

OBČINA MIRNA
Glavna cesta 28
8233 MIRNA

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»ROJE MIRNA«

Mirna, marec 2015



Župan:
Dušan Skerbiš

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dušan Skerbiš", written over the printed name.

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Roje Mirna«

Naročnik: Občina Mirna
Glavna cesta 28
8233 Mirna

Župan: Dušan Skerbiš

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek

KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	4
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	4
1.2. Okrajšave in pojmi	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	5
1.4. Opis obračunskega območja	6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja	7
<u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA</u>	9
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta	9
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta	10
<u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA</u>	12
3.1. Obračunsko območje investicije	12
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	14
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	16
<u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA</u>	17
<u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	18
<u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA</u>	19
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	20
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	21
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	21
6.4. Faktor dejavnosti.....	22
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	22
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	23
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	24
6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju	24
6.9. Financiranje izgradnje komunalne opreme	24
<u>7. PRILOGE</u>	25

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Mirna
Glavna cesta 28
8233 Mirna

župan: Dušan Skerbiš

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A in Uradni list RS, št. 109/12).

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

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

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov

Komunalna oprema je obširneje definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po

predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.«

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja Roje Mirna je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) in obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

Dokument določa investicijo v komunalno opremo območja opremljanja, pri tem pa opredeljuje vse potrebne parametre za odmero komunalnega prispevka.

Investitorji objektov v območju (zavezanci) zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

Načeloma zaenkrat velja, da bo območje komunalno opremila občina s svojimi sredstvi. Vseeno pa program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Občino Mirna in investitorji objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno opremo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema območje lokacijskega načrta »Roje – Mirna«, ki je bil prvotno objavljen v Uradnem listu RS, št. 115/04, spremembe in dopolnitve pa v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 46/13. Za območje se uporablja tudi akronim SDLN Roje.

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta so to parcele 25/171, 25/170, 25/176, 25/178, 25/214, 25/215, 25/216, 25/217, 25/218, 25/219, 25/220, 25/221-del, 25/222, 25/223, 25/224, 25/226, 25/227, 25/230, 25/235, 25/228-del, 25/213, 25/212, 25/210, 25/209, 25/208, 25/207, 25/206, 25/205, 25/201-del, 25/179, 25/180, 25/181, 25/182, 25/183, 25/184, 25/185, 25/195, 25/189, 25/194, 25/193, 25/192, 25/197, 25/198, 25/122, 25/204, 25/200, 25/191, 25/190, 25/201, 25/202, 25/172, 25/173, 25/174, 25/175, 25/177, 25/188, 25/187, 25/186, 25/199, 31/32-del, 25/196-del, 33/9-del, 25/169, 25/203, 25/225, 25/232, 33/10, 25/233, 25/231, 25/234, 25/235, 33/11, 25/229, 25/211-del, vse k.o. Mirna in 1725/74-del, 1725/90-del, 1725/45-del, vse k.o. Straža.

Gradnja komunalne opreme je predvidena na naslednjih parcelah: 31/37, 33/10, 33/11, 33/35, 33/36, 33/37, 33/38, 25/101, 25/122, 25/169, 25/176, 25/190, 25/191, 25/196, 25/199, 25/200, 25/201, 25/202, 25/203, 25/204, 25/211, 25/213, 25/219, 25/220, 25/225, 25/226, 25/227, 25/228, 25/229, 25/230, 25/231, 25/233, 25/234, 25/235, 25/236, 25/245, 25/246, 25/247, 25/248, 25/249, 25/250, 25/251, 25/252, 25/253, 25/254, 25/255, 25/256, 25/257, 25/258, 25/259, 25/260, 25/261, 25/262, 25/263, 25/264, 25/265, 25/266, 25/267, 25/268, 25/269, 25/270, 25/271, 25/272, 25/273, 25/276, 25/277, 25/278, 25/280, 25/281, 25/282, 25/283, 25/284, 25/285, vse k.o. Mirna in 1725/90 in 1725/74, obe k.o. Straža.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih še kasneje prišlo do sprememb nekaterih parcelnih števil.

V naravi gre za nepozidano zaokroženo območje med Sokolsko in Jamsko ulico, na katerem so trenutno še zelene površine.

