

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 351-361/2007  
Datum: 8. 6. 2007

- ZADEVA:** **Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »oln za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva«**
- NAMEN:** 2. obravnava predloga odloka
- PРАВNA 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 za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva« v drugi obravnavi**

**ŽUPAN**  
**Alojzij Muhič, dipl.ekon.**

**PRILOGE:**

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva " (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Finančni del programa opremljanja (PRILOGA A)

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 za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva«**

(Vsebina programa opremljanja)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva« (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 OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu.

Območje načrtovanega OLN za bodočo pozidavo obsega 82 arov površin in se nahaja med stanovanjskimi stavbami Jakčeve, Ragovske in Maistrove ulice. Ureditveno območje OLN se nanaša na območje znotraj stanovanjske soseske Jakčeva ulica — Ragovska ulica, ki do danes še ni bilo pozidano.

Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt je predviden na zemljiški parceli št. 202, ostalo območje pa zajema še zemljiške parcele št. 183 – Jakčeva ulica, 182, 200, 201, 203, 204, 205, 206, vse k.o. Kandija. Objekt bo obsegal predvidoma 104 stanovanja in 12 poslovnih prostorov.

Meja na vzhodni strani poteka ob robu asfaltiranih parkirnih površin, ki so namenjene prebivalcem v večstanovanjskih stavbah Ragovska ulica 19, 20, 21 in 22. Na južni poteka po robu stanovanjske ceste - Maistrove ulice, se nato zalomi in na zahodni strani prečka zelenice in niz lesenih lop ob večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 16 in 18, vse do križišča z zbirno

mestno cesto LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Od križišča, ki je zajeto v območje OLN, se meja usmeri proti vzhodu po robu asfaltiranih prometnih površin – podaljšku Jakčeve ulice ter naveže nazaj na izhodiščno točko na parkirnih površinah pred večstanovanjskimi stavbami.

### 3. člen

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji območji opremljanja in sicer:

- I. območje: Nova stanovanjska gradnja
- II. območje: Prometne in zelene površine

## III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 4. člen

Območje opremljanja zajema tudi obstoječe prometne površine, in sicer so to zbirna cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo, neurejene makadamske prometne površine med bloki na Jakčevi in nepozidano kotanjo ter dovozno cesto in parkirne površine med bloki na Ragovski. Območje je opremljeno z vodovodnim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem, elektro omrežjem, kabelskim omrežjem, kanalizacijo, javno razsvetljavo in plinovodnim omrežjem na katera se bo priključil nov objekt. Pri tem pa bo del te infrastrukture potrebno rekonstruirati oz. dograditi. Gre za kanalizacijo, vodovodno omrežje, SN elektroenergetski vod, transformacijsko postajo ter javno razsvetljavo.

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

**Prometna ureditev:** Predvidena je gradnja nove dovozne ceste, ki se razcepi na klančino, ki vodi v podzemne garaže ter na intervencijsko pot. Dostop do predvidenega objekta se oblikuje iz obstoječega križišča na Jakčevi ulici. Ob zahodni meji območja in na jugovzhodnem delu območja se uredi hodnik za pešce kot podaljšek že obstoječega hodnika.

Južno od interventne poti se zaradi strmega terena zgradi oporne zidove v višinah do maks. 3m, na njih pa namesti ograjo, ki bo preprečila morebitne padce iz višjeležečega terena

Na zahodni strani objekta se ob dovozni cesti uredi manjše število parkirnih mest z omejitvijo za invalide. Parkirne površine za stanovalce, uporabnike (zaposleni, obiskovalci) poslovnih prostorov ter prebivalce iz soseske bodo organizirane znotraj stanovanjsko – poslovnega objekta.

**Kanalizacija:** Za odvodnjavanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda z novega objekta in ureditev je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema. Obstoječe kanalizacijsko omrežje B – 30 (mešani sistem) se dogradi oziroma rekonstruira tako, da bo prevajalo komunalne odpadne in padavinske vode tudi iz predvidenega objekta ter prometnih površin.

**Vodovod:** Nov objekt se priključi na obstoječe mestno vodovodno omrežje. Omrežje se dogradi tako, da se zgradi nova trasa vodovoda, ki poteka preko zahodnega in južnega dela območja, z navezavo na obstoječe omrežje na Maistrovi ulici ter ob večstanovanjski stavbi na Ragovski ulici 22. Hkrati se rekonstruira obstoječi sekundarni vod ter obnovi obstoječe vodovodne priključke.

**Elektro omrežje in transformatorska postaja:** Potrebna bo gradnja nove transformatorske postaje (TP) in rekonstrukcija trase obstoječega SN elektroenergetskega voda med jaškom J1 ob Jakčevi ulici ter TP Ragovska 2. Hkrati bo potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po EKK do posamezne priključne omarice odjemalca.

**Telekomunikacijsko omrežje:** Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je predvidena v obstoječem jašku v križišču z Jakčevo ulico

**Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS):** Objekt se bo priključil na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS). Priključitev na obstoječi kabelski razvod je možna na delitveni točki EOP (energetsko ojačevalna postaja) v Maistrovi ulici, vzhodno od območja opremljanja.

**Javna razsvetljava:** Ob obstoječih in načrtovanih cestah se predvidi postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave. Višina namestitve svetilk je 5-6 m ob internih cestah in 9 m ob glavni cesti. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje.

**Plinovodno omrežje:** Predvidena je izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja je predvideno iz že zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja ob Jakčevi ulici. Trasa plinovoda zemeljskega plina bo potekala v koridorju dostopnih cest ob trasah ostalih komunalno - energetskih vodov in objektov.

#### IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

##### 5. člen

(Skupni in obračunski stroški opremljanja stavbnega zemljišča)

Skupni stroški opremljanja zemljišč za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 507.239,00 EUR (z DDV) in obsegajo: stroške izdelave programa opremljanja, prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del, stroške odkupa nepremičnin in odškodnin za zemljišče za ureditev infrastrukture, stroške izgradnje cestne in komunalne infrastrukture, stroške strokovnega nazora in vodenja investicije.

Obračunski stroški opremljanja zemljišča za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 408.038,00 EUR (z DDV) in vključujejo stroške programa opremljanja, prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del, stroške odkupa nepremičnin in odškodnin za zemljišče za ureditev infrastrukture, cestnega omrežja, kanalizacije, vodovoda, javne razsvetljave, opornega zida ter strokovnega nadzora in vodenja, medtem ko ne vključujejo stroškov električnega, plinovodnega, telekomunikacijskega in KKS omrežja, ki so jih dolžni izvesti pristojna podjetja in upravljavci in niso predmet komunalnega prispevka.

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.

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

#### 6. člen

(Viri financiranja)

Finančna sredstva za izvedbo komunalne in cestne infrastrukture v območju opremljanja v celoti zagotavljata investitorja tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter cest.

#### 7. člen

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

Obračunski stroški opremljanja se delijo samo na I. obračunsko območje investicije pri čemer se 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 0,50 : 0,50. Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

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

<b>I. območje, v EUR</b>	
<b>1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	43,93
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	12,86
<b>2. Kanalizacija</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	21,96
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	6,43
<b>3. Vodovod</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	19,77
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	5,79
<b>4. Javna razsvetljava</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	1,49
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	0,44
<b>Skupaj</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	87,15
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	25,51

#### 8. člen

(Način izvajanja in odmere komunalnega prispevka)

Med Mestno občino Novo mesto in investitorjema komunalne opreme oz. zavezancema za plačilo komunalnega prispevka bo na podlagi 78. člena ZPNačrt sklenjena pogodba o opremljanju, ki bo opredeljevala, da bosta investitorja opremila območje na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo 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 najkasneje v drugi polovici leta 2008.

