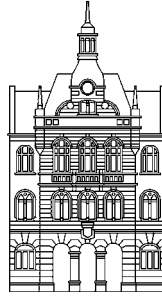


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si
Stevilka: 354-22/2011
Datum: 3.12.2012

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Predlog Sprememb in dopolnitev Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« in predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«- 2. obravnava

NAMEN: Sprejem Sprememb in dopolnitev programa opremljanja in odloka - uskladitev z novim Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto in Odlokom o spremembah in dopolnitvah Zn Podbreznik– 2. obravnava

PRAVNA PODLAGA: -Zakon o prostorskem načrtovanju- ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, [70/08-ZVO-1B](#), [108/09](#), [80/10-ZUPUDPP \(106/10 popr.\)](#), [43/11-ZKZ-C](#), [57/12](#), [57/12-ZUPUDPP-A](#))
-Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07)
-Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07)
-Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07– ZLS-UPB2, št. [14/10](#) Odl.US: U-I-267/09-19, [84/10](#) Odl.US: U-I-176/08-10)
-Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2) (
-Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10)

POROČEVALEC: Darja Plantan- vodja Urada za davke

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« in predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«.

Župan
Alojzij Muhič



PRILOGE:

1. Obrazložitev (PRILOGA 1)
2. »Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta Podbreznik« (PRILOGA 2)
3. »Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (PRILOGA 3)



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za davke**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 202, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si
Številka: 354-22/2011
Datum: 3.12.2012

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA »PODBREZNIK« IN PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »PODBREZNIK« -
2. obravnava**

V gradivu št. 354-22/2011, z dne 30.10.2012, ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto obravnaval na 18. seji, dne 15.11.2012, so bila uvodoma podana vsa pojasnila, ki se nanašajo na programe opremljanja in spremembo Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto ter kratka predstavitev Odloka in Programa opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009. V nadaljevanju so bili obrazloženi razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev odloka in programa opremljanja, vse spremembe in dopolnitve programa opremljanja in odloka pa so bile tudi podrobno obrazložene. H gradivu so bile priložene tudi tabele, iz katerih so bile razvidne primerjave površin, skupnih in obračunskih stroškov ter primerjave stroškov na enoto mere med osnovnim programom opremljanja iz leta 2009 in predlaganimi spremembami in dopolnitvami programa opremljanja. Narejena je bila tudi primerjava izračunov komunalnega prispevka in vpliv na proračun.

Na predlagane spremembe in dopolnitve programa opremljanja in odloka v prvi obravnavi ni bilo danih pripomb, zato Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« in predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« posredujemo v drugo obravnavo v nespremenjeni obliki.

Iz priloženih Sprememb in dopolnitev programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« (v PRILOGI 2) so razvidni vsi podatki v zvezi z odmero komunalnega prispevka, predvideno komunalno opremo, obračunskimi območji investicije, skupnimi in obračunskimi stroški investicije, podlagami in merili za odmero komunalnega prispevka, preračunom obračunskih stroškov na enoto mere (c_{pi} in c_{ti}) za investicijo v predvideno komunalno opremo, indeksiranje stroškov opremljanja, terminski plan,.... . Obstoječa komunalna oprema se povzema po vsakokrat veljavnem Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega .

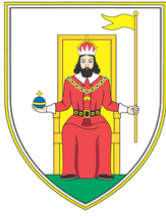
Enako velja tudi za predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremlja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (v PRILOGI 3).

Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« in predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«.

Darja Plantan

VODJA URADA ZA DAVKE

BORUT NOVAK
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Za območje opremljanja zazidalnega načrta

»PODBREZNIK«

Novo mesto, oktober 2012

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

0. UVODNA POJASNILA K SPREMEMBAM IN DOPOLNITVAM PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	7
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	7
1.2. Namen izdelave programa opremljanja.....	7
1.3. Opis območja opremljanja	8
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja	11
2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	13
2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura	14
2.2. Predvidena komunalna infrastruktura.....	14
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	21
3.1. Obračunsko območje investicije	21
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	23
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	32
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	34
4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture.....	34
4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So)	35
5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME.....	37
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	38
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote	38
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote	40
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	40
6.4. Faktor dejavnosti	40
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	41
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	41
6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	42
7. PRILOGE	44
a.) Grafični prikaz obračunskega območja	44
b.) Predlog odloka o programu opremljanja	44

0. UVODNA POJASNILA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA OPREMLJANJA

Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »zazidalnega načrta Podbreznik« iz leta 2009, ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel z »Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (Uradni list RS, št. 57/09), se pripravljajo iz dveh razlogov:

- zaradi sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik, ki ga je Občinski svet MONM sprejel na 17. seji dne 27.9.2012 in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št.80/12, dne 26.10.2012(v nadaljnjem besedilu SD ZN Podbreznik) in
- zaradi uskladitve s programom opremljanja oziroma Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto, (Uradni list RS, št. 62/2010, z dne 30.7.2010), ki je bil sprejet na podlagi Občinskega prostorskega načrta in se nanaša na obstoječo komunalno opremo.

*Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto je objavljen v Uradnem listu RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr., in 4/12 – tehn. popr..

Mestna občina Novo mesto je v letu 2010 na podlagi sprejetega občinskega prostorskega načrta v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju sprejela nov Program opremljanja oziroma Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto. Sprejet je bil na 31. seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, dne 15.7.2010 in objavljen v Uradnem listu RS, št. 62/2010, dne 30.7.2010. Navedeni odlok je stopil v veljavo naslednji dan po objavi, stari Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08) pa je bil razveljavljen.

Z navedenim krovnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku so poleg stroškov na enoto mere za obstoječo komunalno opremo, določena tudi merila za odmero komunalnega prispevka, ki veljajo na območju celotne občine, zato so upoštevana tudi pri izdelavi sprememb in dopolnitev programa opremljanja in odloka tudi za novo načrtovano komunalno opremo po določilih Odloka o ZN Podbreznik, s sprejetimi SD ZN Podbreznik (Uradni list RS, št 80/12, z dne26.12.2012)

Glede na to, da Odlok in program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009 povzema še določbe Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto iz leta 2008 (Uradni list RS, št. 21/08), ga je v tem delu potrebno uskladiti z Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto iz leta 2010 (Uradni list RS, št. 62/2010), oziroma vsakokrat veljavnim krovnim oz. splošnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku.

Ker se program opremljanja v skladu s 74. Členom Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega ali občinskega podrobnega prostorskega načrta, je Odlok in program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009, ki je bil pripravljen na podlagi Odloka o ZN Podbreznik iz leta 2002 (Uradni list RS, št. 74/02) potrebno spremeniti in dopolniti ob upoštevanju SD ZN Podbreznik. (Uradni list RS, št.62/12).

S SD Podbreznik se spreminjajo površine gradbenih parcel, bruto in neto tlorisne površine objektov in javnega parka, v manjši meri pa se pri individualni stanovanjski pozidavi nadgrajuje tudi javno cestno omrežje s pripadajočo komunalno opremo. Poleg tega SD ZN Podbreznik dajejo tudi možnosti za umestitev spremljajočih dejavnosti, kot vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd., kar na spremembe in dopolnitve programa opremljanja vpliva le v povezavi z uporabo drugačnih faktorjev dejavnosti pri izračunu komunalnega prispevka.

Navedene SD ZN Podbreznik so v kratkem povzete v nadaljevanju.

- Zasnove projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture glede na osnovni ZN Podbreznik so naslednje:
 - Načrtuje se združevanja objektov na območju tehnološkega parka: T9 in T11 ter T5 in T7 ter O1a in O1b z enoto T3, zato se temu prilagodijo ureditve uvozov in izvozov. To omogoča tudi speljavo internih cestnih zank v zaledju predvidenih objektov. Pri lociranju uvozov in izvozov naj se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.
 - Za dostop do enodružinskih stanovanjskih objektov na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta.
 - Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje vse do meje območja ZN Podbreznik.
 - Potek predvidene peš in sprehajalne poti po osrednjem delu območja se delno korigira, tako da poteka severno od območij E1 in E2. Predvidi se nova javna peš pot na trasi obstoječe poti med blokom B9 in nizom vrstnih hiš V1.
 - Zagotovi se oskrba z GJI (kanalizacija, vodovod, plinovod, elektrika in elektronske komunikacije) za vse objekte na območju urejanja. Na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se infrastrukturni vodi izgradijo v voziščih dovoznih cest.
 - Kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu. Padavinsko vodo z javnih in ostalih površin se odvaja v padavinsko kanalizacijo. Padavinske odpadne vode iz severnega območja dela tehnološkega parka, južnega dela območja predvidene blokovne gradnje ter iz območja individualnih stanovanjskih objektov, kjer zaradi terenskih razmer gravitacijsko odvajanje padavinske vode v javno padavinsko kanalizacijo ni možno, se zagotovi individualno odvajanje padavinske vode s ponikanjem oz. izpustom po terenu znotraj posamezne parcele.
 - Javne površine na celotnem območju urejanja se opremijo z javno razsvetljavo.
- Spremembe stavbnih parcel in neto tlorisnih površin s SD Podbreznik glede na osnovi ZN Podbreznik je povezana s spremembami lokacij in gabariti objektov ter ureditve površin v območju, kot sledi:
 - Za območje objekta T4 na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba višinskega gabaritov do (K)+P). Dopustitev znižanja višine objekta je potrebno zaradi možnosti umeščanja trgovske dejavnosti, za kar je taka etažnost najprimernejša. Pri tem se z oblikovanjem objekta oz. fasad doseže, da bo usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku. (namestitve slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno).
 - Za območje T6b in T8b na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do minus 30 %, parkiranje se dovoli v vseh etažah objekta. Dopustitev zmanjšanje tlorisnih gabaritov je potrebno zaradi zagotovitve potrebnih parkirnih mest, ki jih samo v kletni etaži ni možno zagotoviti. Parkirna mesta v objektu se lahko namenijo tudi za potrebe sosednjih objektov.
 - Za objekte T9 in T11 ter T5 in T7 v okviru tehnološkega parka se dopusti združevanje, s čimer se omogočijo racionalnejše ureditve objektov in manipulacijskih površin ter dostave.
 - Za stanovanjske bloke B1, B3, B5, B7 in B9 se, za zagotovitev večje funkcionalnosti ureditev, dopusti združevanje kleti (po največ tri skupaj) s skupnim uvozom/izvozom in izvedba terasnih etaž (ki obsegajo do 70 % bruto tlorisne površine pritlične etaže). Na območju zmanjšanih gradbenih parcel blokov B1, B3, B5, B7 in B9 se ohranja obstoječi gozd. Poleg tega se določi nova faznost izvedbe in predaje v uporabo osrednjega parka, ki se veže na začetek

uporabe stanovanjskih blokov B1, B3, B5, B7, B9, enklav E1 in E2 ter nizov vrstnih hiš.

- V enklavah E1 in E2 se dopusti nižjo etažnost objektov, do (K) + P).
- Nizi vrstnih hiš V5, V6 in V7 se razmaknejo. Korekcija odmikov med nizi vrstnih hiš je potrebna zaradi novih predpisov o požarni varnosti stavb. Nizih vrstnih hiš V9, V10 in V11 se podaljšajo za po eno vrstno hišo.
- Za območja gruč enodružinskih stanovanjskih objektov P1, P2, P3, P4 in P5 se predlaga ureditev dovoznih cest do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta. Zaradi teh sprememb so potrebne tudi spremembe postavitve objektov in parcelacije, pri čemer se zagotovi ohranitev zelenih površin med gručami. Zelene površine med gručami se parcelno razdelijo, vendar se ohranjajo kot gozd ali parkovni gozd.