Prostorski akt predvideva izgradnjo 17 prostostoječih enodružinskih hiš z vso potrebno komunalno opremo. Zasnova pozidave se oblikuje vzdolž dostopnih cest z zelenimi površinami v notranjosti kareja.

Ob stanovanjskih objektih bodo urejene parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča. Ostale površine bodo zatravljene in zasajene.

Komunalna oprema še ni povsem zgrajena.

Občina Mirna bo z izgradnjo manjkajoče komunalne opreme sedaj to prepreko odpravila. Gre za celostno infrastrukturno ureditev, ki obsega vse vrste komunalne opreme (cesta, vodovod, navezava na kanalizacijo). To bo zagotovilo ustrezne pogoje, da bo v območju mogoča gradnja, kot jo predvideva prostorski akt.

Slika: Ortofoto posnetek območja



Vir: Prostorski informacijski sistem PISO

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

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

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 (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A in 109/12),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

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

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki pomeni pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

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

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobnejše tehničnih podrobnosti same izvedbe projekta, saj so ti navedeni v projektni dokumentaciji, ampak navajamo samo okvirni povzetek predvidenih del na komunalni opremi.

Prostorski akt

Območja podrobneje obravnava sprejet lokacijski načrt OLN »Roje – Mirna« (Uradni list RS, št. 115/04, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 46/13).

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

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

1. projekt PGD »Komunalna oprema za območje SDLN Roje-Mirna«, št. proj. P-2014/02; GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Novo mesto, maj 2014,
2. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/2012) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti ipd...),
3. Podatki občinske uprave glede časovnega načrta izgradnje, financiranja izgradnje in ostalih parametrov glede komunalnega prispevka.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

Program opremljanja obsega izgradnjo cestnega omrežja z javno razsvetljavo in vodovodnega omrežja. Poleg tega se bo območje priključevalo na obstoječo kanalizacijsko omrežje.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bremenijo izključno investitorja, v kolikor se sam ne dogovori z upravljavcema.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del te infrastrukture in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa, medtem ko tehnični opis navajamo za vso infrastrukturo.

V nadaljevanju na kratko povzemamo tehnični opis komunalne opreme, z opombo, da so podrobnosti razvidne iz tehnične dokumentacije.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

Na območju pred izvedbo projekta komunalna oprema ni izvedena na način, kot to predvideva prostorski akt.

Obodne ceste območja sicer obstajajo, vendar je obstoječa širina vozišča neustrezna.

Skozi območje sicer poteka trasa obstoječih vodovodov SC250 in PE110, vendar je potrebno omrežje zaradi predvidene pozidave prestaviti.

Na območju je izveden ločen sistem kanalizacije, ki je urejena tako, da bo nanjo možna priključitev vseh predvidenih objektov.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta¹

Glede na opredelitve v prostorskem aktu je predvidena naslednja komunalna oprema:

Cestno omrežje

Obstoječe cestno omrežje predstavljajo obstoječe Jamska, Lunačkova in Sokolska ulica. Predvideno je, da se slednjo na jugu podaljša.

Na predmetnem območju je predvidena rekonstrukcija in dograditev obstoječega prometnega omrežja, in sicer:

- rekonstrukcija Jamske ceste in ulice Pod Gozdom (razširitev vozišča, ureditev priključnih krakov / križišč z drugimi cestami ter gradnja enostranskega hodnika za pešce);
- rekonstrukcija Lunačkove ulice (dograditev z enostranskim hodnikom za pešce);
- rekonstrukcija Sokolske ulice (razširitev vozišča, ureditev priključnih krakov / križišč z drugimi cestami);
- dograditev Sokolske ulice (podaljšek ulice proti severovzhodu ter zaključek z obračališčem);
- gradnja pešpoti med obračališčem na dograjeni Sokolski ulici ter novim hodnikom za pešce na ulici Pod Gozdom na vzhodni strani območja urejanja;
- gradnja stopnišča med novo pešpotjo in novim hodnikom za pešce na ulici Pod Gozdom;
- ureditev brežin ob cestah, pešpoti in stopnišču;
- ureditev zelenice med predvideno pešpotjo in stopniščem ter novim hodnikom za pešce na ulici Pod Gozdom.

Omenjene ceste imajo v sklopu rekonstrukcije predvideno enotno širino 5,0 m ter enostranski hodnik za pešce v širini 1,7 m, razen Sokolske ulice ki nima hodnika za pešce in se dogradi oziroma podaljša proti severovzhodu ter zaključi z obračališčem

Ob dograditvi Sokolske ulice bo potrebno na zemljišču s parc. št. 25/211, k.o. Mirna odstraniti dva manjša lesena pomožna objekta (lopi).

