Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

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

Številka: 35113-5/2017 (617)
Datum: 21. 6. 2017

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA:	**PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BUČNA VAS - VZHOD/1« IN PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BUČNA VAS - VZHOD/1« - 1. OBRAVNAVA**
Pravna podlaga:	- **Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12), 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO)** - **Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007)** - **Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07– UPB2, 76/08, 79/09), 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl.US** - **Statut Mestne občine Novo mesto (DUL 33/16)**
Pripravljavec gradiva:	**Urad za prostor in razvoj**
Izdelovalec gradiva:	**ESPRI d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto**
Poročevalec:	**dr. Iztok Kovačič, vodja urada za prostor in razvoj** **Darja Plantan, podsekretarka za komunalni prispevek in nadomestilo**
Predlog sklepov:	1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas - vzhod/1« v 1. obravnavi.** 2. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas - vzhod/1« v 1. obravnavi.**

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:
1. Obrazložitev
2. Odlok
3. Program opremljanja

Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

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

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

Številka:35113-5/2017
Datum: 19.6.2017

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA IN PROGRAMAU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BUČNA VAS – VZHOD/1«

1. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Bučna vas-vzhod/1 je potrebno izdelati v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt,Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010-popr.), 43/2011 – ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO)) in podzakonskima predpisoma: Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007, v nadaljevanju: uredba) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007, v nadaljevanju: pravilnik) ter Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/2010, 76/13 in 112/13, DUL 2/15, 22/16).

Program opremljanja se po določilih 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. V konkretnem primeru je to občinski podrobni prostorski načrt, sprejet z Odlokom o OPPN Bučna vas – vzhod/1, ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel v letu 2015 in je objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. 8/17, z dne 10.7.2015.

Z Zakonom o prostorskem načrtovanju je določeno, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme, če za to nima sprejetega programa opremljanja.

Program opremljanja se v skladu z zakonodajo sprejme v obliki odloka, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo na območju OPPN, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti oziroma za delitev stroškov komunalnega opremljanja med investitorje pozidave na območju OPPN. Poleg tega je program opremljanja osnova tudi za sklepanje pogodb o opremljanju in poračunavanje vlaganj investitorjev in občine v komunalno opremo.

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

2. OCENA STANJA

Območje OPPN Bučna vas-vzhod/1 ni komunalno opremljeno. Sprejeti OPPN, ki opredeljuje pozidavo na navedem območju s potrebno komunalno opremo, je bil izdelan na pobudo investitorjev oziroma lastnikov zemljišč na navedenem območju. Prav tako je bila s strani zainteresiranih investitorjev za pozidavo s stanovanjskimi hišami že izdelana tudi projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za 1. fazo komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi v zvezi z nameravano gradnjo stanovanjskih hiš in podana vloga za sklenitev pogodbe o opremljanju.

Vsa nova komunalna oprema se bo priključevala na obstoječo infrastrukturo, določeno s programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje celotne občine, ki je sprejet z Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list 2/15 in 22/16).

Obračunsko območje, določeno s programom opremljanja, obsega območje prostorskega akta OPPN Bučna vas –vzhod/1 in je prikazano v grafični prilogi k programu opremljanja.

3. CILJI IN NAČELA ODLOKA

S predlaganim odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN Bučna vas - vzhod/1 in podlage za odmero komunalnega prispevka. To so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

S programom opremljanja se opredeli fazna gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in parametre za izračun komunalnega prispevka ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.
Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo zgrajeno komunalno opremo na območju opremljanja, za sklepanje pogodb o opremljanju z zainteresiranimi investitorji za pozidavo in za poračunavanje vlaganj investitorjev v komunalno opremo po sklenjenih pogodbah o opremljanju z občino.

Splošni odlok MONM se uporablja pri vseh ostalih vprašanjih, ki z odlokom za novo načrtovano komunalno opremo 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.

Skupni stroški investicije, ki so enaki obračunskim stroškom, so razvidni iz naslednje tabele:

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

Komunalna oprema	Obračunski stroški v EUR
1. Cestno omrežje	1.108.442,30
2. Fekalna kanalizacija	212.522,33
3. Meteorna kanalizacija	352.830,01
4. Vodovod	149.734,13
5. Ravnanje z odpadki	25.825,00
6. Urejene javne površine	317.062,87
Skupaj	**2.166.416,65**

Vse stroške komunalne opreme v skladu z določili OPPN nosijo investitorji pozidave na navedenem območju.
Preračunani obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka po zakonsko predpisani enačbi za posamezno komunalno opremo so razvidni iz naslednje tabele:

Izračun	Cpi (EUR/m^2)	Cti (EUR/m^2)
1. Cestno omrežje	37,61	77,21
2. Fekalna kanalizacija	7,21	14,80
3. Meteorna kanalizacija	11,97	24,58
4. Vodovod	5,08	10,43
5. Ravnanje z odpadki	0,88	1,80
6. Urejene javne površine	10,76	22,08
Skupaj	**73,51**	**150,90**

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Cp_{ij} = obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele za gradnjo na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Ct_{ij} = obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Navedeni stroški veljajo na datum junij 2017. Te stroške se ob izdaji odločbe ustrezno revalorizira za obdobje od uveljavitve odloka do dne izdaje odločbe.

Vsi podatki s podrobnejšo obrazložitvijo so razvidni iz priloženega programa opremljanja.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo glede na različne velikosti gradbenih parcel in stanovanjskih hiš (neto tlorisne površine od 255 m^2 do 340 m^2) znaša od najmanj 38.403 EUR do največ 56.000 EUR, za večstanovanjski objekte oz. bloke pa od 261.291 EUR do 273.244 EUR.

4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

V konkretnem primeru, ko gre za opremljanje stavbnih zemljišč, ki so v lasti pravnih oseb in se bo komunalna oprema izvajala s strani zainteresiranih investitorjev na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju, v proračunu Mestne občine Novo mesto ni potrebno zagotavljati sredstev za investicijo v izgradnjo komunalne opreme stavbnih zemljišč na območju OPPN Bučna vas - vzhod/1. Zagotoviti je potrebno le sredstva za odkupe preostalih zemljišč, ki so tangirana z načrtovani prometnim omrežjem, ki so s proračunom Mestne občine Novo mesto za leto 2017 delno že zagotovljena.

Navedeni vložek občine v zagotovitev zemljišč oziroma komunalno opremo se bo občini povrnil ob odmeri oziroma poračunavanju komunalnega prispevka z investitorji pozidave na navedenem območju. V roku leta dni glede na napovedi investitorja lahko pričakujemo prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za prvih šest stanovanjskih hiš, ki ob pripravi tega gradiva po oceni znaša skupno cca. 39.400 EUR .

Preostale prihodke, ob nespremenjeni zakonodaji, ki ob pripravi tega gradiva znašajo EUR na stanovanjsko hišo in EUR na večstanovanjski objekt pa je težko napovedati, saj so odvisni od nadaljnjega interesa investitorjev za pozidavo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih objektov na navedenem območju.

Pripravil:

Darja Plantan
podsekretarka za komunalni prispevek
in odmero nadomestila

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

PRILOGA 1 -PREDLOG

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 76/16-odl. US), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, 33/16) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1« (v nadaljevanju: program opremljanja) in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen
(Vsebina programa opremljanja)

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

(2) Program opremljanja vsebuje:
- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred in po izvedbi projekta,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen
(Razlog za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za:
- odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji in
- določitev finančnih podrobnosti glede poračuna vlaganj Mestne občine Novo mesto in investitorjev v novo komunalno opremo na območju OPPN Bučna vas –vzhod/1 in medsebojnih obveznosti.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, 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 Mestne občine Novo mesto).

(3) Splošni odlok Mestne občine Novo mesto se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, 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.

4. člen
(Obračunsko območje)

Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN Bučna vas –vzhod/1 (DUL, št. 8/15), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen
(obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot je načrtovano s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini.

(2) Celostna ureditev načrtovane komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje je razvidna iz OPPN Bučna vas –vzhod/1 .. Podrobnosti

izvedbe prve faze komunalne opreme, so razvidne iz projekta PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1«, izdelovalca GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto, št. P-2016/16 april 2016.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen
(Skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki odpadejo na obračunsko območje, so razvidni iz tabele 1. Obračunski stroški so enaki skupnim stroškom in obsegajo samo tisti del stroškov, ki glede na določila programa opremljanja odpadejo na obračunsko območje.

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

Komunalna oprema	Skupni in obračunski stroški v EUR	od tega 1. faza (v EUR)	od tega 2. faza (v EUR)
1. Cestno omrežje	1.108.442,30	643.018,88	465.423,42
2. Fekalna kanalizacija	212.522,33	170.760,47	41.761,86
3. Meteorna kanalizacija	352.830,01	293.634,85	59.195,16
4. Vodovod	149.734,13	129.008,12	20.726,01
5. Ravnanje z odpadki	25.825,00	10.330,00	15.495,00
6. Urejene javne površine	317.062,87	25.205,20	291.857,67
Skupaj	**2.166.416,65**	**1.271.957,53**	**894.459,12**

7. člen
(Financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedbo predvidene (nove) komunalne opreme na območju opremljanja bo investitor(ji) v skladu z določili prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) izvajal(i) v dogovoru z Mestno občino Novo mesto in pristojnimi upravljavci energetskih, komunalnih naprav in prometnega omrežja. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorjem in občino sklene pogodbe o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

(2) V pogodbi o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor v skladu z določili prostorskega akta sam zgradil del ali celotno načrtovano komunalno opremo in podrobnosti poračuna glede na vlaganja investitorja v komunalno opremo in njegove obveznosti po programu opremljanja. Z izgradnjo komunalne opreme se šteje, da je investitor na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, katero je zgradil.