➤ **Dejavnosti** glede na osnovni ZN Podbreznik se spreminjajo

- Za enoti O1a in O1b (po osnovnem ZN predvideni za dejavnosti trgovina, pošta, banka, gostinski objekt in storitvene dejavnosti), se dopusti združitev z enoto T3, ki je po osnovnem ZN del tehnološkega parka. S tem se predvidenim dejavnostim zagotovijo ustreznejše večje površine.
- Za enklavi E1 in E2 se dopusti tudi dejavnosti vrtec, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja. Temu se prilagodi tudi oblikovanje objektov - objekti so lahko nižji. Zunanji gabariti pozidanega območja enklav ostajajo v mejah, kot so določene po osnovnem ZN.
- V večstanovanjskih blokih B1 in B3 se dopusti ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev kot možne ponudbe za športne dejavnosti pri Velodromu.
- V nizih vrstnih hiš V10 in V11, ki sta poleg enklave, se dopusti tudi oskrbovana stanovanja v pritličju,
- V tehnološkem parku se dopusti ureditev garažnih hiš.

S SD ZN Podbreznik se spreminjajo površine gradbenih parcel, bruto in neto tlorisne površine objektov in javnega parka, v manjši meri pa se pri individualni stanovanjski pozidavi nadgrajuje tudi javna komunalna oprema in sicer cestno omrežje P1-P5 s pripadajočo komunalno opremo, ki je razvidno iz priloge k programu opremljanja.

Glede na to, da je večji del komunalne opreme po programu opremljanja iz leta 2009 že izveden, se s spremembami in dopolnitvami programa opremljanja v skladu s SD ZN Podbreznik spreminja le podatke o površinah gradbenih parcel in dopustnih neto tlorisnih površinah objektov, pri stroških komunalne opreme pa se k revaloriziranim skupnim in obračunskim stroškom komunalne opreme prištevajo stroški za odkupe dodatnih zemljišč, po katerih je načrtovana javna komunalna oprema, ki se predvsem nanašajo na dodatno javno prometno omrežje s pripadajočo javno komunalno opremo v območju individualne stanovanjske pozidave. Poleg tega SD ZN Podbreznik dajejo tudi možnosti za umestitev spremljajočih dejavnosti, kot vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd., kar na spremembe in dopolnitve programa opremljanja vpliva le posredno v povezavi z uporabo drugačnih faktorjev dejavnosti pri izračunu komunalnega prispevka.

Glavne spremembe in dopolnitve programa opremljanja so naslednje:

- Na začetku so dodana uvodna pojasnila k spremembam in dopolnitvam programa opremljanja, v katerih so povzeti razlogi za pripravo sprememb in dopolnitve in povzetek SD ZN Podbreznik;
- V poglavju »1: Splošni del programa opremljanja«, so dopolnjeni podatki o izdelovalcu sprememb in dopolnitev in dokumentacija, na podlagi katerih so bile pripravljene spremembe in dopolnitve in manjše korekcije površin po namenski rabi glede na SD ZN Podbreznik;
- Poglavje »2. Obstoječa in predvidena komunalna infrastruktura« je ostalo nespremenjeno;

- V poglavju »3. Investicija v gradnjo nove komunalne infrastrukture« so tč. 3.1. v tabelah na str. 18 in 19 navedeni novi podatki o neto tlorisnih površinah objektov in gradbenih parcelah. V tč. »2 Skupni stroški investicije (Ss)« pa so skupni stroški določeni na novo, tako, da so stroški iz osnovnega programa opremljanja ustrezno revalorizirani in povečani za ocenjene dodatne stroške v zvezi s komunalno opremo. V tabeli skupnih stroški investicije glede na že zgrajeno in še predvideno infrastrukturo na strani 28 so navedeni podatki o novih vrednostih in deleži, tabela za njo in tabela na str. 27 pa v spremembah in dopolnitvah programa opremljanja nista več prikazani. V tč. 3.3. Obračunski stroški investicije (So) so v tabeli na str. 29 navedeni novi podatki in deleži.
- Poglavlje 4. Obstoječa komunalna infrastruktura je usklajeno z določbami novega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega iz leta 2010, oziroma vsakokrat veljavnim krovnim oz. splošnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku, saj program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009 povzema še določbe Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto iz leta 2008 (Uradni list RS, št. 21/08). Narejen je tudi izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno po posameznih sklopih (Tehnološki park, Poslovno oskrbni center, enklave, Stanovanjski bloki, vrstne hiše in individualne hiše). Noveliran je tudi terminski plan v poglavju 5.
- V poglavju »6. Podlage za odmero komunalnega prispevka« so v tč. 6.1. popravljene podatki o vsoti vseh neto tlorisnih površin objektov, vseh parcel za gradnjo na obračunskem območju in skupnih stroškov. V tabeli na strani 38 so stroški za investicijo v novo načrtovano komunalno infrastrukturo na enoto mere (Cpi, Cti) nadomeščeni z novimi vrednostmi. Enako velja za stroške na enoto mere za obstoječo komunalno opremo na str. 39. Na novo je narejen izračun komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo po posameznih sklopih (Tehnološki park, poslovno oskrbni center, enklave, stanovanjski bloki, vrstne hiše in individualne hiše, ki je nadomestil tabelo na str. 42. V tč. »6.4. Faktor dejavnosti« so glede na krovni odlok o podlagah in merilih dodani podatki o faktorjih dejavnosti za nove programe glede na SD ZN Podbreznik (dom starejših občanov, varovana stanovanja, vrtec,...). Na koncu so dodane še priloge in zaključek.

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Program opremljanja iz leta 2009 (jan. 2009):

Naročnik: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

župan: Alojzij Muhič

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

tel.: (07) 39-35-700
fax.: (07) 39-35-709
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.
nosilec projekta: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

Spremembe in dopolnitve programa opremljanja (sept. 2012) je pripravila Mestna občina Novo mesto.

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo gospodarske javne infrastrukture za območje zazidalnega načrta »Podbreznik« (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z zazidalnim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno in obstoječo cestno in komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor plača občini.

Program opremljanja določa investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, tako v omrežja kot komunalne objekte, ki jih je potrebno na novo zgraditi oziroma kot tudi v tista, kjer je potrebno obstoječo komunalno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti zmožljivost posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema. Opredeljena je tudi tista infrastruktura, ki je že zgrajena.

Program opremljanja je tudi osnova za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem, v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

Investitor na območju opremljanja ima namen izvajati gradnjo večih sklopov objektov, ki se med seboj razlikujejo po namembnosti (tehnološki park, poslovni objekti, stanovanjski objekti).

Program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se lahko odda na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in

komunalno infrastrukturo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

1.3. Opis območja opremljanja

Ureditveno območje zazidalnega načrta »Podbreznik«, ki je predmet opremljanja z načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja. Pri določitvi obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se uporablja Program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10), oziroma vsakokrat veljavni odlok, imenovan Splošni odlok.

Podrobnosti so navedene v nadaljevanju.

Območje opremljanja zavzema površino zemljišča, ki se nahaja na jugozahodnem delu Novega mesta, ob cesti Novo mesto – Češča vas. Zemljišče je bilo pred začetkom del opredeljeno kot nepozidana gozdna površina, danes pa je zemljišče predvidene pozidave v večji meri že očiščeno, nekateri z zazidalnim načrtom predvideni objekti pa tudi že postavljeni.

Meja območja poteka na severu po cesti Novo mesto – Češča vas, na vzhodu poteka pod daljnovodom, na jugu in na severu pa jo omejujeta gozdni površini. Območje zazidalnega načrta obsega površino cca 23,7 ha. Namenjeno je izgradnji stanovanjskih objektov in poslovno oskrbnih objektov – cca 10 ha in objektov v okviru tehnološkega parka v površini cca 6,1 ha, cca 6 ha predstavljajo površine za javno uporabo (ceste, javni park, zelenice in pešpoti), preostale površine cca 2 ha pa zasebni gozd..

Slika: Posnetek območja opremljanja



Območje obsega parcele ali dele parcel števil: 1034, 421/5, 421/6, 1024/5, 1024/4, 421/4, 421/7, 1024/6, 420/5, 420/4 v k.o. Bršljin in 2095/10, 2095/11, 2095/12, 2095/14, 2075/73, 2075/72, 2075/76, 2075/74, 2095/18, 2094/7, 2094/14, 2094/8, 2094/20, 2094/15, 2094/10, 2094/9, 2094/6, 2094/16, 2095/5, 2095/6, 2095/7, 2098/4, 2098/3, 2095/8, 2095/9, 2094/18, 2094/19, 2094/13, 2094/12, 2094/11, 2075/93, 2095/17, 2095/13, 2075/37, 2075/34, 2075/33, 2075/75, 2075/32, 2075/30, 2075/31, 2075/77, 2075/38, 2075/39, 2075/40, 2075/22, 2072/1, 2070, 2223/3, 2066/3, 2064/1, 2064/2, 2073/3, 2073/1, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2074/6, 2074/7, 2075/1, 2079/1, 2080/7, 2080/1, 2080/3, 2080/5, 2075/16, 2075/17, 2075/84, 2075/83, 2075/14, 2075/85, 2075/12, 2075/86, 2075/10, 2075/87, 2075/8, 2075/88, 2075/6, 2075/89, 2075/4, 2075/82, 2223/1, 2081/1, 2084/1, 2083/5, 2075/81, 2075/80, 2086/3, 2075/79, 2087/9, 2087/1, 2075/78, 2090/1, 2091/1, 2075/5, 2075/42, 2075/69, 2075/50, 2075/49, 2075/48, 2075/47, 2075/46, 2075/45, 2075/44, 2075/43, 2075/68, 2075/70, 2075/58, 2075/57, 2075/56, 2075/55, 2075/54, 2075/53, 2075/52, 2075/51, 2075/67, 2075/71, 2075/66, 2075/65, 2075/64, 2075/63, 2075/62, 2075/61, 2075/60, 2075/59, 2075/13, 2075/23, 2075/15, 2075/18, 2075/19, 2095/19, 2075/20, 2075/35, 2075/36, 2075/25, 2075/26, 2075/27, 2075/28, 2075/29, 2095/15 in 2095/16 v k.o. Gornja Straža.

Na območju opremljanja je bila že večkrat izvedena parcelacija in bo potrebna tudi še v bodoče, zato lahko dejanske parcelne številke odstopajo od tu navedenih. Merodajno opredelitev obračunskega območja predstavlja grafična priloga k programu opremljanja.

Predvideni posegi v obravnavanem območju se nanašajo na gradnjo zaokroženega kompleksa s prometno, komunalno, telekomunikacijsko, energetske in ostalo infrastrukturo. Predlagana zazidava bo zaokročila območje in ga s predvideno izgradnjo infrastrukture opremila za normalno funkcioniranje.

Obravnavano območje zajema površino, ki je v prostorskem delu planskih aktov v celoti opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, kjer je dovoljena gradnja v zazidalnem načrtu predvidenih objektov.

Podrobnejši pogoji glede načrtovanih prostorskih ureditev so podani v zazidalnem načrtu »Podbreznik« (Uradni list RS, št. 74/2002, z dne 16.8.2002) in v spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Podbreznik (Uradni list RS št,80/12) in jih v programu opremljanja ponovno ne navajamo.

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. ostala dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, 33/07, s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

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

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa opremljanja. Občina je sicer za to območje imela sprejet program opremljanja, ki pa je bil glede na časovno oddaljenost in novo zakonodajo razveljavljen.

V tem programu opremljanja velja, da so komunalna infrastruktura objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:

- izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (vodovod, kanalizacija, odpadki),
- izvajanje izbirnih gospodarskih javnih služb (javna razsvetljava, plin),
- urejanje in gradnja občinskih cest, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.

Program opremljanja skladno z navedbo obsega izgradnjo gospodarske javne infrastrukture območja Podbreznik in njenih priključkov na omrežja oskrbovalnih sistemov ter povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so v prvi vrsti dimenzionirani za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov, v nekem delu pa tudi za širši krog uporabnikov.

