

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 351-360/2007
Datum: 8. 6. 2007

- ZADEVA:** **Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN Mrvarjev hrib«**
- NAMEN:** 2. obravnava predloga odloka
- PRAVNA PODLAGA:**
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
 - Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišča za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05)
 - Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
 - Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2006 - UPB)
- POROČEVALEC:** Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju OLN Mrvarjev hrib v drugi obravnavi**

ŽUPAN
Alojzij Muhič, dipl.ekon.

PRILOGE:

- *Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN Mrvarjev hrib " (PRILOGA 1)*
- *Obrazložitev (PRILOGA 2)*
- *Finančni del programa opremljanja (priloga A)*

PRILOGA 1

Na podlagi 74. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo), 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne 2007 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju » OLN Mrvarjev hrib «

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Vsebina programa opremljanja)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »OLN Mrvarjev hrib« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je 30.4.2007 izdelalo podjetje Espri, d.o.o. Novo mesto.

Program opremljanja iz prvega odstavka vsebuje:

1. Podatke o območju opremljanja
2. Prikaz obstoječe in nove komunalne infrastrukture
3. Podlage za odmero komunalnega prispevka

II. PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA

2. člen

Program opremljanja zemljišč za gradnjo iz 1. člena tega odloka je izdelan na podlagi Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/2006) – v nadaljevanju odlok o OLN, pri čemer so pri površinah upoštevana dovoljena odstopanja. Ocene površin v programu opremljanja je določena na podlagi projektantske ocene in se od površin, določenih z OLN razlikujejo v skladu z dovoljenimi odstopanji, ki so določena v 44. členu odloka o OLN.

Območje načrtovane stanovanjske soseske Mrvarjev hrib leži na južnem obrobju Novega mesta v bližini naselja Košenice z enodružinskimi stanovanjskimi hišami. Celotno ureditveno območje obsega 5,38 ha, pri čemer vsebuje zemljišča s parcelnimi številkami 1112/1, 1112/2, 1112/3, del 1114/1, 1149/1, 1149/4, 1149/5, 1149/7, 1149/8, 1155, 1156/2, 1160, 1161/1, 1161/2, 2065, 2110, k.o.Veliki Podljuben in 1010/1, k.o. Gotna vas.

V soseski je predvidenih 43 enodružinskih stanovanjskih hiš in 14 objektov z varovanimi stanovanji ter en objekt s poslovnimi, trgovskimi in servisnimi dejavnostmi. Soseska Mrvarjev hrib je stanovanjska soseska z upravnikom, ki skrbi za skupne zunanje površine naselja.

3. člen

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja in sicer:

- I. območje: Stanovanjska gradnja
- II. območje: Poslovni objekt
- III. območje: Prometne in zelene površine

III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Na samem območju opremljanja ni nobenega objekta, zato tudi ni posebne komunalne opreme. Je pa ta bodisi v neposredni bližini prilagojena sedanji ureditvi prostora in porabnikom ali pa vodi potekajo preko območja. Skozi območje poteka obstoječa dovozna pot do gostinskega objekta.

Območje se na cestno in komunalno infrastrukturo priključuje na naslednje načine:

Prometna ureditev: Prometno bo naselje navezано na javno cesto preko obstoječega priključka lokalne ceste, ki se vzporedno z izgradnjo novega naselja rekonstruira. Ob cesti se izvede enostranski pločnik širine 1,6 m. Poleg obstoječega priključka je predvidena tudi izvedba novega priključka, ki se zgradi ob javnem programu ob regionalni cesti v km 19,635 desno. Obstoječa dovozna pot do gostinskega objekta bo postala lokalna zbirna cesta nove soseske, na katero se bodo navezovale dovozne poti.

Elektro omrežje in transformatorska postaja: Povezava v omrežje je zagotovljena z novimi visokonapetostnimi vodi in interno TP. Zgrajen bo nadomestni 20 kV kablovod od droga pri meji urejanja na S delu pa do droga v bližini meje na J delu urejanja, kjer je potrebno umestiti končna A-droga ter kablrati DV od predvidene nove TP do TP Škrjanče. Kabli se izvedejo neposredno iz trafo-postaje in se priključujejo direktno na objekte.

Javna razsvetljava: V območju kompleksa je predvidena klasična zunanja razsvetljava. Razporeditev svetilk je podrejena arhitekturi območja.

Telekomunikacijsko omrežje: Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS): Objekt se bo priključil na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS) v skladu s pogoji upravljavca.

Vodovod: Vodooskrba s sanitarno in pitno vodo bo urejena z novim priključkom na javni vodovod, ki bo dimenzioniran tudi za potrebe novih kapacitet. Požarna voda se bo zagotavljala iz hidrantnega omrežja. Območje bo vezano na primarno vodovodno omrežje preko

primarnega cevovoda, ki bo rekonstruiran. Primarni vodovod se dimenzionira na končno porabo z upoštevanjem požarne vode in možnosti povečanja porabe na zaposlenega.

Kanalizacija: Predvideno je ločeno zbiranje sanitarnih vod in odvod po obstoječem kanalizacijskem sistemu ter priključevanje na razširjen kanalizacijski sistem. Vsi objekti kompleksa se bodo priključili na zbirni fekalni kolektor, ki bo potekal od novih objektov do črpališča v severnem delu območja in nato po tlačnem vodu ob regionalni cesti do priključka na obstoječo kanalizacijo v naselju Regrške košenice. Meteorne vode se odvajajo v sistem meteorne kanalizacije in izpuščajo v ponikalnice.

Plinovodno omrežje: V območju je predvidena trasa plinovoda v cestnih površinah. Pri gradnji plinovoda se upoštevajo smernice upravitelja.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

(Skupni in obračunski stroški opremljanja stavbnega zemljišča)

Skupni stroški opremljanja zemljišča za gradnjo na obračunskem območju so po cenah 30. april 2007, 2.438.323 EUR (z DDV) in obsegajo: stroške prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del, stroške odkupa nepremičnin za ureditev infrastrukture, stroške izgradnje cestne in komunalne infrastrukture, stroške strokovnega nazora in vodenja investicije.

Obračunski stroški opremljanja zemljišča za gradnjo na obračunskem območju so po cenah 30. april 2007, 1.904.149 EUR (z DDV) in vključujejo stroške prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del, stroške odkupa nepremičnin za ureditev infrastrukture, cestnega omrežja, kanalizacije, vodovoda, javne razsvetljave ter strokovnega nadzora in vodenja, medtem ko ne vključujejo stroškov električnega, plinovodnega, telekomunikacijskega in CATV omrežja, ki so jih dolžni izvesti pristojna podjetja in upravljalci in niso predmet komunalnega prispevka.

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

Podroben prikaz skupnih in obračunskih stroškov opremljanja je v finančnem delu programa opremljanja.

6. člen

(Viri financiranja)

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor IKONS družba za razvoj prostora d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

7. člen

(Preračun stroškov opremljanja na površino gradbenih parcel oziroma na neto tlorisno površino objektov)

Obračunski stroški opremljanja se delijo na I. in II. ožje obračunsko območje investicije pri čemer se na obe območji delijo obračunski stroški v celoti.

Mestna občina Novo mesto v skladu z 11. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,30 : 0,70. Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za stanovanjsko gradnjo 1,00, za poslovni objekt pa 1,50.