### **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: 351-361/2007  
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: 351-362/2007-1914

Datum: 8. 6. 2007

## **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU »OLN ZA STANOVANJSKO – POSLOVNI OBJEKT JAKČEVA«**

**Predmet: Obrazložitev predloga Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva«**

### **UVOD**

Mestna občina Novo mesto pripravlja Odlok o občinskem lokacijskem načrtu stanovanjsko-poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu (v nadaljevanju OLN). Predvideni OLN obravnava gradnjo stanovanjsko – poslovnega objekta. Prav tako določa gradnjo potrebne komunalne opreme, in sicer:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo transformatorske postaje,
- izgradnjo in rekonstrukcijo obstoječega SN elektroenergetskega voda ter navezavo na obstoječe električno omrežje,
- ureditev vodovodnega sistema,
- ureditev kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja,
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje ter
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

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 opreme, ki so zajeti v programu opremljanja, v celoti nosita investitorja, Zarja d.d., Novo mesto in Moneta International d.o.o., Novo mesto.

## OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »OLN za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva« obravnava površino zemljišč v skupni velikosti 82 arov.

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Prvo ožje obračunsko območje obsega območje novogradnje, drugo ožje obračunsko območje pa obsega prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. obračunskega območja.

Komunalna infrastruktura, ki se bo gradila v okviru ureditvenega načrta zajema:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo transformatorske postaje,
- izgradnjo in rekonstrukcijo obstoječega SN elektroenergetskega voda ter navezavo na obstoječe električno omrežje,
- ureditev vodovodnega sistema,
- ureditev kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja,
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje ter
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

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

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

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po Zakonu o prostorskem načrtovanju ni več dolžnost občine, ampak upravljavec 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 investitorja, ki sta s prodajno pogodbo prevzela obveznost izgradnje komunalne infrastrukture, potrebne za funkcioniranje predvidenega novega objekta.

Ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture s spremljajočimi storitvami znašajo po programu opremljanja **507.239,00 EUR** (121,5 mio SIT) (z DDV). Obračunski stroški pa znašajo **408.038,00 EUR** (97,7 mio SIT) (z DDV).

Finančna sredstva v celoti zagotavljata podjetji investitorja v dogovoru s pristojnimi upravljavci energetskih in komunalnih naprav.

Poleg obračunskih stroškov se investitorjema dodatno odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval 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 Mestne občine Novo mesto, 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 komunalne infrastrukture po programu opremljanja v celoti nosi investitor. Pričakuje pa se prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v ocenjeni višini 143.000,00 EUR (34 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 za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva " 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 za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu«**

Novo mesto, april 2007

Župan:  
Alojzij Muhič

# VSEBINA

## I. SPLOŠNI DEL

<b>1.1. Povzetek vsebine programa opremljanja zemljišč za gradnjo</b>	<b>5</b>
1.1.1. Obseg ureditve prometnega omrežja in komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo	5
1.1.2. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo	5
1.1.3. Delitev stroškov	7
1.1.3.1. Opredelitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka	7
1.1.3.2. Viri financiranja komunalno opremljenega zemljišča	8
1.1.3.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov	9
1.1.3.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja	10
1.1.3.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m <sup>2</sup> gradbenih parcel in neto tlorisnih površin	10
1.1.4. Terminski plan	12
<b>1.2. Podatki o območjih opremljanja</b>	<b>13</b>
1.2.1. Opredelitev obveznih strokovnih podlag za izdelavo programa opremljanja	13
1.2.1.1. Splošna zakonodaja	13
1.2.1.2. Veljavni občinski prostorski akti	13
1.2.1.3. Strokovne podlage za oceno stroškov	13
1.2.2. Opis območja urejanja zemljišč za gradnjo	13
1.2.3. Zasnova organizacije dejavnosti in namenske rabe prostora	14
1.2.3.1. Razporeditev dejavnosti	14
1.2.3.2. Izhodišča za komunalno urejanje prostora	16
1.2.3.3. Opredelitev gradbenih parcel in javnih površin v območju opremljanja	20
1.2.4. Opredelitev obračunskih območij opremljanja	20
<b>1.3. Odgovorne osebe za izdelavo programa opremljanja</b>	<b>21</b>

## II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

<b>2.1. Obstoječa cestna in komunalna infrastruktura</b>	<b>23</b>
<b>2.2. Gradnja nove cestne in komunalne infrastrukture</b>	<b>23</b>
2.2.1. Cestno omrežje	23
2.2.2. Kanalizacija	25
2.2.3. Vodovodno omrežje	26
2.2.4. Elektro omrežje in transformatorska postaja	26
2.2.5. Telekomunikacijsko omrežje	27
2.2.6. Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS)	27
2.2.7. Javna razsvetljava	27
2.2.8. Plinovodno omrežje	28
<b>2.3. Terminski plan</b>	<b>28</b>

<b>2.4. Usmeritve za izboljšave človekovega okolja</b>	<b>29</b>
<b>2.5. Faznost gradnje</b>	<b>31</b>
<b>III. FINANČNI DEL</b>	
<b>3.1. Ocena stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture</b>	<b>33</b>
3.1.1. Ocena stroškov izdelave programa opremljanja	33
3.1.2. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter priprav. del	34
3.1.3. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin	34
3.1.4. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture	34
3.1.5. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije	37
3.1.6. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	37
3.1.7. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo	38
<b>3.2. Delitev stroškov</b>	<b>40</b>
3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka	40
3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča	41
3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin	41
3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja	42
3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m <sup>2</sup> gradbenih parcel in m <sup>2</sup> neto površin po območjih	43
<b>3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča</b>	<b>45</b>
<b>3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev</b>	<b>45</b>
<b>IV. PRILOGE</b>	<b>47</b>

# **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 Jakčeva v Novem mestu« obsega:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo transformatorske postaje,
- izgradnjo in rekonstrukcijo obstoječega SN elektroenergetskega voda ter navezavo na obstoječe električno omrežje,
- ureditev vodovodnega sistema,
- ureditev kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja,
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje ter
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

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 kanalizacijskega sistema 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 idejnih rešitev za komunalno infrastrukturo iz OLN ter strokovne ocene podjetja GPI Gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
2. Strošek izdelave prostorske in projektne dokumentacije je ocenjen v višini 4% od izvedbenih del gradnje prometne in komunalne infrastrukture.
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 dovoza in opornega zidu je izdelana na podlagi ocene površin (613 m<sup>2</sup>) in vrednosti zemljišča 75 EUR/m<sup>2</sup>.

6. Nadomestitveni stroški: 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.

7. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odkupa in odškodnin, 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 Jakčeva v Novem mestu naslednja:

Postavka	v EUR	Delež
1. Program opremljanja	2.200	0,43%
2. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	13.774	2,72%
3. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	56.407	11,12%
4. Cestno omrežje	85.794	16,91%
5. Elektroenergetsko omrežje	58.679	11,57%
6. Kanalizacija	67.493	13,31%
7. Vodovod	60.783	11,98%
8. Javna razsvetljava	4.590	0,90%
9. Plinovodno omrežje	4.907	0,97%
10. Telekomunikacijsko omrežje	1.815	0,36%
11. Kabelsko komunikacijsko omrežje	11.058	2,18%
12. Oporni zidovi z ureditvijo brežin	49.240	9,71%
13. Strokovni nadzor	6.887	1,36%
14. Vodenje	8.473	1,67%
15. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
<b>Skupaj</b>	<b>432.100</b>	<b>85,19%</b>
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	75.139	14,81%
<b>SKUPAJ</b>	<b>507.239</b>	<b>100,00%</b>

\*\* 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 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. Program opremljanja	2.200	0,54%
2. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	10.716	2,63%
3. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	56.407	13,82%
4. Cestno omrežje	85.794	21,03%
5. Kanalizacija	67.493	16,54%
6. Vodovod	60.783	14,90%
7. Javna razsvetljava	4.590	1,12%
8. Oporni zidovi z ureditvijo brežin	49.240	12,07%
9. Strokovni nadzor	5.358	1,31%
10. Vodenje	6.852	1,68%
11. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
<b>Skupaj</b>	<b>349.433</b>	<b>85,64%</b>
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	58.605	14,36%
<b>SKUPAJ</b>	<b>408.038</b>	<b>100,00%</b>

\*\* 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 zavezanca 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 „Jakčeva“ sta zavezanca za plačilo komunalnega prispevka Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto kot investitorja 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 zagotavljata investitorja tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjema 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.