V skladu s 78. členom ZPNačrt se lahko s pogodbo o opremljanju določi, da mora investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. V tem primeru se finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, odštejejo od predpisanih dajatev občini. Program opremljanja posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno infrastrukturo, katerih gradnja se bo oziroma se je lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

Pogodbo o opremljanju je moč skleniti tudi samo v nekem delu, ali samo za določeno fazo, odvisno od dogovora. Opredelitev del, ki se jih lahko odda s pogodbo po tem programu opremljanja v ničemer ne nasprotuje opredelitvi iz osnovne verzije programa opremljanja, prav tako pa v ničemer ne postavlja pod vprašaj tista dela oz. aktivnosti iz že sklenjene pogodbe in dodatkov k le-tej, ki so bila že izvedena.

Zazidalni načrt »Podbreznik«

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik, ki je bil sprejet na občinskem svetu Mestne občine Novo mesto ter objavljen v Uradnem listu RS (Uradni list RS, št. 74/2002; 16.8.2002) s spremembami in dopolnitvami, sprejetimi na Občinskem svetu ...dne in objavljenimi v Uradnem listu RS (Uradni list RS, št. 80/12).

Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (78. člen ZPNačrt) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja (Ur.l. RS 80/07) kot osnovni dokument priprave programa.

Ostala dokumentacija

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

- projekti PGD/PZI/PID »Komunalni vodi v sklopu opremljanja ZN Podbreznik z navezavami na infrastrukturno omrežje« (več projektov v obdobju 2003-2008; Acer d.o.o. Novo mesto)
- prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri preverjanju površin parcel,
- podatki investitorja in občine pri opredelitvi terminskega plana,
- program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme in Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 62/19),
- izdane situacije Mestni občini Novo mesto s strani izvajalcev del pri ugotavljanju stroškov že izvedenih del,
- pogodba o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in podjetjem IMOS z aneksi,
- sklenjene pogodbe za ugotovitev stroškov nakupa, zamenjave zemljišč ali služnosti,
- priloge k programu opremljanja stavbnih zemljišč (Parcela d.o.o., oktober 2002) za ugotovitev ali preverbo stroškov,
- novelacija investicijskega programa »Izgradnja komunalne infrastrukture za poslovno cono s tehnološkim parkom v zazidalnem načrtu Podbreznik« (Espri d.o.o., december 2004) kot zbirnik informacij o stroških infrastrukture, ki je fizično izven območja opremljanja, ki pa je v nekem delu namenjena tudi območju opremljanja (pločnik in javna razsvetljava ob lokalni cesti)
- podatki pristojne občinske službe o strošku dodanih del na infrastrukturi znotraj območja,
- kartice stroškovnih mest po letih (izpis pristojne službe MoNm za ugotovitev ali preverbo režijskih in ostalih stroškov),
- podatki pristojne občinske službe o vrednosti zemljišč, ki jih je še potrebno odkupiti za javni park in ceste do individualnih stanovanjskih objektov,
- ocena stroškov komunalne opreme, ki se nanašajo na dodatno komunalno na podlagi sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik,
- Indekse za revalorizacijo cen po podatkih Gospodarske zbornice Slovenije za nizko gradnjo.

2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Program opremljanja obsega izgradnjo predvidene gospodarske javne infrastrukture na območju Podbreznik in njenih priključkov na omrežja gospodarske javne. Program opremljanja vključuje tudi prenovu obstoječe komunalne infrastrukture, ki jo je potrebno rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih njenih delov in naprav. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani na predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

V programu opremljanja je prikazana tudi tista komunalna infrastruktura, ki nima javnega statusa in se zanjo komunalni prispevek ne odmerja, vendar pa je ta predvidena s prostorskim aktom oz. v tehnični dokumentaciji.

V programu opremljanja je skladno s prostorskimi akti in projektno dokumentacijo opredeljena izgradnja naslednje komunalne opreme:

- prometna infrastruktura,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- javna razsvetljava,
- kabelska televizija,
- plinovodno omrežje ter
- telekomunikacijsko omrežje.

Komunalne vode, ki nimajo javnega statusa obravnavamo le še v poglavjih 2.1 in 2.2., sicer se v nadaljevanju dokumenta z njimi več ne ukvarjamo.

Oskrbo območja s plinom bo zagotavljal upravljavec, ki bo tudi izvedel vse aktivnosti v zvezi z gradnjo plinovodnega omrežja. To pomeni, da se urejanje območja s plinovodno infrastrukturo izvaja skladno s koncesijsko pogodbo in se zanjo komunalni prispevek ne odmerja.

Telekomunikacijsko in elektroenergetsko omrežje ne sodita več pod javno gospodarsko infrastrukturo. Enako velja tudi za kabelsko televizijo.

Podrobnosti bodo navedene v projektni dokumentaciji.

V nadaljevanju je podan opis:

- obstoječega stanja komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in
- predvidene komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture.

2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura

Prometna infrastruktura

Območje Podbreznik se navezuje na obstoječo lokalno cesto LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža. V sklopu opremljanja zazidalnega območja Podbreznik se bo uredilo območje od križišča lokalnih cest LC 295040 Bršljin - Prečna - Straža in LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža (od krožišča pri Adriji) do meje z zazidalnim načrtom Podbreznik, v skupni dolžini 0.745 km.

Obstoječe vozišče lokalne ceste širine 6.0 m je v dobrem stanju, zato rekonstrukcija samega vozišča ni potrebna, zato pa je bila – tudi za potrebe ZN Podbreznik – zgrajena ob lokalni cesti kolesarska steza s pločnikom in novo javno razsvetljavo. V stroškovnem delu programa opremljanja je sicer ta del naveden pod postavko o novi komunalni opremitvi.

Vodovodno omrežje

Nov razvod je možno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje AC 200 C, ki poteka ob cesti Novo mesto - Češča vas. Obstoječe vodovodno omrežje AC 200 C je potrebno od križišča za Češčo vas in v območju zazidalnega načrta ob cesti Novo mesto - Češča vas zamenjati z cevmi nodulirane litine DN 200.

Kanalizacijsko omrežje

Komunalna odpadna voda je priključena preko projektirane kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih voda iz območja Adrie v obstoječ kanalizacijski sistem, ki vodi do centralne čistilne naprave v Novem mestu.

Elektroenergetsko omrežje

Zazidljivo območje Podbreznik bo možno priključiti na distributivno omrežje z izgradnjo SN 21 kV kablovoda iz RTP Bršljin do TP- IC Prečna, ter izgradnjo SN 21 kV kablovodu iz TP Vojašnica, do krožišča na Straški cesti. Elektroenergetski komunalni priključek osnovnega elektroenergetskega napajanja iz dveh smeri na vzankanem SN 21 omrežju je torej Betonski jašek lociran v krožišču odcep lokalne ceste št. 295050 za Češčo vas, na levi stani lokalne ceste št. LC-295040 Bršljin – Prečna gledano smer Bršljin proti Prečni.

Javna razsvetljava

V območju opremljanja ni javne razsvetljave.

Telekomunikacijsko omrežje

Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je zgrajeno z zemeljskimi telekomunikacijskimi kablji (simetrični in optični telekomunikacijski kablji). Krajevni kabel je tipa TK10 kapacitete od 150 tk parov. Medkrajevni optični kabel SX Novo mesto – LC Prečna pa je tipa TOSM 03 (6 x 12) x II/III x 0,38/0,25 x 3,5/19 CMAN.

Kabelska televizija

Priključek komunalne naprave je predviden v kabelskem jašku lociranem v križišču Straške ceste in Povhove ulice.

Plinovodno omrežje

Za dobavo zemeljskega plina bo Istrabenz plini d.o.o. zgradil plinovod PE 125 ob cesti Novo mesto – Češča vas do območja ZN, na katerega se bo priključilo omrežje za ZN Podbreznik.

2.2. Predvidena komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju urejanja bo zagotovljena naslednja komunalna oprema:

- prometna infrastruktura,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje s trafo postajo,
- javna razsvetljava,
- kabelska televizija,
- plinovodno omrežje in
- telekomunikacijsko omrežje.

Predvidena komunalna infrastruktura se bo navezovala na obstoječo infrastrukturo.

2.2.1. Prometna infrastruktura

Dostop na območje ZN se uredi z lokalne ceste št. 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža in osrednje prometnice (cestne zanke), ki povezuje vse programske enote na območju ZN ter z dvema odcepoma na južnem delu tudi dostopni cesti do objektov. Predvidena je tudi razširitev obstoječega vozišča lokalne ceste, zgrajeni bodo pasovi za leve zavijalce, obojestransko avtobusno postajališče ter kolesarska steza in hodnik za pešce.

Uredila se bosta tudi pločnik in kolesarska steza vzdolž obstoječe lokalne ceste. To je območje od križišča lokalnih cest LC 295040 Bršljin - Prečna - Straža in LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža (od križišča pri Adriji) do meje z zazidalnim načrtom Podbreznik.

Cesta

Osrednja prometnica ima dva odcepa na južnem delu, to sta dostopa do območja prosto stoječih hiš in območja vrstnih hiš (prečna povezava vrstnih hiš ter vzdolžna povezava vrstnih hiš). Za dostop (uvozi - izvozi) do posameznih stanovanjskih blokov in enot v okviru tehnološkega parka, se izvedejo navezave na cestno zanko.

Radiji priključkov so prilagojeni merodajnim vozilom. V križiščih lokalne ceste in osrednje zanke je uporabljen radij $R = 12$ m, v križiščih znotraj poselitvenega območja pa so uporabljeni radiji $R = 7$ m.

Na delu lokalne ceste, ki se nahaja znotraj zazidalnega načrta, so predvideni dodatni pasovi za leve zavijalce. Obstoječe vozišče se zato razširi za 3.0 m.

Parkirne površine

Ob osrednji cestni zanki se na območju stanovanjskih blokov za potrebe obiskovalcev izvedejo parkirišča pravokotno na os osrednje cestne zanke. Parkirne površine za stanovalce v blokih so predvidene v kletnih etažah blokov in bodo dostopne po rampah, ki se izvedejo ob posameznih blokih in se navezujejo na osrednjo cestno zanko. Parkirne površine ob vrstnih in prostostoječih hišah se uredijo v skupinah ob gručah hiš. Določitev števila parkirnih prostorov izhaja iz števila stanovanj, in sicer je predvideno 1.8 PM na enoto vrstnih in prostostoječih hiš.

Pešpoti, kolesarske steze in pločniki

Pločniki in kolesarske steze se izvedejo ob koridorju osrednje ceste, na območju stanovanjske gradnje pa je predviden njihov odmik od roba vozišča (v vmesnem pasu je ob blokih predvidena ureditev parkirnih površin za obiskovalce).

Poleg tega bodo naknadno izvedene tudi pešpoti v širini 3.0 m kot dostopne poti do stanovanjskih blokov ter do individualnih vrstnih in prostostojećih hiš. Dimenzioniranje teh poti se izvede ob upoštevanju možnih urgentnih voženj in dostave.

Prek območja ZN bodo potekale še posamične pešpoti, ki so namenjene predvsem sprehajanju ter dostopom do otroških igrišč.

Objekt

Objekt se nahaja na delu osrednje cestne zanke v kompleksu Zazidalnega načrta »Podbreznik« v območju parkovne in zelene ureditve v Češči vasi, kjer je tudi najnižja kota terena. Objekt služi kot prepust za odvod viška meteorne vode v času večjih padavin, da se v smislu inundacije enakomerno prelivajo iz zaledja po terenu in presahnejo v dno, hkrati pa je objekt podhod z obojestransko peš potjo, ki v smislu sprehajalne površine omogoča prehod sprehajalcem iz ene strani ceste na drugo.

2.2.2. Vodovodno omrežje

Oskrba s pitno vodo se zagotovi z obnovo obstoječega vodovodnega omrežja, ki poteka ob cesti Novo mesto - Češča vas.

