



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

Številka: 35112-187/2013

Datum: 25.10. 2013

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti in Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti

PРАВNA PODLAGA:

- Zakon 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)
- 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-UPB2, 76/08,79/09)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)

POROČEVALEC: Darja Plantan, vodja Urada za davke

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme »Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti in Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti« v 1. obravnavi.

Župan

Alojzij Muhič, dipl. oec.

PRILOGE:

- Obrazložitev (PRILOGA 1)
- » Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Novo mesto« (PRILOGA 2)
- »Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (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: 35112-187/2013
Datum: 25.10.2013

ZADEVA: ODLOK IN PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE NGC OB STRAŠKI CESTI –

1. UVOD

Splošno o programih opremljanja:

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP) in podzakonski akti: Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 97/07- v nadaljnjem besedilu Pravilnik) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007- v nadaljnjem besedilu Uredba).

Zakon o prostorskem načrtovanju 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.

Program opremljanja se po določitvah 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. Program opremljanja za obstoječo komunalno opremo ima občina sprejet z Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.:RS, št. 62/10), oz. splošni odlok. Načrtovana nova komunalna oprema pa je predmet posameznih programov opremljanja, ki se nanašajo samo na izboljšave v komunalno opremo (vodovod, kanalizacija) ali vso javno komunalno opremo, načrtovano s posameznimi OPPN-i, ob upoštevanju določil splošnega odloka.

V konkretnem primeru gre za program opremljanja, ki obravnava izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v skladu z določili konkretnega OPPN in njenih priključkov na omrežja obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Predmet programa opremljanja je načrtovana izgradnja gospodarske javne infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti: cestno omrežje, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, omrežje za fekalno kanalizacijo in omrežje za meteorno kanalizacijo, medtem ko so iz ocene stroškov izločeni t.i. hišni priključki, ki so samo v funkciji objektov ter kot taki nimajo javne komponente, saj jih morajo zgraditi in vzdrževati lastniki objektov.

Druga infrastruktura, ki ni v pristojnosti lokalne skupnosti, kot je. telekomunikacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in kabelsko-komunikacijsko omrežja, je v programu opremljanja lahko navedena in informativno prikazana pri oceni stroškov.

S programom opremljanja se določajo podlage in merila za odmero komunalnega prispevka, med drugim tudi obračunska območja, skupni in obračunski stroški investicije in preračun teh stroškov na m² gradbene parcele (C_{pi}) in na m² neto tlorisne površine objektov (C_{ti}) na obračunskem območju.

Pri tem se površine gradbenih parcele in dopustne površine pozidave povzemajo iz določil OPNN, določitev skupnih in obračunskih stroškov, izračun komunalnega prispevka in poračunavanje z investitorji v primeru sklenjenih pogodb o opremljanju, pa je pojasnjena v nadaljevanju.

Skupni stroški so opredeljeni v 12. členu Uredbe in predstavljajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju in sicer: stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije, odkupov zemljišč, odškodnin za služnosti, razlastitev ipd, ki so vezani na izgradnjo navedene komunalne opreme.

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo s komunalnim prispevkom in bremenijo lastnike objektov na območju opremljanja.

Višina obračunskih stroškov investicije, ki se določi s programom opremljanja, je podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju. V primeru, ko občina za komunalno opremo, ki je predmet programa opremljanja ni pridobila drugih virov in tudi iz Odloka o OPPN izhaja, da je to strošek investitorjev, so obračunski stroški enaki skupnim stroškom. V primeru, da je občina že z Odlokom o OPPN prevzela določene finančne obveznosti in da je za ta namen pridobila tudi določena namenska nepovratna sredstva, pa je te vire potrebno navesti v programu opremljanja in ustrezno zmanjšati obračunske stroške. V teh primerih komunalno opremo zagotavlja občina, investitorjem na obračunskem območju pa na podlagi Odloka oz programa opremljanja izda odločbe o odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se prišteje h komunalnemu prispevku za obstoječo komunalno opremo za delno komunalno opremljeno območje.

V primeru, ko načrtovano komunalno opremo na podlagi sklenjene(ih) pogodb o opremljanju izvajajo investitorji na območju OPPN, pa se jim s strani občine izda le odločbe o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo – ob upoštevanju stroškov na enoto mere za delno opremljena območja. Komunalni prispevek za izgradnjo načrtovane komunalne opreme pa se jim s strani občine ne odmerja, ker so ga glede na določila zakonodaje poravnali z izgradnjo komunalne opreme na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju. V kolikor se komunalna oprema gradi fazno, je program opremljanja potreben zaradi poračunavanja stroškov komunalne opreme med investitorji na navedenem območju in njihovih vlaganj v komunalno opremo, kakor tudi za izdajo odločbe o odmeri KP tistim investitorjem, ki pri izvedbi komunalne opreme in pogodbah o opremljanju niso sodelovali.

Navedeni faktorji, določeni za posamezno komunalno opremo so osnova za izračun komunalnega prispevka po naslednji zakonsko predpisani enačbi, določeni v 6. členu Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št.):

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

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 m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Dp = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Ct_{ij} = obračunski stroški, preračunani na m² 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

$K_{\text{dejavnost}}$ = 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

2. PREDSTAVITEV ODLOKA IN PROGRAMA OPREMLJANJA

V konkretnem primeru gre za program opremljanja, ki obravnava izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v skladu z določili OPPN NGC ob Straški cesti (Ur.l. RS, št. 117/08- v nadaljnjem besedilu OPPN NGC) in njenih priključkov na omrežja obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Program opremljanja se sprejme z odlokom in je podlaga za:

- odmero komunalnega prispevka za novo gospodarsko javno infrastrukturo, ki ga zavezanec/investitor plača občini pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji na območju opremljanja in
- določitev finančnih podrobnosti glede vlaganj občine in investitorjev v komunalno opremo in poročuna med občino in investitorji na območju urejanja, s katerimi bo občina sklenila pogodbo o opremljanju.

Določila odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novozgrajeno komunalno opremo, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporablja Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto, oziroma vsakokrat veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok MONM). V konkretnem primeru se na območju OPPN NGC z veljavnim Splošnim odlokom odmerja komunalni prispevke a obstoječo komunalno opremo, ki velja za delno opremljena območja.

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.

Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- podlage za odmero komunalnega prispevka,
- izračun komunalnega prispevka.
- etapnost gradnje in terminski plan in
- grafični del programa opremljanja.

Predmet programa opremljanja je načrtovana izgradnja gospodarske javne infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti in sicer: cestno omrežje s pločniki in javno razsvetljava, vodovodno omrežje, omrežje za fekalno kanalizacijo in omrežje za meteorno kanalizacijo.

Na območju nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti je z OPPN NGC predvidena izgradnja nove javne dostopne ceste s pločniki, javno razsvetljava in odvodnjavanjem meteornih voda z navezavami na obstoječe cestno omrežje, izgradnja kanalizacijskega

omrežja v ločenem sistemu z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje ter izgradnja javnega vodovodnega omrežja z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje, kot je razvidno iz grafične priloge, ki je sestavni del programa opremljanja.

S programom opremljanja se določajo podlage in merila za odmero komunalnega prispevka, med drugim tudi obračunska območja, skupni in obračunski stroški investicije in preračun teh stroškov na m² gradbene parcele (C_{pi}) in na m² neto tlorisne površine objektov (C_{ti}) na obračunskem območju.

Obračunsko območje investicije predstavlja celotno območje urejanja z OPPN NGC ob Straški cesti,

Vse podlage za odmero komunalnega prispevka z določitvijo skupnih in obračunskih stroškov investicije, površin gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov ter preračunom obračunskih stroškov investicije na enoto mere so razvidne iz 4. poglavja Programa opremljanja.

Pri tem so skupni stroški komunalne opreme ocenjeni na 1.706.419,54 EUR.

V konkretnem primeru so stroške komunalne opreme glede na določila 33. člena Odloka o OPPN NGC ob Straški cesti dožni kriti investitorji sami, zato so obračunski stroški enaki skupnim stroškom.

Investitor in večinski lastnik zemljišč na navedenem območju je sicer podal pobudo, da bi občina prevzela stroške komunalne opreme v deležu, ki ga predstavlja vrednost zemljišč pod novo načrtovanim prometnim omrežjem na območju OPPN, kar v konkretnem primeru predstavlja cca 33% vrednosti komunalne opreme.

