski stroški investicije.

Skupaj za obračun prispevka V	12.551,74
Skupaj za obračun prispevka K	12.267,56
Skupaj za obračun prispevka C	39.794,12
Skupaj za obračun prispevka JP	3.703,68
Skupaj za obračun prispevka KOM	4.766,48
SKUPAJ	73.083,58

5 ROKI ZA GRADNJO

Roki za gradnjo so določeni z naslednjimi zaključnimi termini:

Pridobitev pravice graditi	1.09.2018
Izdelava projektne dokumentacije ter pridobitev GD	1.10.2018
Začetek gradnje komunalne infrastrukture	1.12.2018
Konec gradnje komunalne infrastrukture	1.8.2021
Uporabno dovoljenje	1.10.2022

Gradnja se bodo pričela v letu 2018. Izgradnja vodovoda, kanalizacije, nizkonapetostnega voda, telekomunikacijskega voda in spodnjega ustroja ceste je predvideno izgraditi do leta 2021. Zgornji ustroj cestišča se izvede ob zaključku celotne izgradnje naselja to je v letu 2022.

6 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 PRERAČUN OBR. STROŠKOV INVESTICIJE NA MERSKE ENOTE

Podlaga za odmero komunalnega prispevka, za določeno vrsto komunalne infrastrukture, na posameznem obračunskemu območju, je višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na z Uredbo določene merske enote; to je površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine načrtovanih ali obstoječih objektov.

Površine gradbenih parcel, ki jih je potrebno določiti na posameznem obračunskemu območju, so pridobljene iz elaborata parcelacije zemljišča Sončni breg (Matjaž Filej s.p.). Podatek o NTP posameznega objekta naselja je bil pridobljen iz projektne dokumentacije, in sicer iz vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma iz omejitev dovoljeni zazidanosti parcel.

Tabela 6: Predvidena velikosti gradbenih parcel in velikosti neto tlorisne površine posameznih načrtovanih individualnih gradenj stanovanjskih stavb.

Oznaka parcele	Številka parcele	Namembnost parcele	Gradbena parcela [m ²]	NTP [m ²]	k _d	korigirana NTP
1	2497/5	Individualna gradnja	558,00	379,44	0,7	265,61
2	2497/6	Individualna gradnja	357,00	242,76	0,7	169,93
3	2497/7	Individualna gradnja	361,00	245,48	0,7	171,84
4	2497/8	Individualna gradnja	392,00	266,56	0,7	186,59
5	2497/9	Individualna gradnja	418,00	284,24	0,7	198,97
6	2497/10	Individualna gradnja	394,00	267,92	0,7	187,54
7	2497/11	Individualna gradnja	639,00	434,52	0,7	304,16
8	2496/12	Individualna gradnja	396,00	269,28	0,7	188,50
Skupaj			3.515,00	2.390,20		1.673,14

Na območju programa opremljanja je skupna predvidena velikost gradbenih parcel 3.515,00 m² ter skupna predvidena velikost neto tlorisne površine objektov 2.390,20 m².

Predlog parcelacije je razviden iz Priloge 2 - Grafični prikaz predloga parcelacije zemljišč na območju opremljanja.

V nadaljnjih fazah načrtovanja in izvedbe lahko pride do manjših odstopanj od predlaganih parcelnih mej.

Tabela 7: Prikaz vrednosti C_{pi} in C_{ti} v odvisnosti od obračunskega območja komunalne infrastrukture.

Obračunsko območje	Obračunski stroški	Aj	korrigirane NTP	C _{pij}	C _{tij}
V – omrežje vodovoda	12.551,74	3515,00	1673,14	3,57	7,50
K – omrežje kanalizacije	12.267,56	3515,00	1673,14	3,49	7,33
C – omrežje cest	39.794,12	3515,00	1673,14	11,32	23,78
JP – omrežje odprtih javnih površin	3.703,68	3515,00	1673,14	1,05	2,21
KOM – omrežje objektov ravnanja z odpadki	4.766,48	3515,00	1673,14	1,36	2,85

6.2 STROŠKI OBSTOJEČE (PRIMARNE) INFRASTRUKTURE

Tabela 8: Obračunski stroški obstoječe infrastrukture obravnavanega območja na m² parcele objekta in na m² neto tlorisne površine objekta se obračunajo skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/2014).