Pri izračunu porabe vode je upoštevano 1.300 prebivalcev in 250 l/dan po prebivalcu ($1.300 \times 250 = 325.000$ l/dan). Največja urna poraba v % dejanske dnevne porabe je 11 %, kar znese 35.750 l/h, ali 9,9 l/s. Srednja poraba vode je 8 % dejanske dnevne porabe, kar znese 26.000 l/h, ali 7,2 l/s.

Poleg porabe vode za sanitarne namene so pri dimenzioniranju zunanjega omrežja upoštevane potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov DN 100 na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80.

Pri priključitvi na obstoječe vode je potrebno upoštevati dejansko stanje in eventualno prilagoditi točno mesto priključitve.

Glavni cevovod bo izdelan iz cevi iz nodularne litine (NL) za nazivni tlak PN 10 z nazivno trdnostjo, ki ni nižja od 400 N/mm², proizvod TRM Avstrija, po avstrijski normi ONORM B 2591, DIN 28600 in ISO 2531 - sistem VRS, ali podobni. Cevi so razreda K9. Ker je nazivni tlak grajenega cevovoda NP 10 so prirobnični spoji NP 10.

Trasa novega vodovoda se delno prekriva s traso obstoječega, zato je potrebno začasno postaviti vzporedni cevovod. Po končanju del na posameznih odsekih (med sektorskimi zasuni) je možna povezava novega cevovoda v omrežje. Faznost gradnje in dimenzijo vzporednega cevovoda je potrebno uskladiti s Komunalno Novo mesto.

2.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu kanalizacije. Komunalna odpadna voda je priključena preko projektirane kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih voda iz območja Adrie v obstoječ kanalizacijski sistem, ki vodi do centralne čistilne naprave v Novem mestu. Padavinsko vodo po kanalizacijskih ceveh vodimo do reke Krke.

Komunalna odpadna voda

Komunalna odpadna voda v območju zazidalnega načrta Podbreznik je projektirana v ločenem sistemu kanalizacije. Trasa predvidenega kanala poteka v osi osrednje cestne zanke in v obeh stranskih krakih dostopnih cest.

Trasa kanala od jaška 1 do jaška 23 poteka v osrednji cestni zanki, nato se trasa usmeri po cesti med predvideno lokacijo vrstnih hiš do jaška 30 in črpališča ob cesti. Drugi krak kanalizacije poteka od jaška 32 do jaška 42 v osrednji cestni zanki nato pa se trasa spusti do vrstnih hiš V1 in naprej do vtočnega jaška 30 pred črpališčem. Trasa kanalizacije se potem priključi na prej omenjeno črpališče. Predviden je še en krak kanalizacije, ki pa poteka v cesti do individualnih stanovanjskih hiš. Kanal poteka od jaška 47 do priključnega jaška 18 na osrednji cestni zanki.

Na projektirano kanalizacijo za komunalne odpadne vode je možno priključiti komunalno odpadno vodo iz predvidenih stavb v območju zazidalnega načrta na nivoju pritličja z normalnim gravitacijskim kanalom. Profil kanalizacijske cevi je 250 mm. Padec kanalizacije je prilagojen vzdolžni niveleti ceste. Ob izgradnji glavnih kanalizacijskih vodov je predvidena tudi izgradnja spojnih kanalov s priključkom na glavni kanal in sicer tako, da se izvede priključek iz cevi profila 250 mm s padcem 1 %, ki se slepo zaključi na parceli posameznega objekta v tehnološkem parku in v območju stanovanjskih blokov. V območju individualnih in vrstnih stanovanjskih hiš pa se prav tako izvede priključek, nadaljni potek pa se izvede ob izgradnji posamezne gruče oziroma niza hiš skladno s predlogom razporeditve komunalnih vodov v dostopnih poteh do posameznega objekta.

Črpališče komunalnih odpadnih vod je predvideno ob dostopni cesti med nizi vrstnih hiš V2 in V5. Napajalni elektroenergetski vod črpališča se izvede od prve transformatorske postaje, kjer se izvede merilno mesto, do elektro omarice pri samem črpališču. Predvidena je izvedba črpališča v poliestrski izvedbi profila 2.800 mm in globine 8.000 mm. Glede na veliko globino črpališča je predvidena izvedba podesta iz nerjavečega jekla in prekritje podesta v poliestrski izvedbi nosilnosti 150 KN s predvidenimi odprtini za montažo in vzdrževanje črpalke.

Trasa tlačnega voda komunalne odpadne vode poteka vzporedno s traso kanalizacije za komunalne odpadne vode od črpališča do jaška A, ki je lociran na konveksni zaokrožitvi lokalne ceste za Češča vas. Od tu naprej se izvede gravitacijski vod v kolesarski stezi ob lokalni cesti do priključka na projektirano kanalizacijo za odvod komunalnih odpadnih vod z območja ZN Adria. Priključek se izvede v območju križišča lokalnih cest LC 295040 Bršljin - Prečna - Straža in LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža (predvideno križišče pri Adriji).

Glede na predvideno faznost in dinamiko pozidave območja je za potrebe tehnološkega parka možno zgraditi črpališče odpadnih vod in tlačni vod ter meteorne vode izpustiti na teren v naravno depresijo.

Padavinska odpadna voda

Padavinska odpadna voda v območju zazidalnega načrta Podbreznik je predvidena v ločenem sistemu kanalizacije. Severni del območja ZN, ki zajema del območja tehnološkega parka in območje individualnih stanovanjskih hiš ter južni del območja, kjer je predvidena blokovna izgradnja se glede na koto urejanja ne odvaja v kanalizacijo za padavinsko vodo ampak se padavinska voda izpusti na teren oziroma v ponikanje.

Trasa predvidenega kanala poteka v osi osrednje cestne zanke vzporedno s kanalizacijo odpadnih komunalnih vod. Od jaška J1 do jaška J23 poteka kanal v osrednji cestni zanki, nato se trasa usmeri po cesti med predvideno lokacijo vrstnih hiš do jaška J30 pri črpališču komunalnih odpadnih vod. Drugi krak kanalizacije poteka od jaška J49 do jaška J60 v osrednji cestni zanki nato pa se trasa spusti do vrstnih hiš V1 pri stanovanjskih blokkih do jaška J62. Trasa kanalizacije se potem usmeri in priključi na jašek J30. Trasa tretjega kraka kanalizacije, ki poteka v cesti do individualnih stanovanjskih hiš poteka od jaška J65 do priključnega revizijskega jaška J18 na osrednji cestni zanki. Četrti krak padavinske odpadne vode je zbirni kanal za vse tri prej opisane krake kanalizacije padavinskih odpadnih vod. Trasa kanalizacije od jaška J30 do jaška J38 poteka po robu parcel po njivah in travnikih, nato trasa prečka dovozno pot in poteka ob njej do jaška J44. Med jaški J45 in J46 trasa kanalizacije prečka železniški tir Straža - Novo mesto (v km 3,840) in se izlije v reko Krko.

Izpust padavinske vode v reko Krko se izvede tako, da bo dno izpusta na koti 161,90 in je pod koto zaježitve 162,40. Izpust je izveden na zemljišču parc. št. 2233/3 k.o. Gorenja Straža.

Na projektirano kanalizacijo padavinske odpadne vode se lahko priključi samo padavinska odpadna voda iz predvidenih streh stavb in padavinska odpadna voda cest, kolesarskih steza in pločnika. Padavinsko odpadno vodo iz parkirišč v območju tehnološkega parka je potrebno voditi ločeno in jo preko lovilcev olj priključiti na kanalizacijo padavinske odpadne vode. Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št. 35/96).

2.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Na Zazidalnem območju Podbreznik je predvidenih sedem transformatorskih postaj 21/0,4 kV, 1 x 630 kVA. Vse transformatorske postaje bodo vzankane. Vzankanje transformatorskih postaj bo izvedeno z SN 21 kV kablovodom položenim v kabelsko kanalizacijo.

Ves elektroenergetski razvod v zazidalnem območju bo potekal v kabelski kanalizaciji. Kabelska kanalizacija bo potekala po osrednji krožni cesti ter po delu ceste za Češčo vas. Kabelsko kanalizacijo ustvarjajo tipski betonski jaški (linijski 1,8 x 1,2 x 2 m) in (vozliščni 2 x 2 x 2 m) ter cevi PVC fi 160 mm + PEHD 2 x 50 mm zložene v dve, štiri, šest ali deset cevno kanalizacijo.

Kabelska kanalizacija bo potekala usklajeno z ostalimi komunalnimi vodi. Trasa bo potekala pod pločnikom za pešce. Vsi pokrovi jaškov so lahke izvedbe.

2.2.5. Javna razsvetljava

V območju je predvidena krožna cesta, odcep za individualne hiše, odcep za vrstne hiše, ter del ceste za Češčo vas. Vse ceste v območju imajo dva vozna pasova in dvostransko predviden pločnik za pešce in kolesarsko stezo. Širina cestišča je 6 m, širina pločnika pa 1,6 m širina kolesarske steze 1,75 m.

Nivo osvetlitve je prilagojena sprehajalni poti ter lokalnemu prometu z omejeno hitrostjo 50 km/h. Srednja osvetlitev naj bo večja od $E_{sr} = 15 \text{ lx}$, razmerje $E_{min} / E_{sr} > 0,4$.

V območju je predvidena tudi osvetlitev parkirišč in sprehajalnih poti v okvirju javnih površin.

Gradnja javne razsvetljave bo potekala fazno. V prvi fazi se opremi krak krožne ceste ob tehnološkem parku ter del ceste za Češčo vas. Te svetilke bodo prikjučene na OJR-1 krmilno razvodno omarico javne razsvetljave ki bo locirana ob TP-1 in prikjučena na priključno merilno omarico PMO-t1 predvideno za napajanje objektov infrastrukture. V drugi fazi se opremi del ceste za Češčo vas ter krak krožne ceste ob blokovni pozidavi. Te svetilke se priklopijo na niz svetil iz prve faze. V tretji fazi je predviden zaključek cestnih krakov s krožnim delom. V tretji fazi je predvidena izgradnja OJR-2, ki bo priklopljena na TP-4. Svetila, ki bodo montirana v tretji fazi se priključijo na OJR-2 ter se povežejo z nizi svetil, ki so zgrajeni v drugi fazi. V četrti fazi gradnje se zgradijo odcepi za individualne hiše in vrstne hiše. Svetila teh cest se priključijo na niz svetil iz prve, druge in tretje faze gradnje.

Ob cesti za Češčo vas bodo svetila postavljena enostransko na meji med pločnikom za pešce in kolesarsko stezo. Niz svetil je na levi strani cestišča gledano v smeri proti Češči vasi. Svetilke se namestijo na drogove višine 9 m. Medsebojni odmik svetilk v nizu je 31-33 m. Svetilka je tip CX 61250 NR, v kateri je vgrajena metal halogena sijalka 250 W ter predspojna naprava za 50 % zmanjšanje svetilnosti v polnočnem času.

Ob krožni cesti (osrednji cestni zanki) je predvidena dvostranska postavitev svetil neposredno izven roba pločnika za pešce v zelenici. Niz svetil sledi poteku ceste. Na določenih mestih se zaradi konfiguracije terena prostorsko odmankejo kolesarska steza in hodnik za pešce. V takem primeru niz svetilk sledi poteku ceste z enakim medsebojnim odkom s tem, da se izdelata dodatna osvetlitev s svetilkami nameščenimi ob hodnikih za pešce.

Na osrednji cestni zanki je predviden propust, betonski gradbeni objekt z kovinsko ograjo. Drog svetilke bo pritrjen na betonski rob z kovinsko nosilno konstrukcijo in sidranimi objenkami iz vroče pocinkanega materiala. Kablovodi bodo potekali pod zgornjo ploščo propusta na kabelsko polico s pokrovom.