Normalni prečni profil Lunačkove ulice:

- obstoječe vozišče 2 x 2,50 m = 5,00 m
 - hodnik za pešce 1 x 1,70 m = 1,70 m
 - obstoječa bankina ob vozišču 1 x 0,75 m = 0,75 m
 - bankina ob pločniku 1 x 0,50 m = 0,50 m
- SKUPAJ 7,95 m

Normalni prečni profil Jamske ceste in ulice Pod Gozdom:

- vozišče 2 x 2,50 m = 5,00 m
- hodnik za pešce 1 x 1,70 m = 1,70 m

¹ Vse navedbe v tem poglavju so povzete po določilih zadnje verzije prostorskega akta (izdelovalec: Acer d.o.o. Novo mesto) in že izdelanega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (izdelovalec: GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.).

- bankina/berma ob vozišču 1 x 0,75 m = 0,75 m
 - bankina/berma ob pločniku 1 x 0,50 m = 0,50 m
- SKUPAJ 7,95 m

Normalni prečni profil Sokolske ulice:

- vozišče 2 x 2,50 m = 5,00 m
 - bankina/berma ob vozišču 2 x 0,75 m = 1,50 m
- SKUPAJ 6,50 m

Ob urejanju območja se namesti tudi vsa potrebna horizontalna in vertikalna signalizacija. Namesti se tudi luči cestne razsvetljave.

Električno omrežje:

Potek trase NN elektroenergetskega voda v pretežni meri poteka v robu ceste in se naveže na obstoječe omrežje na jugozahodni strani, in sicer v obstoječo transformatorsko postajo TP Roje III. Del obstoječega SN omrežja, ki poteka po južni strani območja urejanja, v smeri od jugozahoda proti severovzhodu, se ob gradnji ščiti.

Telekomunikacijsko omrežje:

Obstoječe telekomunikacijsko omrežje ima še proste kapacitete v kabelskem razvodišču KR11 pri stanovanjskem bloku Roje 5.

Predvidena pozidava na vzhodnem delu območja SDNL posega na traso obstoječega podzemnega telekomunikacijskega voda, ki se ga prestavi v predvideni pločnik ob Jamski ulici in predvideno pešpot med Sokolsko in Jamsko ulico.

Trasa telekomunikacijskega voda v pretežni meri poteka ob robu ceste. Na obstoječe omrežje se priključi na zahodni strani območja urejanja, ob Lunačkovi ulici. Ukine se del obstoječega KKS omrežja, ki poteka preko območja urejanja, in sicer na jugozahodni ter na vzhodni strani.

Vodovod:

Oskrba s pitno, sanitarno, tehnološko in požarno vodo se zagotovi z izgradnjo sekundarnega omrežja s krožno povezavo znotraj območja urejanja z OPPN, ki se ga poveže na obstoječ sekundarni vodovod v Lunačkovi ulici ter na glavni cevovod, ki poteka po vzhodni strani območja urejanja. Na vodovodu se namesti ustrezno število nadzemnih hidrantov.

Dela trase obstoječega omrežja (na vzhodni in na zahodni strani) se zaradi gradnje novega vodovoda ukineta.

Kanalizacija:

Območje se priključuje na že zgrajeno obstoječo ločeno kanalizacijo.

Odpadki:

Zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov se uredi v območju pod daljnovodom na severozahodu ob Lunačkovi ulici in na jugu ob Sokolski ulici.

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnjo cestnega omrežja s hodniki za pešce in cestno razsvetljavo ter vodovodnega omrežja. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno območje prostorskega akta, t.j. Lokacijskega načrta Roje – Mirna s spremembami in dopolnitvami.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine enaka.

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (m^2 parcele, m^2 neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je nova komunalna oprema predvidena za vse objekte.