Tako so stroški opremljanja po posamezni vrsti infrastrukture na dan 30. april 2007 sledeči:

	I. območje	II. območje
1. Cestno omrežje		
na m ² gradbene parcele	45,54	56,11
na m ² neto tlorisne površine	91,04	83,99
2. Kanalizacija		
na m ² gradbene parcele	30,52	37,60
na m ² neto tlorisne površine	61,01	56,29
3. Vodovod		
na m ² gradbene parcele	9,55	11,77
na m ² neto tlorisne površine	19,10	17,62
4. Javna razsvetljava		
na m ² gradbene parcele	5,07	6,25
na m ² neto tlorisne površine	10,14	9,35
Skupaj		
na m ² gradbene parcele	90,68	111,73
na m ² neto tlorisne površine	181,29	167,25

8. člen

(Način izvajanja in odmere komunalnega prispevka)

Med Mestno občino Novo mesto in investitorjem komunalne opreme oz. zavezancem za plačilo komunalnega prispevka bo na podlagi 78. člena ZPNačrt sklenjena pogodba o opremljanju, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

9. člen

(Terminski plan izvedbe investicije)

Vsa komunalna infrastruktura bo dokončana do konca leta 2007.

V. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

10. člen

(Strokovne podlage za program opremljanja)

Strokovne podlage in program opremljanja iz 1. člena tega odloka so na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

11. člen

(Veljavnost odloka)

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

Številka: 351-360/2007
Novo mesto,

Župan
Alojzij Muhič, dipl.ekon.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 351-360/2007-1914

Datum: 8. 6. 2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU »OLN MRVARJEV HRIB«

Predmet: Obrazložitev predloga Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN Mrvarjev hrib«

UVOD

Mestna občina Novo mesto je že sprejela Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/2006) (v nadaljevanju OLN Mrvarjev hrib). OLN Mrvarjev hrib obravnava 5,38 ha površin, kjer bo zgrajeno okoli 52 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno infrastrukturo:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo vodovodnega sistema,
- izgradnjo kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo nizko in visoko napetostnega priključka ter trafo postaje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja
- izgradnjo telekomunikacijskega omrežja in
- izgradnjo CATV omrežja.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je lahko priloga k občinskemu lokacijskemu načrtu tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki mora biti sprejet v obliki odloka (19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo) in je osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na obravnavanem območju. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za izgradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Stroške izgradnje komunalne infrastrukture, ki so zajeti v programu opremljanja, v celoti nosi investitor, Ikons d.o.o., Ljubljana v dogovoru s posameznimi upravljavci komunalne opreme.

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za »OLN Mrvarjev hrib« obravnava površino zemljišč v skupni velikosti 5,38 ha, od tega 2,81 ha odpade na sosesko, kjer bo zgrajeno 43 enodružinskih hiš, 14 objektov z varovanimi stanovanji ter poslovni objekt s pripadajočo komunalno opremo.

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja, ki pokrivajo celotno območje opremljanja. Prvo območje je območje stanovanjske gradnje, drugo območje je območje poslovnega objekta, tretje območje pa obsega prometne in zelene površine.

Komunalna oprema, ki se bo gradila v okviru OLN zajema:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo vodovodnega sistema,
- izgradnjo kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo nizko in visoko napetostnega priključka ter trafo postaje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja
- izgradnjo telekomunikacijskega omrežja in
- izgradnjo CATV omrežja.

Predmet programa opremljanja in osnova za določitev obračunskih stroškov investicije pa je opremljanje zemljišča z naslednjo infrastrukturo:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo vodovodnega sistema,
- izgradnjo kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo javne razsvetljave,

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po Zakonu o prostorskem načrtovanju ni več dolžnost občine, ampak upravljavcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Občina bo s pogodbo o opremljanju prenesla izgradnjo komunalne opreme na podjetje Ikons d.o.o., Ljubljana.

Ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture s spremljajočimi storitvami znašajo po programu opremljanja **2.438.323,00 EUR** (584,3 mio SIT) (z DDV). Obračunski stroški pa znašajo **1.904.149,00 EUR** (456,3 mio SIT) (z DDV).

Finančna sredstva v celoti zagotavlja podjetje Ikons d.o.o., Ljubljana v dogovoru s pristojnimi upravljavci energetske in komunalne opreme.

Poleg obračunskih stroškov se investitorju dodatno odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključevala komunalna oprema predvidena za pozidavo v OLN. Osnova za odmero tega dela komunalnega prispevka bo do sprejetja novega odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in meril za odmero komunalnega prispevka na območju MONM trenutno veljaven Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05).

Celotna vsebina programa opremljanja zemljišč za gradnjo je na vpogled na pristojnem oddelku, v prilogi obrazložitve pa je predloženo celoten finančni del (priloga A), iz katerega so razvidni vsi pomembni podatki v zvezi z oceno stroškov opremljanja, opredelitvijo zavezancev, delitvijo stroškov z viri financiranja, kakor tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

VPLIV NA PRORAČUN

Stroške izgradnje nove komunalne opreme po programu opremljanja v celoti nosi investitor. Pričakuje pa se prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v ocenjeni višini 370.000 EUR (88,5 mio SIT), izračunan na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto

ZAKLJUČEK

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po predstavitvi programa opremljanja sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju OLN Mrvarjev hrib v drugi obravnavi.

Pripravila:
Mirjana Vardijan

Vodja oddelka za prostor
Mojca Tavčar

Direktor
mag. Sašo Murtič

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 NOVO MESTO

PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Za območje opremljanja:

»OLN MRVARJEV HRIB«

Novo mesto, april 2007

Župan:
Alojz Muhič, dipl.ek.

VSEBINA

I. SPLOŠNI DEL

1.1. Povzetek vsebine programa opremljanja zemljišč za gradnjo	4
1.1.1. Obseg ureditve prometnega omrežja in komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo	4
1.1.2. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo	4
1.1.3. Delitev stroškov	6
1.1.3.1. Opredelitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka	6
1.1.3.2. Viri financiranja komunalno opremljenega zemljišča	7
1.1.3.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov	8
1.1.3.4. Nadomestitveni stroški	8
1.1.3.5. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja	9
1.1.3.6. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m ² gradbenih parcel in neto tlorisnih površin	9
1.1.4. Terminski plan	10
1.2. Podatki o območjih opremljanja	11
1.2.1. Opredelitev obveznih strokovnih podlag za izdelavo programa opremljanja	11
1.2.1.1. Splošna zakonodaja	11
1.2.1.2. Veljavni občinski prostorski akti	11
1.2.1.3. Strokovne podlage za oceno stroškov	11
1.2.2. Opis območja urejanja zemljišč za gradnjo	12
1.2.3. Zasnova organizacije dejavnosti in namenske rabe prostora	12
1.2.3.1. Razporeditev dejavnosti	12
1.2.3.2. Izhodišča za komunalno urejanje prostora	13
1.2.3.3. Opredelitev gradbenih parcel in javnih površin v območju opremljanja	13
1.2.4. Opredelitev obračunskih območij opremljanja	13
1.3. Odgovorne osebe za izdelavo programa opremljanja	14