2.2.6. Kabelska televizija

KTV krajevno omrežje se bo polagalo v lastni kabelski kanalizaciji vzporedno s kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave. Pri tem je ločitev izdelana v vseh elementih kabelske kanalizacije od priključnih jaškov na robu funkcionalnega zemljišča in javne površine, revizijskih jaških za kabelsko kanalizacijo ter cevi.

2.2.7. Plinovodno omrežje

Za potrebno priključno kapaciteto ZN Podbreznik $1595 \text{ m}_n^3/\text{h}$ je predviden dvakratni priključek DN 100 na plinovod PE 125 ob cesti Novo mesto – Češča vas in osrednja plinovodna zanka skozi naselje dimenzij PE 110 s sekcijskimi ventili.

Na osrednjem plinovodnem omrežju v I. fazi gradnje ne bodo vgrajeni priključki za posamezne objekte. Priključitev na plinovodno omrežje in izdelava hišnih priključkov z ustreznimi omaricami s požarno pipo za posamezne objekte je predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Priključki na glavni vod morajo imeti zaporne ventile z vgradbilno garnituro in cestno kapo. Cestne kape bodo podložene z betonskimi podložnimi ploščami.

Uporabljene bodo cevi iz polietilena visoke gostote SDR 11 za delovni tlak do 4 bar. Cevi so izdelane v skladu z DIN 8074 in ISO/DIS 4437.

Uporabljene bodo krogelne pipe s za vgradnjo v zemljo. Vgradbilna dolžina krogelne pipe mora biti v skladu z DIN 3202.

2.2.8. Telekomunikacijsko omrežje

Ker je obstoječi krajevni kabel na poteku od odcepa (krožišča) na Straški cesti do meje obdelave zazidalnega območja Podbreznik v celotnem segmentu tangiran z rekonstrukcijo ceste št. LC –295050 ceste za Češčo vas je določena njegova prestavitev v zaščitno kabelsko kanalizacijo na celotnem tangiranem odseku.

Zaradi navedenega se od KJ19/8/L do KJ19/8/L/9 v dolžini $l = 676 \text{ m}$ izgradi 2×2 PVC zaščitne kabelske kanalizacije. Kabelska kanlizacija bo potekala po levi strani cestišča v predvidenem hodniku za pešce.

Zaščitna kabelska kanalizacija se konča v kabelskem jašku št. 19/8/L/13 v katerem se prestavljen tk kabel naveže ponovno na obstoječi tk kabel. To je na zahodni meji obdelave zazidalnega načrta Podbreznik.

V projektu prestavitve optičnega kabla v kabelsko kanalizacijo zaradi rekonstrukcije ceste za Prečno je projektirana rezerva kabla v jašku ki je lociran v križišču z namenom kasnejše montaže optične odcepne spojke za priključek v smeri Češče vasi. V tem projektu bo ta možnost uporabljena. V novo zgrajeno kanalizacijo ob cesti za Češčo vas bo položen optični kabel do novo predvidene lokalne centrale LC-Podbreznik.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za v program opremljanja vključene investicije, za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (4.1)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.3. in 3.4)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 5)

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno komunalno infrastrukturo. Celotno območje opremljanja Podbreznik tvori eno obračunsko območje pod pogoji iz Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da je obračunsko območje investicije (tudi območje za odmero komunalnega prispevka) območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Teoretično bi bilo z vidika prostora sicer možno razdeliti območje opremljanja še na posamezna manjša podobmočja glede na namembnost objektov, vendar pa je vsa infrastruktura znotraj območja opremljanja namenjena celotnemu območju in bi bila razdelitev na posamezne objekte tehnično težavna in zamudna ter hkrati brez vidnega pozitivnega učinka.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja tudi ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena stanovanjska ali mirna poslovna dejavnost, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa.

Komunalni prispevek kot pogoj za priključitev na omrežje oskrbovalnega sistema se ne zaračunava v primeru, ko infrastrukturo ne zgradi občina. Če se na območju opremljanja nahaja komunalna infrastruktura, ki ni namenjena izključno za priključevanje objektov na tem območju, se pri tem upošteva le sorazmerni delež takšne infrastrukture.

Površine obračunskih območij investicije

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

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte v našem primeru izračunajo na podlagi situacije v zazidalnem načrtu. Glede na to, da so v zazidalnem načrtu opredeljeni tlorisni gabariti objektov, iz katerih lahko izpeljemo dovoljene bruto površine, je za preračun le-teh v neto površine uporabljen pretvornik 0,85. Kjer so bruto površine odvisne od faktorja pozidanosti parcele (ta je praviloma določen v razponu 50% – 80%) je upoštevan faktor pozidanosti 70%. Točni podatki glede pozidanosti za vse parcele bodo znani šele takrat, ko bodo investitorji predložili dokumentacijo za obračun komunalnega prispevka (se pravi, za pridobitev gradbenega dovoljenja).

Tabela: Neto površine objektov v območju

Oznaka	Opis	Neto tlorisne površine v m ²
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	130.262,84
O	Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	12.112,84
E	Enklave (E1 in E2)	18.207,00
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	44.268,00
V	Vrstne hiše (V1-V11)	12.484,80
I	Individualne hiše (a-g)	13.681,87
Skupaj		231.017,35

Gradbene parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, ki jih je moč razbrati iz zazidalnega načrta, pri čemer so nekatere preverjene tudi v zemljiškem katastru. Obstajajo tudi objekti, ki so predvideni šele v prihodnjih fazah in za katere parcelacija še ni bila narejena. Za te so uporabljeni podatki samo iz načrta parcelacije iz zazidalnega načrta.

Parcela (3. člen uredbe)

Za parcelo se po uredbi šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.

Celotna površina območja opremljanja je velika 237.710 m². Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katero se odmeri komunalni prispevek pa znaša 182.937,02 m².

Oznaka	Opis	Površina parcel v m ²
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	61.310,00
O	Poslovno-oskrbni center (O1, O2 in »1«)	8.266,00
E	Enklave (E1 in E2)	8.035,00
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	26.500,00
V	Vrstne hiše (V1-V11)	30.282,00
I	Individualne hiše (a-g)	26.826,00
Skupaj		161.219,00

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in za obračunsko območje investicije, t.j. za območje zazidalnega načrta Podbreznik.

Podatki o stroških gradnje komunalne opreme so pridobljeni na podlagi:

- izdanih situacij Mestni občini Novo mesto s strani izvajalcev in podpisanih pogodb za že izvedena dela,
- stroških izgradnje dela komunalne opreme po sklenjenih pogodbah o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in podjetjem IMOS z aneksi,
- projektantskega popisa del za še neizvedeni del infrastrukture,
- sklenjenih pogodb za ugotovitev stroškov nakupa, zamenjave zemljišč ali služnosti,
- novelacija investicijskega programa »Izgradnja komunalne infrastrukture za poslovno cono s tehnološkim parkom v zazidalnem načrtu Podbreznik« (Espri d.o.o., december 2004) kot zbirnik informacij o stroških infrastrukture, ki je fizično izven območja opremljanja, ki pa je v nekem delu namenjena tudi območju opremljanja (pločnik in javna razsvetljava ob lokalni cesti)
- podatki pristojne občinske službe o strošku dodatnih odkupov zemljišč na podlagi ocene cenilke in dodatne komunalne opreme na podlagi sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik znotraj območja na podlagi preverbe cen pri projektantu projektov PGD/PZI,
- kartice stroškovnih mest po letih (izpis pristojne službe MoNm za ugotovitev ali preverbo režijskih in ostalih stroškov),
- že sklenjenih menjalnih pogodb za določitev odkupne vrednosti zemljišč, ki jih je še treba odkupiti.

STROŠKI PO OSNOVNEM PROGRAMU OPREMLJANJA; januar 2009

Postavka	Vrednost	Datum	Rev. Faktor	Rev. vrednost	Vir
1. Projektna dokumentacija	191.991,08			277.236,00	
- Acer	16.880,71	april 2001	1,5250	25.743,09	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	33.657,83	maj 2001	1,5111	50.860,34	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	41.939,17	junij 2001	1,4988	62.858,43	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	25.078,54	julij 2001	1,4956	37.507,46	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.324,62	avgust 2001	1,4952	12.446,97	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.289,08	september 2001	1,4793	12.262,04	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.265,49	oktober 2001	1,4566	12.039,52	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	1.826,04	november 2001	1,4367	2.623,47	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	16.202,26	april 2002	1,4436	23.389,58	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	7.766,86	februar 2003	1,3755	10.683,31	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	5.172,41	februar 2003	1,3755	7.114,65	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- GPI d.o.o.	8.700,00	januar 2008	1,0585	9.208,95	računovodske kartice MoNm
- Acer	1.303,01	september 2007	1,0744	1.399,95	računovodske kartice MoNm
- Acer	4.581,87	oktober 2006	1,1120	5.095,04	računovodske kartice MoNm
- Acer	4.003,20	januar 2009	1,0000	4.003,20	podatki pristojne službe MoNm
2. Služnosti	1.815,29			1.860,04	
- fizična oseba ¹	979,20	september 2008	1,0041	983,21	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	408,05	april 2008	1,0360	422,74	pogodba in občinske računovodske kartice

¹ Izdelovalcu programa opremljanja so poznani konkretni osebni podatki fizičnih oseb, ki so jim bile izplačane odškodnine za zemljišče, bodisi za služnost ali za nakup zemljišč, vendar jih zaradi varovanja osebnih podatkov ne navajamo. V primeru potrebe po preveritvi navedenih zneskov so podatki na voljo pri izdelovalcu programa opremljanja ali pri Mestni občini Novo mesto.

- fizična oseba	156,88	december 2007	1,0618	166,58	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	48,24	december 2007	1,0618	51,22	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	100,92	december 2007	1,0618	107,16	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	59,36	januar 2008	1,0585	62,83	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	62,64	januar 2008	1,0585	66,30	služnost, meteorna kanalizacija
3. Nakupi zemljišč	1.040.246,15			1.107.328,79	
- fizična oseba	28.325,00	junij 2008	1,0272	29.095,44	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	10.000,00	januar 2009	1,0000	10.000,00	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.061,50	februar 2007	1,0994	1.167,01	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	43.680,00	februar 2007	1,0994	48.021,79	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	28.967,25	marec 2007	1,0953	31.727,83	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	31.927,50	marec 2007	1,0953	34.970,19	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	6.684,75	marec 2007	1,0953	7.321,81	pogodba in občinske računovodske kartice
- Javna agencija za železniški promet	444,89	julij 2007	1,0831	481,86	pogodba in občinske računovodske kartice
- Hiša nepremičnin	780,00	avgust 2007	1,0801	842,48	pogodba in občinske računovodske kartice
- Geograd d.o.o.	619,15	september 2007	1,0744	665,21	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	505,19	november 2006	1,1118	561,67	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	43.084,63	februar 2006	1,1446	49.314,66	pogodba in občinske računovodske kartice
- Imos	244.218,33	marec 2006	1,1393	278.237,94	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	29,40	junij 2006	1,1263	33,11	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	3.245,87	julij 2006	1,1223	3.642,85	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.905,00	oktober 2006	1,1120	2.118,36	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.905,00	oktober 2006	1,1120	2.118,36	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	2.267,30	november 2006	1,1118	2.520,79	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	2.854,60	december 2006	1,1072	3.160,61	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	9.496,40	december 2006	1,1072	10.514,42	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	19.596,00	avgust 2006	1,1175	21.898,53	de facto sicer menjava zemljišč, ampak upošteva se vrednost, ne glede na način pridobitve
- fizična oseba	8.775,00	avgust 2006	1,1175	9.806,06	de facto sicer menjava zemljišč, ampak upošteva se vrednost, ne glede na način pridobitve
- TPV d.d.	39.039,67	februar 2006	1,1446	44.684,80	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.707,09	maj 2006	1,1258	4.173,44	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.707,09	maj 2006	1,1258	4.173,44	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.548,28	december 2006	1,1072	3.928,66	računovodske kartice MoNm