Navedeni objekti so tudi opredeljeni v opredelitvi območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj so ti vsi objekti predvideni za priključitev, ki je sicer obvezna z zakonom. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

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

Neto tlorisne površine objektov so povzete po določilih prostorskega akta. V njem je navedeno, da so osnovni gabariti objektov od 9 m x 14 m (npr. objekta 1 in 2) do 8 m x 10 m (npr. objekti od št. 7 do št. 10), odvisno od parcele. Na vseh parcelah, razen na prvi, je dovoljena pozidava do K+P+M. To pomeni, da so dovoljeni objekti nekje do 250 m^2 bruto površine (odvisno od parcele) oz. nekaj nad 200 m^2 neto tlorisne površine. Ker prostorski akt dopušča tudi nekaj tolerance pri tlorisnih gabaritih pri dejanski izvedbi (do +/- 10 %) in ker se bodo investitorji sami odločili glede etažnosti svojih hiš točne površine pozidave v tej fazi še ni mogoče navesti. Za potrebe programa opremljanja pa ocenjujemo, da bo povprečna stanovanjska hiša na območju imela 200 m^2 neto tlorisne površine.

Te dimenzije so upoštevane pri določitvi površin, kar je eden od osnovnih parametrov programa opremljanja. Glede na prostorski akt je predvidenih 17 objektov.

V končni fazi se pri odmeri komunalnega projekta kot vir za vhodne podatke glede neto tlorisne površine pri izdaji odločbe upošteva projekt PGD, ki ga bo predložil investitor ob vlogi za odmero.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

Obračunsko območje	Objekt	Neto tlorisna površina v m^2
1	Vsi objekti v obračunskem območju	3.400,00

vir: prostorski akt in ocena pripravljalca tega dokumenta.

Parcele

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

Parcela (3. člen uredbe)

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

Celotno obračunsko območje je veliko 18.094 m², vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine.

Površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 11.118 m². To je seštevek površine parcel predvidenih 17. novih objektov.

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

Obračunsko območje	Opis	Površina parcel v m ²
1	Parcele vseh objektov v obračunskem območju	11.118

vir: načrt parcelacije iz prostorskega akta

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških izvedbe cestnega omrežja so povzeti po oceni, navedeni v projektu PGD izdelovalca GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.

Stroški izvedbe vodovodnega omrežja so povzeti po ponudbi izbranega izvajalca del.

Strošek izdelave projektne dokumentacije je seštevek že naročene dokumentacije (PGD) in predvidene višine izdelave projekta za izvedbo (PZI).

Izvajanje strokovnega nadzora gradnje je ocenjeno na 0,8 % vrednosti izvedbenih del.

Pri vseh postavkah je dodan DDV, kjer je to potrebno.

Pri tem posebej poudarjamo, da tako prostorski akt kot tudi projektna dokumentacija obsegata tudi elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje na območju, medtem ko je predmet obravnave programa opremljanja – obvezno, po uredbi - samo javna komunalna oprema.

Komunalna oprema so po zakonu:

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

To pomeni, da stroški izgradnje elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja niso del javne komunalne opreme, posledično tudi ne programa opremljanja in v končni fazi tudi ne komunalnega prispevka.

Glede na to, da je območje z vidika kanalizacije že opredeljeno v splošnem programu opremljanja za območje celotne občine in glede na to, da se območje Roj nanj samo priključuje, postavko za kanalizacijo izločamo iz poglavja o novi komunalni opremi. To ne pomeni, da zavezanci zanjo ne bodo plačali komunalnega prispevka, ampak bodo to storili po splošnem odloku, pri čemer bodo vsebinsko s tem plačali priključitev na že obstoječe omrežje.

Vse vrednosti so navedene na datum marec 2015 in so navedene v evrih. Vsa navedena komunalna oprema je namenjena uporabnikom na obračunskem območju.

Strošek izgradnje komunalne opreme, kot je razviden iz posredovanega gradiva je sledeč:

Postavka	v EUR
1. Cestno omrežje	354.386,55
- cesta	294.323,56
- cestna razsvetljava	54.562,99
- odkup zemljišč za cesto	5.500,00
2. Vodovod	59.001,00
3. Projektna dokumentacija	9.272,00
4. Strokovni nadzor (0,8%)	3.307,10
Skupaj	425.966,65

Zgornja tabela bi bila sicer že zadostna podlaga kot osnova za obračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vendar pa je zaradi preglednosti bolje, da je znesek strogo ločen samo na posamezno vrsto komunalne opreme. Tako so stroški nadzora in dokumentacije v sorazmernem deležu prišteti k posamezni vrsti komunalne opreme. Tako dobimo:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški po posamezni vrsti komunalne opreme

Postavka	Skupni stroški v EUR
1. Cestno omrežje	365.170,29
2. Vodovod	60.796,36
Skupaj	425.966,65

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru Občina Mirna ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država). Zato pa ima občina v skladu z 11. členom Uredbe možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom, kar potem predstavlja obračunske stroške.