8. člen
(Časovni načrt)

Časovni načrt izvedbe komunalne opreme je naslednji:

Za 1. fazo:
- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi v letu 2017,
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije izdelana,
- gradnja komunalne opreme v letih 2017-2018
- uporabno dovoljenje in zaključek projekta v letu 2018.

Za 2. fazo:
- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi do leta 2019,
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije do leta 2020,
- gradnja komunalne opreme v letu 2020,
- uporabno dovoljenje in zaključek projekta l. 2021.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna po naslednji enačbi:

$KP_{ij} = (A_{parcela} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times Ct_{ij} \times Dt)$

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

(2) Komunalni prispevek je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme.

10. člen
Merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

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

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je Dpi : Dti = 0,3 : 0,7,

(3) Faktorji dejavnosti po tem odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se 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, kot je določeno v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) oziroma opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Neto tlorisna površina objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer mora biti tam izračunana po standardu SIST ISO 9836.

11. člen
(Obračunski stroški na enoto mere)

(1) Obračunski stroški komunalne opreme iz 6. člena odloka, preračunani na m^2 površine parcele, oziroma na m^2 neto tlorisne površine objekta, so razvidni iz naslednje tabele:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Izračun	**Cpi (EUR/m^2)**	**Cti (EUR/m^2)**
1. Cestno omrežje	37,61	77,21
2. Fekalna kanalizacija	7,21	14,80
3. Meteorna kanalizacija	11,97	24,58
4. Vodovod	5,08	10,43
5. Ravnanje z odpadki	0,88	1,80
6. Urejene javne površine	10,76	22,08
Skupaj	**73,51**	**150,90**

(2) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po Splošnem odloku, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:
– prometno omrežje (C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje),
– kanalizacijsko omrežje (K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje),
– vodovodno omrežje (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).

Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo na enoto mere se obvezno uporabi podatke za delno opremljeno območje po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

12. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(3) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum junij 2017, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum uveljavitve Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.
Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

13. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto se smiselno upoštevajo tudi vse določbe, ki se nanašajo na oprostitve in plačila komunalnega prispevka, priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo in posebne določbe glede oprostitev.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

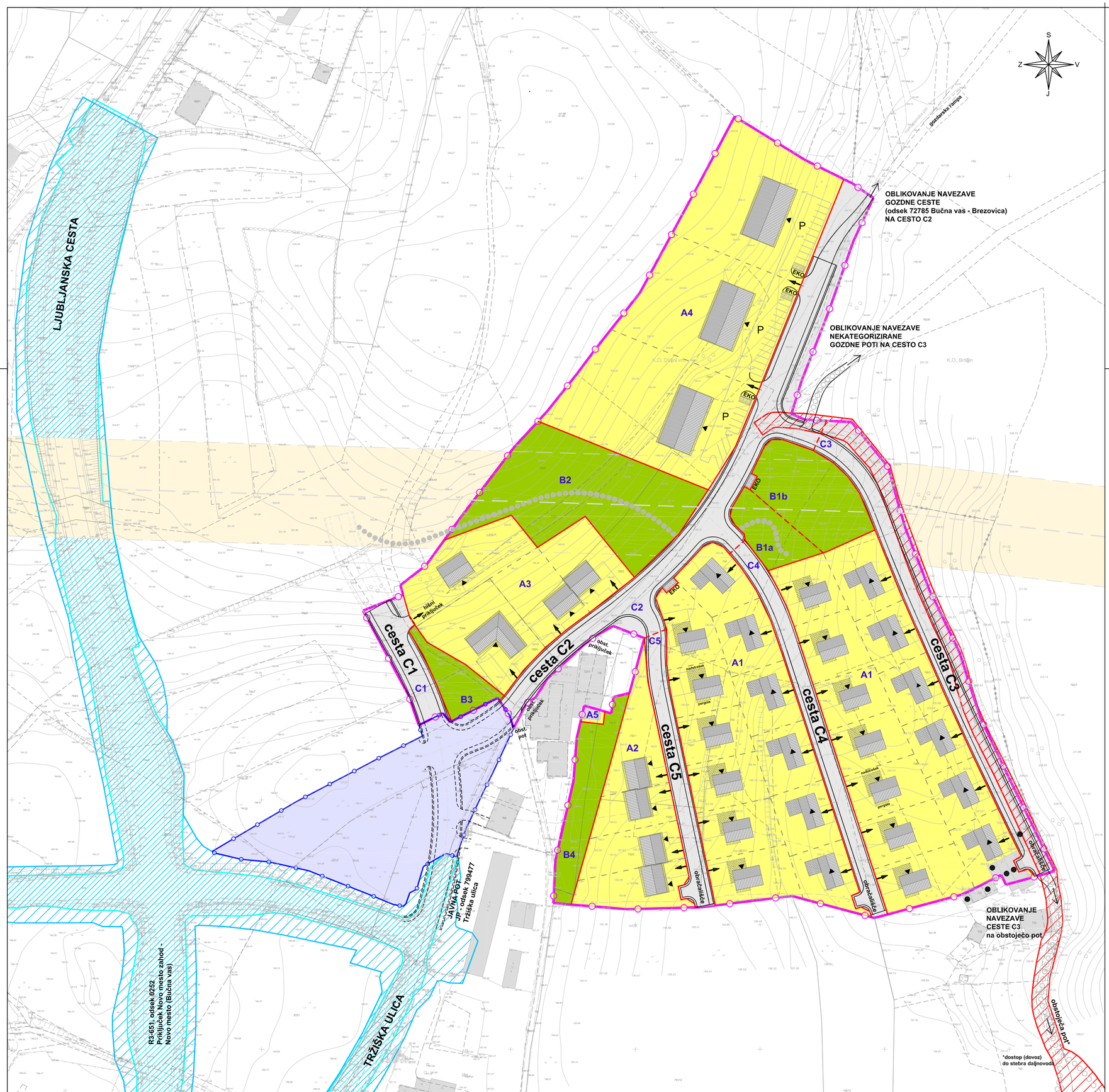
14. člen
(dostop do podatkov)

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

15. člen
(veljavnost)

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

Št.:35113-5/2017 Župan
Novo mesto, dne mag. Gregor Macedoni



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip A
	predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip B z nadstreškom in pergolo
	predvidena stanovanjska stavba (samostojna, dvojček)
	predvidena večstanovanjska stavba
	objekt se odstrani (rušitev, prestavitev)
	dvorišče (dovoz, dostop)
	vhod v stavbo
P	večja parkirna površina
	prometno omrežje
	prometno omrežje po OPPN Bučna vas - vzhod/2
	prometno omrežje - rezerviran koridor za realizacijo v kasnejših fazah urejanja območja
	predvidena parcelna meja - shematski prikaz
	večnamenska pot v območju zelenih površin (izven območja OPPN - realizacija v kasnejših fazah urejanja širšega območja)
	večnamenska pot - povezava s sosednjimi območji
EKO	stojno mesto za kontejnerje za smeti

LEGENDA:

	UREDITVENE ENOTE:
	meja med ureditvenimi enotami
	meja med ureditvenimi podenotami
A	območje stanovanj: A1 - samostojne stanovanjske stavbe A2 - stanovanjske stavbe - dvojčki A3 - mešano območje stanovanjskih stavb A4 - večstanovanjske stavbe A5 - kmetija
B	območje zelenih površin: B1a, B1b, B2, B3 in B4
C	območje prometne infrastrukture: C1 - cesta C1, C2 - cesta C2, C3 - cesta C3, C4 - cesta C4, C5 - cesta C5
	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI:
	LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105*
	LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105)*
	OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas** trasa predvidenega prenosnega plinovoda*** z varnostnim pasom 2 x 20 m (Opomba: Usklajeno z upravljavcem!)
	OPPN Bučna vas - vzhod/2****

* - Odlok o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 68/07)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12)

** - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11)

*** - Odlok o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90)

**** - Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14)

meja območja urejanja z OPPN

GPI
gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto
tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631
DS 9/99

Investitor/naročnik:	Grading Kurent, d.o.o., Obrtniška ulica 25, 8210 Trebnje			
Objekt:	OPPN Bučna vas - vzhod/1			
Lokacija:	Novo mesto - sever			
	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:	
Odg. vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	Avsec	
Odg. projektant:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	Avsec	
Sodelavec:				
Naslov risbe:	NAČRT UREDITVENIH ENOT			
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:
P-2011/42	julij 2015	SPREJET DOKUMENT	M 1: 1000	9

Kartografska podlaga: Geodetski načrt št. 5 – 9/12, izdelalo podjetje Geometer Borut Moretti s.p., Pod Trško goro 57, 8000 Novo mesto, 24.9.2012, M 1: 500

PRILOGA 2

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»OPPN Bučna vas – vzhod/1«

Novo mesto, junij 2017

Župan:
mag. Gregor Macedoni

Projekt:	Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1«
Naročnik:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1 8000 Novo mesto
Župan:	mag. Gregor Macedoni
Izdelovalec:	Espri d.o.o. Novi trg 11 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba:	mag. Blaž Malenšek

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA 4
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu 4
1.2. Okrajšave in pojmi 4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja 5
1.4. Opis obračunskega območja 6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja 7
2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA 10
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta 10
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta 11
3. NOVA KOMUNALNA OPREMA 15
3.1. Obračunsko območje investicije 15
3.2. Skupni stroški investicije (Ss) 19
3.3. Obračunski stroški investicije (So) 30
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA 31
5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA 32
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 33
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere 33
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere 34
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) 35
6.4. Faktor dejavnosti 35
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja 35
6.6. Izračun komunalnega prispevka 36
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila 37
6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju 37
7. PRILOGE 38

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Gregor Macedoni

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

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

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO).