Zaradi primerjave z ostalimi območji so v nadaljevanju pripravljene podatki o stroških komunalnega opremljanja, ki jih občina prevzema na ostalih območjih, ki se urejajo s prostorsko izvedbenimi akti. V vseh dosedanjih primerih je občina prevzemala določene stroške komunalne opreme, ki služi širšemu območju, ne pa tudi stroškov komunalne opreme, ki je potrebna izključno zaradi načrtovane nove pozidave. Kot primer lahko navedemo avtobusna postajališča, kolesarske steze in pločniki ob novo načrtovanjem območju, medtem, ko občina stroškov komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi zaradi načrtovane nove pozidave, do sedaj ni nikoli prevzemala.

Tako je npr. na območju ZN Podbreznik občina s programom opremljanja prevzela 75% stroškov pločnika in javna razsvetljava ob glavni cesti, od krožišča pri Adrii do območja ZN Podbreznik. Gre za vrednost 68.160,28 EUR, ki predstavlja nekaj manj kot 1% stroškov komunalne opreme v skupni vrednosti 7.766.856,50 EUR.

Na območju OPPN Poganci je prevzela sofinanciranje (20%) izgradnje kolesarske steze ter ustrezen delež stroškov, ki odpade na projektno dokumentacijo. Pločnik, javna razsvetljava in kolesarska steza so sicer pretežno namenjeni uporabnikom v obravnavanem območju, delež sofinanciranja pa predstavlja 0,4% oz. 6.120,46 takratnih SIT od skupnih 1.530.115,29 SIT. Na območju ZN Adria je MONM prevzemala cca 30% skupnih stroškov za obojestransko kolesarsko stezo s pločnikom in drevoredom in sorazmerni del obnove ceste za navezavo na obrtno cono Zalog, Češčo vas, Podbreznik.

Obveznosti, ki jih s tem v zvezi prevzema občina so praviloma navedene tudi v odlokih, s katerimi se sprejema prostorsko izvedbene akte. Kot primer lahko navedemo prevzemanje stroškov izvedbe avtobusnega postajališča na Brodu, kot izhaja iz OPPN Brod-Drage, v konkretnem primeru pa z OPPN NGC ob Straški cesti občina ni prevzela nobenih obveznosti, pač pa nasprotno iz 33. člena odloka izhaja, da so stroški komunalne opreme stroški investitorjev na navedenem območju pozidave.

Na ostalih območjih (ZN Cikava, ZN Regrške košenice, ZN Otočec, UN Jedinščica, UN Portoval....) občina ni prevzemala stroškov komunalnega opremljanja, ki ga je bilo potrebno zagotoviti zaradi novo načrtovane pozidave.

Menimo, da so investitorji v Mestni občini Novo mesto upravičeni do enake obravnave in sofinanciranja pri stroških komunalnega opremljanja. V konkretnem primeru je občina investitorju s prodajo svojih zemljišč na območju OPPN NGC ob Straški cesti in sočasno menjavo z njegovimi zemljišči pod načrtovano novo cesto omogočila zaokrožitev gradbenih parcel in zamik pri plačilu 33% stroškov komunalnega opremljanja. Do sedaj je občina v

komunalno opremo za odkup zemljišč pod načrtovano cesto vložila 440.923,03 EUR, določena sredstva za odkup preostalih cca 700m² zemljišč od ostalih lastnikov zemljišč na območju OPPN NGC pa bo morala še zagotoviti.

Površine gradbenih parcel in dopustne površine pozidave se povzemajo iz določil OPNN NGC. Površina gradbenih parcel znaša skupaj 144.960 m², dopustne neto tlorisne površine objektov znašajo 246.196 m², predvidene površine ocenjene za izračun stroškov na enoto mere pa so ocenjene na 95.370 m².

Ob upoštevanju navedenih izhodišč so določeni stroški na enoto mere, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo.

Končni rezultat je višina obračunskih stroškov za opremljanje m² gradbene parcele [Cp] in m² neto tlorisne površine objekta [Ct] za območje OPPN NGC, ki je osnova za izračun komunalnega prispevka, ki so prikazani v naslednji tabeli:

Vrsta stroška	Cp _i [€/m ²]	Ct _i [€/m ²]
Stroški gradnje komunalne opreme – cestno omrežje	8,45	12,84
Stroški gradnje komunalne opreme – kanalizacijsko omrežje	2,12	3,22
Stroški gradnje komunalne opreme – cestno omrežje JR	0,48	0,73
Stroški gradnje komunalne opreme – vodovodno omrežje	0,62	0,95
Stroški opreme ravnanja z odpadki	0,10	0,15
SKUPAJ Cp/Ct:	11,77	17,89

Izvedba komunalne opreme

Izgradnja načrtovane javne komunalne opreme v skladu z določili OPPN NGC je predvidena na podlagi pogodbe o opremljanju, sklenjene med MONM in zainteresiranimi investitorji na območju OPPN NGC ob Straški cesti.

S pogodbo o opremljanju, sklenjeno v skladu z 78. členom ZPNačrt, se investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil in financiral novo predvideno komunalno opremo, pri čemer se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na njegova vlaganja v komunalno opremo, ki jo je zgradil.

V konkretnem primeru je občina odkupila večino zemljišč, po katerih je načrtovana javna komunalna oprema, večinski lastnik zemljišč na navedenem območju pa je naročil izdelavo potrebne projektne dokumentacije, pridobil dovoljenje za gradnjo 1. etape, izvedel ostala potrebna pripravljala dela, trenutno pa že izvaja izravnavo terena. Predvideno je, da bo večinski lastnik zemljišč na območju NGC oz. investitor po pogodbi o opremljanju izvedel celotno načrtovano komunalno opremo, občina pa bo odkupila še preostala zemljišča pod načrtovano cesto. V tem primeru bo investitor upravičen do poračunavanja komunalnega prispevka v delu, ki se nanaša na njegova vlaganja v pripravo zemljišča in gradnjo komunalne opreme, občina pa do vračila vloženi sredstev v delu, ki se nanaša na stroške odkupa zemljišč pod načrtovano cesto.

S programom opremljanja je izvedba komunalne opreme, pogodba o opremljanju, poračun in odmera komunalnega prispevka obravnavana v poglavju 5.3. Sestavni del tega poglavja je tudi tabela, iz katere je razvidna porazdelitev stroškov komunalnega opremljanja oz. komunalnega prispevka po posameznih območjih pozidave. Z OPPN NGC ob Straški cesti so dopuščena zelo velika odstopanja pri pozidavi z objekti, zato je iz tabele med drugim razvidno tudi, da pri delitvi stroškov komunalnega opremljanja med posameznimi območji pozidave pri predvideni in maksimalno možni pozidavi ni bistvenih odstopanj. Ker se komunalna oprema zagotavlja za načrtovano dopustno pozidavo, bo v celoti izkoriščena le v primeru izvedene dopustne pozidave. V nasprotnem primeru, ko bodo investitorji zgradili

manjše objekte, pa zgrajena komunalna oprema ne bo izkoriščena v celoti, medtem ko bodo nastali stroški v zvezi z njeno izgradnjo ostali nespremenjeni.

Zato je s programom opremljanja določeno, da se pri poračunavanju vlaganj v zgrajeno komunalno opremo s strani občine in investitorjev upošteva stroške komunalne opreme po deležih oz. vrednostih iz tabele, ki odpadejo na posamezno območje pozidave in so namenoma prikazani ločeno tudi po stroških oz. vlaganjih, ki odpadejo na pripravo, gradnjo in odkup zemljišča.

V konkretnem primeru je občina investitorju s prodajo svojih zemljišč na območju OPPN NGC ob Straški cesti in sočasno menjavo z njegovimi zemljišči pod načrtovano novo cesto omogočila zaokrožitev gradbenih parcel in zamik pri plačilu 33% stroškov komunalnega opremljanja. Hkrati pa je z investitorjem, ki bo zgradil celotno komunalno opremo na podlagi pogodbe o opremljanju dolžna poračunati njegova vlaganja nad obveznostmi, ki izhajajo iz programa opremljanja, oziroma mu vrniti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na njegova vlaganja v komunalno opremo in bo odmerjen ostalim investitorjem na območju OPPN NGC, ki niso sodelovali pri komunalnem opremljanju.