Ker bi bil komunalni prispevek previsok, če bi se vsi stroški preko komunalnega prispevka prevalili na zavezance, Občina Mirna določa, da obračunski stroški za cestno omrežje predstavljajo 43,67 % skupnih stroškov, medtem ko so pri vodovodnem omrežju obračunski stroški enaki skupnim stroškom.

Tabela: Obračunski stroški po posamezni vrsti komunalne opreme

Postavka	Obračunski stroški v EUR
1. Cestno omrežje	159.472,78
2. Vodovod	60.796,36
Skupaj	220.269,14

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

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

Obračunska območja za vso obstoječo komunalno opremo so določena v programu opremljanja za vso občino iz katerega je potem tudi izpeljan Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/2012) – v nadaljevanju »splošni odlok«.

V tem splošnem odloku je naveden tudi preračun obračunskih stroškov na enoto mere.

Iz njega je razvidno, da je obravnavano območje v celoti vključeno v obračunska območja za vso komunalno opremo. Glede na to, da pa je za predvideno novogradnjo vendarle potrebno izvesti še znatna infrastrukturna dela, predvsem na cestnem omrežju, v tem programu opremljanja določamo, da se za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo povzame samo postavke za kanalizacijsko omrežje, na katerega se bo območje Roj nedvomno navezovalo. Prav tako se po splošnem odloku zaračuna komunalni prispevek za ravnanje z odpadki.

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	pridobljene
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	v letu 2015
gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme	v letih 2015 – 2018
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	do konca leta 2018

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A in Uradni list RS, št. 109/12),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/2012).

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Mirna lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 11.118 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 3.400 \text{ m}^2$$

$$OS(ij) = \text{kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 16}$$

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

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_p(ij)$ (EUR/m ²)	$C_t(ij)$ (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje	14,344	46,904
2. Vodovod	5,468	17,881
Skupaj	19,812	64,785

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote so določeni v obstoječem Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/12).

Tabela: Stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
Kanalizacija	KAN – kanalizacijsko omrežje	2,353	10,790
Ravnanje z odpadki	ODP – ravnanje z odpadki	0,071	0,406

V tem programu opremljanja izrecno določamo, da se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo obračuna samo za zgoraj navedeni postavki (kanalizacijsko omrežje in ravnanje z odpadki), saj se bo območje priključevalo na obstoječe omrežje oz. se bo zanje izvajala obvezna gospodarska javna služba ravnanja z odpadki.

V splošnem programu opremljanja je sicer opredeljeno tudi obstoječe cestno omrežje, vendar se zanj ne odmerja komunalni prispevek, saj so podlage za odmero komunalnega prispevka za cestno omrežje opredeljene že v tem programu opremljanja v poglavju o novi komunalni opremi.

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

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

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

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

V tem programu opremljanja določamo, da se razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine obvezno povzame po veljavnem splošnem odloku, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna.

6.4. Faktor dejavnosti

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem odloku Občine Mirna. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

Kot informacijo navajamo, da je v splošnem odloku navedeno, da je faktor dejavnosti za industrijske stavbe 1,00.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KPi	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju znaša 19,812 EUR/ m^2 parcele oz. 64,785 EUR/ m^2 neto tlorisne površine za novo cestno in vodovodno omrežje skupaj ter še dodatno 2,424 EUR/ m^2 parcele oz. 11,196 EUR/ m^2 neto tlorisne površine za obstoječe kanalizacijsko omrežje in omrežje objektov za ravnanje z odpadki po splošnem odloku.

To pomeni, da lahko **investitor povprečnega enostanovanjskega objekta** na območju (pričakovana velikost hiše je nekje 200 m^2 neto tlorisne površine, medtem ko je povprečna parcela velika 654 m^2) pričakuje **komunalni prispevek v višini cca 15.000 EUR**.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Na območju opremljanja niso predvidene nobene oprostitve ali olajšave pri plačilu komunalnega prispevka.

6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V programu opremljanja je v poglavju o novi komunalni opremi prikazana investicija s pripadajočimi obračunskimi stroški, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe, investitor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

V pogodbi o opremljanju se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno opremo, način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in vse ostale podrobnosti.