- Real d.o.o.	20.745,65	februar 2007	1,0994	22.807,77	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	861,95	marec 2007	1,0953	944,09	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	881,02	junij 2007	1,0875	958,11	računovodske kartice MoNm
- Ministrstvo za obrambo	532,86	oktober 2007	1,0725	571,49	računovodske kartice MoNm
- Real d.o.o.	1.257,31	avgust 2008	1,0129	1.273,53	računovodske kartice MoNm
- Imos	167.640,00	januar 2009	1,0000	167.640,00	menjalna pogodba št. 478-152/2008 površine iz parcelac., cena cenitev Žarko Povše s.p.
- cesta do indiv. hiš (še potrebno odkupiti)	307.952,48	januar 2009	1,0000	307.952,48	
4. I. faza izvedbe	1.220.279,22			1.380.013,77	
- TK omrežje	14.648,53		*2	1,1309	16.566,02 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- javna razsvetljava	74.259,14		*	1,1309	83.979,66 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- kanalizacijsko omrežje	278.875,42		*	1,1309	315.380,21 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- vodovodno omrežje	36.878,06		*	1,1309	41.705,40 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- električno omrežje	55.027,52		*	1,1309	62.230,62 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- cestno omrežje	716.971,00		*	1,1309	810.822,50 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- krajinska arhitektura (pešpot)	43.619,56		*	1,1309	49.329,36 končna situacija in računovodske kartice MoNm
5. II. faza	1.105.643,89			1.175.962,83	
- cestno omrežje	379.574,43		*3	1,0636	403.715,36 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- kanalizacijsko omrežje	538.139,70		*	1,0636	572.365,38 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- elektroenergetsko omrežje	150.539,62		*	1,0636	160.113,94 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- vodovodno omrežje	18.045,67		*	1,0636	19.193,38 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- plinovodno omrežje	1.825,73		*	1,0636	1.941,84 končna situacija in računovodske kartice MoNm
- projektna dokumentacija	17.518,74		*	1,0636	18.632,93 končna situacija in računovodske kartice MoNm
6. Še predvidena infrastruktura	1.922.695,45			2.472.394,09	
- cestno omrežje	1.070.414,80	april 2004	1,2859	1.376.446,39	projektna dokumentacija Acer
- podhod	52.945,17	april 2004	1,2859	68.082,19	projektna dokumentacija Acer
- krajinska arhitektura	281.705,16	april 2004	1,2859	362.244,67	projektna dokumentacija Acer
- kabelska televizija	62.819,87	april 2004	1,2859	80.780,07	projektna dokumentacija Acer
- telekomunikacije	75.842,99	april 2004	1,2859	97.526,51	projektna dokumentacija Acer
- javna razsvetljava	7.491,98	april 2004	1,2859	9.633,94	projektna dokumentacija Acer
- elektroenergetsko omrežje	164.852,74	april 2004	1,2859	211.984,14	projektna dokumentacija Acer

² I. faza izvedbe se je izvajala skozi daljše obdobje, v katerem je izvajalec glede na pogodbo sproti izstavljal situacije. Vseh situacij je bilo 15 (14 začasnih plus končna), pri čemer je revalorizacijski faktor 1,1309 izračunan kot ponderiran faktor glede na čas in vrednost vseh situacij. Podrobnosti so na voljo pri izdelovalcu programa opremljanja.

³ Podobno kot za prvo fazo velja tudi za drugo, da je revalorizacijski faktor izračunan kot ponderiran faktor v odvisnosti od časa izstavitve posamezne situacije in vrednosti le-te.

- plinovodno omrežje	20.251,78	april 2004	1,2859	26.041,76	projektna dokumentacija Acer
- vodovodno omrežje	85.570,96	april 2004	1,2859	110.035,69	projektna dokumentacija Acer
- meteorna kanalizacija	46.645,58	april 2004	1,2859	59.981,55	projektna dokumentacija Acer
- fekalna kanalizacija	54.154,43	april 2004	1,2859	69.637,18	projektna dokumentacija Acer
7. Meteorna kanalizacija do reke Krke	351.232,00	marec 2008	1,0450	367.037,44	PGD junij 2006, pogodba marec 2008
8. Češča vas - širše	238.547,83			296.371,83	
- pločnik ob lokalni cesti za Češčo vas	203.992,63	december 2004	1,2424	253.440,44	novelacija investicijskega programa
- javna razsvet. ob lokalni cesti za Češčo vas	26.457,76	december 2004	1,2424	32.871,12	novelacija investicijskega programa,
- nadzor za zgornji postavki	2.304,50	december 2004	1,2424	2.863,12	novelacija investicijskega programa
- del za projekte za zgornji postavki	5.792,94	december 2004	1,2424	7.197,15	novelacija investicijskega programa
9. Geodetske storitve	18.075,56			28.299,48	
- Geodetska uprava	77,65	marec 2000	1,6737	129,97	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	27,50	april 2000	1,6650	45,79	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	6,53	junij 2000	1,6553	10,81	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	127,55	februar 2001	1,5352	195,81	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	10.137,79	maj 2000	1,6637	16.866,24	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	5.514,20	april 2001	1,5250	8.409,16	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	824,74	avgust 2001	1,4952	1.233,15	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet d.o.o.	1.359,60	april 2008	1,0360	1.408,55	računovodske kartice MoNm
10. Nadzor, varstvo pri delu	22.483,19			24.256,13	
- Naprobiro	741,58	januar 2006	1,1498	852,67	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	januar 2006	1,1498	138,18	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.511,59	februar 2006	1,1446	1.730,16	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	marec 2006	1,1393	91,28	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	427,14	marec 2006	1,1393	486,64	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	257,37	april 2006	1,1377	292,81	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	april 2006	1,1377	91,15	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	maj 2006	1,1258	135,30	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	625,75	maj 2006	1,1258	704,47	računovodske kartice MoNm

- Naprobiro	523,74	junij 2006	1,1263	589,89	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	160,24	junij 2006	1,1263	180,48	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	40,06	julij 2006	1,1223	44,96	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	513,91	julij 2006	1,1223	576,76	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.607,08	september 2006	1,1110	1.785,47	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	327,49	september 2006	1,1110	379,23	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	november 2005	1,1580	92,27	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	december 2005	1,1516	138,40	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	216,00	avgust 2007	1,0801	233,30	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	september 2007	1,0744	232,07	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	oktober 2007	1,0725	231,66	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	november 2007	1,0686	230,82	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	december 2007	1,0618	229,35	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	januar 2008	1,0585	228,64	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	februar 2008	1,0548	227,84	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	marec 2008	1,0450	225,72	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	maj 2008	1,0317	222,85	poročilo izvajalca
- Naprobiro	289,43	december 2005	1,1516	333,31	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.173,90	september 2007	1,0744	1.261,24	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	oktober 2007	1,0725	1.259,01	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	november 2007	1,0686	1.254,43	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	december 2007	1,0618	1.246,45	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	januar 2008	1,0585	1.242,57	poročilo izvajalca
- Naprobiro	2.347,80	marec 2008	1,0450	2.453,45	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	april 2008	1,0360	1.216,16	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	maj 2008	1,0317	1.211,11	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	junij 2008	1,0272	1.205,83	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	julij 2008	1,0224	1.200,20	poročilo izvajalca
11. Ostalo	192.660,93			261.947,86	
- Komunala Nm (soglasje)	90,18	maj 2001	1,5111	136,27	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Komunala Nm	23.675,95	oktober 2007	1,0725	25.392,46	poročilo izvajalca
- Komunala Nm	6.877,21	november 2007	1,0686	7.348,99	poročilo izvajalca
- inženirska zbornica	2.127,98	februar 2001	1,5352	3.266,88	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja

- Arhe (barvne kopije)	649,00	januar 2001	1,5369	997,44	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Espri d.o.o. (investicijska dokumentacija)	1.251,88	januar 2005	1,2416	1.554,33	računovodske kartice MoNm
- Espri d.o.o. (investicijska dokumentacija)	1.652,48	marec 2005	1,2245	2.023,46	računovodske kartice MoNm
- Tisa d.o.o. (odstranitev lesne mase)	49.182,27	september 2002	1,4115	69.420,78	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- grobo planiranje terena	65.875,54	september 2002	1,4115	92.983,32	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Elektro Ljubljana	147,72	oktober 2007	1,0725	158,43	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	665,88	oktober 2007	1,0725	714,16	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	631,26	september 2006	1,1110	701,33	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	24,79	september 2006	1,1110	27,54	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	4.689,83	februar 2008	1,0548	4.946,83	poročilo izvajalca
- Elektro Ljubljana	102,19	april 2008	1,0360	105,87	poročilo izvajalca
- Elektro Ljubljana	63,68	maj 2008	1,0317	65,70	poročilo izvajalca
- Imos Gea	5.062,14	januar 2001	1,5369	7.780,00	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	4.740,47	januar 2001	1,5369	7.285,63	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	10.922,40	april 2001	1,5250	16.656,66	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	11.520,62	julij 2001	1,4965	17.240,61	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Slovenske železnice	417,41	maj 2008	1,0317	430,64	poročilo izvajalca
- Notarka Dušica Kalinger	16,52	maj 2007	1,0913	18,03	računovodske kartice MoNm
- Notarka Marta Malič	58,72	marec 2006	1,1393	66,90	računovodske kartice MoNm
- Ministrstvo za finance	861,69	januar 2006	1,1498	990,77	računovodske kartice MoNm
- Kontakt plus d.o.o.	300,45	julij 2006	1,1223	337,20	računovodske kartice MoNm
- Novi medij Jasna Šinkovec s.p.	984,81	februar 2005	1,2369	1.218,11	računovodske kartice MoNm
- Medic Team d.o.o.	67,86	avgust 2005	1,1719	79,52	računovodske kartice MoNm
Skupaj	6.305.670,59			7.392.708,26	

REVALORIZACIJA ob upoštevanju indeksa rasti cen za nizko gradnjo januar 2009/september 2012 , ki znaša 1, 07576 znaša skupno 7.953.075,55 EUR, od tega del, ki se nanaša na komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti (cesta, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, pločniki) znaša skupno 7.759.773,20 EUR, preostalo pa so stroški v zvezi z izgradnjo električnega , telefonskega , plinskega in kabelskega omrežja.

DODATNI STROŠKI PO SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZN PO DBREZNIK

	m, m2	cena na m2/m	Vrednost (EUR)		Opomba
odkupi zemljišč za dodatne ceste -P1-P5	3.649,00	42,00	153.258,00	mnenje cenilke	35 €/m2 in 20%DDV
Izgradnja:					
-ceste P1-P5	3.027,00	70	264.438,7200	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj. dokum. in nadzor in 20% DDV
-JR	569,00	40,00	28.404,4800	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj. dokum. in nadzor in 20% DDV
-vodovod	569,00	110	65.093,6000	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj dokum. in nadzor
-kanalizacija-fekalna	569,00	330	195.280,8000	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj dokum. in nadzor
- kanalizacija-meteorna	569,00	310	183.445,6000	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj dokum. in nadzor
SKUPAJ- STROŠKI PO SPREMEMBI ZN:			889.921,2000		

Zgornja tabela predstavlja zgolj informativni prikaz vseh stroškov, ki so in bodo še nastali z urejanjem infrastrukture na območju opremljanja. V skladu z uredbo pa predstavljajo skupne stroške opremljanja samo tisti stroški, ki so vezani na gospodarsko javno infrastrukturo. To pomeni, da so izločeni:

- stroški elektroenergetskega omrežja (vendar ne stroški kabelske kanalizacije),
- stroški izgradnje parkirišč, ki nimajo javnega statusa,
- stroški izgradnje telekomunikacijskega in kabelskega omrežja in
- stroški izgradnje plinovodnega omrežja.

Glede na to, da izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega omrežja ni več gospodarska javna služba, posledično izgradnja omrežja ni dolžnost občine ampak upravljavcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.).