Izvedba predvidene komunalne opreme se bo izvajala v dveh etapah. Terminski plan izvedbe projekta je naslednji:

- rok izvedbe 1. etape je 12 mesecev po sklenitvi pogodbe o opremljanju
- rok izvedbe 2. etape je 24 mesecev po sklenitvi pogodbe o opremljanju.

Rok izvedbe 2. etape se v primeru težav pri pridobitvi potrebnega zemljišča za gradnjo lahko spremeni, kar bo v skladu s potrebami pogodbenih strank in predlogom investitorja predmet aneksa k pogodbi o opremljanju.

3. VPLIV NA PRORAČUN:

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred izdajo gradbenih dovoljen za gradnjo objektov, predvidenih na navedenem območju v skladu z OPPN NGC ob Straški cesti.

Pri tem je občina upravičena do vračila vloženi sredstev v odkup zemljišč, po katerih je načrtovana cesta in do prihodkov od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po Splošnem odloku, ki velja za delno opremljena območja. S tem bodo postopoma povrnjena vložena sredstva občine v komunalno opremo na območju nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti, določena sredstva za odkup preostalih potrebnih zemljišč in s tem povezano realizacijo 2. etape komunalnega opremljanja pa bo potrebno še zagotoviti v proračunu MONM v prihodnjem letu.

Darja Plantan

VODJA URADA ZA DAVKE

Urška Ban

V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

NAROČNIK:
MESTNA OBČINA NOVO MESTO
SEIDLOVA CESTA 1

8000 NOVO MESTO

Projekt št. 11

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN **Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti**

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Izvajalec:
STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika
Delavska cesta 26

4208 ŠENČUR

Šenčur, oktober 2013

Projekt

*Izdelava programa komunalnega opremljanja za območje OPPN NGC
»Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti*

Vsebina projekta

Program opremljanja - besedilni del

Naročnik

*Mesta občina NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 NOVO MESTO*

Številka projekta

11

Izdelovalec

*STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.
Delavska cesta 26
4208 ŠENČUR*

Vodja projekta

Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.

VSEBINA

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	5
2	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	7
2.1	POJMI IN KRATICE	7
2.2	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	7
2.2.1	NAROČNIK	7
2.2.2	IZDELOVALEC PROGRAMA OPREMLJANJA	7
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	8
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	8
2.5	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	8
2.5.1	PREDPISI	8
2.5.2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI	9
2.5.3	PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA TER DRUGI DOKUMENTI IN STROKOVNE PODLAGE	9
3	OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA IN OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	10
3.1	PROMETNO OMREŽJE	10
3.1.1	OBSTOJEČE STANJE	10
3.1.2	PREDVIDENA UREDITEV	10
3.1.3	NAČRTOVANO PROMETNO OMREŽJE Z JAVNO RAZSVETLJAVO IN JAVNE POVRŠINE (PO PROJEKTIH PGD, PZI)	10
3.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	11
3.2.1	OBSTOJEČE STANJE	11
3.2.2	PREDVIDENA UREDITEV	11
3.2.3	NAČRTOVANO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (PO PROJEKTIH PGD,PZI)	11
3.3	VODOVODNO OMREŽJE	13
3.3.1	OBSTOJEČE STANJE	13
3.3.2	PREDVIDENA UREDITEV	13
3.3.3	IZSEK IZ POGODBE O OPREMLJANJU - VODOVODNO OMREŽJE	13
3.4	RAVNANJE Z ODPADKI	14
3.4.1	PREDVIDENA UREDITEV	14
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	15
4.1	SKUPNI STROŠKI [S] / OBRAČUNSKI STROŠKI [OS] / OSTALI STROŠKI	15
4.1.1	DOLOČITEV VREDNOST IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME	15
4.1.2	DOLOČITEV [S], OBRAČUNSKIH [OS] IN OSTALIH STROŠKOV	17
4.2	DOLOČITEV POVRŠIN GRADBENIH PARCEL IN NETO TLOORISNIH POVRŠIN OBJEKTOV	19
4.2.1	DOLOČITEV POVRŠIN GRADBENIH PARCEL OBJEKTOV	19
4.2.2	DOLOČITEV NETO TLOORISNIH POVRŠIN OBJEKTOV	21
4.3	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE	25
4.4	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	27

4.4.1	RAZMERJE MED MERILOM GRADBENE PARCELE IN MERILOM NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTA.....	27
4.4.2	FAKTOR DEJAVNOSTI	27
4.4.3	OLAJŠAVE	27
4.4.4	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA.....	27
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	28
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA PREDVIDENO KOMUNALNO OPREMO	28
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO – ŽE ZGRAJENO KOMUNALNO OPREMO.	29
5.3	IZVEDBA KOMUNALNE OPREME, POGODBA O OPREMLJANJU, PORAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	29
6	ETAPNOST GRADNJE IN TERMINSKI PLAN.....	32
7	GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	33
7.1	PRIKAZ GRADBENIH PARCEL – OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME	33
7.2	PRIKAZ OBMOČJA POZIDAVE IN OCENJENE VREDNOSTI NTP.....	34
7.3	PRIKAZ ETAPNOSTI GRADNJE ZNOTRAJ OBMOČJA OPPN NGC	35
7.4	ZBIRNA KARTA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	36

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN NGC »Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti« - OPPN NGC , v nadaljevanju: »program opremljanja« je akt, ki ga občina sprejme v obliki odloka. Z njim določuje in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Program opremljanja je lahko tudi podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju z zainteresiranim investitorjem ali skupino investitorjev.

Predmet tega programa opremljanja je celotno območje OPPN NGC. V naravi območje predstavlja komunalno neopremljena zemljišča, ki se priključujejo na primarno komunalno opremo. S tem programom opremljanja se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo naslednje predvidene komunalne opreme:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- področje ravnanja z odpadki.

Izgradnja vsake od navedenih komunalnih oprem vsebuje tudi vse preostale stroške, ki so potrebni, da se v naravi vzpostavi ustrezna komunalna oskrba. Ti stroški zajemajo stroške priprave projektne dokumentacije, stroške geodetskih storitev, stroške odkupa zemljišč za potrebe izgradnje komunalne opreme, stroške nadzora, ipd.

Odmera komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, katere predmetni program opremljanja ne obravnava (že zgrajena oskrbna komunalna oprema), se izvede na podlagi vsakokrat veljavnega programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje celotne občine Novo mesto.

Površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine predvidenih objektov so določene in prikazane v poglavju 4.2.

Skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme so ocenjeni na podlagi podatkov projektantskih izračunov ter pridobitve ponudbe izvajalca za izgradnjo komunalne opreme za del območja OPPN NGC (1. etapa).

Obračunski stroški so stroški, kateri se obračunajo s komunalnim prispevkom. Za predmetni program opremljanja velja, da so obračunski stroški komunalne opreme po višini enaki skupnim stroškom.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so naslednja:

- prometno omrežje - 1 obračunsko območje
- kanalizacijsko omrežje - 1 obračunsko območje
- vodovodno omrežje - 1 obračunsko območje
- omrežje objektov ravnanja z odpadki – 1 obračunsko območje

Višina obračunskih stroškov za opremljanje m^2 gradbene parcele $[C_p]$ in m^2 neto tlorisne površine objekta $[C_t]$ za območje OPPN NGC prikazana v naslednji tabeli, znaša:

Komunalna oprema	C_p [EUR/m ²]	C_t [EUR/m ²]
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje	8,45	12,84
Stroški gradnje komunalne opreme - kanalizacijsko omrežje	2,12	3,22
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje JR	0,48	0,73
Stroški gradnje komunalne opreme - vodovodno omrežje	0,62	0,95

Komunalna oprema	Cp _i [EUR/m ²]	Ct _i [EUR/m ²]
Stroški opreme ravnanja z odpadki	0,10	0,15
SKUPAJ CP/CT	11,77	17,89

Preglednica 1: Vrednost [Cp] in [Ct], izražena v EUR/m², za izgradnjo celotne komunalne opreme na območju OPPN NGC

Preglednica 2: Obračunsko območje OPPN NGC je prikazano v poglavju "7. Grafični del programa opremljanja".

Izračun komunalnega prispevka za posameznega zavezanca se izračuna po naslednji formuli:

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot Cp_1 \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct_1 \cdot Dt)$$

ki je opisana v poglavju "5 - Izračun komunalnega prispevka", kratice pa v poglavju "2.1 Pojmi in kratice".

