



Številka: 354-0057/2021-11 (633)

Datum: 9. 5. 2022

OBČINSKI SVET

MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: PREDLOG ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN MRZLA DOLINA – ZAHOD IN OPPN BROD – DRAGE« IN PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN MRZLA DOLINA – ZAHOD IN OPPN BROD – DRAGE« – 2. OBRAVNAVA

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21-ZUreP-3)

Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjske zadeve

Izdelovalec gradiva: Espri, d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto (program in odlok)

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor
Pia Svilan, vodja Oddelka za premoženjske zadeve
Espri, d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto, predstavnik

Predlog sklepov: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Elaborat Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod – Drage« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod – Drage« v drugi obravnavi.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev (Priloga 1)
2. Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod – Drage« (Priloga 2)
3. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod – Drage« z grafičnimi prilogami (Priloga 3)



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 354-0057/2021-10 (633)
Datum: 9. 5. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN MRZLA DOLINA – ZAHOD IN OPPN BROD – DRAGE« IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN MRZLA DOLINA – ZAHOD IN OPPN BROD – DRAGE« – 2. OBRAVNAVA

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 27. redni seji, ki je potekala 14. 4. 2022, obravnaval in sprejel Elaborat Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod – Drage« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod – Drage« v prvi obravnavi.

Na sejah odborov so bile podane pobude in vprašanja na predlog odloka, na katera je bilo že ustno odgovorjeno na samih sejah in do katerih sta se opredelila občinska uprava in pripravljavec elaborata kot sledi iz nadaljevanja.

2. VPRAŠANJA IN PREDLOGI NA SEJI ODBOROV

2.1. Seja Odbora za davčno politiko, proračun in finance

2.1.1. Članica Odbora Mira Retelj

Članica odbora Mira Retelj je v razpravi postavila vprašanje, koliko nižji bo izračun komunalnega prispevka; kakšen je časovni okvir izgradnje?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Izračun bo za cca. 30 % nižji; časovnica je predvidena do leta 2027.

2.2. Seja Odbora za okolje, prostor, komunalno in promet

2.2.1. Član Odbora Mario Krapež

Član odbora Mario Krapež je v razpravi postavil vprašanje, da prosi za primerjavo med starim in novim načinom izračuna komunalnega prispevka?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Razlika med starim in novim načinom izračuna komunalnega prispevka je v tem, da po starem načinu znaša komunalni prispevek npr. za blok 390.000 eur, po novem načinu – izračunu pa bi komunalni prispevek znašal 309.000 eur.

2.2.2. Članica Odbora Alenka Muhič

Članica Odbora Alenka Muhič je v razpravi postavila vprašanje, zakaj je v to območje zajet tudi že zgrajen blok; pogodba z investitorjem o komunalnem opremljanju dveh blokov je bila že izpolnjena ali ne?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Razlog za zajem že zgrajenega bloka v obravnavano območje je zaradi zaokrožitve območja, pogodba o komunalnem opremljanju pa bo izpolnjena, ko bo investitor zgradil del svojega voda, ki vodi do reke Krke.

2.2.3. Član Odbora Mihael Drašler

Član Odbora Mihael Drašler je v razpravi postavil vprašanje, da v primeru, če bi blok gradila krajevna skupnost, ali bi tudi morala plačati komunalni prispevek?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Krajevna skupnost se tretira kot del občine in ne plača prispevka.

3. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Program opremljanja, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih pristojni občinski organ izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in za poracun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju. Program opremljanja je torej dokument, s katerim se ovrednoti komunalna oprema opredeljena s prostorskim aktom in za območje opremljanja določi vse potrebne parametre za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na območju »OPPN Mrzla dolina – zahod« in »OPPN Brod-Drage« po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Obračunski stroški nove komunalne opreme se v izračunu na enoto mere v celoti prenesejo na zavezance za plačilo komunalnega prispevka.

5. ZAKLJUČEK

Glede na to, da je vsebina elaborata enaka kot v prvi obravnavi, občinska uprava Mestne občine Novo mesto predlaga občinskemu svetu, da sprejme odlok v drugi obravnavi.

Pripravili:

Samo Matjan, l.r.
višji svetovalec za komunalni prispevek

Pia Svilan, l.r.
vodja Oddelka za premoženjske zadeve

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič, l.r.
direktorica občinske uprave



Mestna občina
Novo mesto

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja

»OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

Novo mesto, marec 2022
Št.

Župan:
mag. Gregor Macedoni



KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA</u>	<u>3</u>
1.1. Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu	3
1.2. Okrajšave in pojmi	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	5
1.4. Opis območja programa opremljanja	6
1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja	7
<u>2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE</u>	<u>8</u>
<u>3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA</u>	<u>10</u>
3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb	10
3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb	12
<u>4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE</u>	<u>13</u>
4.1. Opis obstoječe infrastrukture	13
4.2. Predvidena nova komunalna oprema	14
<u>5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	<u>18</u>
<u>6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO</u>	<u>19</u>
6.1. Obračunska območja programa opremljanja	19
6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme	21
6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja	23
6.4. Obračunski stroški investicije (OS)	24
6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	26
<u>7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO</u>	<u>27</u>
<u>8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN</u>	<u>28</u>
8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})	28
8.2. Izračun komunalnega prispevka	29
8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	30
<u>9. PRILOGE</u>	<u>31</u>



1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA

1.1. Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu

Pripravljavec:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1 8000 Novo mesto
Telefon:	(07) 39 39 202
E-pošta:	mestna.obcina@novomesto.si
Matična številka:	5883288000
Identifikacijska številka:	SI 48768111
župan:	mag. Gregor Macedoni
 Izdelovalec:	 Espri d.o.o. Novi trg 11 8000 Novo mesto
Telefon:	(07) 39-35-700
E-pošta:	info@espri.si
Matična številka:	5431484000
Identifikacijska številka:	SI 39899926
direktor:	mag. Blaž Malenšek



1.2. Okrajšave in pojmi

»ZUreP-2«	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US).
»Uredba«	Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3).
Komunalni prispevek	za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini.
Zavezanec	za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.
Objekt	je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov.
Komunalna oprema	je obširneje definirana v 148. členu ZUreP-2, glede na vsebino tega programa opremljanja pa sta relevantni predvsem prva in tretja alineja, v katerih so navedeni objekti in omrežja, ki so komunalna oprema: objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (prva alineja) in objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (tretja alineja).
Nova komunalna oprema	komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.



1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage« (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo,
- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se pripravi na podlagi Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (v nadaljevanju Uredba).

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih pristojni občinski organ izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (v nadaljevanju zavezanci) in za poračun vlaganj investorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju.

Program opremljanja je torej dokument, s katerim se ovrednoti komunalna oprema, opredeljena s prostorskim aktom, in za območje opremljanja določi vse potrebne parametre za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na predmetnem območju po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki je oz. bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

1.4. Opis območja programa opremljanja

Območje programa se nahaja na zahodnem obrobju Novega mesta v zaledju obstoječe stanovanjske soseske Brod, zahodno od obstoječe soseske Slavka Gruma. Prostor je reliefno razgiban pri čemer se teren proti zahodu močno dvigne.