Obveznost sklenitve urbanistične pogodbe oz. po novi zakonodaji pogodbe o opremljanju je navedena tudi v 47. členu odloka o OLN Jakčeva.

### 1.1.3.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja.

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

Ureditvene enote	Gradbene parcele v m <sup>2</sup>	Neto tlorisne površine v m <sup>2</sup>
I. ožje obračunsko območje: predvidena novogradnja	4.682,00	15.993,00
II. ožje obračunsko območje: prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. obračunskega območja	3.513,00	
<b>SKUPAJ</b>	<b>8.195,00</b>	<b>15.993,00</b>

Skupna neto tlorisna površina objekta je pridobljena glede na naslednje podatke o površinah po etažah:

Površine	Etaže	Neto tlorisna površina m <sup>2</sup>
KLET	-3	2.160
	-2	2.160
	-1	2.160
<b>Klet skupaj</b>		<b>6.480</b>
<b>PRITLIČJE (poslovni prostori)</b>	0	<b>1.152</b>
ETAŽE 1-7 (stanovanja)	1	1.647
	2	1.647
	3	1.647
	4	1.647
	5	1.377
	6	216
	7	180
<b>Stanovanja skupaj</b>		<b>8.361</b>
<b>STAVBA SKUPAJ</b>		<b>15.993</b>

#### 1.1.3.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

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

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 parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

#### 1.1.3.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m<sup>2</sup> gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je strošek komunalnega opremljanja naslednji:

Postavka	I. območje
1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi	205.670
2. Kanalizacija	102.798
3. Vodovod	92.578
4. Javna razsvetljava	6.991
<b>Skupaj</b>	<b>408.038</b>

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

Območje	Obračunski stroški v EUR
I. območje	408.038

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

<b>I. območje, v EUR</b>	
<b>1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	43,93
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	12,86
<b>2. Kanalizacija</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	21,96
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	6,43
<b>3. Vodovod</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	19,77
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	5,79
<b>4. Javna razsvetljava</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	1,49
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	0,44
<b>Skupaj</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	87,15
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	25,51

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 50 : 50 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino.

#### **Način revalorizacije in plačila komunalnega prispevka:**

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po OLN Jakčeva 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.

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«.

#### **1.1.4. Terminski plan**

Komunalno opremljanje zemljišča bo predvidoma izvedeno po naslednjem terminskem planu:

- izdelava projektov ter pridobitev gradbenega dovoljenja v letu 2007,
- izvedba projekta v letu 2008,
- zaključek projekta v drugi polovici leta 2008.

## **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 Jakčeva v Novem mestu« 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:

- predlog občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu
- 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).

#### **1.2.1.3. Strokovne podlage za oceno stroškov**

Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture v območju opremljanja je izdelana na podlagi idejnih rešitev za komunalno infrastrukturo iz OLN ter strokovne ocene, podane s strani GPI Gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., april 2007.

### **1.2.2. Opis območja urejanja zemljišč za gradnjo**

Jakčeva ulica se nahaja znotraj ureditvenega območja Novega mesta. Locirana je desnem bregu reke Krke med Ragovsko, Maistrovo in Kandijsko ulico.

Območje načrtovanega OLN za bodočo pozidavo obsega 82 arov površin in se nahaja med stanovanjskimi stavbami Jakčeve, Ragovske in Maistrove ulice.

Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt je predviden na zemljiški parceli št. 202, ostalo območje pa zajema še zemljiške parcele št. 183 – Jakčeva ulica, 182, 200, 201, 203, 204, 205, 206, vse k.o. Kandija.

### **Meja območja:**

Ureditveno območje OLN se nanaša na območje znotraj stanovanjske soseske Jakčeva ulica — Ragovska ulica, ki do danes še ni bilo pozidano.

Meja na vzhodni strani poteka ob robu asfaltiranih parkirnih površin, ki so namenjene prebivalcem v večstanovanjskih stavbah Ragovska ulica 19, 20, 21 in 22. Na južni poteka po robu stanovanjske ceste - Maistrove ulice, se nato zalomi in na zahodni strani prečka zelenice in niz lesenih lop ob večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 16 in 18, vse do križišča z zbirno mestno cesto LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Od križišča, ki je zajeto v območje OLN, se meja usmeri proti vzhodu po robu asfaltiranih prometnih površin – podaljšku Jakčeve ulice ter naveže nazaj na izhodiščno točko na parkirnih površinah pred večstanovanjskimi stavbami.

## **1.2.3. Zasnovana organizacija dejavnosti in namenske rabe prostora**

### **1.2.3.1. Razporeditev dejavnosti**

Prostor, ki ga obsega lokacijski načrt »Jakčeva v Novem mestu« je namenjen izgradnji stanovanjsko – poslovnega objekta.

Območje OLN je razdeljeno na več manjših ureditvenih enot. Te enote so naslednje:

- ureditvena enota A - obsega površine v osrednjem delu območja OLN za gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta;
- ureditvena enota B - obsega obstoječe in predvidene prometne površine;
- ureditvena enota C - obsega zelene površine.

#### ***Ureditvena enota A:***

Nov stanovanjsko – poslovni objekt je predviden kot večstanovanjska stavba (približno 104 stanovanj, od tega 5 garsonjer, 31 enosobnih stanovanj, 39 dvosobnih, 22 trosobnih in 7 štirisobnih stanovanj) s poslovnim programom (približno 12 poslovnih prostorov). V sklopu kletnih prostorov je predvideno približno 225 parkirnih mest, 120 shramb in kolesarnic.

Sočasno z gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena tudi gradnja uvozne / izvozne klančine v podzemne garaže.

#### ***Ureditvena enota B:***

*B1 – predvidene prometne površine*

Ob načrtovanju novega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena tudi gradnja nove dovozne ceste, v podaljšku interventne poti. Dostop do predvidenega objekta se oblikuje iz obstoječega križišča na Jakčevi ulici, severovzhodno od stanovanjske stavbe Jakčeva ulica 16. Potek dovozne ceste je predviden v smeri severozahod – jugovzhod. V nadaljevanju se razcepi na klančino, ki vodi v podzemne garaže (uređitvena enota A), ter na intervencijsko pot, ki se v podaljšku proti vzhodu naveže na obstoječe prometne površine ob večstanovanjski stavbi Ragovska ulica 22. Slednja omogoča tudi promet dostavnim vozilom ter vozilom za odvoz komunalnih odpadkov. Promet po intervencijski poti se vrši enosmerno, dovozna cesta pa omogoča dvosmerni promet. Širina interventne poti mora biti najmanj 3,5m. Južno od interventne poti se za primer intervence gasilcev umesti še 2m pas brez fiksnih zaprek.

Hodnik za pešce se uredi:

- ob zahodni meji območja OLN, in sicer v podaljšku obstoječega hodnika za pešce na Jakčevi ulici in z navezavo na Maistrovo ulico;
- v jugovzhodnem delu območja OLN kot podaljšek obstoječega hodnika za pešce na parc.št. 208 do predvidenega stojnega mesta za kontejnerje na parc.št. 204, obe k.o. Kandija.

Na zahodni strani objekta se ob dovozni cesti uredi manjše število parkirnih mest (2-3 PM), z omejitvijo za invalide. Parkirne površine za stanovalce, uporabnike (zaposleni, obiskovalci) poslovnih prostorov ter prebivalce iz soseske so organizirane znotraj stanovanjsko – poslovnega objekta.

B2 – obstoječe prometne površine

Območje OLN zajema tudi obstoječe prometne površine, in sicer so to zbirna cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo (širina varovalnega pasu: 8m), neurejene makadamske prometne površine med bloki na Jakčevi in nepozidano kotanjo, ter dovozno cesto in parkirne površine med bloki na Ragovski.

Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev je potrebno:

- rekonstruirati obstoječe križišče z Jakčevo ulico v severozahodnem delu območja OLN;
- rekonstruirati obstoječe dovozne ceste na severnem delu območja OLN;
- rekonstruirati obstoječe parkirišče na vzhodni strani novega objekta, ki služi prebivalcem Ragovske ulice 19, 20, 21 in 22.

Pri rekonstrukcijah križišča, ceste in parkirišča se ohranjajo obstoječi trasirni elementi. Parkirna mesta se uredijo tako, da je možno parkiranje tudi za invalide.

V jugovzhodnem delu območja OLN bo zaradi strmega terena potrebno zgraditi oporni zid višine maks. 3m, na njega pa namestiti ograjo, ki bo preprečila morebitne padce z višje ležečega terena. Postavitev opornega zidu je možna na mejo gradbene parcele. Vidna površina opornega zidu je lahko reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Zaradi gradnje infrastrukturnega omrežja (prikluček na SN omrežje, vodovod, kanalizacijo, KKS omrežje, plinovod) bo na določenih odsekih potrebna preplastitev ali rekonstrukcija tangiranega prometnega omrežja (ceste, pločniki, parkirne površine) tudi izven območja OLN.



### ***Ureditvena enota C:***

Ureditvena enota obsega zelene površine znotraj območja OLN, ki se nahajajo južno od predvidenega stanovanjsko – poslovnega objekta, ob Maistrovi ulici. Pretežni del območja je na višje ležečem terenu.

Obstoječa kvalitetna zasaditev se ohranja v največji možni meri. Novi posegi v območju zelenih površin se urejajo v smislu parkovne ureditve in se predhodno uskladijo s projektantom zunanje ureditve (krajinski arhitekt) v dogovoru s prebivalci Maistrove ulice, lahko tudi s sodelovanjem gozdarja in vrtnarja. Poleg hortikulturnih ureditev je možna namestitev igral za otroke, klopi za sedenje, fontane, ter ureditev sprehajalne poti v dolžini največ 30m za dostop do območja igral. Območje otroškega igrišča, kjer se namestijo igrala za otroke, je lahko velikosti maks. 75 m<sup>2</sup>. Zaradi varnosti se to območje ogradi z igriščno ograjo.

Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras. Utrdi se površina sprehajalne poti.

### **1.2.3.2. Izhodišča za komunalno urejanje prostora**

V »Občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko naselje Jakčeva v Novem mestu« so opredeljena naslednja izhodišča za prometno in komunalno urejanje prostora:

#### **1. Prometna ureditev:**

Obstoječe cestno omrežje predstavlja osnovo na katero se navezujejo nove prometne ureditve na obravnavanem območju. OLN predvideva naslednje posege na prometni infrastrukturi:

- novogradnje in podaljški obstoječih cest,
- rekonstrukcije obstoječih cest in ureditev križišča,
- izgradnjo hodnikov za pešce,
- upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide,
- ureditev parkirnih površin.

#### **2. Električno omrežje**

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta bo potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP) in rekonstrukcija trase obstoječega SN elektroenergetskega voda med jaškom J1 ob Jakčevi ulici ter TP Ragovska 2. Lokacijo nove TP je možno namestiti ob objektu ali v sklopu objekta (pritlična ali kletna etaža), in sicer na vedno dostopnem mestu. Lokacija nove TP ni dovoljena vzdolž glavne fasade stanovanjsko – poslovnega objekta. Izgled zunanje TP mora biti oblikovno usklajen s predvidenim stanovanjsko – poslovnim objektom.

Nova TP kableske kompaktne izvedbe moči do 630 kVA naj vsebuje 3-celični SF<sub>6</sub> stikalni blok (celice: vodna, vodna, transformatorska). Vzankana naj bo v obstoječ 20 kV kablovod, ki poteka med TP Jakčeva in TP Ragovska 2 oziroma severno od območja urejanja. Gradnja novega in rekonstrukcija obstoječega kablovoda je s 6 cevno elektrokabelsko kanalizacijo (6 x Ø160mm EKK). EKK naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi ter jaški standardnih dimenzij (križni: 2 x 2 x 1,8m , prehodni: 1,2 x 1,8 x 1,7m).

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po EKK do posamezne priključne omarice odjemalca s kablom preseka glede na priključno moč odjema (min. 150 mm<sup>2</sup>). Priključne omarice s pripadajočo merilno garnituro morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

### **3. Javna razsvetljava**

Z novimi ureditvami je možna postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave ter rekonstrukcija obstoječe javne razsvetljave ob Maistrovi ulici po pogojih za gradnjo novega omrežja javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabselske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelaberskih svetilk ter kabselskih vodnikov in ozemljitve. Nova kabselska kanalizacija se izdelava iz 1x PEHD cevi  $\varnothing$  60 in se južno od območja OLN, ob Maistrovi ulici, naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave.

Medsebojna oddaljenost svetilk naj bo približno 25 m. Višina namestitve svetilk je 5-6 m. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje.

### **4. Telekomunikacijsko omrežje**

Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je predvidena v obstoječem jašku v križišču z Jakčevo ulico. TK krajevno omrežje je predvideno v TK kabselski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Pri poteku preko prometnih površin se kabselska kanalizacija obbetonira. Približevanje in morebitno križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja.

Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

### **5. Kabselsko komunikacijsko omrežje (KKS)**

Nov objekt z območja OLN se priključi na obstoječe kabselsko komunikacijsko omrežje (KKS). Priključitev na obstoječi kabselski razvod je možna na delitveni točki EOP (energetsko ojačevalna postaja) v Maistrovi ulici, vzhodno od območja OLN. Priključitev KKS na objekt je izvedljiva z izgradnjo kabselske kanalizacije (KK) s cevjo ustreznega premera ( $\varnothing$  110 mm).

Možnost izvedbe dovodne cevne KK je neodvisna od drugih komunalnih TK vodov s končnim revizijskim jaškom ob objektu. Postavitve ojačevalno delitvenega mesta (distribucijska točka) se določi v projektni dokumentaciji.

Glede na namembnost je priključitev lahko tudi lokalna na posameznem delu objekta.

### **6. Vodovodno omrežje**

Nov stanovanjsko – poslovni objekt se priključi na obstoječe mestno vodovodno omrežje. Omrežje je potrebno dograditi tako, da se zgradi nova trasa vodovoda, ki poteka preko

zahodnega in južnega dela območja OLN, z navezavo na obstoječe omrežje na Maistrovi ulici ter ob večstanovanjski stavbi na Ragoški ulici 22. Hkrati se rekonstruira obstoječi sekundarni vod PVC – 125 v nodularni litini (NL) ustreznih dimenzij ter obnovi obstoječe vodovodne priključke.

Vodovodno omrežje je v največji možni meri potrebno predvideti v dostopnih javnih površinah cest, poti, hodnikih za pešce,...

Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine po pitni in požarni vodi (hidrantno omrežje). Projektirano vodovodno omrežje je predvideno iz duktilnih cevi ustreznega profila, ki se določi na podlagi hidravličnega izračuna za obravnavano območje.

Pri zasnovi vodovodnega omrežja na območju OLN je potrebno upoštevati določila Odloka o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00), Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, Uradni list RS, št. 64/95).

## **7. Kanalizacijsko omrežje**

Za odvodnjavanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda z novega objekta in ureditev je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje B – 30 (mešani sistem) je potrebno dograditi oziroma rekonstruirati tako, da bo prevajalo komunalne odpadne in padavinske vode tudi iz predvidenega objekta ter prometnih površin. Pri tem naj se uporabijo kvalitetne cevi, ki ustrezajo vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).

Upoštevati je potrebno določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00) in Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00).

- komunalne odpadne vode:

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena v severozahodnem delu obravnavanega območja. Kanalizacija komunalnih odpadnih voda je lahko projektirana iz poliestrskih cevi (cevi in jaški). Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

- padavinske vode:

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode z objekta se spelje direktno v predvideno kanalizacijo padavinskih voda.

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina. Odvodnjavanje padavinskih voda z vozišč in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni. Voda se bo odvajala v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod.