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

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

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

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

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

Komunalna oprema je obširneje definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.«

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju , s katero lahko občina dogovori gradnjo predvidene komunalne opreme z zainteresiranim investitorjem, pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravna del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- podlaga za poračun vlaganj investitorja v komunalno opremo glede na obveznosti, ki po programu opremljanja odpade na njegova zemljišča za gradnjo na območju OPPN.

Program opremljanja se po določilih 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta, ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to sta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik za odmero komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka in za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih Pogodb o opremljanju.

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

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt. V primerih, ko investitorji izrazijo interes za izgradnjo načrtovane komunalne opreme pa je Program opremljanja tudi podlaga za sklenitev Pogodbe o opremljanju z občino v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju. Z navedeno pogodbo se med občino in investitorjem dogovori del komunalne opremo, ki jo bo zgradil investitor v rokih in obsegu, kot to določa OPPN in program opremljanja.

Lastnik zemljišč, na katerih je načrtovana pozidava s stanovanjskimi hišami, je že izrazil interes za sklenitev pogodbe o opremljanju in izvedbo komunalne opreme, ki jo je s tem v zvezi potrebno zagotoviti v 1. fazi. . Po vsej verjetnosti bo tako tudi za izgradnjo preostale načrtovane komunalne opreme.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Bučna vas – vzhod/1, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 4,42 ha.

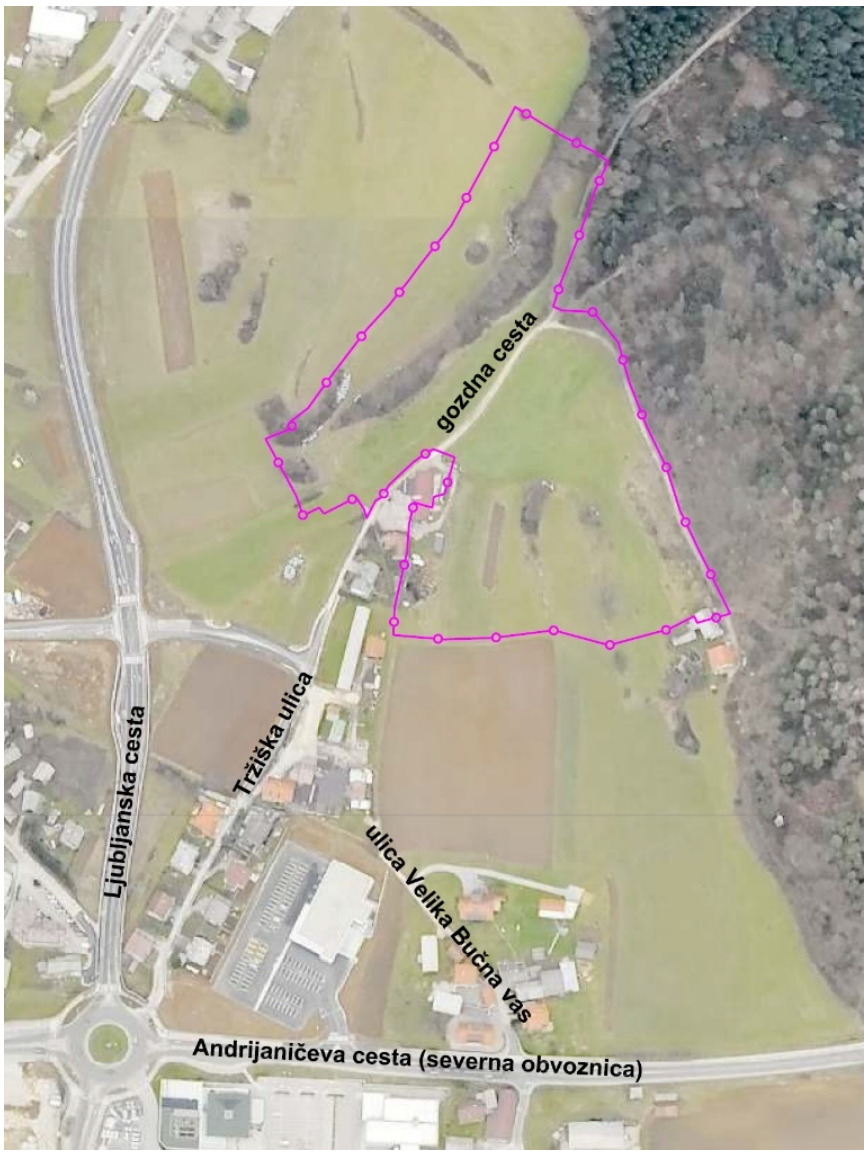
Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta, so to parcele iz k. o. Daljnji vrh: 724/1, 724/3, 724/4, 725/1, 725/2, 726/1, 726/3, 726/4, 730, 731/2, 732/1, 732/2, 734, 735, 738/1, 738/2, 748/14, 749, 750, 751/11, 752, 762, 763, 764/5, 1147/1 in 1148.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride do spremembe parcelnih številk.

V naravi gre za območje v severnem delu Novega mesta, na območju Velike Bučne vasi, severno od Andrijaničeve ceste (severna obvoznica) in vzhodno od Ljubljanske ceste (glavna vpadnica v Novo mesto z zahodne stani). Na severu in jugu meji na najboljša kmetijska zemljišča, na vzhodni strani na Brezoviško hosto, na zahodu pa na nepozidana stavbna zemljišča. Na obstoječo pozidavo meji na jugozahodni strani ob Tržiški ulici ter na jugovzhodu ob gozdnem robu. Vmesno območje, ki predstavlja območje urejanja, obsega nepozidana stavbna zemljišča. Znotraj območja ni obstoječih objektov.

Prostorski akt na območju predvideva celostno infrastrukturno ureditev za normalno funkcioniranje območja in izgradnjo 36 stanovanjskih objektov različnih dimenzij (enostanovanjskih, dvojčkov, večstanovanjskih…). Sestavni del projekta je tudi ureditev javnih površin in v okviru teh izgradnja dveh otroških igrišč.

Slika: Ortofoto posnetek z vrisanim območjem OPPN Bučna vas – vzhod/1



Vir: OPPN Bučna vas – vzhod/1, GPI d.o.o., julij 2015

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

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),

- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

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

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

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

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o predvidenih delih, za podrobnosti pa bralca napotujemo na tehnično dokumentacijo.

Prostorski akt

Območje obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (DUL, št. 8/15), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljana.

V osnovi gre za bodočo novo stanovanjsko sosesko, ki je tako tudi opredeljena v prostorskih aktih.

OPPN v celoti sledi določilom krovnega občinskega prostorskega akta, tj. Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15).

Razvojni programi

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

Ostala dokumentacija in viri

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

1. izdelan projekt PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1«, izdelovalec GPI d.o.o., št. P-2016/16, april 2016,
2. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
3. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega

prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti, parametri za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo) in

4. Podatki investitorja glede nakupne cene zemljišč na cestah C3, C4 in C5, časovnega načrta izvedbe 1. faze in informativne ponudbe izvajalca,
5. Podatki občinske uprave glede deleža skupnih stroškov, ki postanejo obračunski, vrednosti zemljišča in zaračunavanja komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

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

- prometne infrastrukture, vključno s kolesarskimi stezami in cestno razsvetljavo,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- telekomunikacijskega, optičnega in kabelsko-komunikacijskega omrežja,
- plinovodnega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja,
- urejenih javnih površin v okviru teh dveh igrišč in
- ekoloških otokov za zbiranje odpadkov.

Izgradnja telekomunikacijskega, optičnega, kabelsko-komunikacijskega, plinovodnega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bodo predvidoma prevzeli upravljavci navedenih omrežij.

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

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

Na območju pred izvedbo projekta ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot so predvideni s prostorskim aktom.

V relativni bližini v Tržiški ulici sicer poteka infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja.

Prav tako skozi območje poteka javna pot, ki povezuje Bučno vas in Ždinjo vas, ki pa ni primerna za promet, kot bo nastal po tem, ko bo območje pozidano.

Izdelana je projektna dokumentacija za izvedbo komunalne opreme v 1. fazi, medtem ko bo za preostali del treba projektno dokumentacijo še izdelati.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta[1]

Glede na opredelitve v prostorski dokumentaciji je predvidena naslednja komunalna oprema:

Cestno omrežje z javno razsvetljavo

Območje urejanja se navezuje na obstoječo prometno mrežo preko cest C1 in C2 (predvideni z OPPN Bučna vas - vzhod/2) in javne poti (JP - odsek 799477 Tržiška ulica) do križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste (regionalna cesta III. reda, št R3 651, odsek 0252 Novo mesto zahod - Novo mesto (Bučna vas)).

Predvidenih je pet internih dovoznih cest - C1, C2, C3, C4 in C5, možnost vzpostavitve novih priključkov na zemljišča zahodno od ceste C1 ter oblikovanje navezav obstoječe (nekategorizirane) gozdne poti in obstoječe gozdne ceste (odsek 72785 Bučna vas – Brezovica) na interne dovozne ceste. Uredijo se tudi površine za pešce in kolesarje.

Vsi vozni pasovi bodo v asfaltni izvedbi, površine za pešce pa lahko tudi v drugih izvedbah, vendar dvignjene od cestišča (razen na mestih za prehod preko ceste) in od njega fizično ločene z betonskim robnikom.