Oskrbo območja s plinom bo zagotavljal upravljavec, ki bo tudi v dogovoru z investitorjem izvedel vse aktivnosti v zvezi z gradnjo plinovodnega omrežja. Glede na to, da gre za izvajanje gospodarske dejavnosti na osnovi koncesije, to pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni predmet komunalnega prispevka.

Podobno velja tudi za izgradnjo elektroenergetskega omrežja, ki ne sodi več med javno gospodarsko infrastrukturo. Če bo izgradnjo tega omrežja zagotavljal zasebni investitor, bo sam urejal svoje odnose z upravljavcem elektroenergetskega omrežja, v kolikor pa bo omrežje gradila občina, bo lahko v skladu z zakonom zahtevala povračilo stroškov od upravljavca elektroenergetskega omrežja, v nobenem primeru pa to ne more biti del komunalnega prispevka. Izjema pa je kabelska kanalizacija, ki je del gospodarske javne infrastrukture.

Zato so vse vrednosti po osnovnem programu (januar 2009) ustrezno revalorizirane z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja.

Vsi stroški so revalorizirani na september 2012 in navedeni v evrih.

K navedenim vrednostim so dodani še ocenjeni stroški odkupov zemljišč in izgradnje novih dostopnih cest P1 – P5 s pripadajočo ostalo komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti (vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava), ki po oceni znaša skupno 889.921 EUR

Postavka	RVC - vrednost iz l. 2009 (EUR)	Dodatni stroški po spremembi ZN (EUR)	SKUPAJ (EUR)	Delež (%)
1. Cestno omrežje	4.106.490,91	417.696,72	4.524.187,63	58,25%
2. Kanalizacija	1.763.632,80	378.726,40	2.142.359,20	27,58%
3. Vodovod	217.466,59	65.093,60	282.560,19	3,64%
4. Javna razsvetljava	161.334,84	28.404,48	189.739,32	2,44%
5. Most čez Krko	0,00	0,000	0,00	0,00%
6. Krajinska arhitektura	523.613,55	0,00	523.613,55	6,74%
7. Kabelska kanalizacija	104.396,62	0,00	104.396,62	1,34%
Skupaj	6.876.935,30	889.221,20	7.766.856,50	100,00%

Uredba o vsebini programa opremljanja določa, da se lahko zavezancem obračuna tisto infrastrukturo, ki je že dejansko zgrajena in tisto, za katero je določen terminski plan izgradnje. Glede na to, da del infrastrukture še ni zgrajen, (ta je v veliki meri odvisen od interesa investitorjev in od finančnih zmožnosti občine) prikazujemo to infrastrukturo posebej.

To pomeni, da so **skupni stroški investicije v gradnjo nove komunalne opreme** naslednji:

Postavka	Vrednost (EUR)	Delež
Že zgrajeno:	4.653.649,56	59,92%
1. Cestno omrežje	2.575.132,23	33,16%
2. Kanalizacija	1.624.194,15	20,91%
3. Vodovod	99.094,60	1,28%
4. Javna razsvetljava	150.971,03	1,94%
5. Krajinska arhitektura	133.925,22	1,72%
6. Kabelska kanalizacija	70.332,33	0,91%
		0,00%
Še ni zgrajeno	3.113.206,94	40,08%
6. Cestno omrežje	1.949.055,40	25,09%
7. Kanalizacija	518.165,04	6,67%
8. Vodovod	183.465,59	2,36%
9. Javna razsvetljava	38.768,29	0,50%
10. Kabelska kanalizacija	34.064,29	0,44%
11. Krajinska arhitektura	389.688,33	5,02%
Skupaj	7.766.856,50	100,00%

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne infrastrukture,
- prispevek občine iz proračuna,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

Prav tako se od skupnih stroškov odšteva tisti del stroškov posameznih postavk, ki niso direktno vezane na območje opremljanja ampak so v nekem delu namenjene širšemu območju. V tem primeru sta to pločnik in javna razsvetljava ob glavni cesti, ki sta upoštevana v višini 75%.

Obračunski stroški za novo infrastrukturo so tako naslednji:

Postavka	Vrednost (EUR)	Delež
Že zgrajeno:	4.576.648,93	59,52%
1. Cestno omrežje	2.506.971,95	
2. Kanalizacija	1.624.194,15	21,12%
3. Vodovod	99.094,60	1,29%
4. Javna razsvetljava	142.130,67	
5. Krajinska arhitektura	133.925,22	1,74%
6. Kabelska kanalizacija	70.332,33	0,91%
	0,00	
Še ni zgrajeno	3.113.206,94	40,48%
6. Cestno omrežje	1.949.055,40	25,35%
7. Kanalizacija	518.165,04	6,74%
8. Vodovod	183.465,59	2,39%
9. Javna razsvetljava	38.768,29	0,50%
10. Kabelska kanalizacija	34.064,29	0,44%
11. Krajinska arhitektura	389.688,33	5,07%
Skupaj	7.689.855,87	100,00%

V skladu s 4. odstavkom 4. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) se lahko zavezancu odmeri komunalni prispevek tudi za predvideno komunalno opremo že pred tem, ko mu je omogočena priključitev, če je njena gradnja predvidena v proračunu občine v tekočem ali naslednjem letu.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, na katero se navezuje novo načrtovana komunalna oprema, ki je vsebinsko vezana na obratovanje ožjega območja (v tem primeru območje zazidalnega načrta) in omogoča objektom na območju normalno funkcioniranje.

Skladno s 17. členom Uredbe o vsebini programa zemljišč za gradnjo se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

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

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme ima Mestna občina Novo mesto na podlagi sprejetega občinskega prostorskega načrta sprejet program opremljanja in Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka, ki je objavljen v Uradnem listi RS, št. 62/10, zato se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporablja navedeni odlok, oziroma vsakokrat veljavni odlok, tako imenovani Splošni odlok.

4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture se določijo na način, da je obračunsko območje obstoječe komunalne infrastrukture območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe. Za obračunsko območje posamezne komunalne infrastrukture je izpolnjen kriterij enake višine skupnih stroškov opremljanja, preračunanih na enoto mere (strošek opremljanja m^2 parcele in strošek opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta).

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

Obračunsko območje za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je določeno v Odloku in programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in ga v tem programu opremljanja v ničemer ne spreminjamo - to je v Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka, ki je objavljen v Uradnem listi RS, št. 62/10, oziroma vsakokrat veljavnem - tako imenovanem Splošnem odloku.

4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So)

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

Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove infrastrukture, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo. Skupni in obračunski stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne infrastrukture določijo na podlagi programa opremljanja in Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10) in ga v tem programu opremljanja v ničemer ne spreminjamo- oziroma vsakokrat veljavnem -tako imenovanem Splošnem odloku.

Obračunski stroški, preračunani na m² gradbene parcele in m² neto tlorisne površine objekta ki so osnova za izračun komunalnega prispevka, po veljavne Odloku Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10), so razvidni iz naslednje tabele:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
Prometno omrežje	C1 – omrežje cest- delno opremljeno območje	7,43	15,26
	C2 – omrežje cest- opremljeno območje, naselje Novo mesto	18,50	34,32
Kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije - delno opremljeno območje	1,75	3,21
	K2 – omrežje kanalizacije- opremljeno območje sekundarno omrežje	4,85	8,8
Vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda - delno opremljeno območje	0,54	1,08
	V2 – omrežje vodovoda - opremljeno območje	3,10	6,2
Objekti ravnanja z odpadki	KOM – ravnanje z odpadki	0,34	0,7
Odpрте javne površine	JP – javne površine	0,17	0,3

Območje opremljanja po tem programu opremljanja – to je območje ZN Podbreznik sodi v obračunska območja C1, K1, V1 KOM in JP.

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, se kot vhodni parameter upošteva podatke o površinah gradbenih parcel in neto tlorisnih površinah predvidenih objektov glede na namembnost po izdelani projektni dokumentaciji na celotnem obračunskem območju.

Razmerje Dpi in Dti je v odloku določeno na 30 : 70, v primeru sprememb pa se povzame po vsakokrat veljavnem oziroma Splošnem odloku..

Faktor dejavnosti za različne vrste objektov se povzame po vsakokrat veljavnem Splošnem odloku. Faktor dejavnosti za večstanovanjski objekt je 1,3 (tri in več stanovanjska stavba po CC-SI: 11221), za dom za ostarele 0,9 (stanovanjske stavbe za posebne namene po CC-SI: 11300), za oskrbovana stanovanja 1,2 (stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji po CC-SI: 11222), za enostanovanjske stavbe 1,0 (enostanovanjske stavbe po CC-SI: 1110) in za poslovni objekt 1,3 (upravne in pisarniške stavbe po CC-SI: 122).

Pri izračunu v nadaljevanju je za objekte v tehnološkem parku v izračunu upoštevan faktor dejavnosti 1,1, za bloke in objekte za oskrbne dejavnosti je upoštevan faktor dejavnosti 1,3, za enostanovanjske hiše 1,00, za enklave in vrstne hiše pa v povprečju faktor 1,2. Revalorizacijski faktor od maja 2010 (objava odloka o splošnem programu opremljanja za MoNm) do avgusta 2012 znaša 1,05.

Ob upoštevanju teh navedb je skupni strošek za obstoječo komunalno opremo za območje opremljanja po posameznih sklopih sledeč⁴:

KOMUNALNI PRISPEVEK	OBJEKTI	VREDNOST (EUR)
1. Poslovno-oskrbni objekti	o1, o2, "1"	171.947,31
2. Tehnološki park	T1- T11	1.474.536,43
3. Stanovanjsko območje		
Enklave - gruče stanovanjskih blokov	E1,E2	216.323,07
Stanovanjski bloki	B1-B12	604.368,87
Vrstne hiše	V1-V11	308.860,23
Prostostoječe individualne hiše	P1-P5	276.692,79
SKUPAJ		3.052.728,71

Obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo za vse objekte morajo investitorji plačati po prejemu odločbe o odmeri komunalnega prispevka pred izdajo gradbenega dovoljenja in se ne poračunavajo z vlaganji investitorjev v novo načrtovano komunalno opremo, ki je predmet pogodb o opremljanju.

Opozorilo: Navedeni izračun je informativen in vsebuje oceno površin iz zazidalnega načrta in revalorizirane cene iz programa opremljanja za celotno občino Novo mesto. Točen izračun bo opravljen ob izdaji odločb na podlagi dejanskih podatkov o površinah objektov in njihovih parcel. Za tiste objekte, za katere je bilo gradbeno dovoljenje že izdano in komunalni prispevek že plačan velja, da so s tem investitorji že poravnali vse svoje obveznosti in jih ta program opremljanja ne zadeva.

⁴ Ocena že upošteva tudi faktor dejavnosti, tako, kot je opredeljen v splošnem programu opremljanja za celotno območje Mestne občine Novo mesto.

5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

Za tisti del nove infrastrukture, ki je v tem programu opremljanja opredeljen kot že zgrajen terminski plan ni potreben, saj je infrastruktura že predana v uporabo.

Za tisti sklop infrastrukture, ki še ni zgrajen, pa je terminski plan v veliki meri odvisen od predvsem od interesa lastnikov zemljišč oz. investitorjev ter delno tudi od finančnih zmožnosti občinskega proračuna. To v praksi pomeni, da ga trenutno ne moremo natančno definirati, saj ni odvisen samo od občine, ga pa v skladu z uredbo lahko navajamo za 4 leta vnaprej.

Iz tega razloga je tudi v programu opremljanja podrobneje ločena infrastruktura na tisto, ki je že in na tisto, ki še bo zgrajena. V primeru, da bi se kasneje pokazalo, da je razkorak med vrednostmi iz projektov in dejanskimi izvedbenimi stroški opaznejši, bo občina lahko naredila novelacijo programa opremljanja, v kolikor bi bilo to potrebno.