Pri projektiranju in dimenzioniranju kanala se uporabljajo podatki hidrometeorološkega zavoda RS Slovenije za opazovalno obdobje 6 let, po podatkih hidrometeorološke postaje Novo mesto.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (Odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983).

Odpadne padavinske vode se odvodnjavajo preko kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v severozahodnem delu obravnavanega območja.

## **8. Plinovodno omrežje**

Za ogrevanje in drugo gospodinjsko uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja predvidene pozidave je predvideno iz že zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja ob Jakčevi ulici. Predvidena trasa plinovoda zemeljskega plina bo potekala v koridorju dostopnih cest ob trasah ostalih komunalno - energetskih vodov in objektov.

Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina bo znašal 1,0 bar.

Na podlagi Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02) je potrebno pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov izpolnjevati zahteve glede varnostnih odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Na območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, ceste, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le teh, pipe, sifoni,...), saj je plinovod v funkciji obratovanja.

## **9. Ogrevanje**

Ogrevanje novega objekta je v skladu z Odlokom o izvajanju gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 18/02, 92/02, 31/05) predvideno preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto.

Ogrevanje objekta je razen z zemeljskim plinom možno tudi z izkoriščanjem drugih virov energije, ki po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja.

## **10. Odpadki**

Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem (stanovalci, uporabniki poslovnih prostorov, obiskovalci) omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Površine za postavitev kontejnerjev in ureditev ekološkega otoka se urejajo ob robu prometnih površin. Pri predvidenem stanovanjsko – poslovnem objektu pa je možno urediti površine za odlaganje gospodinjskih in ostalih odpadkov tudi v sklopu pritlične etaže, predvidoma z južne strani objekta.

Na ekološkem otoku bo možno v posebne zabojnike odlagati papir, steklo in embalažo. Stojna mesta za zabojnike je potrebno primerno urediti. Stojna površina je monolitna ali tlakovana (npr. z betonskimi ploščami), okrog zabojnikov pa je mogoče namestiti enostavno oblikovano leseno ograjo v višini zabojnika.

### **1.2.3.3. Opredelitev gradbenih parcel in javnih površin v območju opremljanja**

V lokacijskem načrtu je opredeljeno, da je vseh gradbenih parcel za 8.195 m<sup>2</sup>, od tega jih 4.682 m<sup>2</sup> odpade na načrtovani objekt, ostalo pa predstavlja prostor za prometno ureditev in zelene površine. Podrobnejša navedba parcel je v točki 1.2.2., grafični prikaz parcel pa je v prilogi.

### **1.2.4. Opredelitev obračunskih območij opremljanja**

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Prvo ožje obračunsko območje obsega območje novopredvidenega objekta, drugo ožje obračunsko območje pa obsega preostali del ureditvenega območja.

### 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](mailto: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. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

## 2.1. Obstoječa cestna in komunalna infrastruktura

Vse obstoječe ceste predstavljajo osnovo na katero se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju.

Območje OLN zajema tudi obstoječe prometne površine, in sicer so to zbirna cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo (širina varovalnega pasu: 8m), neurejene makadamske prometne površine med bloki na Jakčevi in nepozidano kotanjo, ter dovozno cesto in parkirne površine med bloki na Ragovski.

Normalni prečni profil obstoječe dovozne ceste znaša :

- hodnik za pešce	1 x 1,50 = 1,50m
- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00m
- mulda	1 x 0,50 = 0,50m
	<hr/>
	Skupaj:8,00m

Območje OLN je opremljeno z vodovodnim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem, elektro omrežjem, kabelskim omrežjem, kanalizacijo, javno razsvetlavo in plinovodnim omrežjem na katera se bo priključil nov stanovanjsko – poslovni objekt. Pri tem pa bo del te infrastrukture potrebno rekonstruirati oz. dograditi. Gre za kanalizacijo, vodovodno omrežje, SN elektroenergetski vod, transformacijsko postajo ter javno razsvetlavo.

## 2.2. Gradnja nove cestne in komunalne infrastrukture

### 2.2.1. Cestno omrežje

Ob načrtovanju novega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena tudi gradnja nove dovozne ceste, v podaljškem interventnem potju. Dostop do predvidenega objekta se oblikuje iz obstoječega križišča na Jakčevi ulici, severovzhodno od stanovanjske stavbe Jakčeva ulica 16. Potek dovozne ceste je predviden v smeri severozahod – jugovzhod. V nadaljevanju se razcepi na klančino, ki vodi v podzemne garaže (uređitvena enota A), ter na interventni pot, ki se v podaljškem protju vzhodu naveže na obstoječe prometne površine ob večstanovanjski stavbi Ragovska ulica 22. Slednja omogoča tudi promet dostavnim vozilom ter vozilom za odvoz komunalnih odpadkov. Promet po interventni poti se vrši enosmerno, dovozna cesta pa omogoča dvosmerni promet. Širina interventne poti mora biti najmanj 3,5m. Južno od interventne poti se za primer intervence gasilcev umesti še 2m pas brez fiksnih zaprek.

Hodnik za pešce se uredi:

- ob zahodni meji območja OLN, in sicer v podaljškem obstoječega hodnika za pešce na Jakčevi ulici in z navezavo na Maistrovo ulico;
- v jugovzhodnem delu območja OLN kot podaljšek obstoječega hodnika za pešce na parc.št. 208 do predvidenega stojnega mesta za kontejnerje na parc.št. 204, obe k.o. Kandija.

Južno od interventne poti bo potrebno zaradi strmega terena zgraditi oporne zidove v višinah



do maks. 3m, na njih pa namestiti ograjo, ki bo preprečila morebitne padce iz višjeležečega terena. Strm teren je možno urejati tudi z oblikovanjem brežin ali v kombinaciji oporni zid – brežina. Postavitev opornega zidu je možna na mejo gradbene parcele. Vidna površina opornega zidu je lahko reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Na zahodni strani objekta se ob dovozni cesti uredi manjše število parkirnih mest (2-3 PM), z omejitvijo za invalide. Parkirne površine za stanovalce, uporabnike (zaposleni, obiskovalci) poslovnih prostorov ter prebivalce iz soseske so organizirane znotraj stanovanjsko – poslovnega objekta.

Dovozna cesta in interventna pot:

Dovozna cesta in interventna pot imata enostranski prečni nagib 2,5% in sta z obeh strani omejeni z robniki.

Normalni prečni profil nove dovozne ceste znaša:

- hodnik za pešce  $1 \times 1,50 = 1,50 \text{ m}$
- zeleni pas  $1 \times 0 - 1,8 \text{ m} = 0 - 1,8 \text{ m}$
- vozna pasova  $2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
- mulda  $1 \times 0,50 = 0,50 \text{ m}$
- skupaj 8,00 m - 9,8m

Normalni prečni profil interventne poti znaša:

- pas brez fiksnih zaprek  $1 \times 2,00 = 2,00 \text{ m}$
- vozni pas  $1 \times 3,50 = 3,50 \text{ m}$
- skupaj 5,50 m

*Avtobusna postajališča:*

Obstoječi obojestranski avtobusni postajališči, ki bosta služili tudi za potrebe prebivalcev iz območja OLN, se nahajata ob zbirni mestni cesti LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragoovo. Iz celotnega obravnavanega območja pozidave je le približno 120m do avtobusnega postajališča na Ragoovski ulici, ter približno 160m do avtobusnega postajališča na Jakčevi ulici. Do omenjenih postajališč je zgrajen obojestranski pločnik, kar omogoča varen dostop pešcev iz novega stanovanjsko – poslovnega kompleksa.

*Odstranitev obstoječih objektov:*

Zaradi novih gradenj in ureditev prometa bo potrebna odstranitev nekaterih obstoječih objektov, in sicer dveh kioskov (prodaja sadja in zelenjave, gostinska ponudba) na zemljiški parceli št. 200, ter odstranitev osmih lesenih objektov - lop na zemljiških parcelah št. 200 in 202, vse KO Kandija.