Zaradi zahteve upravljavca državnega cestnega omrežja je bila izdelana prometna študija Kapacitetna analiza navezave območja »OPPN Bučna vas vzhod« na Ljubljansko cesto v Novem mestu – 1. faza (št. študije 02-02/2014, izdelal: dr. Tomaž Maher Prometno inženirstvo, s.p., Ljubljana, februar 2014). Z njo je bil preverjen vpliv novih prometnih obremenitev na obstoječ cestni priključek in državno cesto R3-651/0252 na obravnavanem odseku za plansko dobo 20 let.

Prometna ureditev po posameznih cestnih odsekih je sledeča:

Cesta C1

Gradnja ceste C1 je predvidena z obojestranskima hodnikoma za pešce ter obojestranskima kolesarskima pasovoma na vozišču od stika z OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva priključek v križišče Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste in predvidenim priključkom do nove stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 724/3 in 725/2 (k.o. Daljnji vrh).

Karakteristični prečni prerez ceste C1 je sledeč:

- bankina	0,50 m
- hodnik za pešce	1,70 m
- vozišče z obojestranskima kolesarskima pasovoma	7,50 m
- hodnik za pešce	1,70 m
- bankina	0,50 m
Skupaj	11,90 m

Cesta C2

Potek ceste C2 z obojestranskima hodnikoma za pešce in obojestranskima kolesarskima pasovoma na vozišču je predviden od stika z OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva križišče s cesto C1 ter v nadaljevanju po trasi sedanje gozdne ceste proti severu vse do

[1] Vse navedbe v tem poglavju so neposredno povzete po OPPN Bučna vas – vzhod/1, kot ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto.

zadnje večstanovanjske stavbe. Na koncu je predvidena navezava ceste C2 na obstoječo gozdno cesto ter rezervacija koridorja za podaljšanje poteka ceste C2 v kasnejših fazah urejanja širšega območja. Na cesti C2 se oblikujejo tri križišča, in sicer za ceste C3, C4 in C5.

Karakteristični prečni prerez ceste C2 je sledeč:

- bankina	0,50 m
- hodnik za pešce	1,70 m
- vozišče z obojestranskima kolesarskima pasovoma	6,00 m
- hodnik za pešce	1,70 m
- bankina	0,50 m
Skupaj	10,40 m

Ceste C3, C4 in C5

Potek cest C3, C4 in C5 z enostranskim hodnikom za pešce, ki se zaključijo z obračališčem, je predviden z vzpostavitvijo treh novih križišč na cesti C2.

Cesta C3 sega v območje, kjer veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11), ki se nanašajo na zagotavljanje dovozne / dostopne poti do stojnega mesta daljnovoda ali voda južno (izven) od območja urejanja. Omenjena pot / dostop do daljnovoda se po uveljavitvi OPPN zagotavlja po cesti C3 ter preostalem prometnem omrežju na območju urejanja.

Na cesti C3 se pred križiščem s cesto C2 uredi priključek obstoječe (nekategorizirane) gozdne poti, medtem ko se na koncu, od obračališča naprej, cesta C3 podaljša in naveže na obstoječo pot.

Karakteristični prečni prerez cest C3, C4 in C5 je sledeč:

- bankina	0,75 m
- vozišče	5,00 m
- hodnik za pešce	1,70 m
- bankina	0,50 m
Skupaj	7,95 m

Vsi navedeni karakteristični prečni prerezi cest na območju so navedeni kot maksimalni in priporočeni, z dopustnimi odstopanji navzdol v primeru optimizacije prometnega omrežja ter ob upoštevanju veljavnih tehničnih in ostalih predpisov s področja urejanja prometnega omrežja.

Z novimi ureditvami je predvidena tudi postavitev razsvetljave prometnega omrežja in poti. Ta je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena v novo TP na območju urejanja z OPPN Bučna vas - vzhod/2.

Vodovodno omrežje

Za navezavo novih objektov na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih cevovodov, ki se bodo oskrbovala iz obstoječega VH Kij na koti 240 m n.v. Glavna točka navezave je ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico, ostale možne povezave z

obstoječim omrežjem pa v južnem delu območja urejanja na trasi, ki poteka v smeri zahod-vzhod med Tržiško ulico in obstoječo stanovanjsko stavbo na zemljišču s parc. št. 733, k.o. Daljnji vrh.

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov, s katerimi ze zagotavlja požarno varnost. Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji do največ 150 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odvajanje odpadnih voda

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno z navezavo na OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva priključitev na obstoječi (mešani) kanalizacijski sistem ob Tržiški ulici. Ta bo zaradi preobremenjenosti preurejen v fekalno kanalizacijo.

Odvajanje meteornih voda

Predvidena je ureditev sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v kapnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) in ponikalnice ter odvajanje viška padavinskih voda po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj ob cesti C2 ter ponikalnega polja predvidenega z OPPN Bučna vas - vzhod/2.

Ponikalnice bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Odvodnjavanje z vozišč in hodnikov za pešce ter s poti bo speljano v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje odpadnih padavinskih voda z iztokom v ponikalna polja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

Električno omrežje

Napajanje območja urejanja z električno energijo je predvideno preko nizkonapetostnih 0,4 kV razvodov v elektrokabelski kanalizaciji (EKK) od nove TP, predvidene z OPPN Bučna vas - vzhod/2, do posameznih odjemnih mest.

Na območju urejanja bodo upoštevana tudi določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11), ki se nanašajo na zagotavljanje dovozne / dostopne poti do stojnega mesta daljnovoda ali voda.

Plinovod

Za potrebe oskrbe območja urejanja bo dograjeno obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje. Točka priključitve je predvidena z OPPN Bučna vas - vzhod/2 v križišču Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste.

Na območju urejanja je predvidena tudi gradnja trase (prenosnega) magistralnega plinovoda. Pri tem se upošteva določila Odloka o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko

skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90), smiselno pa se upošteva tudi smernice oziroma predhodno pridobljeno mnenje družbe Plinovodi, d.o.o., št. S12-369/R-MP/RKP z dne 5.9.2012.

Na območju urejanja je tako definiran 2 x 20 m širok varnostni pas ob osi (prenosnega) magistralnega plinovoda, kjer je prepovedano graditi stanovanjske in druge objekte za bivanje ljudi ter izvennivojske uvoze in izvoze v objekte.

Telekomunikacije, optično omrežje in kabelsko-komunikacijsko omrežje (KKS)

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe primarno telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico

Za zagotavljanje povezav novih stavb bo zgrajena TK kabelska kanalizacija s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi in pripadajočimi kabelskimi objekti.

Predvidena je ukinitev trase zračnega telekomunikacijskega voda na zemljiščih s parc. št. 727/1, 730, 731/2, 732/2, 733, 735, 738/1, 748/14, 749 in 751/11 (k.o. Daljnji vrh).

Objekti bodo priključeni na obstoječe optično omrežje ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico.

Priključitev objektov na obstoječe kabelsko komunikacijsko (KKS) omrežje je predvidena z gradnjo cevne KK KKS. Tudi tu je predvidena točka navezave ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico oziroma jo zagotovi operater.

Ravnanje z odpadki

Povzročitelji komunalnih odpadkov bodo dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število bo določil izvajalec javne službe. Odjemna mesta bodo urejena ob cesti C2 in morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja gradnja posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), tj. v tem primeru izgradnja cestnega omrežja, vključno s kolesarsko stezo, pločniki in cestno razsvetljavo, fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja, vodovodnega omrežja, infrastrukture za ravnanje z odpadki in ureditev javnih površin ter v sklopu teh tudi igrišč. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