Okviren terminski plan je sledeč:

- | | |
|--|-------------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | I. 2003 – I. 2013 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | I. 2005 – I. 2015 |
| - gradnja komunalne opreme | I. 2005 – I. 2016 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | december 2016. |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, [70/08-ZVO-1B](#), [108/09](#), [80/10-ZUPUDPP](#) ([106/10](#) popr.), [43/11-ZKZ-C](#), [57/12](#), [57/12-ZUPUDPP-A](#))
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07).

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 vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v predvideno komunalno infrastrukturo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

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. Komunalni prispevek, ki ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenem območju.

Kot priključna moč objekta se šteje njegova neto tlorisna površina oziroma njen del v lasti zavezanca, pomnožen s faktorjem dejavnosti. Za povečanje priključne moči se šteje tudi sprememba neto tlorisne površine oziroma sprememba njene namembnosti.

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo, potrebno zaradi priključevanja objektov in površin nanjo. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m² parcele oziroma m² neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 161.219,00 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 231.017,35$$

$$OS(ij) = 7.689.855,87 \text{ EUR}$$

(podrobnejša razdelitev po posameznih vrstah je navedena v poglavju 3.3.)

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo

Postavka	Cpi	Cti
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	15,5501	10,8519
2. Kanalizacija	10,0745	7,0306
3. Vodovod	0,6147	0,4289
4. Javna razsvetljava	0,8816	0,6152
5. Krajinska arhitektura	0,8307	0,5797
6. Kabelska kanalizacija	0,4363	0,3044
Še ni zgrajeno		
6. Cestno omrežje	12,0895	8,4368
7. Kanalizacija	3,2140	2,2430
8. Vodovod	1,1380	0,7942
9. Javna razsvetljava	0,2405	0,1678
10. Kabelska kanalizacija	0,2113	0,1475
11. Most čez Krko	0,0000	0,0000
12. Krajinska arhitektura	2,4171	1,6868
Skupaj	47,6982	33,2869

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Za preračun obračunskih stroškov na parcelo (Cp) oziroma na neto tlorisno površino objekta (Ct) na obračunskem območju obstoječe komunalne infrastrukture so v tem programu privzete vrednosti iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10), ki so zgolj ustrezno revalorizirane na cene avgust 2012. V primeru sprememb navedenega odloka, se uporablja vsakokrat veljavni, oziroma Splošni odlok.

Informativni izračun komunalnega prispevka po posameznih sklopih objektih je naveden na koncu poglavja 4.2. Povsem natančni podatki bodo znani ob izdaji odločb na podlagi dejanskih podatkov o površinah objektov in njihovih parcel ter namembnosti objektov.

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

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je povzeto iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10). V primeru sprememb navedenega odloka, se uporablja vsakokrat veljavni, oziroma Splošni odlok.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo na območju ZN Podbreznik zato povzema naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Enako razmerje, kot je določeno v splošnem programu opremljanja za celotno občino je predpisano tudi s podzakonskimi predpisi, to je z Uredbo in s Pravilnikom.

6.4. Faktor dejavnosti

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo na območju ZN Podbreznik povzema faktorje po veljavnem oziroma Splošnem odloku:

- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) v višini 1,00;
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) v višini 1,10;
- faktor dejavnosti za tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) in ostale vrste stavb se določi v višini 1,3.;
- faktor dejavnosti za druge storitvene dejavnosti (CC-SI: 12304)
- faktor dejavnosti za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji – CCSI:11222 v višini 1,2
- faktor dejavnosti za stanovanjske stavbe za posebne namene – CCSI:11300 v višini 0,90.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo,
- obračunskih nadomestitvenih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Informativni izračun komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo v EUR po posameznih območjih je razviden iz naslednje tabele:

KOMUNALNI PRISPEVEK	OBJEKTI	VREDNOST (EUR)
1. Poslovno-oskrbni objekti	o1, o2, "1"	485.192,99
2. Tehnološki park	T1- T11	4.216.068,51
3. Stanovanjsko območje		
Enklave - gruče stanovanjskih blokov	E1,E2	666.486,19
Stanovanjski bloki	B1-B12	1.720.126,18
Vrstne hiše	V1-V11	811.497,13
Prostostoječe individualne hiše	P1-P5	702.664,55
	SKUPAJ	8.602.035,54

Finančna sredstva za izgradnjo nove komunalne opreme zagotavljajo občina in investitorji pozidave na območju opremljanja na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju.

Glede na opredeljena merila in vhodne podatke iz programa opremljanja ter predpisano zakonodajo o načinu izračuna komunalnega prispevka se opredeli celoten komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov na območju opremljanja kot vsota izračunanih komunalnih prispevkov za predvideno in obstoječo komunalno infrastrukturo.

6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

V skladu z 78. členom ZPNačrt se lahko po dogovoru med občino in investitorjem s pogodbo o opremljanju določi, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotovi opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini. Enako velja tudi za že zgrajeno infrastrukturo s strani drugih investitorjev po sklenjenih pogodbah z Mestno občino Novo mesto. Program opremljanja posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno infrastrukturo, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

V programu opremljanja so v poglavju o novi komunalni infrastrukturi prikazane investicije v komunalno infrastrukturo s pripadajočimi obračunskimi stroški, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe, investitor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

V pogodbi se tudi podrobneje določijo medsebojne obveznosti glede gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture ter glede prenosa komunalne infrastrukture v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno infrastrukturo v skladu s predpisi o urejanju prostora in s tem v zvezi poračunom vseh medsebojnih obveznosti.

Za tiste objekte, za katere je bilo gradbeno dovoljenje že izdano in komunalni prispevek že plačan velja, da so s tem investitorji že poravnali vse svoje obveznosti in jih ta program opremljanja ne zadeva.

7. ZAKLJUČEK

Pri pripravi sprememb in dopolnitev programa opremljanja je bil upoštevan Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10), Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Podbreznik« pa je pripravljen tako, da se pri odmeri komunalnega prispevka vedno uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, poimenovan Splošni odlok MONM.

Zaradi navedenega sklicevanja na določila Splošnega odloka MONM, nadaljnje uskladitve programa opremljanja v primeru sprememb in dopolnitev sedaj veljavnega »Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto« (Uradni list RS, št. 62/10), ne bodo potrebne.

7. PRILOGE

- a.) Grafični prikaz obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej, nove in
obstoječe)
Prikaz sprememb površin - po SD ZN Podbreznik

- b.) Predlog odloka o programu opremljanja

PREDLOG- 2. obravnava

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, [70/08-ZVO-1B](#), [108/09](#), [80/10-ZUPUDPP \(106/10 popr.\)](#), [43/11-ZKZ-C](#), [57/12](#), [57/12-ZUPUDPP-A](#)), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010 (ZLS-R)), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«

1. člen

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje »Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (Uradni list RS, št. 57/09), v nadaljnjem besedilu Odlok.

2. člen

V 1. členu se za prvim odstavkom doda drugi odstavek, ki glasi: "Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo v skladu z določili Odloka o ZN Podbreznik s spremembami in dopolnitvami, 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 območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok MoNm). Splošni odlok MoNm se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitve plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev.

3. člen

V 7. členu se v zadnjem stavku »(Uradni list RS, št. 21/2008)« nadomesti z » (Uradni list RS, št. 62/10)«, oziroma z vsakokrat veljavnim Splošnim odlokom MoNm.«

4. člen

8. člen se spremeni, tako da glasi:

»8. člen

»Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje opremljanja po cenah september 2012 znašajo 7.766.856,50 EUR. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za tisti del infrastrukture, ki se vsebinsko nanaša na širše območje in ni namenjen samo območju opremljanja ter po cenah september 2012 znašajo 7.689.855,87 EUR. Postavke so razdeljene na že zgrajeno in še predvideno infrastrukturo.

Tabela: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo

Postavka	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
Že zgrajeno:	4.653.649,56	4.576.648,93
1. Cestno omrežje	2.575.132,23	2.506.971,95
2. Kanalizacija	1.624.194,15	1.624.194,15
3. Vodovod	99.094,60	99.094,60
4. Javna razsvetljava	150.971,03	142.130,67
5. Krajinska arhitektura	133.925,22	133.925,22
6. Kabelska kanalizacija	70.332,33	70.332,33
		0,00
Še ni zgrajeno	3.113.206,94	3.113.206,94
6. Cestno omrežje	1.949.055,40	1.949.055,40
7. Kanalizacija	518.165,04	518.165,04
8. Vodovod	183.465,59	183.465,59
9. Javna razsvetljava	38.768,29	38.768,29
10. Kabelska kanalizacija	34.064,29	34.064,29
11. Krajinska arhitektura	389.688,33	389.688,33
Skupaj	7.766.856,50	7.689.855,87

«

4. člen

V prvem stavku 10. člena se napovedni stavek, ki glasi : »Okrvni terminski plan je sledeč:« črta in nadomesti s stavkom, ki glasi : »Komunalno opremljanje obračunskega območja ima naslednji okvirni časovni načrt:

V prvi alineji 10. člena Odloka se »l 2008« nadomesti z »l. 2013«.

V drugi alineji 10. člena Odloka se »l 2012« nadomesti z »l. 2015«.

V tretji alineji 10. člena Odloka se »leto 2013« nadomesti z »l. 2016«.

V četrti alineji 10. člena Odloka se »december 2013« nadomesti z »december 2016.«.

5. člen

V 11. členu se v predzadnjem odstavku piko na koncu nadomesti z vejico in doda naslednjo vsebino: »oziroma se povzame po vsakokrat veljavnem Splošnem odloku MoNm.«

Zadnji odstavek 11. člena se spremeni, tako da glasi: »Faktorji dejavnosti po tem Odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem Odloku MoNm.«

6. člen

V prvem odstavku 12. člena se tabela *spremeni, tako da se glasi:*

»*Obračunski stroški na enoto za novo infrastrukturo*

Postavka	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
	Cpi	Cti
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	15,5501	10,8519
2. Kanalizacija	10,0745	7,0306
3. Vodovod	0,6147	0,4289
4. Javna razsvetljava	0,8816	0,6152
5. Krajinska arhitektura	0,8307	0,5797
6. Kabelska kanalizacija	0,4363	0,3044
Še ni zgrajeno		
6. Cestno omrežje	12,0895	8,4368
7. Kanalizacija	3,2140	2,2430
8. Vodovod	1,1380	0,7942
9. Javna razsvetljava	0,2405	0,1678
10. Kabelska kanalizacija	0,2113	0,1475
Skupaj:	47,6982	33,2869

«

Drugi odstavek 12. člena se spremeni, tako da se glasi:

»Pri določanju obračunskih stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo se obvezno uporabi zadnji veljavni Odlok o komunalnem prispevku v Mestni občini Novo mesto.

Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanem v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- primarno omrežje cest (C1- omrežje cest – delno opremljeno območje)
- primarno in sekundarno omrežje kanalizacije (K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje)
- primarno omrežje vodovoda (V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje)
- objekte ravnanja z odpadki (KOM – ravnanje z odpadki – območje celotne občine)
- odprte javne površine (JP – odprte javne površine – območje naselja Novo mesto).«

7. člen

Drugi odstavek 13. člena se spremeni, tako da glasi:

»Obračunski stroški za novo komunalno opremo so upoštevani na datum september 2012, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum objave zadnje veljavne verzije Odloka o komunalnem prispevku v Mestni občini Novo mesto.«

8. člen

Za 14. členom se doda 15. člen, z naslednjo vsebino:

»15. člen
(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja na podlagi pogodbe o opremljanju v novo načrtovano komunalno opremo)

V primeru izvedbe dela komunalne opreme na podlagi sklenitve pogodbe o opremljanju v skladu z določili 8. člena tega odloka se šteje, da je investitor v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo.«

9. člen
(dostop do podatkov)

Sedanji 15. člen postane 16. člen in se spremeni tako, da glasi :« Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja (oktober 2012), vključno s prilogami, so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

10. člen
(veljavnost)

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

Št.: 354-22/2011
Novo mesto, dne

Župan:
Alojzij Muhič