Velikost območja opremljanja je 116.617 m².

Pretežni del območja je porasel s travo, na JZ delu tudi gozdom, na območju Mrzle doline pa je tudi še nekaj kmetijskih površin.

Podrobnejši pogoji glede načrtovanih prostorskih ureditev so podani v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod-Drage (Uradni list RS, št. 113/2009, 45/2011 in 62/13) in Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina-zahod (Uradni list RS, št. 62/2013) in jih v izogib ponavljanju tu ponovno ne navajamo.

Slika: Makrolokacija območja na ortofoto posnetku



Vir osnovne slike: portal eTerra, marec 2022

Obravnavano območje zajema površino, ki je v prostorskem delu planskih aktov opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, kjer je dovoljena gradnja v skladu z določili prostorskega akta, pri čemer se območje opremljanja v veliki meri (95 %) prekriva z območjem prostorskega akta, ne pa čisto povsem strogo povsod. Ponekod ob robovih so meje obračunskega območja začrtane nekoliko bolj pragmatično, v smislu izločitve obstoječih starejših enostanovanjskih hiš tik ob robu območja Brod-Drage ali popravljenе meje na način, da sledijo obstoječi parcelaciji in lastništvu in ne gredo čez sredino že postavljenih objektov ipd.

Predvideni posegi v obravnavanem območju se nanašajo na gradnjo zaokroženega stanovanjskega kompleksa, pri čemer bo zazidava zajela celotno površino in jo s predvideno izgradnjo infrastrukture opremila za normalno funkcioniranje.



Uredba pravi, da program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del. V ta namen so temu dokumentu dodani grafični prikazi.

1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Krovni občinski prostorski akt (OPN) območje opredeljuje z oznako NM/24-OPPN-e in NM/24-OPPN-f in namensko rabo za območja stanovanj (oznaka SSo in SSv) ter v manjšem delu območje zelenih površin (oznaka ZP), z dovoljeno gradnjo stanovanjskih stavb.

Območje je sicer notranje razdeljeno najprej na območje obeh prostorskih aktov ter potem še na posamezne ureditvene enote, vendar znotraj njih ni bistvenih razlik iz vidika predvidene infrastrukturne opremljenost.

Prostorska zasnova predvideva gradnjo velikega števila različnih večstanovanjskih objektov, v manjši meri tudi vrstnih hiš oz. dvojčkov z vso pripadajočo infrastrukturno ureditvijo, pri čemer sta dva objekta že postavljena, velika večina prostorske ureditve pa še ni realizirane.

Podrobnosti predvidene prostorske ureditev so razvidne iz obeh izdelanih podrobnih prostorskih občinskih načrtov.



2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US) in
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3).

Program opremljanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč načrtuje na podlagi programa opremljanja. Ta v obliki odloka pomeni tudi pravno osnovo za izdajanje odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ki še ni izdelana, ampak samo povzemamo osnovne opredelitve, kot izhajajo iz prostorskega akta.

Prostorski akt

Območje obravnavata Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/13) in Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod Drage (Uradni list RS, št. 113/09, 45/11 in 62/13), ki podrobneje določata načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za ureditev stanovanjskega območja s pretežno večstanovanjskimi stavbami.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) občinskega proračuna oz. mora biti ta usklajen z odlokom o programu opremljanja, ko je ta sprejet.



Ostala dokumentacija in viri

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

1. Projekt PGD – Rekonstrukcija infrastrukture v delu lokalne ceste ter javne poti (faza IV.), št. projekta PGD-08/11, izdelovalec Topos d.o.o., maj 2011, dopolnitev 2012
2. Projekt PGD – Cestna in komunalna infrastruktura znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod – 1. faza, št. projekta PGD – 10/13, izdelovalec Topos d.o.o., avgust 2013, dopolnitev september 2013 in februar 2014,
3. Projekt PGD – Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage (I. faza), št. projekta PGD – 6/10, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2010, dopolnjen julij 2010,
4. Projekt PGD – Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage, št. projekta PGD – 6/10-SGD/11, izdelovalec Topos d.o.o., november 2011 (projekt za gradbeno dovoljenje, ki nadomešča predhodno navedeni projekt),
5. Projekt PGD – Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage (2. faza), št. projekta PGD – 59/11, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2012,
6. Projekt PGD – Gradnja 3. faze komunalne in cestne infrastrukture na območju Brod – Drage - cesta 1A, št. projekta PGD – 01/11, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2011, dopolnitev november 2012,
7. Projekt PGD – Večstanovanjski objekt 1 vključno s kletnim delom večstanovanjskega objekta 2 na GP2 na območju OPPN Mrzla dolina – zahod, št. projekta PGD – 8/13, izdelovalec Topos d.o.o., avgust 2013 in september 2013,
8. Projekt PGD – Večstanovanjski objekt 2 na GP2 na območju OPPN Mrzla dolina – zahod, št. projekta PGD – 8/13, izdelovalec Topos d.o.o., september 2013,
9. Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage«, izdelovalec Espri d.o.o., september 2014
10. Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 6/2021) za določitev razmerja med parcelo in bruto tlorisno površino, plačila dela stroškov obstoječe komunalne opreme in oprostitev plačila komunalnega prispevka.
11. Smernice pristojne občinske službe glede obračunskih stroškov, obračunskega območja in časovnega načrta komunalnega opremljanja.



3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² gradbene parcele za gradnjo in na m² bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja večjega števila stanovanjskih stavb, na katerih temelji preračun obračunskih stroškov v strošek na enoto, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m² gradbene parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, kot jih določa prostorski akt.

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 11,66 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi površine, namenjene grajenemu javnemu dobremu, t.j. predvsem prometnim površinam, pa tudi površinam za rekreacijo, prosti čas in javnim zelenim površinam soseske, ki niso del gradbenih parcel objektov.

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Povsem natančno bodo gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD), iz parcelacije kot sestavnih delov prostorskih aktov pa so razvidne naslednje površine gradbenih parcel:

Tabela: Površine gradbenih parcel objektov v območju opremljanja po UE (v m²)

Območje	Gradbene parcele v m ²
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	13.562,00
2. OPPN Brod-Drage	46.603,62
<i>UE1 - večstanovanjske stavbe</i>	
- 1a - stolpiči	9.249,00
- 1b - vila blok	3.705,00
- 1c - vila duplex	3.514,00
<i>UE2 - individualne stanovanjske stavbe</i>	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš	
- od tega objekt SPO1	849,50
- ostali objekti v 2a	13.751,00
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	11.946,12
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>	
- 3a vila duplex ali prostostoječe stavbe	3.589,00
Skupaj	60.165,62

Navedena površina (60.165,62 m²) predstavlja skupno površino vseh gradbenih parcel novih stanovanjskih objektov, kar je tudi osnova za preračun stroškov na enoto mere.



3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

Bruto tlorisna površina stavbe se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Za bruto tlorisne površine obračunskega območja šteje seštevek bruto tlorisnih površin vseh predvidenih objektov.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Bruto tlorisne površine predvidenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta in navedb iz že izdelanega programa opremljanja iz leta 2014, kjer so bile precej podrobno razdelane.