*Ureditev prometnih površin:*

Pri novih gradnjah cest, rekonstrukcijah ter ureditvi križišča znotraj območja OLN je potrebno zagotoviti ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za interventna vozila.

Hodnik za pešce mora biti dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim robnikom. Pas brez fiksnih zaprek ob interventni poti se od vozišča razmeji s talnimi označbami ali s tlakovano izvedbo.

Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, hodniki za pešce pa so lahko tudi v drugih izvedbah. Prehod za pešce na intervencijski poti je možen v tlakovani izvedbi.

Promet na intervencijski poti se omeji s postavitvijo ustrezne zapore, ki bo omogočala prehod oziroma dostop le za interventna in smetarska vozila, snežni plug ter dostavna vozila.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrežno signalizacijo. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90cm.

### **2.2.2. Kanalizacija**

Za odvodnjavanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda z novega objekta in ureditev je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje B – 30 (mešani sistem) je potrebno dograditi oziroma rekonstruirati tako, da bo prevajalo komunalne odpadne in padavinske vode tudi iz predvidenega objekta ter prometnih površin. Pri tem naj se uporabijo kvalitetne cevi, ki ustrezajo vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).

Upoštevati je potrebno določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00) in Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00).

#### *Komunalne odpadne vode:*

Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena v severozahodnem delu obravnavanega območja. Kanalizacija komunalnih odpadnih voda je lahko projektirana iz poliestrskih cevi (cevi in jaški).

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

#### *Padavinske vode:*

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode z objekta se spelje direktno v predvideno kanalizacijo padavinskih voda.

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina. Odvodnjavanje padavinskih voda z vozišč in hodnikov za pešce je

omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni. Voda se bo odvajala v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod.

Pri projektiranju in dimenzioniranju kanala se uporabljajo podatki hidrometeorološkega zavoda RS Slovenije za opazovalno obdobje 6 let, po podatkih hidrometeorološke postaje Novo mesto.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (Odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983).

Odpadne padavinske vode se odvodnjavajo preko kanalizacije za odvod odpadnih padavinskih voda direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v severozahodnem delu obravnavanega območja.

### **2.2.3. Vodovodno omrežje**

Nov stanovanjsko – poslovni objekt se priključi na obstoječe mestno vodovodno omrežje. Omrežje je potrebno dograditi tako, da se zgradi nova trasa vodovoda, ki poteka preko zahodnega in južnega dela območja OLN, z navezavo na obstoječe omrežje na Maistrovi ulici ter ob večstanovanjski stavbi na Ragovski ulici 22. Hkrati se rekonstruira obstoječi sekundarni vod PVC – 125 v nodularni litini (NL) ustreznih dimenzij ter obnovi obstoječe vodovodne priključke.

Vodovodno omrežje je v največji možni meri potrebno predvideti v dostopnih javnih površinah cest, poti, hodnikih za pešce,...

Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine po pitni in požarni vodi (hidrantno omrežje). Projektirano vodovodno omrežje je predvideno iz duktilnih cevi ustreznega profila, ki se določi na podlagi hidravličnega izračuna za obravnavano območje.

Pri zasnovi vodovodnega omrežja na območju OLN je potrebno upoštevati določila Odloka o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00), Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, Uradni list RS, št. 64/95).

### **2.2.4. Elektro omrežje in transformatorska postaja**

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta bo potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP) in rekonstrukcija trase obstoječega SN elektroenergetskega voda med jaškom J1 ob Jakčevi ulici ter TP Ragovska 2. Lokacijo nove TP je možno namestiti ob objektu ali v sklopu objekta (pritlična ali kletna etaža), in sicer na vedno dostopnem mestu. Lokacija nove TP ni dovoljena vzdolž glavne fasade stanovanjsko – poslovnega objekta. Izgled zunanje TP mora biti oblikovno usklajen s predvidenim stanovanjsko – poslovnim objektom.

Nova TP kabelske kompaktne izvedbe moči do 630 kVA naj vsebuje 3-celični SF<sub>6</sub> stikalni blok (celice: vodna, vodna, transformatorska). Vzankana naj bo v obstoječ 20 kV kablovod, ki

poteka med TP Jakčeva in TP Ragovska 2 oziroma severno od območja urejanja. Gradnja novega in rekonstrukcija obstoječega kablovoda je s 6 cevno elektrokabelsko kanalizacijo (6 x Ø160mm EKK). EKK naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi ter jaški standardnih dimenzij (križni: 2 x 2 x 1,8m , prehodni: 1,2 x 1,8 x 1,7m).

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov od nove TP po EKK do posamezne priključne omarice odjemalca s kablom preseka glede na priključno moč odjema (min. 150 mm<sup>2</sup>). Priključne omarice s pripadajočo merilno garnituro morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

### **2.2.5. Telekomunikacijsko omrežje**

Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je predvidena v obstoječem jašku v križišču z Jakčevo ulico. TK krajevno omrežje je predvideno v TK kabelski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Pri poteku preko prometnih površin se kabelska kanalizacija obbetonira. Približevanje in morebitno križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja.

Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

### **2.2.6. Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS)**

Nov objekt z območja OLN se priključi na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS). Priključitev na obstoječi kabelski razvod je možna na delitveni točki EOP (energetsko ojačevalna postaja) v Maistrovi ulici, vzhodno od območja OLN. Priključitev KKS na objekt je izvedljiva z izgradnjo kabelske kanalizacije (KK) s cevjo ustreznega premera ( $\varnothing$  110 mm).

Možnost izvedbe dovodne cevne KK je neodvisna od drugih komunalnih TK vodov s končnim revizijskim jaškom ob objektu. Postavitev ojačevalno delitvenega mesta (distribucijska točka) se določi v projektni dokumentaciji.

Glede na namembnost je priključitev lahko tudi lokalna na posameznem delu objekta.

### **2.2.7. Javna razsvetljava**

Z novimi ureditvami se ob obstoječih in načrtovanih cestah predvidi postavitve uličnih svetilk - luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelaberskih svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Kabelska kanalizacija se izdelava iz 1x PEHD cevi  $\varnothing$  60. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m ob glavni cesti in približno 25 m ob

internih cestah. Višina namestitve svetilk je 5-6 m ob internih cestah in 9 m ob glavni cesti. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje.

### **2.2.8 Plinovodno omrežje**

Za ogrevanje in drugo gospodinjsko uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja predvidene pozidave je predvideno iz že zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja ob Jakčevi ulici. Predvidena trasa plinovoda zemeljskega plina bo potekala v koridorju dostopnih cest ob trasah ostalih komunalno - energetskih vodov in objektov.

Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina bo znašal 1,0 bar.

Na podlagi Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02) je potrebno pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov izpolnjevati zahteve glede varnostnih odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Na območjih, kjer bo prišlo do rekonstrukcije obstoječih objektov, ceste, pločnikov ali ostale infrastrukture, je potrebno upoštevati obstoječe stanje distribucijskega plinovoda (nivo globine, cestne kape in označitev le teh, pipe, sifoni,...), saj je plinovod v funkciji obratovanja.

## **2.3. Terminski plan**

Komunalno opremljanje zemljišča bo predvidoma izvedeno po naslednjem terminskem planu:

- izdelava projektov ter pridobitev gradbenega dovoljenja v letu 2007,
- izvedba projekta v letu 2008,
- zaključek projekta v drugi polovici leta 2008.

## **2.4. Usmeritve za izboljšave človekovega okolja**

### **1. Varovanje pred prekomernim hrupom:**

Območje OLN sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05), kjer so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.

Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za III. območje, in sicer 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

### **2. Varovanje pred onesnaženjem zraka:**

Novopredvideni objekt, ureditve ter dejavnosti v sklopu objekta ne smejo povzročati prekomernega onesnaženja zraka na območju OLN.

Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednosti snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02, 41/04-ZVO-1).

### **3. Varovanje pred onesnaženjem voda:**

Vse odpadne vode (komunalne odpadne vode, padavinske vode) morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki je v soseski zasnovan v mešanem sistemu. Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode z objekta se spelje direktno v predvideno kanalizacijo padavinskih voda.

Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se mora voditi preko lovilca olj v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96).

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi.

### **4. Ohranjanje narave:**

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

### **5. Varstvo kulturne dediščine:**

Na obravnavanem območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine.

## **6. Osončenje fasad in odprtih površin:**

Območje se nahaja v prostoru, ki je z vseh strani obdano s stanovanjskimi stavbami. Teren (z izjemo kotanje) je pretežno raven oziroma v rahlem padcu, intenzivno se dvigne le proti Maistrovi ulici.

Lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta v odnosu do ostalih obstoječih stavb ne bo povzročila prekomernega senčenja okolice, saj bodo zagotovljene minimalne vrednosti osončenja. Osončenje sosednjih objektov ob zimskem solsticiju bo vsaj 3 ure / dan / stanovanje, sicer pa 4 ure / dan, poleti pa vsaj 8 ur na dan (Urejanje in varstvo okolja, dr. Andrej Pogačnik, Ljubljana 1992). Padec sence na sosednje stavbe in površine je razviden za letni in zimski čas na grafičnem načrtu 17 - Osončenje fasad in odprtih površin.

Lega novega stanovanjsko – poslovnega objekta oziroma oblikovanje atrijev je predvideno tako, da zagotavlja stanovanjskim in poslovnim enotam kar največ naravne svetlobe. Orientacija atrijev je na vzhodno in na zahodno stran. Oblikovana pa sta tako, da se odpirata oziroma širita navzven, kar omogoča dokaj dobro osončenost etaž, obeh zunanjih večnamenskih ploščadi ter tudi vmesne pasaže, ki povezuje oba atrija.

## **7. Varovanje krajinskih značilnosti:**

Največja ambientalna vrednota stanovanjske soseske je njena lokacija v neposredni bližini mestnega gozda Ragov log in bližine reke Krke. Obenem je okolica obstoječih stavb zatravljena in zazelenjena z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami, pri čemer zeleni pasovi prehajajo tudi v višjeležeče območje Recljevega hriba. Urbanizirano območje soseske tako zelo hitro preide v območje zelenih površin mesta.

Načrtovan stanovanjsko – poslovni objekt ne bo, glede na obstoječo grajeno strukturo, presegal višine petih etaž nad pritlično – poslovno etažo. Izjema bo le višinski poudarek v njenem severozahodnem robu, v križišču z Jakčevo ulico, ki pa ne bo motil pogledov na širšo okolico. Pri zasaditvi območja OLN je treba upoštevati urbani značaj območja in temu primerno predvideti tudi ureditev zelenih površin. Zelena bariera – urejen zeleni pas, ki ločuje območje nove pozidave s stanovanjsko – poslovnim objektom in območje z obstoječo pozidavo na Maistrovi ulici, se ohranja še naprej. V tem pasu se v največji možni meri ohranja obstoječa kvalitetna zasaditev. V kolikor bo zaradi posegov (npr. ob gradnji opornega zidu) potrebno na posameznih lokacijah znotraj tega pasu odstraniti del obstoječe zasaditve, se morajo dela oziroma sanacija stanja izvesti strokovno pravilno.

## **8. Varovanje plodne zemlje in tal:**

Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi posameznih lokacij.

## **9. Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem**

Za pokrivanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena gradnja nove TP, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitvev 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).

## **2.5. Faznost gradnje**

Izvajanje posegov po posameznih območjih OLN (ureditvene enote ali gradbene parcele) se izvaja etapno:

- odstranitev obstoječih objektov,
- komunalno - energetska in prometna ureditev,
- gradbena dela (gradnja objektov, zunanje ureditve,...).

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah OLN se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji novega objekta. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote.

S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

V vseh etapah izvajanja tega OLN je potrebno zagotavljati nemoten prometni režim v stanovanjski soseski.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala in zatravijo oziroma zasadijo brežine ter preostale površine.



**PRILOGA „A“**

### **III. FINANČNI DEL**

### 3.1. Ocena stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture

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

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi idejnih rešitev za komunalno infrastrukturo iz OLN ter strokovne ocene podjetja GPI Gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
2. Strošek izdelave prostorske in projektne dokumentacije je ocenjen v višini 4% od izvedbenih del gradnje prometne in komunalne infrastrukture.
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 dovoza in opornega zidu je izdelana na podlagi ocene površin (613 m<sup>2</sup>) in vrednosti zemljišča 75 EUR/m<sup>2</sup>.
6. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odkupa in odškodnin, 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 programa opremljanja

Stroški izdelave programa opremljanja so po ponudbi izvajalca 2.200 EUR + 20% DDV.

Vrsta stroškov	v EUR
1. Program opremljanja	2.200
20 % DDV	440
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.640</b>

### 3.1.2. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del

Stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del so ocenjeni v višini 4% izvedbenih del, kar pomeni, da znaša ocena:

13.774 EUR + DDV ko gre za skupne stroške in  
10.716 EUR + DDV ko gre za obračunske stroške.

### 3.1.3. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin

Za potrebe izgradnje dovozne ceste in opornega zidu je potrebno odkupiti 613 m<sup>2</sup> zemljišča. Vrednost zemljišča je ocenjena na 75 m<sup>2</sup>, kar pomeni skupaj 45.975 EUR stroškov za odkup nepremičnin.

Poleg tega je ocenjen tudi strošek odškodnin za služnosti, ki znaša 10.432 EUR.

### 3.1.4. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture

#### 3.1.4.1. Izgradnja ceste

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

Postavke	v EUR
1. Rekonstrukcija križišča z Jakčevo	10.745
2. Ureditev površin ob objektu	46.319
3. Hodnik za pešce z zelenim pasom	23.514
4. Ureditev začasnega makadamskega parkirišča	5.216
Skupaj	85.794
20% DDV	17.159
<b>SKUPAJ</b>	<b>102.953</b>

### 3.1.4.2. Izgradnja komunalne infrastrukture

#### Kanalizacija:

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

Postavka	v EUR
1. Komunalne odpadne vode	42.355
2. Padavinske vode	22.217
3. Navezava na kanalizacijo	2.921
Skupaj	67.493
20% DDV	13.499
<b>SKUPAJ</b>	<b>80.992</b>

#### Vodovod:

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

Postavke	v EUR
1. Rekonstrukcija vodovoda	30.430
2. Gradnja novega vodovoda	21.590
3. Navezava na vodovodno omrežje	8.763
Skupaj	60.783
20% DDV	12.157
<b>SKUPAJ</b>	<b>72.940</b>

#### Elektroenergetsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavka	v EUR
1. Rekonstrukcija in novogradnja SN (6x160mm)	12.318
2. Postavitev transformatorske postaje	45.902
3. Navezava na elektroenergetsko omrežje	459
Skupaj	58.679
DDV 20%	11.736
<b>SKUPAJ</b>	<b>70.415</b>

#### Telekomunikacijsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Navezava na telekomunikacijsko omrežje	1.815
20% DDV	363
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.178</b>

**Javna razsvetljava:**

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
Javna razsvetljava	4.590
20% DDV	918
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.508</b>

**Kabelsko komunikacijsko omrežje:**

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
Navezava na kabelsko komunikacijsko omrežje	11.058
20% DDV	2.212
<b>SKUPAJ</b>	<b>13.270</b>

**Plinovod:**

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
Navezava na plinovodno omrežje	4.907
20% DDV	981
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.888</b>

**Oporni zidovi:**

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
Oporni zidovi	49.240
20% DDV	9.848
<b>SKUPAJ</b>	<b>59.088</b>

### 3.1.5. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije

*V stroških strokovnega nadzora* izvajanja gradnje sta upoštevani pogodbi za tehnični nadzor in koordinatorja za varnost in zdravje pri delu. Za vodenje investicije je upoštevano 2% od vseh stroškov.