V pogodbi se podrobneje določijo tudi medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne opreme, neodplačnim prenosom komunalne opreme v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno opremo v skladu s predpisi o urejanju prostora in s tem v zvezi poračunom medsebojnih obveznosti.

Glede na to, da je predvideno, da gradnjo celotne komunalne opreme prevzame občina je to določilo na tem mestu navedeno zgolj kot teoretična možnost.

6.9. Financiranje izgradnje komunalne opreme

Finančna sredstva za izgradnjo komunalne opreme bo predvidoma v celoti prispevala Občina Mirna iz svojega proračuna, pri čemer bo vsaj en del denarja naknadno dobila nazaj preko plačila komunalnega prispevka bodočih zavezancev.

Morebitni drugi viri niso predvideni. Občina Mirna je sicer tudi lastnica zemljišč, na katerih so predvideni objekti, od česar bo tudi imela finančne prihodke, vendar je to vsaj formalno druga tema kot komunalni prispevek, čeprav gre za isto območje in so prodaja zemljišč in s tem povezana gradnja objektov ter plačilo komunalnega prispevka seveda povezane zadeve.

7. PRILOGE

a.) Predlog odloka

b.) Ureditvena situacija – povzeto po prostorskem aktu

PREDLOG

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-Skl.US:U-I-43/13-8), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 17. člena Statuta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2011) je Občinski svet Občine Mirna na ____ . seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Roje Mirna«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Roje Mirna« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen

(vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred in po izvedbi gradnje komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen

(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno in vodovodno omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za ostalo komunalno

opremo (kanalizacijsko omrežje in omrežje objektov za ravnanja z odpadki) v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (v nadaljevanju: Splošni odlok občine Mirna).

(3) Splošni odlok občine Mirna se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitve plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitvev.

4. člen (obračunsko območje)

Obračunsko območje programa opremljanja je eno (za vsako vrsto nove komunalne opreme posebej) in obsega celotno območje Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu »Roje-Mirna«. Območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja.

II. PRIKAZ KOMUNALNE OPREME PRED IN PO IZVEDENI INVESTICIJI

5. člen (komunalna oprema pred izvedeno investicijo)

(1) Pred začetkom projekta na območju ni bilo komunalne opreme, ki bi bila v celoti zgrajena na način, kot to predvideva prostorski akt. Obodne ceste območja sicer obstajajo, vendar je obstoječa širina vozišča neustrezna. Obstoječe vodovode na območju je potrebno prestaviti.

(2) Na območju je že izveden ločen sistem kanalizacije, ki je urejena tako, da bo nanjo možna priključitev vseh predvidenih objektov.

6. člen (komunalna oprema po izvedeni investiciji)

Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, kot jo predvideva prostorski akt. To pomeni prometno omrežje s peš povezavami in razsvetljava, kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje ter zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

7. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme po cenah marec 2015 so sledeči:

Postavka	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Cestno omrežje	365.170,29	159.472,78
2. Vodovod	60.796,36	60.796,36
Skupaj	425.966,65	220.269,14

8. člen

(časovni načrt)

Predviden je naslednji časovni načrt:

- | | |
|--|---------------------|
| - pridobitev lastninskih in drugih stvarnih pravic | pridobljene |
| - izdelava projektne in tehnične dokumentacije | v letu 2015 |
| - gradnja komunalne opreme | v letih 2015 - 2018 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | do konca leta 2018 |

9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja zagotavlja Občina Mirna v dogovoru z upravljalci, delno tudi na račun bodočega komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci na območju opremljanja.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

11. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine se obvezno povzame po Splošnem odloku občine Mirna.

(3) Faktorje dejavnosti se obvezno povzame po Splošnem odloku občine Mirna.

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele objekta.

(5) Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

12. člen

(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 7. člena tega odloka, preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	Cp(lj) (EUR/m ²)	Ct(lj) (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje	14,344	46,904
2. Vodovod	5,468	17,881
Skupaj	19,812	64,785

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira 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«. Indeksira se obdobje od dneva uveljavitve odloka do dneva izdaje odločbe.

VI. KONČNE DOLOČBE

14. člen
(dostop do podatkov)

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Mirna.

15. člen
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:
Mirna, dne

Občina Mirna
Dušan Skerbiš, župan