Tabela: Bruto tlorisne površine objektov v območju opremljanja (v m²)

Območje	Bruto tlorisne površine v m ²
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	27.632,84
2. OPPN Brod-Drage	50.604,60
<i>UE1 - večstanovanjske stavbe</i>	
- 1a - stolpiči	15.438,00
- 1b - vila blok	5.416,80
- 1c - vila duplex	3.340,68
<i>UE2 - individualne stanovanjske stavbe</i>	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš	
- od tega objekt SPO1	780,43
- ostali objekti v 2a	12.375,90
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	8.452,79
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>	
- 3a vila duplex ali prostostoječe stavbe	4.800,00
Skupaj	78.237,88

V fazi izvedbe bodo možna tudi odstopanja od navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta. Pri izdaji odločbe se bo upoštevala dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi.

Seštevek vseh bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je ocenjen na **78.238 m²**, kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.



4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

V programu opremljanja je skladno s prostorskim aktom predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje javne občinske komunalne opreme:

- prometne infrastrukture, vključno s pločniki, pešpotmi in javno razsvetljavo,
- vodovodnega omrežja,
- kanalizacije za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda,
- javnih zelenih površin z igrišči,
- elektroenergetskega omrežja
- plinskega omrežja in
- telekomunikacijskega omrežja.

V programu opremljanja je prikazana tudi infrastruktura, ki ne sodi v javno komunalno opremo, vendar pa je predvidena s prostorskim aktom. To velja predvsem za izgradnjo telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja, kjer ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in plinovodno omrežje, kjer storitev izvaja zasebni koncesionar, ki ima tudi obvezo širitve obstoječega omrežja na lastne stroške, zato jih v finančnem delu programa opremljanja ne obravnavamo in se zanje komunalni prispevek ne bo odmerjal, vseeno pa za samo infrastrukturo navajamo osnovne tehnične karakteristike.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

4.1. Opis obstoječe infrastrukture

Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala normalno funkcioniranje, dostop oz. zadostne kapacitete za predvideno pozidavo. Novozgrajena komunalna oprema se bo navezala na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oz. v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda, obstoječe vodovodno omrežje in obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki.



4.2. Predvidena nova komunalna oprema

Tehnična dokumentacija za predvideno novo komunalno opremo še ni izdelana, zato na tem mestu samo v skrajšani obliki za javni del infrastrukture povzemamo osnovne opredelitve, kot jih določata prostorska akta.

Prometna infrastruktura – znotraj OPPN Mrzla dolina - zahod

Soseska se bo na novo cesto »1A« navezovala s priključevanjem dostopne ceste »C« do objektov na GP2 in GP3.

Ob vzhodni strani javnih zelenih površin v koridorju obstoječe poljske poti s parc. št. 1312, k.o. Šmihel pri Novem mestu, bo izvedena kombinirana kolesarska in pešpot v minimalni širini 2 m, ki bo služila tudi kot dostop do zalednih kmetijskih površin.

Obstoječa javna pot (GP13), ki v naravi v večjem delu že obstaja predvsem za potrebe soseske Slavka Gruma in poteka po zemljišču s parc. št. 1310/2, 873/7, 875/32, 1311, 875/17, 875/18, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu, bo na vzhodnem delu ohranjena. Predvideno je le njeno vzdrževanje in dograditev na manjkajočem delu ob GP5, in sicer bo izvedena v širini 3 m.

Za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi bo treba zagotoviti najmanj 1,5 parkirnih mest. Vsaj 50 % potrebnih parkirišč bo treba zagotoviti v stavbi oziroma pod zemljo, 50 % pa jih bo lahko na terenu, pri čemer bo treba na terenu zagotoviti vsaj 10 % vseh parkirišč za obiskovalce. V okviru zunanjih parkirišč bo moral biti zagotovljen tudi ustrezen delež mest za parkiranje koles in parkirna mesta za invalide, preostanek potrebnih mest le-teh pa v okviru parkirišč v stavbah.

Vse pešpoti znotraj območja opremljanja, ki bodo služile pešcem in / ali kolesarjem bodo utrjene in izvedene v protiprašni izvedbi. Vse prometne površine bodo izvedene z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Opremljene bodo z ustrezno urbano opremo, talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) ter cestno opremo.

Prometna infrastruktura – znotraj OPPN Brod-Drage

Dostop v sosesko bo izveden ob vzhodni strani območja urejanja z ulice Brod preko nove mestne ceste (ceste 1A – del ulice Na Dragah), ki bo speljana po vzhodnem robu območja. Dolgoročno bo ta del ceste predstavljal del nove mestne južne obvozne ceste. Ob izgradnji le-te se cesto, zgrajeno za potrebe te soseske, dogradi na vzhodno stran z razširitvijo voznih pasov s sedanjih 2 x 2,75 m na 2 x 3,00 ter dograditvijo hodnika za pešce in obojestranske kolesarske steze.

Projektirani prečni profili dostopnih in notranjih cest so sledeči:

- cesta 1A (del ulice Na Dragah) v širini 7,40 m (2 x 2,75 m vozišča, hodnik za pešce 1,40 m ter bankina 0,50 m),



- cesta 2A (del ulice Na Dragah), delno v širini 8,50 m (2 x 2,75 m vozišča, hodnik za pešce 1,50 m ter bankina 0,50 m in 1,00 m, delno pa v širini 10,50 (dodatno še zeleni pas z drevoredom 1,50 m),
- cesta 3 (Ograja) v širini 5,50m (2 x 2,50 m vozišča, mulda 0,50 m),
- cesta 4 (Komeljeva ulica) in cesta 5 (Dularjeva ulica) v širini 9,00 (2 x 2,50 m vozišča, tlakovana površina 1,50 m, drevored z otoki 1,50 m in bankina 1,00).

Ob prometnih površinah je predvidena tudi postavitve cestne razsvetljave.

Pešpromet bo ločen z deniveliranim hodnikom za pešce (enostranskim, v osrednjem delu območja dvostranskim). Peš promet se bo odvijal tudi po načrtovanih pešpoteh, ki bodo potekale skozi načrtovano zazidavo v osrednjem delu (prečno na notranje ceste) in ob južnem robu soseske ter v sklopu zunanjih ureditev večstanovanjskih stavb. Ob poteh bo nameščena tudi ustrezna urbana oprema (klopi, koši za smeti, cvetlična korita...).

Izven območja urejanja bo mogoča tudi navezava do območja OŠ Drska, kar pa ni predmet tega programa opremljanja.

Oskrba z vodo

Novo vodovodno omrežje se bo na obstoječe omrežje priključilo na križišču dostopa »Z« z ulico Brod – cesto »B« preko dveh odcepnih vej. Obstoječe vodovodno omrežje se nahaja tudi na koncu Šalijeve ulice. Na jugozahodni strani urejanja poteka cevovod LŽ 250 z navezavo na vodohran Rok. Oskrba se bo tako zagotavljala iz dveh višinskih con: del ureditvenega območja do kote 200 m iz obstoječega omrežja soseske Brod in Šalijeve ulice, ostali del območja pa iz vodohrana Rok na koti 240 m.n.v.