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

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

3.1. Obračunsko območje

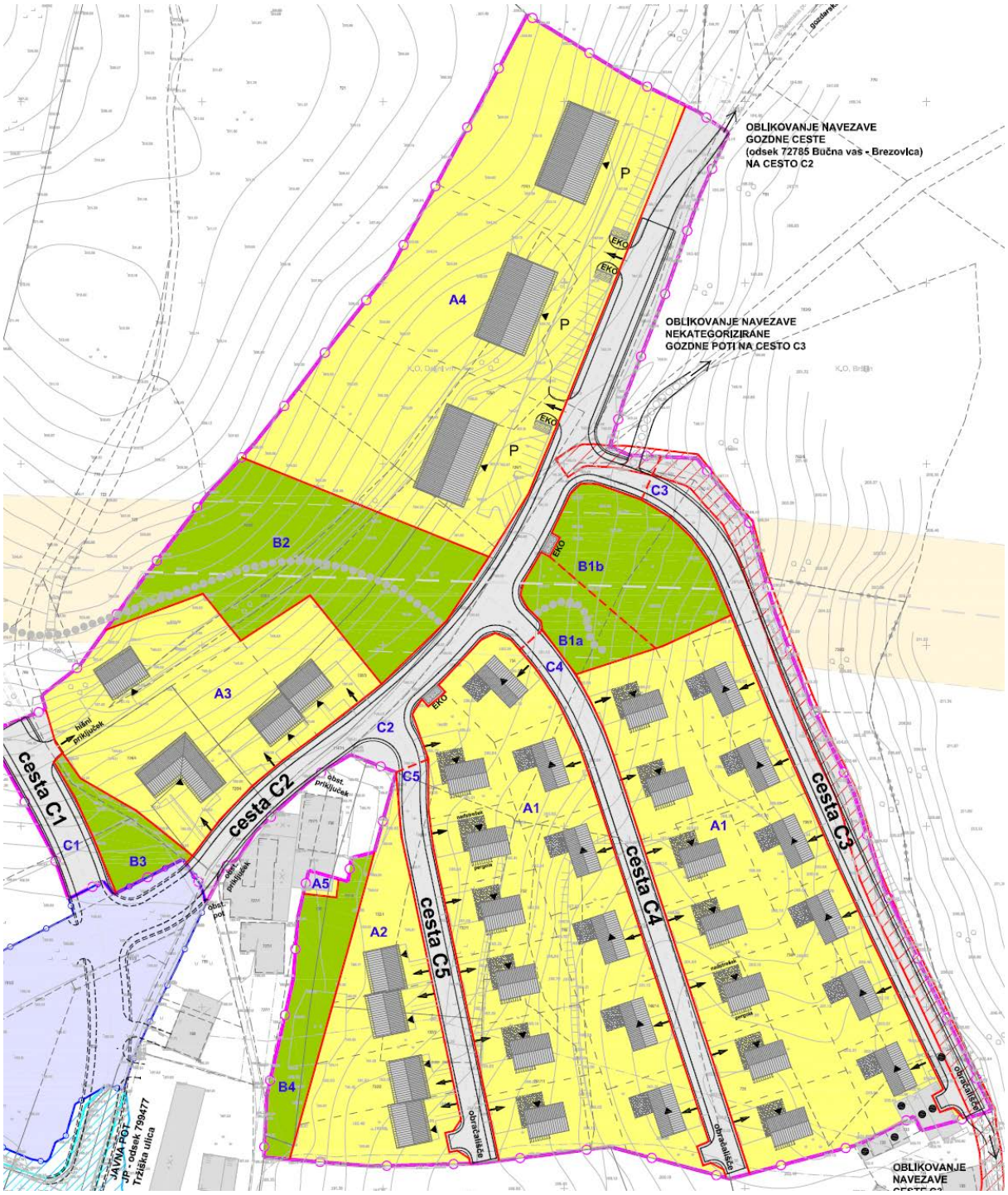
Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je treba skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena stanovanjska dejavnost, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa. Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij za vsako vrsto komunalne opreme posebej ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno območje OPPN Bučna vas – vzhod/1.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m^2 parcele za gradnjo in na m^2 neto tlorisne površine objekta enaka.

Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja



Površine obračunskih območij investicije

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

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

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov. Te so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta, ki v različnih območjih dopušča dve vrsti enostanovanjskih objektov, dvojčke in v enoti A4 tudi večstanovanjske objekte.

Za potrebe tega programa opremljanja je uporabljena teoretično najvišja možna stopnja pozidave. Za preračun med dovoljeno bruto površino objekta in neto tlorisno površino, ki je osnova za obračun komunalnega prispevka, je uporabljen faktor 0,85.

V fazi izvedbe so možna tudi odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta. Pri izdaji vsake odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

Objekt	Neto tlorisna površina (m^2)	Objekt	Neto tlorisna površina (m^2)
A1-1	314,50	A1-20	255,00
A1-2	314,50	A1-21	255,00
A1-3	314,50	A1-22	255,00
A1-4	314,50	A1-23	255,00
A1-5	314,50	A1-24	255,00
A1-6	314,50	A1-25	255,00
A1-7	255,00	A2-1	340,00
A1-8	255,00	A2-2	340,00
A1-9	255,00	A2-3	340,00
A1-10	255,00	A2-4	340,00
A1-11	255,00	A3-1	510,00
A1-12	255,00	A3-2	340,00
A1-13	255,00	A3-3	340,00
A1-14	314,50	A3-4	255,00
A1-15	314,50	A4-1	1.487,50
A1-16	314,50	A4-2	1.487,50
A1-17	314,50	A4-3	1.487,50
A1-18	314,50	B3	
A1-19	314,50	**Skupaj**	**14.356,50**

vir: prostorski akt in ocena pripravljavca tega dokumenta.

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m^2 parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)
Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 4,42 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine in površine, na katerih gradnja ni dovoljena.

Parcele objektov v posameznih prostorskih enotah so določene v predlogu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta in jih iz tega tudi povzemamo.

Glede na navedeno je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 29.472 m^2. To je seštevek površine parcel, na katerih je dovoljena gradnja objektov. Prostorski akt dopušča tudi možnost širitve gradbene parcele objekta A3-1 na območje B3. V tem dokumentu zato tudi to površino upoštevamo kot površino gradbenih parcel bodočih objektov,

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

Objekt	Parcela (v m^2)	Objekt	Parcela (v m^2)
A1-1	667	A1-20	586
A1-2	492	A1-21	491
A1-3	486	A1-22	534
A1-4	486	A1-23	575
A1-5	494	A1-24	616
A1-6	586	A1-25	665
A1-7	555	A2-1	771
A1-8	594	A2-2	495
A1-9	520	A2-3	619
A1-10	562	A2-4	684
A1-11	604	A3-1	1.203
A1-12	646	A3-2	780
A1-13	699	A3-3	739
A1-14	578	A3-4	1.084
A1-15	570	A4-1	3.128
A1-16	562	A4-2	2.653
A1-17	562	A4-3	2.586
A1-18	562	B3	494
A1-19	544	**Skupaj**	**29.472**

vir: načrt parcelacije iz prostorskega akta

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme v 1. fazi so bili prvotno ocenjeni s strani izdelovalca projektne dokumentacije, tj. podjetja GPI d.o.o. in preverjeni na trgu preko ponudbe podjetja Kostak d.d.. Pri tem je na postavke dodan še DDV, kjer je to potrebno. Za stroške izvedbe preostalih del, ki ne sodijo v 1. fazo, so bili kot osnova vzeti tehnični podatki (dolžine, površine, trasa…) in enak strošek na enoto, kot bo po oceni nastal pri izvedbi 1. faze.

Nekatera dela bodo izvedena izven območja opremljanja, vendar tudi za njih velja, da so namenjena navezavi predvidene nove komunalne opreme na obstoječo infrastrukturo in se jih izvaja kot del infrastrukturnega opremljanja območja.

Za vso komunalno opremo je prikazano oz. opisano, katera dela so predvidena v 1. fazi in katera v 2. fazi.

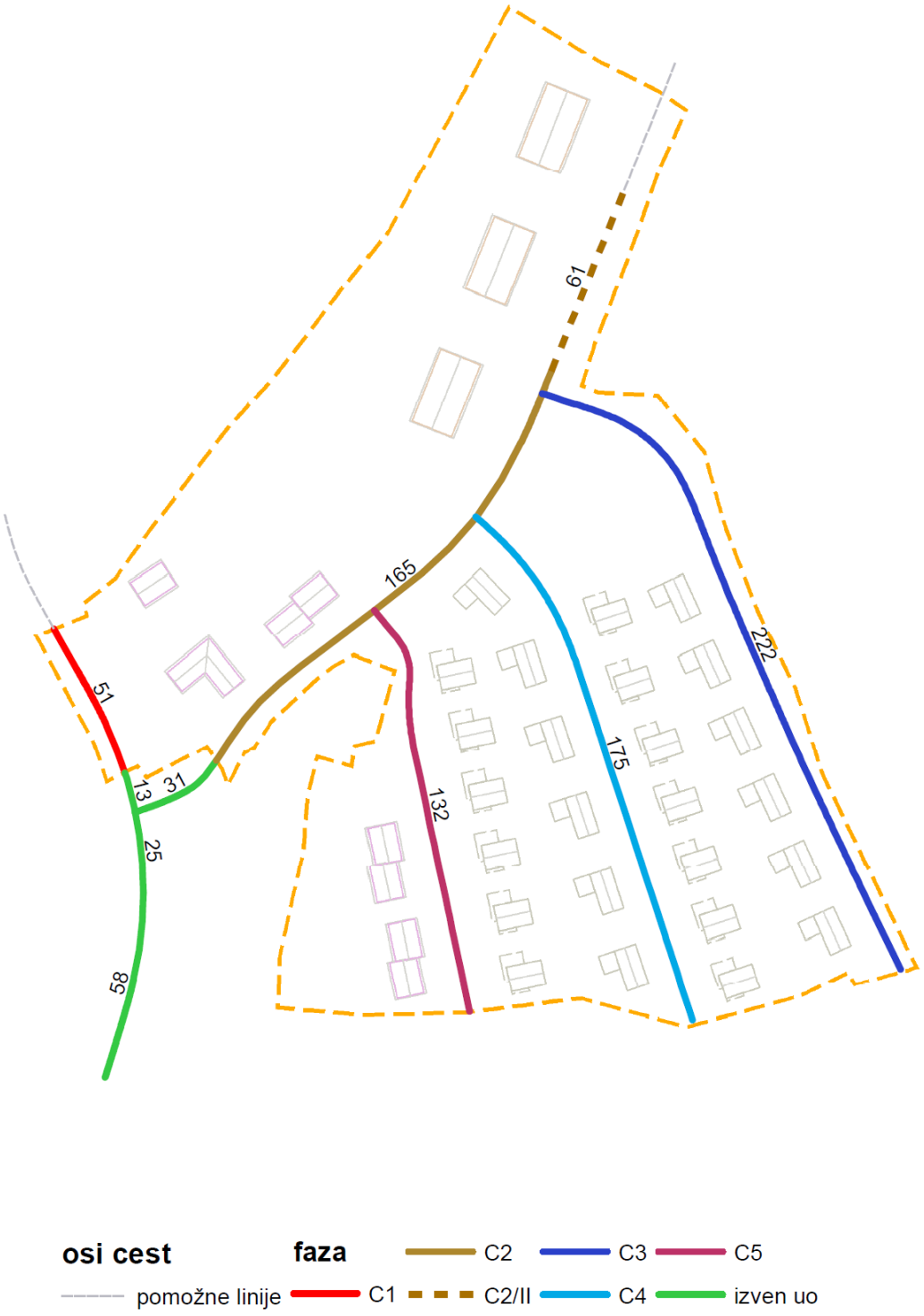
Cestno omrežje

V 1. fazi je predvidena izgradnja celotnega cestnega omrežja, razen:
- ceste C1 (51 m),
- podaljška ceste C2 (61 m) in.
- ene strani hodnika za pešce ob C2 v dolžini 244 m (od križišča do konca).