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.1. Obstoječa cestna in komunalna infrastruktura	16
2.2. Gradnja nove cestne in komunalne infrastrukture	16
2.2.1. Prometna ureditev	16
2.2.2. Električno omrežje	17
2.2.3. Javna razsvetljava	17
2.2.4. Telekomunikacijsko omrežje	17
2.2.5. Kabelsko komunikacijsko omrežje	17
2.2.6. Vodovodno omrežje	17
2.2.7. Kanalizacijsko omrežje	18
2.2.8. Plinovodno omrežje	18
2.2.9. Odpadki	18

2.3. Terminski plan	19
2.4. Usmeritve za izboljšave človekovega okolja	19
2.5. Faznost gradnje	20
III. FINANČNI DEL	
3.1. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišča	22
3.1.1. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter priprav. del	23
3.1.2. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin	23
3.1.3. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture	24
3.1.4. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije	26
3.1.5. Nadomestitveni stroški za obstoječo infrastrukturo	26
3.1.6. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo	27
3.2. Delitev stroškov	29
3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka	29
3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča	30
3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin	30
3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja	31
3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m ² gradbenih parcel in m ² neto površin po območjih	31
3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča	34
3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev	34
IV. PRILOGE	36

I. SPLOŠNI DEL

1.1. Povzetek vsebine programa opremljanja zemljišč za gradnjo

1.1.1. Obseg ureditve prometnega omrežja in komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo

Komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo na območju »OLN Mrvarjev hrib« obsega:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo vodovodnega sistema,
- izgradnjo kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo nizko in visoko napetostnega priključka ter trafo postaje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja
- izgradnjo telekomunikacijskega omrežja in
- izgradnjo CATV omrežja.

Predmet tega programa opremljanja in osnova za določitev obračunskih stroškov investicije pa je opremljanje zemljišča z naslednjo infrastrukturo:

- ureditev prometnega omrežja,
- ureditev vodovodnega sistema,
- ureditev kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode ter
- izgradnja javne razsvetljave.

1.1.2. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

Ocena stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi projektov PGD izdelovalca K.A.B. d.o.o. Novo mesto, april 2007
2. Stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del so ocenjeni na podlagi sklenjenih pogodb ali že izdanih računov.
3. Stroški strokovnega nadzora so upoštevani v višini 2% od izvedbenih del.
4. Stroški vodenja investicijske naložbe so ocenjeni v višini 2% od vseh postavk.
5. Ocena stroškov odškodnin za zemljišče potrebne za odkup za ureditev cestnega omrežja znotraj območja in hodnika ob regionalni cesti je izdelana na podlagi ocene površin (9.459 m²) in vrednosti zemljišča 60 EUR/m².
6. Nadomestitveni stroški obstoječe komunalne infrastrukture: Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero

komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

7. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odkupa zemljišča, kjer ne nastopa.
8. Vsi stroški so preračunani na cene 30. april 2007.
9. Vsi stroški so v EUR. Zaradi preglednosti so vsi zneski v tabelah zaokroženi na 1 EUR, medtem ko so v samih izračunih dejansko upoštevani skupaj z evro centi.

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena **skupnih stroškov** opremljanja zemljišč za gradnjo za OLN Mrvarjev hrib naslednja:

Postavka	v EUR	Delež
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	96.133	3,94%
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	567.540	23,28%
3. Cestno omrežje	484.812	19,88%
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700	4,17%
5. Kanalizacija	324.919	13,33%
6. Elektroenergetsko omrežje	201.000	8,24%
7. Javna razsvetljava	54.000	2,21%
8. TK omrežje	96.660	3,96%
9. CATV KK	45.000	1,85%
10. Plinovod	85.200	3,49%
12. Strokovni nadzor	27.866	1,14%
13. Vodenje	41.697	1,71%
14. Nadomestitveni stroški za obst. komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	2.126.526	87,21%
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	311.797	12,79%
SKUPAJ	2.438.323	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določenih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

V skladu z 11. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo se obračunske stroške dobi tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije dobi iz drugih virov oz. jih zagotovi sama in ne bremenijo zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po novjših spremembah zakonodaje ni več dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav

tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Obračunski stroški so tako sledeči:

Postavka	v EUR	Delež
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljalna dela	96.133	5,05%
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	567.540	29,81%
3. Cestno omrežje	484.812	25,46%
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700	5,34%
5. Kanalizacija	324.919	17,06%
6. Javna razsvetljava	54.000	2,84%
7. Strokovni nadzor	19.309	1,01%
8. Vodenje	32.968	1,73%
9. Nadomestitveni stroški za obst. komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	1.681.380	88,30%
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	222.768	11,70%
SKUPAJ	1.904.149	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

1.1.3. Delitev stroškov

1.1.3.1. Opredelitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, 33/07) v svojem 80. členu definira zavezance:

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

Isti zakon v 71. členu definira **komunalno opremo**:

“Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih 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.”

Opremljeno stavbno zemljišče je definirano v 72. členu:

“Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.”

Komunalni prispevek je definiran v 79. členu:

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V primeru OLN „Mrvarjev hrib“ je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Ikons družba za razvoj prostora d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana kot investitor celotne komunalne infrastrukture in vseh objektov v območju opremljanja.

1.1.3.2. Viri financiranja komunalno opremljenega zemljišča

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor tega OLN-ja Ikons d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjem in Mestno občino Novo mesto, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

1.1.3.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja, ki pokrivajo celotno območje opremljanja.

Pri neto tlorisnih površinah je upoštevan faktor dejavnosti, ki je za poslovni objekt postavljen na 1,5. Modificirana neto tlorisna površina objektov, ki je potem osnova za izračun komunalnega prispevka je v tabeli navedena v zadnjem stolpcu.

Tako so površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine v ožjih obračunskih območjih opremljanja naslednje:

Ožje območje	Opis	Površina gradbenih parcel m ²	Neto tlorisna površina objektov m ²	Modificirana neto tlorisna površina objektov m ²
I. območje	stanovanjska gradnja	18.011,00	9.009,00	9.009,00
II. območje	poslovni objekt	2.425,00	1.080,00	1.620,00
III. območje	prometne in zelene površine	33.390,00		
Skupaj		53.826,00	10.089,00	10.629,00

1.1.3.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

Obračunski stroški opremljanja se delijo na I. in II. ožje obračunsko območje opremljanja, in sicer se delijo vsi obračunski stroški na površino gradbenih parcel in neto tlorisno površino objektov.

Mestna občina Novo mesto ima v skladu z 11. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 117/2004) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje in
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) za posamezne vrste objektov v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture, pri čemer se lahko faktor določi v razmerju od 0,5 do 1,5.

Mestna občina Novo mesto v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom gradbene parcele in merilom neto tlorisne površine 0,30 : 0,70.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za stanovanjsko gradnjo 1,00, za poslovni objekt pa 1,50.