Znotraj območja opremljanja bo zgrajeno ustrezno sekundarno vodovodno omrežje. Dimenzioniranje omrežja bo izvedeno na osnovi hidravličnega izračuna celotnega vodovodnega sistema, z upoštevanjem dolgoročnih razvojnih potreb tega predela. Zaradi zagotovitve požarne vode se bo sekundarne vode zankalo.

Fekalna kanalizacija

Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu.

Za odvod fekalnih odpadnih vod na območju OPPN Mrzla dolina – zahod se v območju urejanja zgradi glavni vod fekalne kanalizacije DN 300, ki poteka v cesti zahodno od predvidene gradnje in se na območju priključka dostopa »Z« (predvidenega v 1. fazi za dostop na GP2) na ulico Brod – cesto »B« priključuje na rekonstruirano fekalno kanalizacijo, načrtovano po OPPN Brod – Drage, ki poteka v ulici Brod in se navezuje na črpališče Irča vas ter naprej na centralno čistilno napravo.

Znotraj OPPN Brod-Drage bo fekalna kanalizacija potekala znotraj glavnih dostopnih cest (oznaki 1A in 2A v prostorskem aktu), nanjo pa se bodo priključevali posamezni sekundarni kanali. Tudi ta glavni fekalni vod se bo v končni fazi priključil na omenjeni obnovljeni kanal v naselju Brod.



Predmet tega programa opremljanja je samo tisti del vodov, ki poteka znotraj območja opremljanja!

Meteorna kanalizacija

Izpust meteornih voda s parkirišč bo izveden v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Meteorna kanalizacija bo potekala v cesti zahodno od predvidene gradnje in se bo na območju priključka dostopa »Z« (predvidenega v 1. fazi za dostop na GP2) na ulico Brod – cesto »B« priključila na rekonstruirano meteorno kanalizacijo (načrtovano po OPPN Brod – Drage).

Za odvodnjavanje manjših utrjenih površin bodo lahko v okviru posameznih parcel izvedene tudi ponikovalnice z manjšo kapaciteto, in sicer če se bo z geološkimi raziskavami in elaboratom dokazalo, da bo ponikanje na lokaciji možno in ne bo vplivalo na odvodnjavanje širšega območja ter poslabševalo obstoječih razmer. Dimenzioniranje ponikovalnic bo izvedeno po predhodnih geoloških raziskavah in ugotovljenih sposobnostih zemljišča za ponikanje. Iz ponikovalnih komor bodo izvedeni prelivni robovi za izredno visoke vode, katere bodo nato izpuščene v zbirno meteorno kanalizacijo in naprej po rekonstruiranem kanalu (načrtovanem z OPPN Brod – Drage) v reko Krko.

Meteorna kanalizacija, ki je potrebna za uporabo stanovanjskih objektov v UE1 na GP2, se bo v 1. fazi do izvedbe ločenega sistema (rekonstrukcije kanalizacije po ulici Brod do reke Krke, ki je načrtovana z OPPN Brod – Drage) lahko priključila na obstoječo kanalizacijo v mešanem sistemu, ki poteka v ulici Brod – cesti »B«. Po izvedbi ločenega sistema do reke Krke pa bo v končni varianti obvezna priključitev na novozgrajeno omrežje.

Na območju Brod-Drage bo odvodnjavanje po padavinski kanalizaciji izvedeno v dveh vejah. Prva veja bo odvodnjavala meteorne vode južnega oz. osrednjega dela soseske in potekala v cestnem telesu obeh notranjih cest (cesti 4 – Komeljeva ulica in cesti 5 – Dularjeva ulica) in cesti 2A (del ulice Na Dragah), druga veja pa meteorne vode severnega dela, ki se ob združitvi s prvo vejo nadaljuje v cestišču ceste 1A (del ulice Na Dragah, ki nato prečka cesto Brod ter se nadaljuje vse do reke Krke).

Tudi pri meteorni kanalizaciji so predmet obravnave in obračuna samo vodi, ki se bodo fizično nahajali znotraj obračunskega območja (območja obeh OPPN)!

Energetska infrastruktura

Napajanje objektov na območju OPPN Mrzla dolina – zahod je predvideno iz obstoječih trafo postaj TP (TP Mrzla dolina, TP Brod Drage ali TP Slavka Gruma 2), medtem ko je za območje OPPN Brod-Drage predvidena postavitve nove trafo postaje s predvideno močjo do 1000 kVa.

Obstoječe daljnovode, ki potekajo preko območja urejanja, je potrebno prestaviti v novo obbetonirano kabelsko kanalizacijo.

Na območju urejanja se ob cestah izvede klasična javna razsvetljava, po poteh med večstanovanjskimi stavbami pa zunanja razsvetljava.



Telekomunikacijsko omrežje

Za navezavo nove soseske na telekomunikacijska omrežja telekomunikacijskih operaterjev (Telekom, Telemach, T2) bo v sklopu komunalne in cestne infrastrukture zgrajena nova kabelska kanalizacija, ki se bo navezovala na najbližje točke navezav, ki bodo določene za vsakega operaterja posebej.

Ob kabelski TK kanalizaciji je predvidena samostojna kabelska kanalizacija za optično omrežje. se izvede ustrezna zaščita oziroma prestavitev na tangiranih odsekih.

Urejene javne površine

Urejene javne zelene površine so po svoji vsebini namenjene območju obeh prostorskih aktov in tudi širšemu območju Drske in Broda.

Ureditvena enota javnih zelenih površin na območju Mrzle doline se nahaja zahodno in južno od stanovanjske gradnje in se s peš potmi navezuje na širšo okolico Drske in Broda. Pas zelenih površin na zahodu predstavlja bariero med sosesko in načrtovano mestno zbirno cesto, južni del pa se nameni parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljanju prostega časa ter opremi s športnimi igrišči, igrali za otroke ter ustrezno urbano opremo.

Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo, ob pešpoteh pa izvedejo ustrezne zasaditve z grmovnicami oziroma drugo primerno vegetacijo.

Za vse javne zelene površine velja, da se morajo v čim večji meri zasaditi z visokoraslim drevjem skladno s predvideno vsebino in nameniti parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljanju prostega časa. Na njih se uredijo športna igrišča za igro z žogo (košarkarsko igrišče ali drugo igrišče z žogo), opremijo z igrali za otroke ter ustrezno urbano opremo. Igrišče za igro z žogo je predvideno na večjih površinah na jugozahodu in jugu soseske.

Plinovodno omrežje

Znotraj območja opremljanja je predvidena izgradnja plinovoda, ki se bo navezoval na obstoječe mestno plinovodno mrežo, ki poteka v cesti Brod in krožno tudi na plinovod na Ulici Slavka Gruma

Kot varianto za ogrevanje prostorski akt dopušča tudi možnost izgradnje kotlovnice v kletnem delu večstanovanjske pozidave in iz nje izgradnjo toplotnega omrežja po območju. V tem primeru je možna tudi uporaba kakšnega drugega energenta (npr. biomase). Dopuščena je tudi izraba drugih virov energije (solarne energije, uporaba toplotnih črpalk ipd.)