2 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 Pojmi in kratice

GP	gradbena parcela
OPPN	občinski podrobni prostorski načrt
OPN	občinski prostorski načrt
BTP	bruto tlorisna površina objekta (SIST ISO 9836:2000)
NTP	neto tlorisna površina objekta (SIST ISO 9836:2000)
KP	komunalni prispevek za izgradnjo komunalne opreme na območju OPPN-ja
A_{parcela}	gradbena parcela
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta
D_p	delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D_t	delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnosti}}$	faktor dejavnosti
C_{p_i}	stroški opremljanja območja OPPN, ločeni na posamezni strošek, določeni na enoto gradbene parcele
C_{t_i}	stroški opremljanja območja OPPN, ločeni na posamezni strošek, določeni na enoto NTP
C_p	stroški opremljanja območja OPPN, določeni na enoto gradbene parcele
C_t	stroški opremljanja območja OPPN, določeni na enoto NTP
C_{p_1}	indeksirani stroški opremljanja območja OPPN, določeni na enoto gradbene parcele
C_{t_1}	indeksirani stroški opremljanja območja OPPN, določeni na enoto NTP

2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Naročnik

Naročnik programa komunalnega opremljanja je:

MESTNA OBČINA NOVO MESTO

Seidlova cesta 1

8000 NOVO MESTO

župan: Alojzij Muhič

odgovorna oseba za izvedbo projekta: Darja Plantan, univ.dipl.inž.grad.

identifikacijska številka za DDV: SI 48768111

tel: (07) 39-39-290

2.2.2 Izdelovalec programa opremljanja

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Delavska cesta 26

4208 ŠENČUR

direktor: Gvido Modrijan

odgovorna oseba za izvedbo projekta: Gvido Modrijan univ.dipl.inž.grad.

identifikacijska številka za DDV: SI 60808276

tel: (0590) 55 520

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Za območje predvidene gradnje je bil v uradnem listu RS, št. 117/08 objavljen Odlok o OPPN za ureditev nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti. S tem so bili izpolnjeni formalni pogoji za začetek priprave ustrezne projektne dokumentacije.

Ker območje OPPN NGC ni ustrezno komunalno opremljeno, je skladno z določili 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju zanj potrebno izdelati program opremljanja. Program opremljanja vsebuje vse podlage za odmero komunalnega prispevka, določa strokovna izhodišča za določitev vrednosti komunalne opreme ter osnove za določitev višine komunalnega prispevka zavezancev, ki bodo gradili objekte na območju OPPN NGC.

Program opremljanja je zato osnova tudi za določitev stroškov komunalnega opremljanja, ki odpadejo na investitorjeva zemljišča in poračun vlaganj v komunalno opremo s strani občine in investitorjev na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju. Lahko je uporabljen tudi kot strokovna podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med zainteresiranim investitorjem oziroma skupino investitorjev in občino Novo mesto.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje opremljanja obsega vsa stavbna zemljišč, ki so določena z OPPN NGC-jem. V naravi to predstavlja zemljišča na gozdnem območju SZ od Novega mesta. Velikost območja obsega preko 15 ha zemljišč, ki bodo predvidena za gospodarsko dejavnost.

Območje je sedaj komunalno neopremljeno, se bo pa na obstoječo komunalno opremo lahko priključilo, saj le ta obstaja v neposredni bližini območja opremljanja.

2.5 Podlage za izdelavo programa komunalnega opremljanja

2.5.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur.l. RS; št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr., 43/11-ZKZ-C, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - Skl.US: U-I-43/13-8)
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (Ur.l. RS; št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/11 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/12)
- Zakon o varstvu okolja – ZVO-1 (Ur.l. RS; št. 41/04, 17/06, 20/06, 28/06 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/06-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/06 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 97/12)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07)
- Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur.l. RS; št. 37/08, 99/08, 18/13)
- Pravilnik o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 35/06, 41/08, 28/11, 88/12)
- Uredba o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 88/12)

- Pravilnik o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS; št. 109/07, 33/08, 28/11, 88/11)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS; št. 88/11)

2.5.2 Veljavni prostorski akti

Na območju opremljanja veljata naslednja občinska prostorska načrta:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu (Ur.l. RS; št. 48/10)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (Ur.l. RS; št. 117/08)

2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- grafični del OPPN NGC, v delu, ki določa gradbene parcele ter zasnove oziroma pogoje za gradnjo stavb
- Izgradnja gospodarske javne infrastrukture na območju nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti – PZI (vključno s projektantskim predračunom) navesti točne podatke o PGD, PZI, št. Proj,in izdelovalca- ACER,d.o.o.
- Izdelani projekti v zvezi z izgradnjo načrtovane nove javne komunalne opreme v skladu z določili OPPN NGC za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekti za izvedbo (PZI):
 - o PGD Pripravljalna dela (sečnja gozda in izravnava reliefa) na območju Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti, št. PR-R4/2010, Acer d.o.o. Novo mesto, junij 2012
 - o PGD Izgradnja gospodarske javne infrastrukture na območju Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti, št. PR-R7/2010, Acer d.o.o. Novo mesto, julij 2010
 - o PGD Izgradnja gospodarske javne infrastrukture na območju Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti – dopolnitev št. 1 – NAČRT GOSPODARJENJA Z GRADBENIMI ODPADKI, št. PR-R7/2010, Acer d.o.o. Novo mesto, november 2010
 - o PGD Izgradnja gospodarske javne infrastrukture na območju Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti – dopolnitev št. 2 – DOLOČITEV FAZNOSTI, št. PR-R7/2010, Acer d.o.o. Novo mesto, april 2012
 - o PZI Izgradnja gospodarske javne infrastrukture na območju Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti, št. PR-R7/2010, Acer d.o.o. Novo mesto, september 2010
 - o PZI Izgradnja gospodarske javne infrastrukture na območju Nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti – dopolnitev št. 1 – INVESTICIJSKA VREDNOST – 1. FAZA, št. PR-R7/2010, Acer d.o.o. Novo mesto, april 2012
- ponudba izvajalca gradnje – posredovalo podjetje AG Novo mesto
- ostala dokumentacija, posredovana/potrjena s strani Občine

3 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA IN OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Prometno omrežje

3.1.1 Obstoječe stanje

Na območju OPPN NGC ni obstoječega javnega prometnega omrežja. Preko njega sicer potekajo ceste oz. gozdne poti, ki pa niso kategorizirane kot javne ceste in so do sedaj služile gospodarjenju z gozdovi in dostopu do gozdnih in kmetijskih lastniških zemljišč. Te ceste oz. poti se z OPPN NGC ukinejo in nadomestijo z novim prometnim omrežjem OPPN NGC.

Neposredno na južnem robu območja OPPN NGC poteka obstoječa lokalna cesta LC 299-251 Bršljin – Prečna – Straža. Cesta je bila pred kratkim prenovljena. Na območju uvoza na območje OPPN NGC je že zgrajeno krožišče s priključkom za dostop do območja OPPN NGC.

3.1.2 Predvidena ureditev

Območje OPPN NGC-ja se priključi neposredno na že zgrajen odcep v krožišču lokalne ceste LC 299-251 Bršljin – Prečna – Straža. Znotraj območja OPPN NGC se javno cestno omrežje vzpostavi s poudarjeno vertikalno osjo, ki poteka po sredini območja. Na južnem delu območja se vzpostavi tudi horizontalna os, ki ločuje južni – mestotvorni del od severnega – gospodarskega dela predvidene gospodarske cone. (Tehnične podrobnosti ureditve prometnega omrežja so razvidne iz projektne dokumentacije – tehnično poročilo.)

Na skrajno vzhodnem robu cone že sedaj poteka gozdno poljska pot, ki pa ni vključena niti v evidenco javnih cest niti v evidenco gozdnih cest, ki se uredi v nadomestno gozdno cesto z namenom zagotovitve dostopa do lastniških zemljišč, ki se primerno gramozira in uredi.

V okviru izgradnje prometnega omrežja se izvede tudi oprema območja s svetilkami javne razsvetljave, ki so na EE omrežje priključene neposredno ob TP-NGC.

3.1.3 Načrtovano prometno omrežje z javno razsvetljavo in javne površine (po projektih PGD, PZI)

Cestno omrežje v NGC ob Straški cesti je načrtovano tako, da se z njim cona naveže na obstoječe in predvideno cestno omrežje in da ceste v coni oblikujejo kar se da pravilne (ortogonalne) kareje oz. gospodarske enote, tako da bo zagotovljena čim bolj racionalna izraba prostora.