*Pri upoštevanju vseh stroškov:*

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
1. Strokovni nadzor	6.887
2. Vodenje investicije	8.473
3. Skupaj	15.360
4. 20% DDV	3.072
<b>5. SKUPAJ</b>	<b>18.432</b>

*Pri upoštevanju samo obračunskih stroškov:*

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
1. Strokovni nadzor	5.358
2. Vodenje investicije	6.852
3. Skupaj	12.210
4. 20% DDV	2.442
<b>5. SKUPAJ</b>	<b>14.652</b>

### 3.1.6. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

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.

### 3.1.7. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

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

Postavka	v EUR	Delež
1. Program opremljanja	2.200	0,43%
2. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljalna dela	13.774	2,72%
3. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	56.407	11,12%
- stroški odkupa zemljišč	45.975	9,06%
- stroški odškodnin zaradi služnosti	10.432	2,06%
4. Cestno omrežje	85.794	16,91%
- rekonstrukcija križišča z Jakčevo	10.745	2,12%
- ureditev površin ob objektu	46.319	9,13%
- hodnik za pešce z zelenim pasom	23.514	4,64%
- ureditev začasnega makadamskega parkirišča	5.216	1,03%
5. Elektroenergetsko omrežje	58.679	11,57%
- rekonstrukcija in novogradnja SN (6x160mm)	12.318	2,43%
- postavitve transformatorske postaje	45.902	9,05%
- navezava na elektroenergetsko omrežje	459	0,09%
6. Kanalizacija	67.493	13,31%
- komunalne odpadne vode	42.355	8,35%
- padavinske vode	22.217	4,38%
- navezava na kanalizacijo	2.921	0,58%
7. Vodovod	60.783	11,98%
- rekonstrukcija vodovoda	30.430	6,00%
- gradnja novega vodovoda	21.590	4,26%
- navezava na vodovodno omrežje	8.763	1,73%
8. Javna razsvetljava	4.590	0,90%
9. Plinovodno omrežje	4.907	0,97%
10. Telekomunikacijsko omrežje	1.815	0,36%
11. Kabelsko komunikacijsko omrežje	11.058	2,18%
12. Oporni zidovi z ureditvijo brežin	49.240	9,71%
13. Strokovni nadzor	6.887	1,36%
14. Vodenje	8.473	1,67%
15. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
<b>Skupaj</b>	<b>432.100</b>	<b>85,19%</b>
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	75.139	14,81%
<b>SKUPAJ</b>	<b>507.239</b>	<b>100,00%</b>

\*\* 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 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. Program opremljanja	2.200	0,54%
2. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	10.716	2,63%
3. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	56.407	13,82%
- stroški odkupa zemljišč	45.975	11,27%
- stroški odškodnin zaradi služnosti	10.432	2,56%
4. Cestno omrežje	85.794	21,03%
- rekonstrukcija križišča z Jakčevo	10.745	2,63%
- ureditev površin ob objektu	46.319	11,35%
- hodnik za pešce z zelenim pasom	23.514	5,76%
- ureditev začasnega makadamskega parkirišča	5.216	1,28%
5. Kanalizacija	67.493	16,54%
- komunalne odpadne vode	42.355	10,38%
- padavinske vode	22.217	5,44%
- navezava na kanalizacijo	2.921	0,72%
6. Vodovod	60.783	14,90%
- rekonstrukcija vodovoda	30.430	7,46%
- gradnja novega vodovoda	21.590	5,29%
- navezava na vodovodno omrežje	8.763	2,15%
7. Javna razsvetljava	4.590	1,12%
8. Oporni zidovi z ureditvijo brežin	49.240	12,07%
9. Strokovni nadzor	5.358	1,31%
10. Vodenje	6.852	1,68%
11. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
<b>Skupaj</b>	<b>349.433</b>	<b>85,64%</b>
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	58.605	14,36%
<b>SKUPAJ</b>	<b>408.038</b>	<b>100,00%</b>

\*\* 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.



## 3.2. 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 „Jakčeva“ sta zavezanca za plačilo komunalnega prispevka Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000

Novo mesto kot investitorja celotne nove 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 zagotavljata investitorja tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto in Moneta International d.o.o., Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjema 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.

Obveznost sklenitve urbanistične pogodbe oz. po novi zakonodaji pogodbe o opremljanju je navedena tudi v 47. členu odloka o OLN Jakčeva.

### 3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Po podatkih o gradbenih parcelah v območju opremljanja, so površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov naslednje:

Ožje obračunsko območje	Opis	Površina gradbenih parcel m <sup>2</sup>	Neto tlorisna površina objektov m <sup>2</sup>
1. območje	Nova stanovanjska gradnja	4.682,00	15.993,00
2. območje	prometne in zelene površine	3.513,00	
<b>Skupaj</b>		<b>8.195,00</b>	<b>15.993,00</b>

Skupna neto tlorisna površina objekta je pridobljena glede na naslednje podatke o površinah po etažah:

Površine	Etaže	Neto tlorisna površina m <sup>2</sup>
KLET	-3	2.160
	-2	2.160
	-1	2.160
<b>Klet skupaj</b>		<b>6.480</b>
<b>PRITLIČJE (poslovni prostori)</b>	0	<b>1.152</b>
ETAŽE 1-7 (stanovanja)	1	1.647
	2	1.647
	3	1.647
	4	1.647
	5	1.377
	6	216
	7	180
<b>Stanovanja skupaj</b>		<b>8.361</b>
<b>STAVBA SKUPAJ</b>		<b>15.993</b>

### 3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

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

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 parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

### 3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m<sup>2</sup> gradbenih parcel in m<sup>2</sup> neto površin po območjih

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

$A_{\text{parcela}}$  = površina parcele

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

$D_{\text{pi}}$  = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

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

$A_{\text{tlorisna}}$  = neto tlorisna površina

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

$D_{\text{ti}}$  = delež neto tlorisne površine

V primeru OLN Jakčeva je samo eno obračunsko območje, ki nosi strošek komunalnega prispevka, zato podrobnejši izračun in delitev nista potrebna.

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je tako strošek komunalnega opremljanja naslednji:

Postavka	I. območje
1. Stroški priprave zemljišč	86.558
2. Cestno omrežje s podpornimi zidovi	162.041
3. Kanalizacija	80.992
4. Vodovod	72.940
5. Javna razsvetljava	5.508
<b>Skupaj</b>	<b>408.038</b>

Zgornja tabela je sicer sama po sebi zadostna podlaga za obračun komunalnega prispevka, vendar pa je smiselno in dovoljeno po načelu preglednosti stroške priprave zemljišč po ključu splošnih stroškov razdeliti na posamezno vrsto infrastrukture. Tako popravljena tabela je sledeča:

Postavka	I. območje
1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi	205.670
2. Kanalizacija	102.798
3. Vodovod	92.578
4. Javna razsvetljava	6.991
<b>Skupaj</b>	<b>408.038</b>

Ob upoštevanju stroškov priprave zemljišč je tako strošek komunalnega opremljanja za npr. kanalizacijo sledeč:

Strošek kanalizacije na m<sup>2</sup> gradbene parcele za celo območje je:  
 $102.798 \text{ EUR} / 4.682 \text{ m}^2 = 21,96 \text{ EUR/m}^2$

Strošek kanalizacije na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine za celo območje je:  
 $102.798 \text{ EUR} / 15.993 \text{ m}^2 = 6,43 \text{ EUR} / \text{m}^2$

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

<b>I. območje, v EUR</b>	
<b>1. Cestno omrežje s podpornimi zidovi</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	43,93
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	12,86
<b>2. Kanalizacija</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	21,96
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	6,43
<b>3. Vodovod</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	19,77
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	5,79
<b>4. Javna razsvetljava</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	1,49
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	0,44
<b>Skupaj</b>	
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	87,15
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	25,51

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 50 : 50 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino.

#### **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 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«.

### **3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča**

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po OLN Jakčeva 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 letu 2008.

## **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),
- Predlog odloka o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu.

Priloge, priložene k programu opremljanja:

- Načrt ureditvenega območja
- Načrt komunalno-energetske infrastrukture
- Načrt prometne infrastrukture
- Načrt parcelacije in površin, potrebnih za odkup
- Rekapitulacije stroškov opremljanja iz projektantskega predračuna