Ocena stroškov cestnega omrežja je sledeča:

		1. faza		2. faza	
Postavka	**v EUR**	**ocena**	**dolžina**	**ocena**	**dolžina**
1. Cestno omrežje	**358.323,58**	**288.369,92**		**69.953,66**	
- cesta C1 (2. faza)	27.232,05			27.232,05	51
- cesta C2 (1. faza)	77.048,40	77.048,40	196		
- cesta C2/II (2. faza)	23.979,35			23.979,35	61
- enostranski pločnik ob C2 (2.f)	18.742,26			18.742,26	244
- cesta C3 z obračališčem	69.291,90	69.291,90	222		
- cesta C4 z obračališčem	59.160,55	59.160,55	175		
- cesta C5 z obračališčem	31.608,74	31.608,74	132		
- izven območja	51.260,33	51.260,33	96		

Slika: situacija poteka in dolžin cestnega omrežja (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)

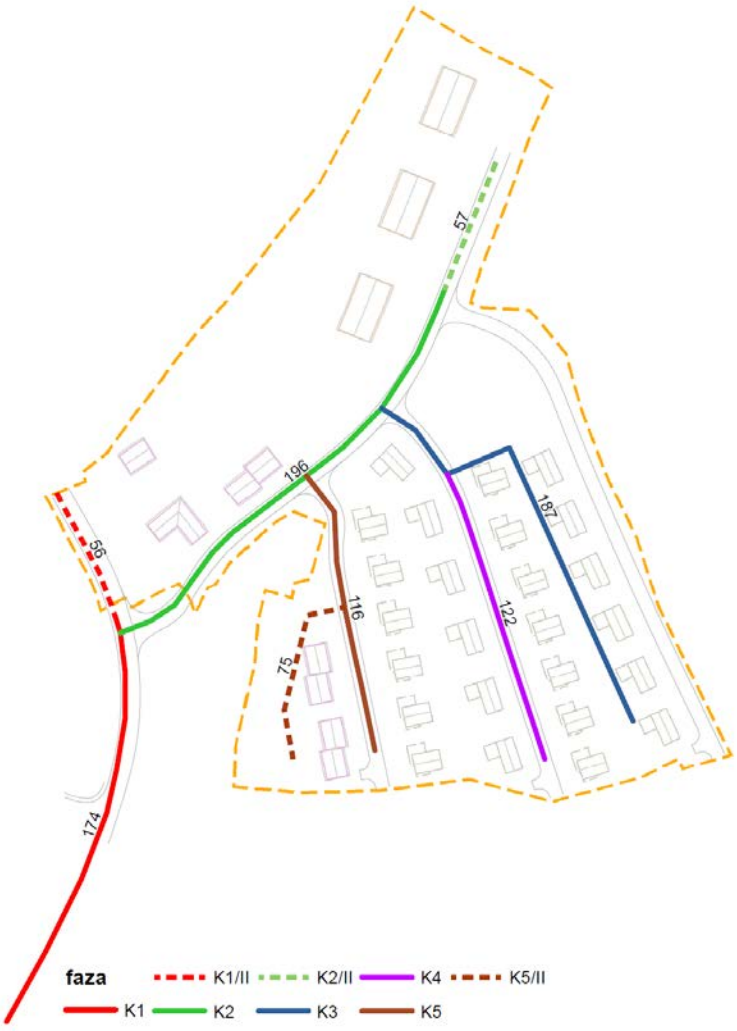


Fekalna kanalizacija

Ocena stroškov izvedbe fekalnega kanalizacijskega omrežja je sledeča:

Postavka	v EUR	1. faza		2. faza	
		ocena	dolžina	ocena	dDolžina
2. Fekalna kanalizacija	**205.733,14**	**165.305,39**		**40.427,75**	
- kanal K1/II (2. faza)	11.341,28			11.341,28	56
- kanal K2, (1. faza)	37.944,95	37.944,95	196		
- kanal K2/II (2.faza)	11.035,01			11.035,01	57
- kanal K3	32.520,88	32.520,88	187		
- kanal K4	31.680,98	31.680,98	122		
- kanal K5	27.919,59	27.919,59	116		
- kanal K5/II (2. faza)	18.051,46			18.051,46	75
- izven območja (K1)	35.238,99	35.238,99	174		

Slika: situacija poteka in dolžin fekalne kanalizacije (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



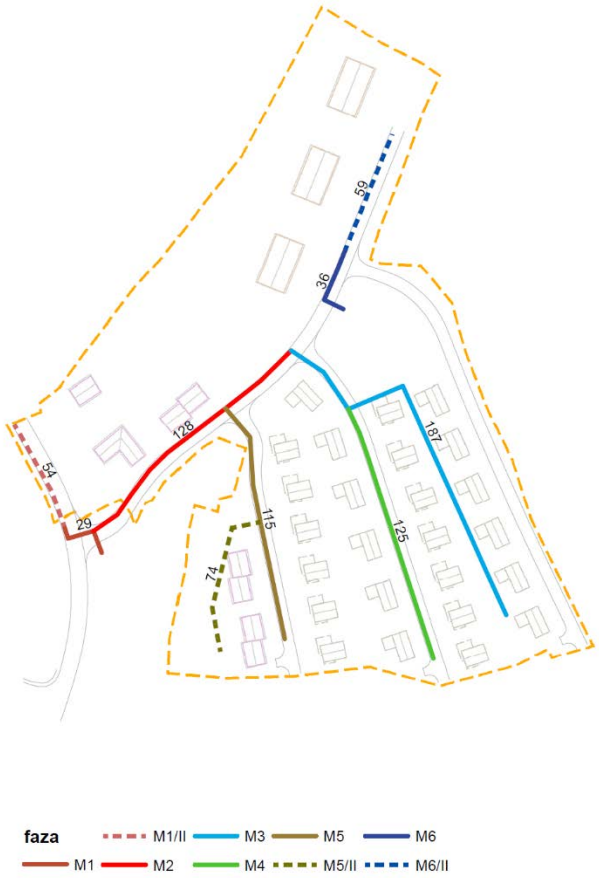
Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze

Meteorna kanalizacija

Ocena stroškov izvedbe meteornega kanalizacijskega omrežja je sledeča:

Postavka	v EUR	1. faza		2. faza	
		ocena	dolžina	ocena	dolžina
3. Meteorna kanalizacija	**279.966,05**	**232.995,45**		**46.970,60**	
- kanal M1/II (2. faza)	15.264,01			15.264,01	54
- kanal M2	22.807,61	22.807,61	128		
- kanal M3	28.461,86	28.461,86	187		
- kanal M4	28.367,46	28.367,46	125		
- kanal M5	23.879,05	23.879,05	115		
- kanal M6	9.970,74	9.970,74	36		
- kanal M6/II (2.faza)	16.340,94			16.340,94	59
- kanal M5/II (2. faza)	15.365,65			15.365,65	74
- izven območja (M1)	8.197,34	8.197,34	29		
- ponikovalno polje M1	82.592,07	82.592,07			
- ponikovalno polje M6	28.719,32	28.719,32			

Slika: situacija poteka in dolžin meteorne kanalizacije (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze. Meteorni kanali niso povezani, ker se stekajo v ponikovalni polji.

Vodovod

Ocena stroškov izvedbe vodovodnega omrežja je sledeča:

Postavka	v EUR	1. faza		2. faza	
		ocena	dolžina	ocena	dolžina
4. Vodovod	**144.950,75**	**124.886,85**		**20.063,90**	
- vod V1/II (2. faza)	9.562,25			9.562,25	51
- vod V2	30.115,03	30.115,03	195		
- vod V2/II (2. faza)	10.501,65			10.501,65	68
- vod V3	27.713,19	27.713,19	239		
- vod V4	26.745,34	26.745,34	174		
- vod V5	21.751,27	21.751,27	128		
- izven območja (V1)	18.562,02	18.562,02	99		

Slika: situacija poteka in dolžin vodovodnega omrežja (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze.

Javna razsvetljava

Ocena stroškov izvedbe javne razsvetljave je sledeča:

Postavka	v EUR	1. faza ocena	2. faza ocena
5. Cestna razsvetljava	**82.959,39**	**72.461,32**	**10.498,07**
- cestna razsvetljava C1 (2. faza)	5.020,94		5.020,94
- cestna razsvetljava C2	17.598,64	17.598,64	
- navezava razsvetljave na NN omrežje (C2)	5.945,28	5.945,28	
- cestna razsvetljava C2 (2. faza)	5.477,13		5.477,13
- cestna razsvetljava C3	17.164,12	17.164,12	
- cestna razsvetljava C4	13.252,82	13.252,82	
- cestna razsvetljava C5	9.049,28	9.049,28	
- izven območja (C1)	9.451,18	9.451,18	

Slika: situacija javne razsvetljave iz OPPN



Glede na opredelitev omrežja javne razsvetljave v OPPN je v fazi PGD predvidena nekoliko drugačna razporeditev svetilk, vendar enaka pokritost območja.