Osrednja cesta je predvidena kot glavna notranja povezovalna cesta in je zato tudi najširša v sklopu notranje cestne povezave, saj prečni profil ceste do križišča znaša 11.0 m (vozni pas, robni pas in obojestranski pločnik za pešce, bankine), od križišča dalje pa 10.0 m (vozni pas, robni pas in enostranski pločnik za pešce, bankine). Izhodiščna točka osrednje ceste je v južnem delu območja, natančneje v krožišču Straške ceste, zaključi pa se na severnem delu območja. Skupna dolžina osrednje ceste znaša cca. 500 m in se izvede v dveh etapah, kot je razvidno iz vodilne mape v prilogi 4 in grafične karte v prilogi 1. V 1. etapi se izvede osrednja cesta v dolžini cca. 275 m in sicer od krožišča do gozdne poti parc. št. 1036/8, tako, da je omogočen dostop do zemljišč, ki se komunalno opremljajo v 2. etapi. V 2. etapi se izvede preostalih cca 243 m osrednje ceste.

V 1. etapi se izvedeta tudi obe dostopni cesti, ki se z osrednje ceste odcepita proti vzhodu in zahodu. Dostopna cesta levo, ki poteka proti zahodu, zagotavlja napajanje južnega dela obravnavanega območja (objekta 1 in 8) ter poteka do meje ureditve območja, kjer se zaključi tako, da je v nadaljevanju možna situativna in niveletna navezava na parkirišče tovarne Adria Mobil. Dostopna cesta desno poteka proti vzhodu in zagotavlja napajanje južnega dela obravnavanega območja

(objekti 2 in 2a in območje 3). Prečni profil ceste proti zahodu in vzhodu na celotnem poteku trase znaša 9.5 m (vozni pas, robni pas in enostranski pločnik za pešce, bankine). Skupna dolžina dostopne ceste levo znaša cca. 125 m, dostopne ceste desno pa znaša cca. 187 m.

Obstoječe gozdne poti na območju OPPN NGC se nadomesti z osrednjo cesto in dostopno cesto ter z novo javno nadomestno gozdno cesto širine 3 m v makadamski izvedbi, skupne dolžine cca. 377 m, ki na jugovzhodnem robu poteka do zemljišča parc. št. 273, na severovzhodnem robu pa se navezuje na obstoječo javno pot. Nadomestno gozdno cesto se v 1. etapi izvede od zemljišča parc. št. 273 na jugovzhodnem robu območja do dostopne ceste desno. Navezati jo je potrebno na obstoječo gozdno pot parc. št. 343/34, tako, da je omogočen dostop do zemljišč na območju 2. etape komunalnega opremljanja.

V skladu z določili OPPN NGC se uredi tudi ostale javne površine in ekološke otoke.

Javna razsvetljava

Z javno razsvetljava se opremijo javne površine ter objekti odprti širši javnosti in površine, namenjene javnemu prometu in parkiranju. Predvidena je klasična enostranska javna razsvetljava kot dopolnilo k obstoječi javni razsvetljavi ob Straški cesti.

Javna gospodarska infrastruktura se lahko izvede v dveh etapah.

Prva etapa se izvede kot enovita funkcionalno zaključena faza tako, da se vodi na meji med 1. in 2. etapo zaključijo tako, da je pri izvedbi 2. etape možna navezava na infrastrukturo, ki bo izvedena v 1. etapi.

3.2 Kanalizacijsko omrežje

3.2.1 Obstoječe stanje

Obstoječa kanalizacija poteka v cestnem svetu Straške ceste (LC 299-251), izvedena je v ločenem sistemu in se zaključuje na CČN v Ločni.

3.2.2 Predvidena ureditev

Znotraj območja cone se prav tako predvidi ločen kanalizacijski sistem.

Meteorne vode v severnem delu cone se ponikajo, medtem ko se na preostalem delu cone odvedejo v sistem meteorne kanalizacije, ki se preko priključitve na že zgrajeni vod ob Straški cesti odvede v reko Krko.

Fekalne vode se odvajajo v gravitacijskem in tlačnem sistemu. Severni del cone gravitira proti severu, zato se fekalna kanalizacija v tem delu izvede gravitacijsko s padcem proti severu. Na skrajnem severnem robu cone – v cestnem svetu, se predvidi črpališče, ki v tlačnem vodu fekalne vode odvede do točke, kjer vode lahko gravitacijsko odvedemo v obstoječo kanalizacijo v Straški cesti. Južni del cone se odvaja povsem gravitacijsko.

Vsa kanalizacija se izvede v cestnem svetu predvidenih cest.

3.2.3 Načrtovano kanalizacijsko omrežje (po projektih PGD,PZI)

Padavinska kanalizacija

Za odvajanje padavinskih odpadnih vod iz območja urejanja sta predvidena dva sistema padavinske kanalizacije. Konfiguracija terena namreč ne omogoča odvajanja padavinske odpadne vode iz celotnega območja urejanja v padavinsko kanalizacijo. Zato se severni del območja, označen s prispevno površino PO7, ki se nanaša na cestni svet, odvodnjava v predvideno ponikovalnico.

Preostali del območja se odvodnjava preko predvidenih zbirnih padavinskih kanalov v obstoječo padavinsko kanalizacijo, ki je speljana do izpusta v reko Krko. Navezava na obstoječo padavinsko kanalizacijo se izvede v jašku J2a-P (oznaka povzeta iz PID). V skladu z 22. členom odloka o OPPN

NGC, je potrebno onesnaženo padavinsko vodo iz manipulativnih površin in parkirišč odvajati v javno kanalizacijo, preko lovilcev olj in bencina.

Padavinska kanalizacija se lahko izvede etapno, kot je razvidno iz priložene grafične karte v prilogi 1 in skladno s projekti PZI DOPOLNITEV št. 1- INVESTICIJSKA VREDNOST - 1. FAZA, april 2012, ki ga je izdelalo podjetje Acer Novo mesto, d.o.o. in je sestavni del PZI št. projekta PR-R7/2012. Izvede se del kanala P1, kanal P2 in P3 pa v celoti. Zadnji jašek kanala P1 znotraj 1. etape je jašek P1-J3. V 1. etapi se izvede cca 60 m cevi DN 300, cca 138 m cevi DN 400, cca 85 m cevi DN 500, cca 118 m cevi DN 700 in cca 85 m cevi DN 1000. Uvodoma pojasnjeno odvodnjavanje severnega dela območja in vsa preostala padavinska kanalizacija se izvede v 2. etapi.

Prva etapa se izvede kot enovita funkcionalno zaključena faza tako, da se vodi na meji med 1. in 2. etapo zaključijo tako, da je pri izvedbi 2. etape možna navezava na infrastrukturo, ki bo izvedena v 1. etapi.

Predvideni objekti, ki se bodo zgradili na območju, ki se bo komunalno opremljalo v 2. etapi, se na javno komunalno infrastrukturo, pred izgradnjo javne komunalne infrastrukture, ki jo je potrebno zgraditi v obsegu 2. etape, ne bodo mogli priključiti.

Komunalna kanalizacija

Kanalizacijsko omrežje je načrtovano v »Načrtu gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti-kanalizacija, št. PR-R7-2/2012, julij 2012, ki se nahaja v zvezku 3. Predvideno je, da se vsi objekti na območju obdelave priključijo na komunalno kanalizacijo.

Komunalne odpadne vode bodo prečiščene na centralni čistilni napravi v Ločni. Z ozirom, da je območje obdelave gospodarska cona, se predvidevajo industrijske odpadne vode. Tehnološke odpadne vode je potrebno pred izpustom v javno kanalizacijo ustrezno prečistiti.

Predvidena komunalna kanalizacija iz območja OPPN NGC se naveže na obstoječo komunalno kanalizacijo, ki poteka v Straški cesti. Navezava se izvede v jašku K4 (oznaka povzeta iz PID). Glede na konfiguracijo terena ni možno celotnega območja obdelava neposredno gravitacijsko odvodnjavati. Zato je za odvodnjavanje komunalne odpadne vode iz vplivnega območja A1 predvidena izgradnja črpališča. Odpadna voda se bo tako preko tlačnega voda PE80 SDR11 DN90 odvajala v predvideni jašek K2-J1. Dotok odpadne vode na črpališče znaša 3,65 l/s.