Ravnanje z odpadki

Za ravnanje z odpadki je predvidena ureditev potrebnega števila ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke) na lokacijah, ki bodo lahko dostopne za komunalno vozilo. Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin se zbirajo ločeno.

Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.



5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Gradnja nove komunalne opreme na območju opremljanja je predvidena najkasneje do leta 2027. Predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem je predvidena najkasneje do 31.12.2027.

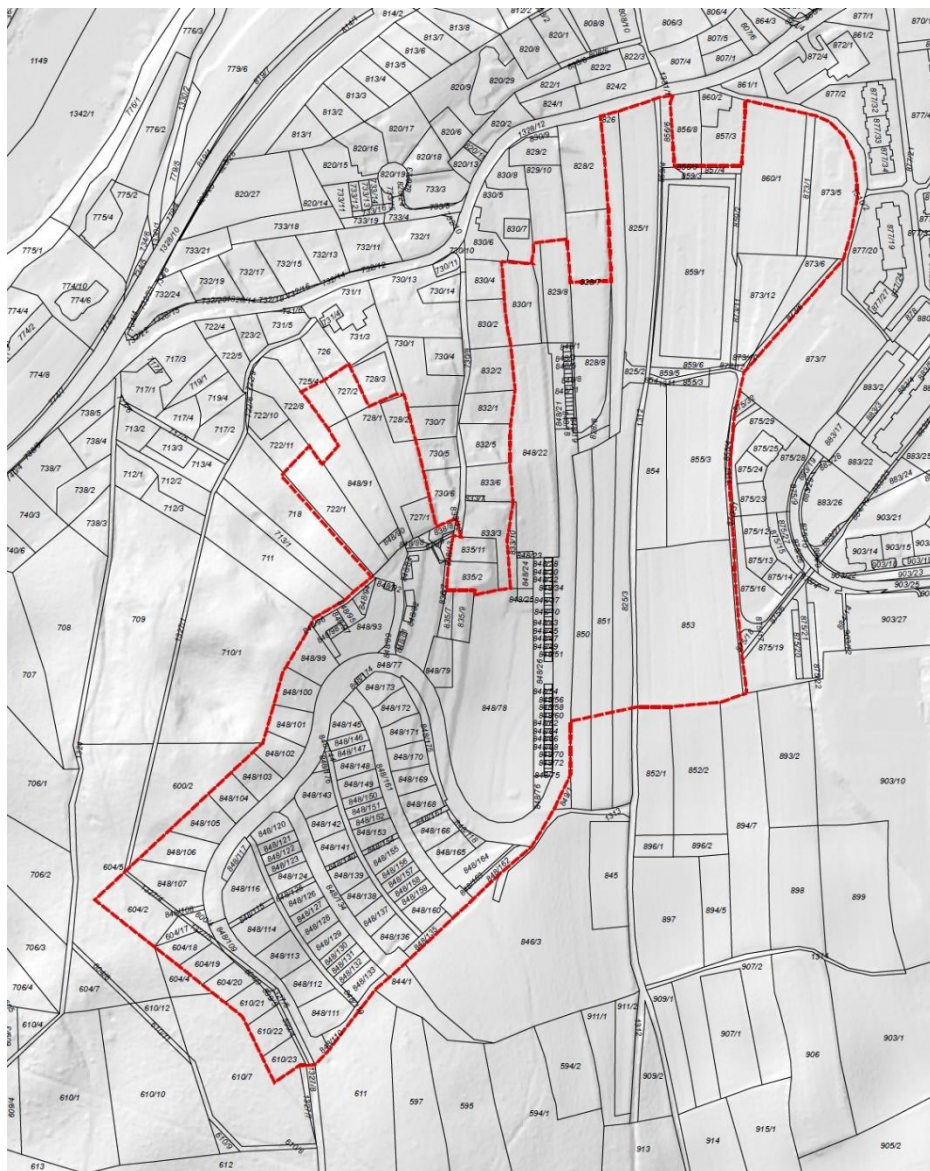


6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1. Obračunska območja programa opremljanja

Za potrebe določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba skladno z določili Uredbe opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme. V tem konkretnem primeru kot obračunsko območje za novo komunalno opremo določamo pretežni del območja, ki ga obravnavata Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/13) in Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod Drage (Uradni list RS, št. 113/09, 45/11 in 62/13).

Slika: obračunska območja programa opremljanja za vse vrste nove komunalne opreme



Podlaga za izris karte: prostorski akt, podatki GURS



To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za opredelitev podlag za odmero je obračunsko območje upoštevano kot celota.

Prav tako iz vidika predvidene pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa. Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in je enako za vse vrste nove komunalne opreme. To so:

- obračunsko območje za novo cestno omrežje,
- obračunsko območje za novo vodovodno omrežje,
- obračunsko območje za novo kanalizacijo za odvajanje komunalnih odpadnih voda,
- obračunsko območje za novo kanalizacijo za odvajanje padavinskih odpadnih voda in
- obračunsko območje za nove urejene javne površine.



6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo komunalnega opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme, kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme ipd. in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd...

Stroški se določijo na podlagi:

- rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
- dokumentacija za novo komunalno opremo ali
- stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave programa opremljanja, ali
- dejanskih stroškov izvedbe.

Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Če je posamezna vrsta nove komunalne opreme namenjena tudi drugim območjem izven območja opremljanja, se za skupne stroške nove komunalne opreme na območju opremljanja lahko šteje le sorazmerni del stroškov, ki se določi glede na delež obremenitve nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije, pri čemer so osnove za določitev stroškov sledeče:

- določbe obeh prostorskih aktov glede infrastrukturne ureditve območij,
- že izdelana tehnična dokumentacije (samo za del komunalne opreme, navedena v 2. poglavju na str. 9) za vhodne podatke o predvidenih količinah posamezne vrste komunalne opreme,
- računovodski izkazi in ostali podatki Mestne občine Novo mesto o že nastalih stroških v območju opremljanja,



- ocena stroškov izgradnje projektantskega podjetja Topos d.o.o. iz leta 2014 (samo za kontrolo količin, cene so danes povsem druge),
- analiza stroškov izgradnje komunalne opreme podobnih projektov (investicijska dokumentacija ali objavljeni rezultati javnega zbiranja ponudb) v obdobju zadnjih 6 mesecev za primerjavo in kontrolo uporabljenih vhodnih podatkov.

V oceni stroškov so upoštevani tudi stroški strokovnega nadzora gradnje (1,5 % od vrednosti GOI del) in izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter ostalih storitev (5 % vrednosti GOI del). Pri vseh postavkah, kjer je to potrebno, je ustrezno upoštevan tudi davek na dodano vrednost.