6.3 PODROBNEJŠA MERILA

S tem programom opremljanja se določi, da je razmerje med merilom parcele in merilom NTP predvidenih objektov (D_p in D_t) pri izračunu komunalnega prispevka enako:

- $D_p = 0,40$
- $D_t = 0,60$

V skladu z 7. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi tudi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov, glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov, glede na dejavnost, je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in predpise o določitvi objektov državnega pomena.

Faktor dejavnosti se 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.

Glede na določbe Pravilnika in glede na planirano zazidavo, ki za obravnavano območje predvideva samostojno stanovanjsko zazidavo in dvojčke, je s tem programom opremljanja določen naslednji faktor dejavnosti:

$$K_{\text{dejavnosti}} = 0,70$$

6.4 OPROSTITEV PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V primeru območja naselja Sončni breg ni predvidenih nobenih oprostitev za zavezance za plačilo komunalnega prispevka.

6.5 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Izračunana vrednost C_{pi} in C_{ti} za posamezno vrsto infrastrukture velja na dan uveljavitve odloka. Na dan obračuna se komunalni prispevek revalorizira z indeksom cen za nizke gradnje, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela - ostala nizka gradnja".

6.6 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Celoten komunalni prispevek za gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture se izračuna na naslednji način:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{pi1} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnosti}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{ti1} \cdot D_t)$$

kjer je:

- KP_i komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
- KP komunalni prispevek;
- A_{parcela} površina gradbene parcele ali ocenjena površina gradbene parcele objekta;
- A_{tlorisna} ocenjena neto tlorisna površina obstoječega ali predvidenega objekta;
- D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7).
- D_t delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7). $D_p + D_t = 1$, če odlok ne določi drugačen, je razmerje $D_p: D_t = 0,5: 0,5$;
- C_{pi} cena na m^2 zemljiške parcele za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju;
- C_{ti} cena na m^2 neto tlorisne površine za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju.

6.7 KOMUNALNI PRISPEVEK ZA GRADNJO KOMUNALNE OPREME

Komunalni prispevek za gradnjo celotne komunalne infrastrukture je seštevek zneskov komunalnih prispevkov za gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture in se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

kjer je:

- KP_i komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
- KP komunalni prispevek.

6.8 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se odmeri na podlagi odloka o programu opremljanja. Komunalni prispevek odmeri občinski organ z odločbo.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor v gradnjo objekta oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na določeno komunalno opremo. Komunalni prispevek odmeri upravni organ občine na zahtevo investitorja pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti, ko se objekt na novo priključuje na posamezno komunalno opremo. Komunalni prispevek se izračuna na podlagi programa opremljanja in odmeri z upravno odločbo. Zavezanec je dolžan poravnati komunalni prispevek iz odločbe pred priključitvijo objekta na komunalno opremo.

Program opremljanja je tudi podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju v primeru, da se občina in investitor dogovorita, da bo v zameno za del ali celotno vrednost komunalnega prispevka investitor zgradil del ali vso potrebno novo komunalno opremo in jo po pridobitvi uporabnega dovoljenja neodplačno predal v last in upravljanje občini ali javnemu podjetju v njeni lasti. V tem primeru se šteje, da je investitor poravnal del komunalnega prispevka v naravi. Preostali del komunalnega prispevka je investitor dolžan poravnati s plačilom v občinski proračun. V takem primeru občinski organ izda odločbo o odmeri na podlagi programa opremljanja in pogodbe o opremljanju.

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača. Enako velja v primeru, ko zavezanec na mestu obstoječega objekta gradi novi objekt. Izračunata se komunalna prispevka za novi objekt in za objekt pred rušitvijo ter razlika med njima. Višina komunalnega prispevka je pozitivna razlika. V primeru, ko se obstoječi ali nadomestni objekt priključuje na novo komunalno opremo, se razlika izračuna samo za del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. V primeru v preteklosti plačanega komunalnega prispevka in negativne razlike med komunalnim prispevkom pred spremembo in po spremembi objekta, občina ne vrača.

7 GRAFIČNI DEL

Priloga 1: Grafični prikaz obravnavane komunalne opreme in obračunskega območja;

Priloga 2: Grafični prikaz predloga parcelacije zemljišč na območju opremljanja.