Predvidena kanal K4 je zaradi nasprotnega sklona nivelete dostopne ceste (levo) globok. Globina kanala K4 pogojuje globino zbirnega kanala K2 v osrednji cesti. Predvideni kanal K4 je namenjen odvajanju komunalnih odpadnih vod iz območja 8 (razstavni prostor). V primeru, da se v nadaljnjih fazah pred izvedbo kanalizacije komunalnih odpadnih vod ugotovi, da na območju 8 niso predvidene ureditve, ki bi se priključevale na komunalno kanalizacijo ali da bo ureditev takšna, ki bi pomenila majhno količino odpadnih vod in se le te preko internega majhnega črpališča prečrpava v kanal K2 v osrednji cesti, se kanal K4 lahko opusti. Posledično se spremeni niveletni potek kanala K2 v osrednji cesti, pri čemer se globina kanal od jaška K2-J5 do jaška K2-J7 zmanjša za cca 2,60 m.

Načrtovana javna komunalna oziroma fekalna kanalizacija se lahko izvede v etapah. V 1. Etapi se izvede komunalna kanalizacija skladno s projekti PZI DOPOLNITEV št. 1- INVESTICIJSKA VREDNOST - 1. FAZA, april 2012, ki ga je izdelalo podjetje Acer Novo mesto, d.o.o. in je sestavni del PZI št. projekta PR-R7/2012. Izvede se del kanala K2, kanala K3 in K4 pa v celoti. Zadnji jašek kanala K2 znotraj 1. faze je jašek K2-J2.

V 2. etapi se izvede tlačni vod komunalne kanalizacije, ki se nahaja na severnem delu območja OPPN NGC in vsa preostala načrtovana komunalna kanalizacija.

Prva etapa se izvede kot enovita funkcionalno zaključena faza tako, da se vodi na meji med 1. in 2. etapo zaključijo tako, da je pri izvedbi 2. etape možna navezava na infrastrukturo, ki bo izvedena v 1. etapi.

Predvideni objekti, ki se bodo zgradili na območju , ki se bo komunalno opremljalo v 2. etapi, se na javno komunalno kanalizacijo , pred izgradnjo celotnega načrtovanega javnega komunalnega omrežja, oziroma komunalnega omrežja, ki ga je potrebno zgraditi v obsegu 2. etape, ne bodo mogli priključiti.

3.3 Vodovodno omrežje

3.3.1 Obstoječe stanje

Obstoječe primarno vodovodno omrežje, dimenzije DN 250, leži v cestnem svetu Straške ceste.

3.3.2 Predvidena ureditev

Predvidi se vodovodno omrežje in nodularne litine DN 150, z nastavki odcepov DN 100. Za požarno vodo se predvidi hidrantno omrežje, s priključkom na hidrante, dimenzije DN 80.

Novozgrajeno omrežje se na obstoječe priključi v krožišču Straške ceste. Ves vodovod se izvede v cestnem svetu predvidenih cest.

3.3.3 Izsek iz pogodbe o opremljanju - Vodovodno omrežje

Območje NGC se bo s pitno vodo oskrbovalo iz primarnega cevovoda NL – DN 250 Novo mesto - Straža oziroma iz odcepa NL – DN 150 tega cevovoda v krožišču na Straški cesti.

Poleg porabe vode za sanitarne namene je pri dimenzioniranju cevovoda upoštevana kapaciteta potrebna za požarno varstvo, kar zneso 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov NL - DN 100 na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80.

Cevovodi pitne in požarne vode se predvidijo vzdolž osrednje ceste DN 150 in dostopne ceste DN 100, vključno s potrebnimi hidranti.

Na koncu osrednje ceste je predviden priključek DN 150 za širitev gospodarske cone na sever. Za morebitno povečanje cone na vzhod, se je potrebno priključiti na primarni vodovod NL – DN 250 Novo mesto – Straža.

Zaporni zasuni z mehkim tesnjenjem (zaporni element je prevlečen z elastomerom) so predvideni:

- na odcepu iz primarnega vodovoda
- na odcepu iz vodovoda na osrednji cesti
- na priključku za hidrant
- na priključku za zračnik.

V skladu z zahtevami Komunale Novo mesto d.o.o. na osrednjem vodovodnem omrežju v začetni fazi ne bodo vgrajeni priključki za posamezne objekte. Priključki posameznih območij in objektov znotraj gospodarske cone se lahko predvidijo iz polietilenskih cevi (PE 80 ali PE100) do max. premera DN 50 mm.

Priključitev na vodovodno omrežje in izdelava hišnih priključkov z ustreznimi vodomeri je predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Eventualno interno hidrantno omrežje je potrebno priključiti preko ustreznega vodomera. Hišni priključki morajo biti izvedeni v padcu v smeri proti priključku na javni vodovod zaradi odzračevanja. V hidrantnem omrežju je potrebno zagotoviti kroženje vode.

Načrtovana javna komunalna oziroma fekalna kanalizacija se lahko izvede v etapah. Prva etapa se izvede kot enovita funkcionalno zaključena faza tako, da se vodi na meji med 1. in 2. etapo zaključijo tako, da je pri izvedbi 2. etape možna navezava na infrastrukturo, ki bo izvedena v 1. etapi. V 1. etapi se izvede vodovod skladno s PZI projektno dokumentacijo- dopolnitev št. 1 -1. Faza, april 2012, ki ga je izdelalo podjetje ACER Novo mesto d.o.o. in je sestavni del projekta PZI, št. PR-R7/2010. V 1. etapi se v sklopu 1. etape cestnega omrežja izvede cca 251 m vodovoda iz cevi nodularne litine DN150 ter cca.178 m cevi DN100. V 2. etapi se izvede vse preostalo načrtovano vodovodno omrežje.

Predvideni objekti, ki se bodo zgradili na območju , ki se bo komunalno opremljalo v 2. etapi se na javno vodovodno omrežje, pred izgradnjo celotnega načrtovanega javnega vodovodnega omrežja, oziroma vodovodnega omrežja, ki ga je potrebno zgraditi v obsegu 2. etape, ne bodo mogli priključiti.

3.4 Ravnanje z odpadki

3.4.1 Predvidena ureditev

OPPN NGC določa način ravnanja z odpadki in ga loči na zasebni in javni del.

Lastniki objektov morajo tako zagotoviti ustrezen način ravnanja z odpadki. Hkrati se na območju OPPN NGC postavijo ekološki kontejnerji ter zagotovijo koši za ločeno zbiranje odpadkov.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Skupni stroški [S] / obračunski stroški [OS] / ostali stroški

Skupni stroški predstavljajo vse stroške, povezane z izgradnjo komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen. Za predmetno investicijo skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo:

- prometnega omrežja
- kanalizacijskega omrežja
- vodovodnega omrežja
- omrežja objektov ravnanja z odpadki
- ter stroške vse dokumentacije, projektov, odkupov, arheoloških raziskav, parcelacij, ipd, ki so vezani na izgradnjo navedene komunalne opreme.

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo s komunalnim prispevkom in bremenijo investitorje oz. lastnike zemljišč za gradnjo objektov na območju opremljanja.

Ostali stroški, so stroški, ki so potrebni za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, ki je določena z OPPN NGC-jem, ni pa komunalna oprema. Ostali stroški predstavljajo stroške izgradnje:

- elektroenergetskega omrežja
- plinovodnega omrežja
- TK omrežja
- stroške vse dokumentacije, projektov, odkupov, ipd, ki so vezani na izgradnjo navedene komunalne opreme
- ostale stroške (, stroški prostorske dokumentacije, ipd.)

4.1.1 Določitev vrednost izgradnje komunalne opreme

V sklopu izdelave OPPN NGC so bili pripravljene projektantski izračuni predvidene vrednosti izgradnje potrebne komunalne opreme ter ostale gospodarske javne infrastrukture . Izračuni so bili pripravljene za različno etapnost gradnje ter glede na obseg predvidenih del. Poleg tega je bila pridobljena ponudba izvajalca za dela znotraj 1. etape izgradnje komunalne opreme. Pridobljena ponudba predstavlja osnovo za določitev predvidene vrednosti izgradnje komunalne opreme na celotnem območju OPPN NGC.