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti nove komunalne opreme (v EUR)

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	3.972.911
2. novo vodovodno omrežje	311.285
3. nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	569.954
4. nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	411.164
5. nove urejene javne površine	235.498
Skupaj	5.500.812



6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

V skladu s 157. členom ZUreP-2 se s pogodbo o opremljanju lahko občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi novo komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina, in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja se v tem primeru odštejejo od predpisanih dajatev občini.

Načeloma je finančna sredstva za izgradnjo komunalne opreme sicer dolžna zagotavljati Mestna občina Novo mesto, ki je tudi lastnica precejšnjega dela zemljišč v območju opremljanja. Hkrati pa tudi velja, da je del zemljišč v lasti zasebnih investitorjev, ki bodo morda svoj interes prepoznali v sklenitvi opisane pogodbe o opremljanju in izvedbi komunalnega opremljanja z lastnimi sredstvi.

V trenutku priprave tega dokumenta je obstajala že realizirana pogodba o opremljanju izpred let za že zgrajena večstanovanjska objekta, ne pa tudi kakšna pogodba za gradnjo nove (še nezgrajene) komunalne opreme.



6.4. Obračunski stroški investicije (OS)

Podlaga za preračun na enoto mere kot ključnega parametra pri odmeri komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke.

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine in se na posameznem obračunskem območju izračunajo na naslednji način:

$$OS_{N(ij)} = SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$OS_{N(ij)}$	=	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$SS_{N(ij)}$	=	skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$S_{\text{drugi viri}(ij)}$	=	drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$	=	sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
i	=	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	=	posamezno obračunsko območje.

Drugi viri so predvsem:

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

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$



Zgornje oznake pomenijo:

$D_{\text{proračunska sredstva(ij)}}$ = delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz obračunskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Druge oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

V tem primeru Mestna občina Novo mesto določa, da so obračunski stroški za vse vrste komunalne opreme enaki skupnim stroškom.

Tako določeni obračunski stroški nove komunalne opreme so tako sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški	Obračunski stroški
1. novo cestno omrežje	3.972.911	3.972.911
2. novo vodovodno omrežje	311.285	311.285
3. nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	569.954	569.954
4. nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	411.164	411.164
5. nove urejene javne površine	235.498	235.498
Skupaj	5.500.812	5.500.812



6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 12. členom Uredbe, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)} \quad \text{in} \quad C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_{pN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$OS_{N(ij)}$	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{GP(j)}$	vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{OBJEKT(j)}$	vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_{GP} = 60.166 \text{ m}^2 \text{ (za vrste nove komunalne opreme),}$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 78.238 \text{ m}^2,$$

$$OS(ij) = \text{kot je navedeno na prejšnji strani}$$

Strošek opremljanja, preračunan na površino gradbene parcele stavbe oziroma bruto tlorisno površino objekta na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²)
1. novo cestno omrežje	66,03	50,78
2. novo vodovodno omrežje	5,17	3,98
3. nova kanalizacija za odpadne komunalne vode	9,47	7,28
4. nova kanalizacija za odpadne padavinske vode	6,83	5,26
5. nove urejene javne površine	3,91	3,01
Skupaj	91,41	70,31



7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če ima občina sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme in v njem določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Mestna občina Novo mesto ima sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 6/2021), ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo. V primeru, da bo Mestna občina Novo mesto ta odlok spremenila, se uporabi novejša verzija odloka.

Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javna služba ravnanja z odpadki.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po zadnji sprejeti verziji občinskega odloka, ki ureja področje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, ki pravi, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz tega programa opremljanja stavbnih zemljišč velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$.



8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površin objekta (Dt_N)

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se za novogradnje povzame po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD)

8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N)

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum Dp_N ali $Dt_N = 0,3$ in $Dp_N + Dt_N = 1$.

V tem programu opremljanja določamo razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta v razmerju $Dp_N : Dt_N = 0,3 : 0,7$.



8.2. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times Cp_N(ij) \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{nova}(ij)$ =	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP} =	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_N(ij)$ =	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
Dp_N =	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA} =	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_N(ij)$ =	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Dt_N =	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i =	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j =	posamezno obračunsko območje.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova}(ij)$$

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



8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Novo mesto.



9. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikazi:

Karta 1: Območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme

Karta 2: Prikaz nove komunalne opreme

Karta 3: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanja stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanja

Program opremljanja za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

Naziv grafičnega prikaza: Območje opremljanja in prikaz obračunskih območij za vse vrste nove komunalne opreme

Pripravljaivec: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Izdovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Legenda

- območje urejanja
- parcele



Program opremljanja za območje opremljanja
»OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz nove komunalne opreme - prometna infrastruktura

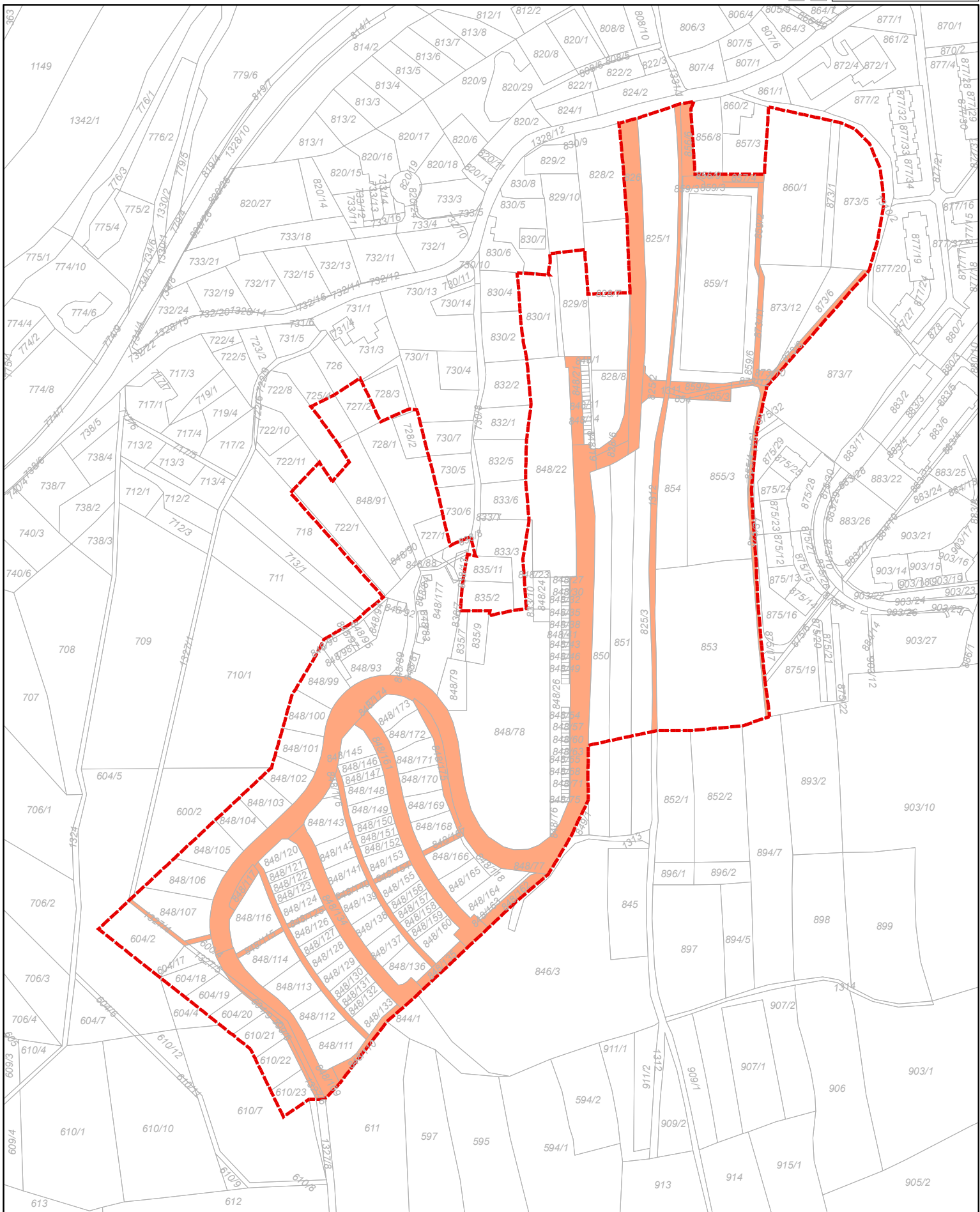
Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Legenda