1.1.3.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m² gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je strošek komunalnega opremljanja naslednji:

Postavka	I. območje	II. območje
1. Cestno omrežje	820.152	136.057
2. Kanalizacija	549.663	91.185
3. Vodovod	172.045	28.541
4. Javna razsvetljava	91.351	15.155
Skupaj	1.633.211	270.938

Obračunski stroški znašajo na dan 30. april 2007 po območjih opremljanja :

Območje	Obračunski stroški v EUR
I. območje	1.633.211
II. območje	270.938
Skupaj	1.904.149

Obračunski stroški na površino po posamezni vrsti komunalne infrastrukture so tako na dan 30. april 2007 v posameznem območju opremljanja sledeči:

	I. območje	II. območje
1. Cestno omrežje		
na m ² gradbene parcele	45,54	56,11
na m ² neto tlorisne površine	91,04	83,99
2. Kanalizacija		
na m ² gradbene parcele	30,52	37,60
na m ² neto tlorisne površine	61,01	56,29
3. Vodovod		
na m ² gradbene parcele	9,55	11,77
na m ² neto tlorisne površine	19,10	17,62
4. Javna razsvetljava		
na m ² gradbene parcele	5,07	6,25
na m ² neto tlorisne površine	10,14	9,35
Skupaj		
na m ² gradbene parcele	90,68	111,73
na m ² neto tlorisne površine	181,29	167,25

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 30 : 70 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino. V primeru poslovnega objekta je potrebno upoštevati še faktor dejavnosti 1,50.

Način revalorizacije in plačila komunalnega prispevka:

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po OLN Mrvarjev hrib bo med Mestno občino Novo mesto in zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklenjena »pogodba o opremljanju«, ki bo podrobno opredelila:

- območje, ki se opremlja,
- pregled obstoječe komunalne infrastrukture na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz predprejšnje postavke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad gradnjo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbem odgovarja za povzročeno škodo.

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastruturo in stroški opremljanja kvadratnega metra neto florisne površine objekta z določeno komunalno infrastruturo, 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«.

1.1.4. Terminski plan

Komunalno opremljanje zemljišča bo predvidoma izvedeno po naslednjem terminskem planu:

- izdelava projektov v aprilu 2007
- začetek del na cestni in komunalni infrastrukturi v juniju 2007
- zaključek del na cestni in komunalni infrastrukturi do konca leta 2007.

1.2. Podatki o območjih opremljanja

1.2.1. Opredelitev obveznih strokovnih podlag za izdelavo programa opremljanja

1.2.1.1. Splošna zakonodaja

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »OLN Mrvarjev hrib« je izdelan na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS 117/04, 74/05) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS 117/04).

1.2.1.2. Veljavni občinski prostorski akti

Pri izdelavi programa opremljanja so upoštevani naslednji občinski prostorski akti:

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list št.24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06),
- Prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do 1990 s spremembami in dopolnitvami (Skupščinski Dolenjski list 24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06).
- Programska zasnova "Soseska Mrvarjev hrib" (Ur.l.RS 99/2004),
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Ur.l.RS 67/2006).

1.2.1.3. Strokovne podlage za oceno stroškov

Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture v območju opremljanja je izdelana na naslednjih osnovah:

- projektih PGD za cestno in komunalno infrastrukturo, izdelovalec K.A.B. d.o.o. Novo mesto, april 2007
- Urbanistično – arhitekturne idejne zasnove stanovanjsko – poslovne soseske Mrvarjev hrib, Sadar Vuga arhitekti, d.o.o., Ljubljana,
- pogodbe, računi ali ponudbe za stroške prostorske in projektne dokumentacije ter stroške pravnih storitev.

1.2.2. Opis območja urejanja zemljišč za gradnjo

Območje načrtovane stanovanjske soseske Mrvarjev hrib leži na južnem obrobju Novega mesta v bližini naselja Košenice z enodružinskimi stanovanjskimi hišami. Soseska obsega 2,81 ha, celoten OLN pa 5,38 ha. OLN ureja zemljišča s parcelnimi številkami 1112/1, 1112/2, 1112/3, del 1114/1, 1149/1, 1149/4, 1149/5, 1149/7, 1149/8, 1155, 1156/2, 1160, 1161/1, 1161/2, 2065, 2110, k.o. Veliki Podljuben in 1010/1, k.o. Gotna vas.

Plinovod, obnova vodovoda, kanalizacija – tlačni vod potekajo po parcelah številkah 1156/1 in 1156/3, k.o. Veliki Podljuben ter parcelnih številkah: 1011, 1229, 1233/6, 1228, 1143/2 (cesta), 1015/8, 1015/7, 1015/6, 1015/12, 1015/15, 1142/5 (cesta), vse k.o. Gotna vas.

Območje OLN Mrvarjev hrib je bil v sklopu sprememb in dopolnitev prostorskega plana MoNM, ki se nanašajo na Urbanistično zasnovo Novega mesta (sprememba 2003/1) v letu 2004 opredeljeno kot novo območje stavbnih zemljišč za namen gradnje stanovanjskih in trgovsko servisnih objektov.

Soseska Mrvarjev hrib je zaokrožen nukleus, razvit na topografiji območja in z zelenim predahom ločena od novejših pozidav Košenice in Škrjanče. Z regionalno cesto je povezana tako s centrom Novega mesta kot tudi z bodočo južno obvoznico. Nastala je na pobudo lastnikov zemljišča, ki so se odločili, da bodo nepozidana, delno kmetijska zemljišča v sosesščini, kjer prebivajo, namenili pozidavi stanovanjskih hiš, varovanih stanovanj in trgovsko – servisnemu in poslovnemu objektu (banka, pošta, trgovina, družabni prostori, lokali), ki bodo služili tudi okoliškimi naseljem.

1.2.3. Zasnovana organizacija dejavnosti in namenske rabe prostora

V občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Ur.l.RS 67/2006) so naslednje opredelitve glede razporeditve dejavnosti in izhodišča za komunalno opremljanje območja:

1.2.3.1. Razporeditev dejavnosti

Organizacija objektov v soseski, njena podoba in operativnost v primestni krajini predstavlja generičen primer oblikovanja in delovanja primestnih naselij, kjer se srečata urbani način bivanja in ruralna krajina. Zasnova soseske z upravnikom skupnih zunanjih površin omogoča kontrolo in obvladovanje podobe soseske v krajini.

V soseski je predvidenih 38 enodružinskih stanovanjskih hiš in 14 objektov z varovanimi stanovanji, ki skupaj s pripadajočo zunanjo ureditvijo oblikujejo štiri enote znotraj soseske. Ob regionalni cesti je postavljen en objekt s poslovnimi, trgovskimi in servisnimi dejavnostmi. Dovoljena je zgostitev pozidave do 10%. Na tej podlagi je tudi narejen načrt pozidave s strani investitorja, ki predvideva, da bo na koncu na območju 43 stanovanjskih hiš, 14 varovanih stanovanj in en poslovni objekt, s skupno površino v okviru dovoljene.

Soseska Mrvarjev hrib je stanovanjska soseska z upravnikom, ki skrbi za skupne zunanje površine naselja. V treh enotah soseske je skupna zunanja površina tlakovana z enotnim tlakom (opečnati tlakovci, tlakovci iz umetnega kamna). Površina je namenjena dostopnemu prometu do stanovanjskih hiš, hoji pešcev, na njej so otoki zelenja, ki ustvarjajo naravne zavese med objekti. Del tlakovane površine je izrezan in zamenjan z mehkim tartanom, primernim za otroško igro. V sredini te soseske je spodnji trg, ki se preko ceste nadaljuje v gornji trg, osrednji zunanji prostor celotne soseske. Osem stanovanjskih hiš ob jugozahodnem robu soseske ima okoli sončne terase lastni vrt.