Vrsta javne infrastrukture	Projektantska ocena [EUR]	Primerjani stroški [EUR]	Ponudbena vrednost [EUR]	Razmerje vrednosti [%]
Kanalizacijsko omrežje	294.926,21	294.926,21	190.198,46	64,49
Elektroenergetsko omrežje	143.885,50	0	0	0
Cestno omrežje - javna razsvetljava	42.192,80	42.192,80	35.273,51	83,60
Vodovodno omrežje	99.491,00	99.491,00	51.017,04	51,28
Plinovodno omrežje	20.874,00	0	0	0
Telekomunikacijsko omrežje	34.740,50	0	0	0

Preglednica 3: *Projektantski izračun izgradnje 1. etape GJl z izravnavo platojev, ponudbena vrednost izvedbe komunalne opreme z izravnavo platojev - 1. etapa in razmerje vrednosti med njima*

Zgornja preglednica v polju »Projektantska ocena« prikazuje podatke iz projektantskega izračuna vrednosti investicije 1. etape, z upoštevanjem izravnave platojev. Polje »Primerjani stroški« prikazuje stroške, ki so primerljivi pridobljeni ponudbi izvajalca. Polje »Ponudbena vrednost« vsebuje podatek o ponudbeni ceni izvajalca. Polje »Razmerje vrednosti« predstavlja razmerje med ponudbeno vrednostjo izvajalca in projektantskim predračunom.

Navedeni podatki so pridobljeni z razlogom, da se v nadaljevanju dobljeno razmerje upošteva pri določitvi predvidene vrednosti izgradnje komunalne opreme celotnega območja OPPN NGC, kot to predvideva naslednja preglednica:

Vrsta javne infrastrukture	Projektantska ocena [EUR]	Primerjani stroški [EUR]	Razmerje vrednosti [%]	Ocena investicije [EUR]
Kanalizacijsko omrežje	401.359,30	401.359,30	64,49	258.837,36
Elektroenergetsko omrežje	164.457,50	0	0	0
Cestno omrežje - javna razsvetljava	56.612,80	56.612,80	83,60	47.328,74
Vodovodno omrežje	148.881,30	148.881,30	51,28	76.343,42
Plinovodno omrežje	26.804,40	0	0	0
Telekomunikacijsko omrežje	94.500,00	0	0	0

Preglednica 4: *Projektantski izračun gradnje GJI za celotno območje OPPN NGC (vključno z izravnavo platojev)ter preko razmerja vrednosti predpostavljena ocena investicije oz. vrednost izvedbe del*

V zgornji preglednici je za izračun vrednosti investicije – polje »Ocena investicije«, upoštevano razmerje vrednosti, ki je bilo pridobljeno iz primerjave vrednosti projektantskega predračuna za gradnjo 1. etape in vrednosti ponudbe zanj. Ocenjuje se, da se razmerje vrednosti med projektantskim predračunom in ponudbo s širitvijo območja bistveno ne spreminja ter da izračunane vrednosti predstavljajo ustrezno osnovo za oceno ponudbene vrednosti investicije za celotno območje OPPN NGC.

Določitev vrednosti cestnega omrežja, z upoštevanjem izravnave platojev pod cestnim telesom se pridobi iz posredovanih podatkov s strani podjetja AG Novo mesto, kot prikazuje naslednja preglednica:

Vrsta javne infrastrukture	Ocena stroška brez DDV [EUR]	Ocena stroška z DDV [EUR]
Cestno omrežje z izravnavo platojev - 1. etapa	285.566,43	348.391,04
Cestno omrežje z izravnavo platojev - 2. etapa	107.210,72	130.797,08
SKUPAJ	392.777,15	479.188,12

Preglednica 5: *Ocenjena vrednost stroška izgradnje cest z upoštevanjem stroška ureditve platoja pod cestami, ločeno na posamezno etapo.*

Naslednja preglednica prikazuje ocenjeno vrednost izgradnje posamezne komunalne opreme na območju OPPN NGC.

Vrsta javne infrastrukture	Ocena stroška brez DDV [EUR]	Ocena stroška z DDV [EUR]
Cestno omrežje z upoštevanjem izravnave platojev pod cestnim telesom	392.210,72	479.188,12
Kanalizacijsko omrežje	258.837,36	315.781,58

Vrsta javne infrastrukture	Ocena stroška brez DDV [EUR]	Ocena stroška z DDV [EUR]
Cestno omrežje - javna razsvetljava	47.328,74	57.741,06
Vodovodno omrežje	76.343,42	93.138,97
Stroški opreme ravnanja z odpadki	10.000	12.200,00
SKUPAJ	871.697,64	1.063.471,12
10% nepredvidenih del	87.169,76	106.347,11
SKUPAJ	958.867,40	1.169.818,21

Preglednica 6: Ocenjena vrednost izgradnje posamezne komunalne opreme na območju OPPN NGC-ja

Ocenjena vrednost izgradnje komunalne opreme znotraj celotnega območja OPPN NGC znaša 871.697,64 EUR z DDV, ki je upoštevan le v strošku izgradnje cest, medtem, ko se pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju zaradi predaje v upravljanje in trženje v skladu z davčno zakonodajo, ne upošteva. Navedena cena se na račun nepredvidenih del (ter tudi izredno močnega odstopanja v primerjavi s projektantskim predračunom) zviša za 10% nepredvidljivih stroškov in znaša 958.867,40 EUR z DDV, kar predstavlja tudi končno vrednost gradbenih del, ki se upošteva s predmetnim programom opremljanja.

4.1.2 Določitev [S], obračunskih [OS] in ostalih stroškov

Iz prejete dokumentacije in izvedenih strokovnih ocen, se določijo naslednji stroški (z DDV):

Vrsta stroška	[S]	[OS] [EUR]	Ostali stroški [EUR]	Vir stroška
Stroški dokumentacije Idejni projekti (OPPN)	30.574,56	30.574,56	65.194,96	Real d.o.o.
Stroški projekte dokumentacije (PGD, PZI)	82.114,56	82.114,56	/	Acer d.o.o.
Inženiring	20.922,00	20.922,00	/	AG Novo mesto d.o.o., Real d.o.o.
Stroški geodetskih del	3.696,50	3.696,50	6.373,82	Real d.o.o.
Stroški geodetskih del	8.051,95	8.051,95	/	Geodet d.o.o.
Arheološke raziskave	2.871,74	2.871,74	36.216,78	Arhos d.o.o.
Stroški izdelave programa opremljanja	3.971,10	3.971,10	/	Structura d.o.o.
Stroški odkupa zemljišč za ceste – že odkupljeno	440.923,03	440.923,03		
Stroški odkupa zemljišč za ceste – še	114.187,02	114.187,02	/	OPPN NGC in menjalna

Vrsta stroška	[S]	[OS] [EUR]	Ostali stroški [EUR]	Vir stroška
za odkupiti				pogodba Občina – Avtotransporti Kastelec
Stroški gradnje komunalne opreme - izravnava terena pod cesto	214.663,65	214.663,65	/	AG Novo mesto d.o.o.
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje	264.524,49	264.524,49	/	AG Novo mesto d.o.o.
Stroški gradnje komunalne opreme - kanalizacijsko omrežje	258.837,36 (315.781,58 z DDV)	258.837,36	/	Projektantski izračun/ponudba izvajalca
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje JR	58.703,41	58.703,41	/	Projektantski izračun/ponudba izvajalca
Stroški gradnje komunalne opreme - vodovodno omrežje	76.343,42 (93.138,97 z DDV)	76.343,42	/	Projektantski izračun/ponudba izvajalca
Stroški opreme ravnanja z odpadki	12.200,00	12.200,00	/	Structura d.o.o. - ocena
10% nepredvidenih del pri gradnji komunalne opreme	95.901,21	95.901,21	/	Projektantski izračun/ponudba izvajalca
Stroški gradnje EE omrežja	/	/	200.638,15	Projektantski izračun
Stroški gradnje plinovodnega omrežja	/	/	32.701,37	Projektantski izračun
Stroški gradnje TK omrežja	/	/	115.290,00	Projektantski izračun
Stroški nadzora - komunalna oprema	17.933,52	17.933,52	/	Structura d.o.o. - ocena
Stroški nadzora - GJI	/	/	5.926,70	Structura d.o.o. - ocena
SKUPAJ	1.706.419,54	1.706.419,54	462.341,78	

Preglednica 7: Prikaz vrednosti skupnih, obračunskih in drugih stroškov investicije v gradnjo komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture

Stroški prostorske in projektne dokumentacije so deljeni na stroške, ki so predmet obračunskih stroškov in stroške, ki se pri obračunu komunalnega prispevka ne obračunajo. Stroški so upoštevani z DDV.