Ekološki otoki, zunanja ureditev

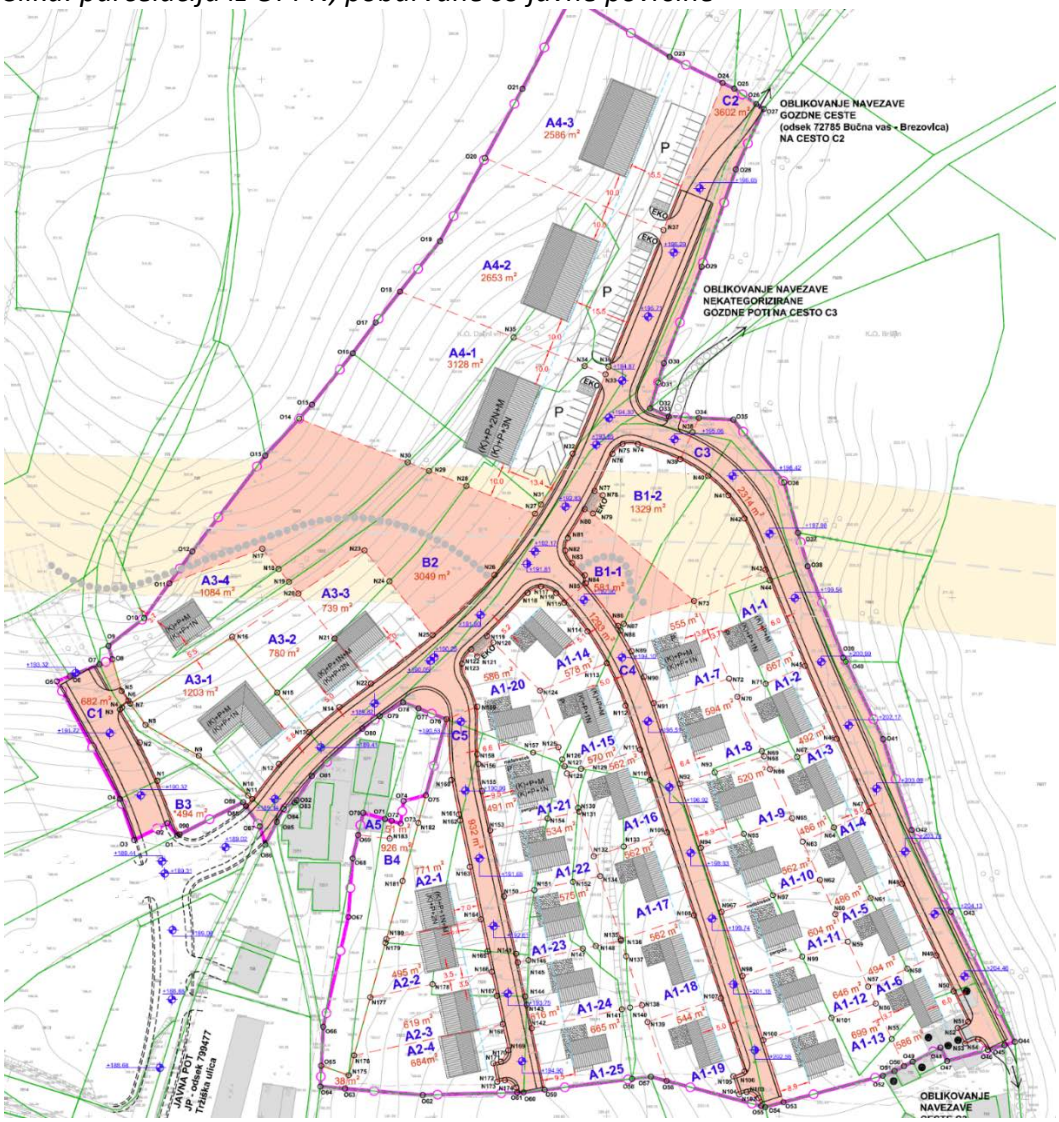
V območju opremljanja je predvidenih tudi pet ekoloških otokov in dve igrišči (eno otroško in eno večja za igre z žogo). Podrobnosti glede slednjih še niso poznane, tako da na tem mestu navajamo samo okvirno oceno.

Postavka	v EUR	1. faza (ocena)	2. faza (ocena)
6. Ekološki otoki	**25.000,00**	**10.000,00**	**15.000,00**
7. Zunanja ureditev	**60.000,00**	**20.000,00**	**40.000,00**
- igrišče v B1a	20.000,00	20.000,00	
- igrišče v B2	40.000,00		40.000,00

Glede na določila prostorskega akta je obveza investitorja, da predstavi idejno zasnovo ureditve igrišča z oceno stroška izvedbe. Tako spremenjena vrednost bo tako vključena v končno verzijo programa opremljanja.

Odkupi in vrednost zemljišč

Slika: parcelacija iz OPPN, pobarvane so javne površine



Javne površine, ki niso del cestnega omrežja, so na sliki na prejšnji strani označene z B1-1 in B2 in predstavljajo območje javnih zelenih površin, znotraj katerih sta predvideni tudi otroško igrišče in igrišče za igre z žogo.

Vse te površine je treba še odkupit. Površina obeh območij znaša 581 m^2 (B1-1) in 3.049 m^2 (B2), skupaj 3.630 m^2. Občina ima pridobljeno cenitev cenilca Žarka Povšeta, ki je zemljišča na območju ocenil na 54,52 EUR/m^2, kar glede na opredeljeno velikost pomeni vrednost 197.907,60 EUR.

Tudi za cestno omrežje velja, da bo v končni fazi javno. Glede na predlog parcelacije iz OPPN je površina cestnega omrežja znotraj OPPN 8.823 m^2.

Postavka	Površina v m^2
- cesta C1	682
- cesta C2	3.602
- cesta C3	2.314
- cesta C4	1.293
- cesta C5	932
Skupaj	**8.823**

Investitor, ki bo predvidoma na podlagi Pogodbe o opremljanju izvedel 1. fazo komunalne opreme, je že sam odkupil zemljišča za ceste C3, C4 in C5. V ta namen je tudi predložil prodajno pogodbo, iz katere je razvidno, da je zemljišča pred leti odkupil po ceni 34 EUR/m^2. To pomeni, da zemljišča za ceste C3, C4 in C5 (skupaj 4.539 m^2) vrednotimo na 4.539 m^2 x 34 EUR/m^2 = 154.326 EUR. Ta zemljišča bo investitor na podlagi Pogodbe o opremljanju skupaj z infrastrukturo brezplačno predal občini v trajno last in upravljanje, njihova vrednost pa predstavlja njegov vložek v komunalno opremo.

Preostala zemljišča za cestno telo znotraj OPPN (cesti C1 in C2) imajo skupno površino 682 m^2 + 3.602 m^2 = 4.284 m^2. Pri prej navedeni ceni iz cenitve to pomeni vrednost 4.284 m^2 x 54,52 EUR/m^2 = 233.563,68 EUR. Znaten del zemljišč je že v lasti občine (npr. parcela 1147/1 k.o. Daljni vrh, ki v naravi predstavlja obstoječo pot), njihova vrednost pa skupaj z zemljišči, ki jih je še potrebno odkupiti, predstavlja vložek občine v komunalno opremo območja.

Poleg navedenih zemljišč je treba odkupiti tudi nekaj zemlje izven območja OPPN za potrebe izvedbe povezovalne ceste, ki bo služila območju znotraj OPPN. Tudi te upoštevamo kot del skupnih stroškov znotraj OPPN.

Gre za naslednje parcele ali dele njih:

Parcela – vse k.o. Daljni Vrh	Skupna površina (v m^2)	Za cesto (v m^2)
760/6	521	25
760/7	389	381
760/8	133	108
757	4.677	58
761/8	238	235
762	2.223	23
761/11	76	63
761/10	307	291
761/9	52	4
761/7	2.592	1
Skupaj		**1.189**

Pri isti ceni to pomeni vrednost 1.189 m^2 x 54,52 EUR/m^2 = 64.824,28 EUR

Postavka	v EUR	Vložek investitorja	Vložek občine
8. Vrednost zemljišč za javne površine	**197.907,60**		**197.907,60**
9. Vrednost zemljišč za ceste	**452.713,96**	**154.326,00**	**298.387,96**
- vrednost zemljišč za ceste znotraj OPPN	387.889,68	154.326,00	233.563,68
- vrednost zemljišč za ceste zunaj OPPN	64.824,28		64.824,28

Vse navedene vrednosti so prikazane v neto zneskih. Po določilih veljavnega pravnega reda pa je pri prometu z nepozidanimi stavbnimi zemljišči treba plačati še 22 % DDV. Ta je v rekapitulaciji prikazan kot posebna postavka.

Ostalo:

K skupnim stroškom investicije prištevamo še:

- vrednost projektne dokumentacije v višini 2,5 % vrednosti izvedbenih del (moja ocena),
- strokovni nadzor gradnje v višini 0,8 % vrednosti izvedbenih del (moja ocena),
- DDV, na vse postavke, razen na vodovod, fekalno kanalizacijo in ekološke otoke, ki služijo obdavčljivi dejavnosti in pri katerih bi si občina, če bi to gradila sama, lahko DDV povrnila oz. ne bi bil obračunan.