 območje urejanja

parcele

 javne prometne površine



Time (h)	Dam Water Level (m)	Dam + 10 m crest width Water Level (m)
0	0.0	0.0
20	1.5	1.6
40	3.5	3.6
60	5.5	5.6
80	7.5	7.6
100	9.5	9.6
120	9.5	9.6
140	9.5	9.6
160	9.5	9.6
180	9.5	9.6
200	9.5	9.6

1:3.000

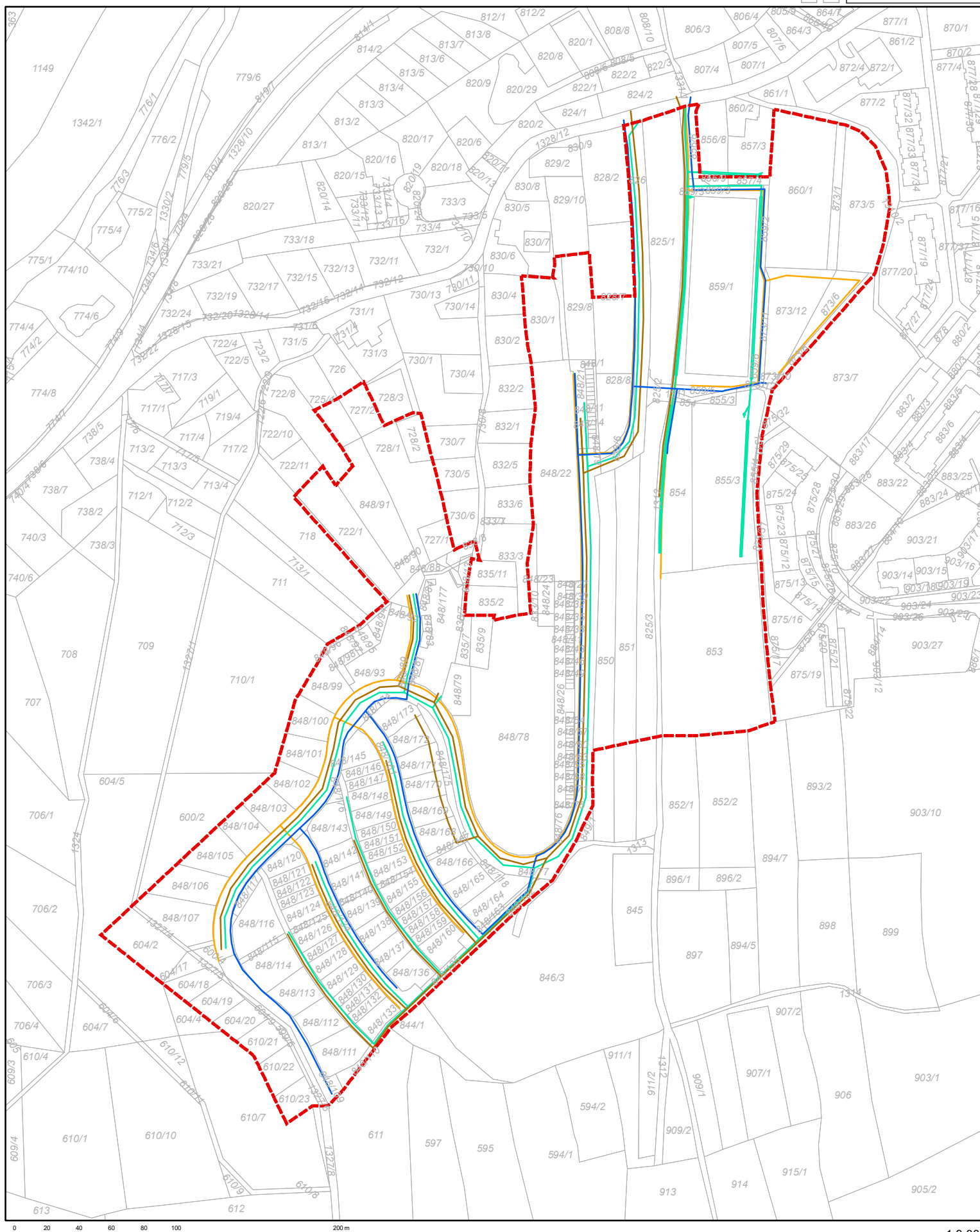
Program opremljanja za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz nove komunalne opreme - ostala komunalna infrastruktura

Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Legenda

- območje urejanja
- vodovod
- fekalna kanalizacija
- meteorna kanalizacija
- javna razsvetljava
- parcele