1.2.3.2. Izhodišča za komunalno urejanje prostora

Podrobnejša izhodišča za komunalno urejanje prostora so opredeljena v »Občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib« in so podlaga za izdelavo projektov PGD za komunalno opremo. V izogib ponavljanju jih na tem mestu podrobneje ne navajamo. Tehnične podrobnosti opremljanja s cestno in komunalno infrastrukturo so navedene v drugem poglavju.

1.2.3.3. Opredelitev gradbenih parcel in javnih površin v območju opremljanja

V lokacijskem načrtu je opredeljeno, da je vseh gradbenih parcel 53.826 m², od tega jih 20.436 m² odpade na načrtovane objekte, ostalo pa predstavlja prostor za prometno ureditev in zelene površine. Podrobnejša navedba parcel je v točki 1.2.2., grafični prikaz območja pa je v prilogi.

Celotna površina OLN	53.826
Javne površine - ceste	9.459
Pešpoti	973
Skupne površine (zelenice)	22.958
Skupaj javne in skupne površine	33.390
Funkcionalna zemljišča - hiše	18.011
Funkcionalna zemljišča - poslovni del	2.425
Skupaj funkcionalna zemljišča	20.436

1.2.4. Opredelitev obračunskih območij opremljanja

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja, ki pokrivajo celotno območje opremljanja. Prvo ožje obračunsko območje obsega območje stanovanjske gradnje, drugo območje zajema poslovni objekt, medtem ko so v tretjem vse preostale prometne in zelene površine.

Podrobnejše površine so navedene v točki 3.2.3 »Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin«.

1.3. Odgovorne osebe za izdelavo programa opremljanja

NAZIV: ESPRI, Agencija za podjetništvo in vodenje d.o.o. Novo mesto

NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700

E-mail : espri@insert.si

fax: (07) 39-35-709

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI 39899926

Poslovna banka: NLB d.d. Ljubljana, Podružnica Novo mesto

Transakcijski račun: 02970 – 0012424119

Odgovorna oseba: BLAŽ MALENŠEK, univ.dipl.ekon.

Izpolnjevalec podatkov: BLAŽ MALENŠEK, univ.dipl.ekon.

Podatki so zbrani s potrebno skrbnostjo in so strokovno preverjeni ter za njihovo pravilnost jamči.

(ime in priimek)

Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

DATUM: 30.4.2007

_____ podpis

II. TEHNIČNI DEL

2.1. Obstoječa cestna in komunalna infrastruktura

Na samem območju opremljanja ni nobenega objekta, zato tudi ni posebne infrastrukture. Je pa ta bodisi v neposredni bližini prilagojena sedanji ureditvi prostora in porabnikom ali pa vodi potekajo preko območja.

Skozi območje poteka obstoječa dovozna pot do gostinskega objekta.

Območje ima možnost priklopa na obstoječi vodovod, ki pa je po kapaciteti premajhen, zato ga je potrebno rekonstruirati.

Ostala komunalna infrastruktura je na voljo pri stanovanjskih objektih blizu območja urejanja.

2.2. Gradnja nove cestne in komunalne infrastrukture

2.2.1. Prometna ureditev:

Soseska Mrvarjev hrib se nahaja južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gabrje – Uršna sela – Novo mesto od km 19,50 do km 19,815 (desno). Regionalna cesta povezuje Novo mesto skozi Uršna sela s Črnomljem. Prometno bo naselje navezано na javno cesto preko obstoječega priključka lokalne ceste, ki se vzporedno z izgradnjo novega naselja rekonstruira. Ob cesti se izvede enostranski pločnik širine 1,6 m.

Poleg obstoječega priključka je predvidena tudi izvedba novega priključka, ki se zgradi ob javnem programu ob regionalni cesti v km 19,635 desno.

Obstoječa dovozna pot do gostinskega objekta bo postala lokalna zbirna cesta nove soseke, na katero se bodo navezovalе dovozne poti. Zbirna cesta bo delila zahodni stanovanjski gradnji in javnemu programu namenjen del od varovane soseke. Rekonstruirana zbirna cesta poleg navezave obstoječega naselja na regionalno cesto ohranja vse svoje sedanje funkcije (dovoz do gostinskega objekta, dovoz do kmetijskih zemljišč ...).

Soseska je iz prometnega vidika razdeljena na tri prometno neodvisna območja:

- Območje javnega programa ob regionalni cesti (parkirišče s priključkom),
- Območje varovanih enot (intervencija, parkirišča) in
- Območje individualne stanovanjske gradnje (dovozi, parkirišča, igrišča, ...).

Območje javnega programa je prometno navezано na regionalno cesto. Prometna ureditev obsega parkirišče in priključka na regionalno cesto (od tega en obstoječ, en predviden v osrednjem delu) ter površine, namenjene dostopu objektov.

2.2.2. Električno omrežje

Povezava v omrežje je zagotovljena z novimi visokonapetostnimi vodi in interno TP.

Visokonapetostni razvod:

Zgraditi je potrebno nadomestni 20 kV kablovod od droga pri meji urejanja na S delu pa do droga v bližini meje na J delu urejanja, kjer je potrebno umestiti končna A-droga:

- Kablirati DV od predvidene nove TP do TP Škrjanče,
- Kablovodi naj bodo preseka 150 mm² in naj bodo na območju urejanja v 6-cevni elektorkabelski kanalizaciji s cevmi ϕ 160 mm ter jaški standardnih dimenzij.

Skupna predvidena moč: 430 kW, upoštevamo tipsko kabelsko trafo postajo moči 630 kVA, 20/0,4.

Niskonapetostno omrežje:

Kabli se izvedejo neposredno iz trafo-postaje in se priključujejo direktno na objekte. EV NN bodo vodeni do posameznih objektov v kabelski kanalizaciji, nato pa pod zemljo do posameznih objektov.

2.2.3. Javna razsvetljava

V območju kompleksa je predvidena klasična zunanja razsvetljava. Razporeditev svetilk je podrejena arhitekturi območja. Kabli bodo vodeni ob niskonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji.

2.2.4. Telekomunikacijsko omrežje

Priključitev na obstoječe TK omrežje bo v skladu s pogoji upravljalca. Izvedeno bo pod zemljo kabelsko in v kabelski kanalizaciji.

2.2.5. Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS)

Priključitev na kabelsko komunikacijske sisteme Novega mesta se izvede na obstoječe omrežje v skladu s pogoji upravljalca. Omrežje bo izvedeno pod zemljo kabelsko in v kabelski kanalizaciji usklajeno s TK omrežjem.

2.2.6. Vodovodno omrežje

Vodooskrba s sanitarno in pitno vodo bo urejena z novim priključkom na javni vodovod, ki bo dimenzioniran tudi za potrebe novih kapacitet. Požarna voda se bo zagotavljala iz hidrantnega omrežja.

Območje OLN bo vezano na primarno vodovodno omrežje preko primarnega cevovoda, ki ga je potrebno rekonstruirati. Primarni vodovod se dimenzionira na končno porabo z upoštevanjem požarne vode in možnosti povečanja porabe na zaposlenega.