Skupni stroški

Skupni stroški komunalnega opremljanja območja Bučna vas – vzhod/1 so sledeči:

Postavka	Vsi stroški	1. faza	2. faza
1. Cestno omrežje	**358.323,58**	**288.369,92**	**69.953,66**
- cesta C1 (2. faza)	27.232,05		27.232,05
- cesta C2 (1. faza)	77.048,40	77.048,40	
- cesta C2, preostanek (2. faza)	23.979,35		23.979,35
- enostranski pločnik ob C2	18.742,26		18.742,26
- cesta C3 z obračališčem	69.291,90	69.291,90	
- cesta C4 z obračališčem	59.160,55	59.160,55	
- cesta C5 z obračališčem	31.608,74	31.608,74	
- izven območja (Bučna vas - vzhod/2)	51.260,33	51.260,33	
2. Fekalna kanalizacija (odpadne vode)	**205.733,14**	**165.305,39**	**40.427,75**
- kanal K1/II (2. faza)	11.341,28		11.341,28
- kanal K2 (1. faza)	37.944,95	37.944,95	
- kanal K2/II (2.faza)	11.035,01		11.035,01
- kanal K3	32.520,88	32.520,88	
- kanal K4	31.680,98	31.680,98	
- kanal K5	27.919,59	27.919,59	
- kanal K5/II (2. faza)	18.051,46		18.051,46
- izven območja (K1)	35.238,99	35.238,99	
3. Meteorna kanalizacija (padavinske vode)	**279.966,05**	**232.995,45**	**46.970,60**
- kanal M1/II (2. faza)	15.264,01		15.264,01
- kanal M2	22.807,61	22.807,61	
- kanal M3	28.461,86	28.461,86	
- kanal M4	28.367,46	28.367,46	
- kanal M5	23.879,05	23.879,05	
- kanal M6	9.970,74	9.970,74	
- kanal M6/II (2.faza)	16.340,94		16.340,94
- kanal M5/II (2. faza)	15.365,65		15.365,65
- izven območja (M1)	8.197,34	8.197,34	
- ponikovalno polje M1	82.592,07	82.592,07	
- ponikovalno polje M6	28.719,32	28.719,32	
4. Vodovod	**144.950,75**	**124.886,85**	**20.063,90**
- vod V1/II (2. faza)	9.562,25		9.562,25
- vod V2	30.115,03	30.115,03	
- vod V2/II (2. faza)	10.501,65		10.501,65
- vod V3	27.713,19	27.713,19	
- vod V4	26.745,34	26.745,34	
- vod V5	21.751,27	21.751,27	
- izven območja (V1)	18.562,02	18.562,02	
5. Cestna razsvetljava	**82.959,39**	**72.461,32**	**10.498,07**
- cestna razsvetljava C1 (2. faza)	5.020,94		5.020,94
- cestna razsvetljava C2	17.598,64	17.598,64	
- navezava razsvetljave na NN omrežje (C2)	5.945,28	5.945,28	
- cestna razsvetljava C2 (2. faza)	5.477,13		5.477,13
- cestna razsvetljava C3	17.164,12	17.164,12	
- cestna razsvetljava C4	13.252,82	13.252,82	

- cestna razsvetljava C5	9.049,28	9.049,28	
- izven območja (C1)	9.451,18	9.451,18	
6. Eko otok	**25.000,00**	**10.000,00**	**15.000,00**
7. Zunanja ureditev	**60.000,00**	**20.000,00**	**40.000,00**
- otroško igrišče v B1a	20.000,00	20.000,00	
- otroško igrišče v B2	40.000,00		40.000,00
8. Vrednost zemljišč za javne površine	**197.907,60**		**197.907,60**
9. Vrednost zemljišč za ceste	**452.713,96**	**154.326,00**	**298.387,96**
- vrednost zemljišč za ceste znotraj OPPN	387.889,68	154.326,00	233.563,68
- vrednost zemljišč za ceste zunaj OPPN	64.824,28		64.824,28
10. Projektna dokumentacija (2,5 %)	**28.923,32**	**22.850,47**	**6.072,85**
11. Strokovni nadzor gradnje (0,8 %)	**9.255,46**	**7.312,15**	**1.943,31**
12. DDV (samo nekatere postavke)	**320.683,40**	**173.449,97**	**147.233,42**
Skupaj	**2.166.416,65**	**1.271.957,53**	**894.459,12**
Delež		**58,71%**	**41,29%**

Opomba: zaradi zaokroževanja pri nekaterih postavkah seštevki postavk odstopajo za cent ali dva.

Zgornja tabela je sicer formalno že zadostna podlaga za izračun komunalnega prispevka, vendar je zaradi preglednosti običajno, da se postavke združuje po posameznih vrstah komunalne opreme. To pomeni, da so splošne postavke (dokumentacija, nadzor, DDV, odkup zemljišč…) ustrezno razporejene na posamezno vrsto komunalne opreme, v odvisnosti od tega, na katero vrsto komunalne opreme in v kakšni višini se nanašajo. Stroški cestne razsvetljave sodijo vsebinsko pod postavko »ceste«. Tako razporejeni skupni stroški so sledeči:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

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

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	1. faza	2. faza
1. Cestno omrežje	1.108.442,30	643.018,88	465.423,42
2. Fekalna kanalizacija	212.522,33	170.760,47	41.761,86
3. Meteorna kanalizacija	352.830,01	293.634,85	59.195,16
4. Vodovod	149.734,13	129.008,12	20.726,01
5. Ravnanje z odpadki	25.825,00	10.330,00	15.495,00
6. Urejene javne površine	317.062,87	25.205,20	291.857,67
Skupaj	**2.166.416,65**	**1.271.957,53**	**894.459,12**

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

Ti viri so:

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

V tem primeru Mestna občina Novo mesto ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država…), zato so obračunski stroški za vso komunalno opremo enaki skupnim stroškom.

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

Komunalna oprema	Obračunski stroški v EUR
1. Cestno omrežje	1.108.442,30
2. Fekalna kanalizacija	212.522,33
3. Meteorna kanalizacija	352.830,01
4. Vodovod	149.734,13
5. Ravnanje z odpadki	25.825,00
6. Urejene javne površine	317.062,87
Skupaj	**2.166.416,65**

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

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

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

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo primarno infrastrukturo, kar pomeni, da obstaja osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za te postavke. Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javne služba ravnanja z odpadki in bo njihovim lastnikom omogočena uporaba občinskih javnih površinah.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po občinskem Splošnem odloku, ki velja za delno opremljena območja. V trenutku priprave tega dokumenta je to Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. št. 2/15 in 22/16), v odloku pa je zapisano, da se vedno uporabi zadnjo veljavno verzijo.

Pri tem se odmeri komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno opremo, ki se glede na določila Splošnega odloka nahaja v obračunskem območju posamezne vrste komunalne opreme. V tem konkretnem primeru gre za delno opremljeno območje, kar je razvidno iz grafičnih prilog Splošnega odloka.

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Za 1. fazo:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	v letu 2017
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	izdelana
gradnja komunalne opreme	v letih 2017-2018
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja	v letu 2018

Za 2. fazo:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	do leta 2019
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	do leta 2020
gradnja komunalne opreme	v letu 2020
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja	l. 2021

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16).

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je na m^2 parcele za gradnjo oziroma na m^2 neto tlorisne površine objekta.

Preračun je opravljen po naslednjih enačbah:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum Aj$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 17,
$\sum Tj$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 16,
$OS(ij)$ = kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 21.

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

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Izračun	Cpi (EUR/m^2)	Cti (EUR/m^2)
1. Cestno omrežje	37,61	77,21
2. Fekalna kanalizacija	7,21	14,80
3. Meteorna kanalizacija	11,97	24,58
4. Vodovod	5,08	10,43
5. Ravnanje z odpadki	0,88	1,80
6. Urejene javne površine	10,76	22,08
Skupaj	**73,51**	**150,90**

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16 – Splošni odlok), pri čemer v tem programu določamo, da se iz njega povzame vse parametre obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Iz grafične priloge Splošnega odloka je razvidno, da sodi območje OPPN med delno opremljena območja. V primeru, da pride do spremembe Splošnega odloka, se vedno upošteva zadnjo veljavno verzijo.

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala revalorizirana vrednost obstoječe komunalne opreme, kot je navedena v Splošnem odloku za izračun komunalnega prispevka v Mestni občini Novo mesto.

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

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

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

Dpi : Dti = 0,3 : 0,7 Dpi + Dti = 1

pri čemer je
Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Razmerje je določeno v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in ga na tem mestu samo povzemamo.

6.4. Faktor dejavnosti

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

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

Bazni indeks (tj. 100) je v mesecu, ko Odlok o programu opremljanja stopi v uradno veljavo.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

- obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

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

$$KP_{ij} = (A_{parcela} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$KP = \sum KPi$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju je seštevek postavk za novo in obstoječo komunalno opremo. Stroški na enoto mere (Cp, Ct) se ob izdaji odločbe še ustrezno revalorizirajo glede na časovni razkorak med datum sprejetja odloka in datumom vloge.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej, pri čemer na izračun vplivajo velikost parcele, objekta in namembnost le-tega.

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po splošnem odloku Mestna občine Novo mesto.

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

Financiranje gradnje in prestavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju določb prostorskega akta.

Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodniki za pešce in razsvetljavo javnih površin, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, ravnanje z odpadki in javne zelene površine), je z investitorji pozidave na podlagi programa opremljanja predvidena sklenitev pogodbe o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri bodo podrobneje definirane obveznosti posameznih pogodbenih strank.

Za ostalo infrastrukturo (električno, plinovodno, telekomunikacijsko, optično in kabelsko komunikacijsko omrežje) se bodo investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah sami podrobneje dogovorili o pogojih financiranja.

7. PRILOGE

a.) Predlog odloka

b.) Karta ureditvenih enot in hkrati obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vse vrste nove komunalne opreme)

c.) Načrt prometne in ostale infrastrukture