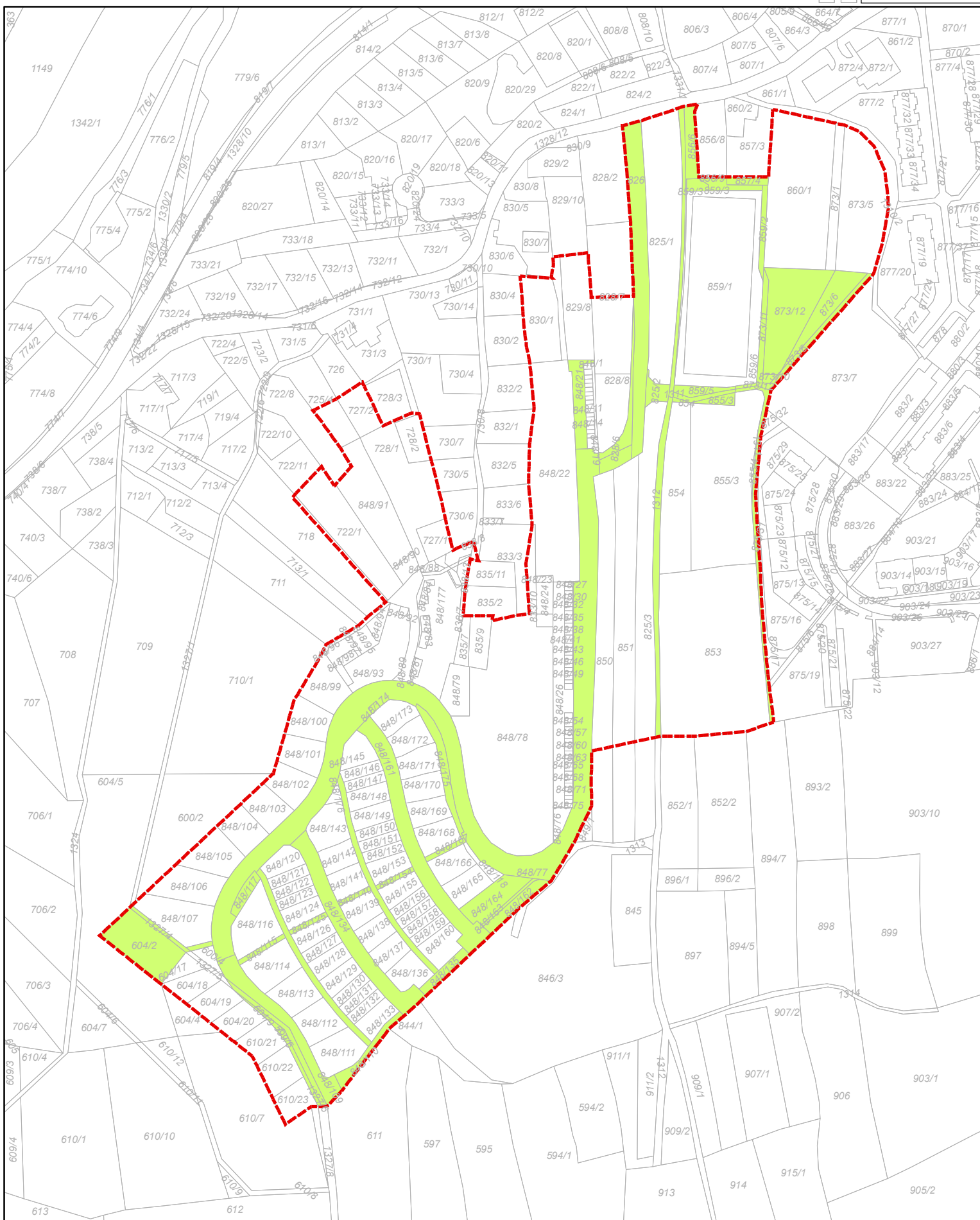
Program opremljanja za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanju

Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Legenda

- območje urejanja
- parcele
- površine za odkup





Mestna občina
Novo mesto

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja

»OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

Pripravljaivec:

Mestna občina Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Gregor Macedoni, župan _____
žig in podpis

Izdelovalec:

Espri d.o.o., Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor _____
žig in podpis

Program opremljanja je bil sprejet na Občinskem svetu Mestne občine Novo mesto na seji dne _____ in je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. _____ iz dne _____.

PREDLOG

Na podlagi 4. odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19-UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ____ . redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja
»OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli območje opremljanja, novo komunalno opremo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo, finančna sredstva za izvedbo opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- podatke o pozidavi območja,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme,
- časovni načrt gradnje,
- podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in
- grafične prikaze.

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo,

- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za morebitno sklenitev pogodbe o opremljanju in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno omrežje, novo kanalizacijsko omrežje (za komunalne in za padavinske odpadne vode), novo vodovodno omrežje ter za nove urejene javne površine, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok Mestne občine Novo mesto).

(3) Splošni odlok Mestne občine Novo mesto se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, odmero komunalnega prispevka in priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev in načina plačila.

4. člen (obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega pretežni del območja, ki ga obravnavata Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/13) in Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sos(es)ko Brod Drage (Uradni list RS, št. 113/09, 45/11 in 62/13) v velikosti 116.617 m².

(2) Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja in je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen (obstoječa in nova komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala normalno funkcioniranje, dostop oz. zadostne kapacitete za predvideno pozidavo. Novozgrajena komunalna oprema se bo navezala na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oz. v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda, obstoječe vodovodno omrežje in obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki, v skladu z določili Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto.

(2) Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, ki obsega izgradnjo nove prometne infrastrukture, vključno s pešpotmi, pločniki in razsvetljavo, kanalizacije za odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode, vodovodnega omrežja, urejenih javnih površin, elektroenergetskega omrežja, plinskega omrežja in telekomunikacijskega omrežja. Tehnične podrobnosti so razvidne iz že izdelane prostorske in projektne dokumentacije, ki je na vpogled na sedežu občine. Del projektne dokumentacije še ni izdelan.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme so sledeči:

Tabela 1: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo v EUR

Komunalna oprema	Skupni stroški	Obračunski stroški
1. novo cestno omrežje	3.972.911	3.972.911
2. novo vodovodno omrežje	311.285	311.285
3. nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	569.954	569.954
4. nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	411.164	411.164
5. nove urejene javne površine	235.498	235.498
Skupaj	5.500.812	5.500.812

7. člen

(časovni načrt)

Gradnja nove komunalne opreme na območju opremljanja je predvidena najkasneje do leta 2027. Predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem je predvidena najkasneje do 31.12.2027.

8. člen

(financiranje in izvedba predvidene investicije)

Finančna sredstva za izgradnjo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja bo zagotavljala Mestna občina Novo mesto. V primeru dogovora z investitorjem, ki bo prevzel izgradnjo dela komunalne opreme na območju opremljanja in tako v naravi poravnal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, bosta Mestna občina Novo mesto in zasebni investitor sklenila pogodbo o opremljanju, s katero bosta podrobneje opredelila medsebojna razmerja in obveznosti, povezane s komunalnim opremljanjem območja.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (A_{\text{GP}} \times C_{\text{pN}}(ij) \times D_{\text{pN}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tN}}(ij) \times D_{\text{tN}})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{\text{nova}}(ij)$	=	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP}	=	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{\text{pN}}(ij)$	=	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
D_{pN}	=	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	=	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{\text{tN}}(ij)$	=	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
D_{tN}	=	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i	=	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	=	posamezno obračunsko območje.

10. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) znaša 0,3 : 0,7.

(3) Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se povzameta po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja stavbe.

11. člen
(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino gradbenih parcel oziroma bruto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

Tabela 3: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²)
1. novo cestno omrežje	66,03	50,78
2. novo vodovodno omrežje	5,17	3,98
3. nova kanalizacija za odpadne komunalne vode	9,47	7,28
4. nova kanalizacija za odpadne padavinske vode	6,83	5,26
5. nove urejene javne površine	3,91	3,01
Skupaj	91,41	70,31

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

(1) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in
- obstoječe omrežje objektov za ravnanje z odpadki.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremenijo nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage« velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen
(dostop do podatkov)

Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

14. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o Programu opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage (Dolenjski uradni list, št. 8/2015, 16/2018).

15. člen
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Št.:
Novo mesto, dne

Župan Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.