Vodovodno omrežje se zanka, in sicer: od obstoječega priključka, vodovod poteka ob notranjih cestah v bankini cest 1 m od roba asfalta.

2.2.7. Kanalizacijsko omrežje

Predvideno je ločeno zbiranje sanitarnih vod in odvod po obstoječem kanalizacijskem sistemu, priključevanje na razširjen kanalizacijski sistem. Ureditev odvodnjavanja z vseh javnih in drugih utrjenih površin ter streh z zbiranjem in predpisanim očiščenjem (z lovilci olj, usedalniki) ter ponikovanjem meteornih voda v samostojnem sistemu, tehnološke vode ni.

Fekalna kanalizacija:

Predvideno je, da se vsi objekti kompleksa priključijo na zbirni fekalni kolektor, ki bo potekal od novih objektov do črpališča v severnem delu območja in na to po tlačnem vodu ob regionalni cesti do priključka na obstoječo kanalizacijo v naselju Regrške Košenice. Zaradi križanja z drugimi komunalnimi vodi je predvidena povprečna globina fekalnih kanalov 1,50 m.

Meteorna kanalizacija:

Meteorne vode se odvajajo v sistem meteorne kanalizacije in izpuščajo v ponikalnice. Onesnažene vode s dostopne ceste in parkirnih površin se pred izpustom vodijo preko lovilcev olj.

2.2.8. Plinovodno omrežje

Pri gradnji plinovoda se upoštevajo smernice Istrabenz plini d.o.o.. V območju OLN je predvidena trasa plinovoda v cestnih površinah. Tlak v distribucijskem plinovodnem omrežju je 1 bar.

2.2.9. Odpadki

Za komunalne odpadke je potrebno urediti ustrezna odjemna mesta ob objektih, ki so dostopna po servisnih poteh. Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov.

2.3. Terminski plan

Komunalno opremljanje zemljišča bo predvidoma izvedeno po naslednjem terminskem planu:

- izdelava projektov v aprilu 2007
- začetek del na cestni in komunalni infrastrukturi v juniju 2007
- zaključek del na cestni in komunalni infrastrukturi do konca leta 2007.

2.4. Usmeritve za izboljšave človekovega okolja

2.4.1. Varovanje naravne in kulturne dediščine

Območje OLN Mrvarjev hrib je izven evidentiranih območij ohranjanja narave (naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij in posebnih varstvenih območij).

Na osnovi 5. odstavka 97. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04) za območje »Občinskega lokacijskega načrta Mrvarjev hrib« izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni, ravno tako na osnovi 105. člena istega zakona pred začetkom izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

2.4.2. Varovanje pred hrupom

V obravnavanem območju OLN se izvaja III. stopnja varstva pred hrupom, kar pomeni, da predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne vrednosti (60dbA) in nočne mejne vrednosti (50 dbA) ravni hrupa. Pri tem je potrebno:

- zagotoviti je treba ustrezno koordinacijo prometne signalizacije, tako da se hitrost in ustavljanje motornih vozil na križiščih zmanjšujeta na najnižji možni nivo,
- načrtovati je treba ustroj zgornje plasti cestišča, ki zagotavlja najmanjši možni hrup (ustrezna asfaltna prevleka),
- pokrove in jaške je treba razvrstiti tako, da se vozila ne bodo vozila po njih in
- zagotoviti je treba tudi vse ostale ukrepe, ki zmanjšujejo izvor hrupa.

2.4.3. Varstvo zraka

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94 in 51/98). Investitorji v območju urejanja so dolžni takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

2.4.4. Varstvo voda

Odvajanje odpadnih voda iz cone mora biti urejeno v skladu s pogoji, določenimi v Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05). Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili zgoraj navedene uredbe. Meteorne vode s parkirišč je dovoljeno spuščati v meteorno kanalizacijo le preko lovilca olj in maščob.

Prostor za cisterno na tekoče gorivo mora biti izveden kot nepropustna skleda.

2.4.5. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve nove transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitve in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

2.4.6. Način ravnanja s plodno in odvečno zemljo

Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu v nasipu višine največ 2 m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (parkovne ureditve, zelenice).

2.5. Faznost gradnje

Izvajanje prostorskih in gradbenih posegov po tem OLN bo potekalo etapno in postopoma v skladu z zmožnostmi in interesi investitorjev.

Pri izvedbi predvidenih objektov je potrebno istočasno urediti tudi vse pripadajoče zunanje površine, kot so dovozi, dostopi, zelenice in parkirišča.

Prav tako je potrebno do funkcionalnega dokončanja predvidenih objektov izvesti vse predvidene spremljevalne objekte in infrastrukturo (v skladu s pridobljenimi smernicami in mnenji pristojnih organov in organizacij).

III. FINANČNI DEL

3.1. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo

Ocena stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi projektov PGD izdelovalca K.A.B. d.o.o. Novo mesto, april 2007
2. Stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del so ocenjeni na podlagi sklenjenih pogodb ali že izdanih računov.
3. Stroški strokovnega nadzora so upoštevani v višini 2% od izvedbenih del.
4. Stroški vodenja investicijske naložbe so ocenjeni v višini 2% od vseh postavk.
5. Ocena stroškov odškodnin za zemljišče potrebne za odkup za ureditev cestnega omrežja znotraj območja in hodnika ob regionalni cesti je izdelana na podlagi ocene površin (9.459 m²) in vrednosti zemljišča 60 EUR/m².
6. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odkupa zemljišča, kjer ne nastopa.
7. Vsi stroški so preračunani na cene 30. april 2007.
8. Vsi stroški so v EUR. Zaradi preglednosti so vsi zneski v tabelah zaokroženi na 1 EUR, medtem ko so v samih izračunih dejansko upoštevani skupaj z evro centi.

Tako je ocena stroškov po stalnih cenah na dan 30. april 2007 naslednja:

3.1.1. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del

Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije temelji na danih ponudbah, sklenjenih pogodbah ali že izdanih računih.

Tako ocenjeni stroški so sledeči:

Vrsta stroškov	v EUR
- temeljni geodetski načrt	5.000
- parcelacija	2.000
- zakoličevanje komunalnih naprav	5.000
- izdelava OLN	18.333
- izdelava projektov komunalnih naprav	58.800
- pravni posli	2.000
- program opremljanja	5.000
Skupaj	96.133
DDV	19.227
SKUPAJ	115.360

3.1.2. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin

Za potrebe izgradnje cestnega omrežja in hodnika ob regionalni cesti je potrebno odkupiti 9.459 m² zemljišča. Vrednost zemljišča je ocenjena na 60 m², kar pomeni skupaj 567.540 EUR stroškov za odkup nepremičnin.

V skladu z metodologijo mora biti ta strošek vključen v obračunske stroške opremljanja, medtem ko bo v praksi investitor potem ko bo izgradil cesto le-to zastonj prenesel na občino in jo predal v upravljanje.

3.1.3. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture

3.1.3.1. Izgradnja ceste

Ocena stroškov izgradnje ceste je izdelana na podlagi projektantskega predračuna. V oceni je všteti tudi strošek meteorne kanalizacije. Ocena je naslednja:

Postavke	v EUR
- rekonstrukcija lokalne ceste s križiščem	123.956
- hodnik ob regionalni cesti s priključkom za poslovni objekt	28.133
- interna cesta A	24.729
- interna cesta B1	62.629
- interna cesta B2	66.334
- interna cesta C1	44.624
- interna cesta C2	24.729
- interna cesta D	56.539
- parkirišče	53.139
Skupaj	484.812
DDV	96.962
SKUPAJ	581.774

3.1.3.2. Izgradnja komunalne infrastrukture

Kanalizacija:

Ocena stroškov izgradnje je izdelana na podlagi projektantskega predračuna, in je naslednja:

Postavka	v EUR
- tlačni vod fekalne kanalizacije	104.550
- črpališče	11.500
- fekalna kanalizacija	208.869
Skupaj	324.919
DDV	64.984
SKUPAJ	389.903

Vodovod:

Ocena stroškov izgradnje vodovoda je izdelana na podlagi projektantskega predračuna in je naslednja:

Postavke	v EUR
Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700
20% DDV	20.340
SKUPAJ	122.040

Elektroenergetsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavka	v EUR
- VN priključek in kabliranje	50.000
- NN omrežje	151.000
Skupaj	201.000
DDV 20%	40.200
SKUPAJ	241.200

Telekomunikacijsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Telekomunikacijsko omrežje	96.660
20% DDV	19.332
SKUPAJ	115.992

Javna razsvetljava:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Javna razsvetljava	54.000
20% DDV	10.800
SKUPAJ	64.800

Kabelsko komunikacijsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Kabelsko komunikacijsko omrežje	45.000
20% DDV	9.000
SKUPAJ	54.000

Plinovod:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Plinovodno omrežje	85.200
20% DDV	17.040
SKUPAJ	102.240

3.1.4. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije

Za strokovni nadzor cestnega in komunalnega urejanja sta upoštevana 2 % od ocene stroškov izvedbenih del cestne in komunalne infrastrukture, za vodenje investicije pa 2% na vse postavke. Ocena stroškov je tako sledeča:

Pri upoštevanju vseh stroškov:

Postavke	v EUR
1. Nadzor	27.866
2. Vodenje investicije	41.697
Skupaj	69.562
20% DDV	13.912
SKUPAJ	83.475

Pri upoštevanju samo obračunskih stroškov:

Postavke	v EUR
1. Nadzor	19.309
2. Vodenje investicije	32.968
Skupaj	52.277
20% DDV	10.455
SKUPAJ	62.732

3.1.5. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.1.6. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena skupnih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo v OLN Mrvarjev hrib naslednja:

Postavka	v EUR	Delež
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	96.133	3,94%
- temeljni geodetski načrt	5.000	0,21%
- parcelacija	2.000	0,08%
- zakoličevanje komunalnih naprav	5.000	0,21%
- izdelava OLN	18.333	0,75%
- izdelava projektov komunalnih naprav	58.800	2,41%
- pravni posli	2.000	0,08%
- program opremljanja	5.000	0,21%
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	567.540	23,28%
- stroški odkupa zemljišč	567.540	23,28%
3. Cestno omrežje	484.812	19,88%
- rekonstrukcija lokalne ceste s križiščem	123.956	5,08%
- hodnik ob regionalni cesti s priključkom za poslovni objekt	28.133	1,15%
- interna cesta A	24.729	1,01%
- interna cesta B1	62.629	2,57%
- interna cesta B2	66.334	2,72%
- interna cesta C1	44.624	1,83%
- interna cesta C2	24.729	1,01%
- interna cesta D	56.539	2,32%
- parkirišče	53.139	2,18%
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700	4,17%
5. Kanalizacija	324.919	13,33%
- tlačni vod fekalne kanalizacije	104.550	4,29%
- črpališče	11.500	0,47%
- fekalna kanalizacija	208.869	8,57%
6. Elektroenergetsko omrežje	201.000	8,24%
- VN priključek in kabliranje	50.000	2,05%
- NN omrežje	151.000	6,19%
7. Javna razsvetljava	54.000	2,21%
8. TK omrežje	96.660	3,96%
9. CATV KK	45.000	1,85%
10. Plinovod	85.200	3,49%
12. Strokovni nadzor	27.866	1,14%
13. Vodenje	41.697	1,71%
14. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	2.126.526	87,21%
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	311.797	12,79%
SKUPAJ	2.438.323	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

V skladu z 11. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo se obračunske stroške dobi tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije dobi iz drugih virov oz. jih zagotovi sama in ne bremenijo zavezancev za

plačilo komunalnega prispevka. Izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po novejših spremembah zakonodaje ni več dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Obračunski stroški so tako sledeči:

Postavka	v EUR	Delež
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	96.133	5,05%
- temeljni geodetski načrt	5.000	0,26%
- parcelacija	2.000	0,11%
- zakoličevanje komunalnih naprav	5.000	0,26%
- izdelava OLN	18.333	0,96%
- izdelava projektov komunalnih naprav	58.800	3,09%
- pravni posli	2.000	0,11%
- program opremljanja	5.000	0,26%
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	567.540	29,81%
- stroški odkupa zemljišč	567.540	29,81%
3. Cestno omrežje	484.812	25,46%
- rekonstrukcija lokalne ceste s križiščem	123.956	6,51%
- hodnik ob regionalni cesti s priključkom za poslovni objekt	28.133	1,48%
- interna cesta A	24.729	1,30%
- interna cesta B1	62.629	3,29%
- interna cesta B2	66.334	3,48%
- interna cesta C1	44.624	2,34%
- interna cesta C2	24.729	1,30%
- interna cesta D	56.539	2,97%
- parkirišče	53.139	2,79%
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700	5,34%
5. Kanalizacija	324.919	17,06%
- tlačni vod fekalne kanalizacije	104.550	5,49%
- črpališče	11.500	0,60%
- fekalna kanalizacija	208.869	10,97%
6. Javna razsvetljava	54.000	2,84%
7. Strokovni nadzor	19.309	1,01%
8. Vodenje	32.968	1,73%
9. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	1.681.380	88,30%
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	222.768	11,70%
SKUPAJ	1.904.149	100,00%

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.2. Delitev stroškov

3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, 33/07) v svojem 80. členu definira zavezance:

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

Isti zakon v 71. členu definira **komunalno opremo**:

“Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih 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.”

Opremljeno stavbno zemljišče je definirano v 72. členu:

“Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.”

Komunalni prispevek je definiran v 79. členu:

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V primeru OLN „Mrvarjev hrib“ je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Ikons družba za razvoj prostora d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana kot investitor celotne komunalne opreme in vseh objektov v območju opremljanja.

3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor tega OLN-ja Ikons d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjem in Mestno občino Novo mesto, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja, ki pokrivajo celotno območje opremljanja.

Pri neto tlorisnih površinah je upoštevan faktor dejavnosti, ki je za poslovni objekt postavljen na 1,5. Modificirana neto tlorisna površina objektov, ki je potem osnova za izračun komunalnega prispevka je v tabeli navedena v zadnjem stolpcu.

Tako so površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine v ožjih obračunskih območjih opremljanja naslednje:

Ožje območje	Opis	Površina gradbenih parcel m ²	Neto tlorisna površina objektov m ²	Modificirana neto tlorisna površina objektov m ²
I. območje	stanovanjska gradnja	18.011,00	9.009,00	9.009,00
II. območje	poslovni objekt	2.425,00	1.080,00	1.620,00
III. območje	prometne in zelene površine	33.390,00		
Skupaj		53.826,00	10.089,00	10.629,00

Komunalni prispevek se odmerja samo na I. in II. območje, se pravi na 20.436 m² gradbene parcele in 9.207m² (9.747 m² modificirane) neto tlorisne površine.

3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

Obračunski stroški opremljanja se delijo na I. in II. ožje obračunsko območje opremljanja, in sicer se delijo vsi obračunski stroški na površino gradbenih parcel in neto tlorisno površino objektov.

Mestna občina Novo mesto ima v skladu z 11. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 117/2004) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje in
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) za posamezne vrste objektov v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture, pri čemer se lahko faktor določi v razmerju od 0,5 do 1,5.

Mestna občina Novo mesto v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom gradbene parcele in merilom neto tlorisne površine 0,30 : 0,70.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za stanovanjsko gradnjo 1,00, za poslovni objekt pa 1,50.

3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m² gradbenih parcel in m² neto površin po območjih

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je strošek komunalnega opremljanja po ožjih obračunskih območjih naslednji (izračuni so narejeni na dve decimalki natančno, vendar so v tabeli zaradi preglednosti navedene samo cele vrednosti za EUR):

Postavka	I. območje	II. območje
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	82.454	13.679
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	486.786	80.754
3. Cestno omrežje	415.829	68.983
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	87.229	14.471
5. Kanalizacija	278.687	46.232
6. Javna razsvetljava	46.316	7.684
7. Strokovni nadzor	16.561	2.747
8. Vodenje	28.277	4.691
9. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
Skupaj	1.442.140	239.241
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	191.071	31.697
SKUPAJ	1.633.211	270.938

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

Navedeni obračunski stroški so sicer lahko sami kot taki postavka pri plačilu komunalnega prispevka, vendar pa je zaradi preglednosti bolj smiselno, da posamezne neizvedbene postavke – konkretno program opremljanja, projektno dokumentacijo, stroške odkupa nepremičnin, nadzor, vodenje, nadomestitvene stroške in DDV – po ključu splošnih stroškov razdelimo na posamezno vrsto infrastrukture. Tako dobimo naslednjo tabelo obračunskih stroškov:

Postavka	Skupaj	I. območje	II. območje
1. Cestno omrežje	956.209	820.152	136.057
2. Kanalizacija	640.848	549.663	91.185
3. Vodovod	200.586	172.045	28.541
4. Javna razsvetljava	106.506	91.351	15.155
Skupaj	1.904.149	1.633.211	270.938

Obračunski stroški znašajo na dan 30. april 2007 po območjih opremljanja :

Območje	Obračunski stroški v EUR
I. območje	1.633.211
II. območje	270.938
Skupaj	1.904.149

V skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture izračuna po formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pi1}} \times D_{\text{pi}}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{ti}} \times D_{\text{ti}})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_i = komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture

A_{parcela} = površina parcele

C_{pi1} = strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo

D_{pi} = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$ = faktor dejavnosti

A_{tlorisna} = neto tlorisna površina

C_{ti} = strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno kom. infrastrukt.

D_{ti} = delež neto tlorisne površine

V primeru OLN Mrvarjev hrib to pomeni naslednji komunalni prispevek za npr. kanalizacijo:

Strošek kanalizacije je = strošek izgradnje = 640.848 EUR

Strošek kanalizacije na m² gradbene parcele za celo območje je:
 $640.848 \text{ EUR} / 20.436 \text{ m}^2 = 31,35 \text{ EUR} / \text{m}^2$

Strošek kanalizacije na m² neto tlorisne površine za celo območje je:
 $640.848 \text{ EUR} / 10.629 \text{ m}^2 = 60,29 \text{ EUR} / \text{m}^2$

Zgornji izračun velja za celotno območje (povprečje). Ker pa imamo v primeru Mrvarjevega hriba dve med sabo različni območji, ki imata različne faktorje dejavnosti, moramo iz tega po navedeni formuli izračunati komunalni prispevek za posamezno območje.

Ob upoštevanju navedenih izhodišč to pomeni naslednji komunalni prispevek npr. za kanalizacijo za zavezance v I. območju:

$$KP_{\text{kanal.,I. območje}} = (18.011 \text{ m}^2 \times 31,35 \text{ EUR/m}^2 \times 0,3) + (1 \times 9.009 \text{ m}^2 \times 60,29 \text{ EUR/m}^2 \times 0,7)$$

$$KP_{\text{kanal.,I. območje}} = 549.663 \text{ EUR kar pomeni, če preračunamo nazaj na površino}$$

30,52 EUR/m² gradbene parcele in 61,01 EUR/m² neto tlorisne površine.

Na enak način so za vsa območja, za vsako vrsto infrastrukture posebej izračunane posamezne postavke obračunskih stroškov.

Obračunski stroški na površino po posamezni vrsti komunalne infrastrukture so tako na dan 30. april 2007 v posameznem območju opremljanja sledeči (v EUR):

	I. območje	II. območje
1. Cestno omrežje		
na m ² gradbene parcele	45,54	56,11
na m ² neto tlorisne površine	91,04	83,99
2. Kanalizacija		
na m ² gradbene parcele	30,52	37,60
na m ² neto tlorisne površine	61,01	56,29
3. Vodovod		
na m ² gradbene parcele	9,55	11,77
na m ² neto tlorisne površine	19,10	17,62
4. Javna razsvetljava		
na m ² gradbene parcele	5,07	6,25
na m ² neto tlorisne površine	10,14	9,35
Skupaj		
na m ² gradbene parcele	90,68	111,73
na m ² neto tlorisne površine	181,29	167,25

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 30 : 70 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino. V primeru poslovnega objekta je potrebno upoštevati še faktor dejavnosti 1,50.

Način revalorizacije:

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastruturo in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo, 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«.

3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po OLN Mrvarjev hrib bo med Mestno občino Novo mesto in zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklenjena »pogodba o opremljanju«, ki bo podrobno opredelila:

- območje, ki se opremlja,
- pregled obstoječe komunalne infrastrukture na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz predprejšnje postavke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad gradnjo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbenem odgovarja za povzročeno škodo.

3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev

Investitor stanovanjskih objektov oz. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka bo zagotovil potrebna finančna sredstva v času izvajanja gradnje komunalne infrastrukture po terminskem planu izvajanja del, predvidoma v celoti v letu 2007.

IV. PRILOGE

4. Priloge

Seznam dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja in prostorskih aktov, ki so bili upoštevani pri pripravi programa opremljanja in so na vpogled na sedežu občine:

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list št.24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06),
- Prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do 1990 s spremembami in dopolnitvami (Skupščinski Dolenjski list 24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06).
- Programska zasnova "Soseska Mrvarjev hrib" (Ur.l.RS 99/2004),
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Ur.l.RS 67/2006).

Priloge, priložene k programu opremljanja:

- Pregledna situacija širšega območja OLN
- Zbirna situacija komunalnih vodov
- Namenska raba površin