Strošek inženiringa je pridobljen na podlagi vrednosti izstavljenih računov. Višina skupnega in obračunskega stroška je določena s primerjavo vrednosti, ki bi bila za znesek investicije primerna kot strošek inženiringa. Znesek, ki presega primerno višino stroška inženiringa, se ne upošteva kot skupni in obračunski strošek in je iz plačila komunalnega prispevka izvzet. Strošek je upoštevan z DDV.

Strošek geodetskih del je pridobljen na podlagi vrednosti izstavljenih računov in se v celoti upošteva kot obračunski strošek. Strošek je upoštevan z DDV.

Strošek arheoloških raziskav je pridobljen na podlagi vrednosti izstavljenih računov in se pretežno upošteva kot ostali stroški. Strošek je upoštevan z DDV.

Strošek izdelave programa opremljanja je pridobljen na podlagi potrjene ponudbe in se v celoti upošteva kot obračunski strošek. Strošek je upoštevan z DDV.

Strošek odkupa zemljišč je pridobljen na način upoštevanja vrednosti m² prodanega/menjalnega zemljišča iz prodajno/menjalne pogodbe, sklenjene med Občino Novo mesto in podjetjem Avtotransporti Kastelec. S tem programom opremljanja določena vrednost zemljišč znaša 39,93 EUR/m² (pogodbeno dogovorjena vrednost), ob upoštevanju 20% DDV, oz. 22% DDV pri zemljiščih, ki jih je še potrebno odkupiti. Površina zemljišč, namenjena izgradnji prometnega omrežja in javnim površinam, je pridobljena iz Načrta gradbenih parcel, ki je sestavni del OPPN NGC.

Strošek gradnje komunalne opreme je podrobneje določen s poglavjem 4.1.1. in se obračuna na naslednji način:

- strošek izgradnje cestnega omrežja se upošteva z DDV
- strošek izgradnje kanalizacijskega omrežja se upošteva brez DDV
- strošek izgradnje vodovodnega omrežja se upošteva brez DDV
- strošek izgradnje JR se upošteva z DDV
- strošek nepredvidenih del se upošteva z DDV
- strošek izgradnje opreme ravnanja z odpadki se upošteva z DDV

Strošek gradnje gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture (EE omrežje, plinovod in TK omrežje) je podrobneje določeno s poglavjem 4.1.1.

Strošek nadzora se določi v višini 1,7% vrednosti gradbenih del. Prikaže se ločeno za gradnjo komunalne opreme in preostale GJI.

4.2 Določitev površin gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov

Območje zazidave in njegovo gostoto določa OPPN NGC. Skladno z določili zakonodaje OPPN NGC vsebuje načrt gradbenih parcel, ki predstavlja osnovno podlago za določitev površin, ki so predmet odmere komunalnega prispevka.

OPPN NGC določa tudi pogoje zazidanosti in izkoriščenosti prostora. Le ti so določeni z različno stopnjo natančnosti. Južni del OPPN NGC-ja – mesto-tvorni del, je določen podrobneje. OPPN NGC v tem delu dodatno vsebuje zasnovo in gabarite stavb na območjih 1 in 2 (objekti 1, 2 in 2a), kar za preostali del ne velja. Tam je oblikovanje objektov prepuščeno investitorjem (ob upoštevanju predpisanih urbanističnih pogojev OPPN NGC-ja).

4.2.1 Določitev površin gradbenih parcel objektov

Načrt gradbenih parcel določa dve samostojni gradbeni parceli (območje 1 in območje 2), preostala območja (območja 3 do 9) združi v enotno gradbeno parcelo, ki se bo lahko tekom gradnje objektov prilagajala investitorjem.

Območje gradbenih parcel prikazuje spodnja slika:



Slika 1: *Prikaz območja gradbenih parcel*

Površine gradbenih parcel prikazuje naslednja preglednica:

Območje	GP [m²]
območje 1	6.020
območje 2	16.230
območje 3	19.100
območje 4	26.030
območje 5 in 6	37.640
območje 7	30.960
območje 8	900
območje 9	8.080
SKUPAJ	144.960

Preglednica 8: *Določitev gradbenih parcel predvidenih objektov (podatke posredoval ACER d.o.o.)*

4.2.2 Določitev neto tlorisnih površin objektov

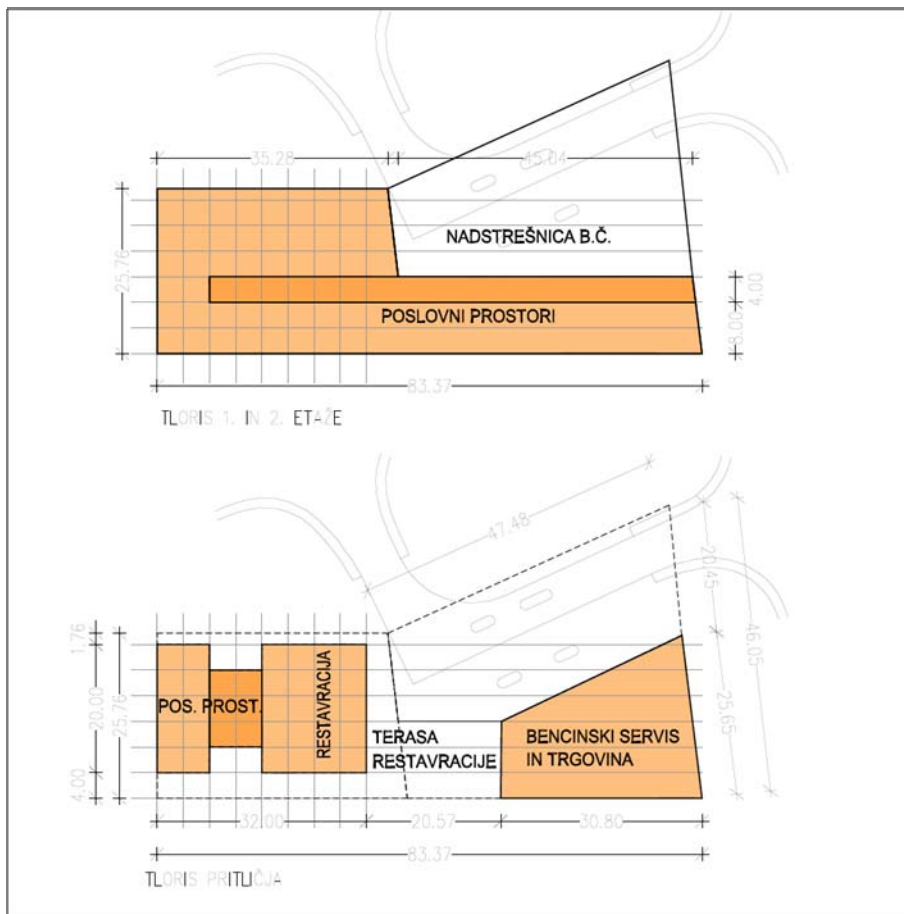
Neto tlorisne površine predvidenih stavb se določijo na podlagi izhodišč, ki jih predpisuje OPPN NGC. Le ta za območje 1 in 2 podrobneje predpostavi velikosti stavb, medtem ko za preostalo območje (območje 3-9) predpiše zgolj horizontalne in vertikalne omejitve.

Vseeno OPPN NGC za območje 1 in območje 2 zunanjih gabaritov ne predpiše povsem natančno, temveč jih omeji na zazidanost parcele (dopuščene so tolerance $\pm 30\%$ glede na idejno zasnovo) ter izrabo parcele (določi največjo dovoljeno etažnost 2K+P+2ND).

Glede na zgoraj določeno se s programom opremljanja za horizontalne gabarite predpostavi obseg, kot ga določajo idejne zasnove, za vertikalni obseg pa se oceni bodoča etažnost. Hkrati se določi tudi maksimalna pozidanost, ki služi izračunu vrednosti komunalne opreme na enoto površine NTP.

4.2.2.1 Določitev NTP za območje 1

Na območju 1 se predvideva gradnja stavbe 1, kot jo prikazuje spodnja slika:



Slika 2: Idejna zasnova stavbe 1

Vertikalni gabariti stavbe 1 se predpostavijo kot K+P+2ND in 1 BS (bencinski servis) kot P

Etaža	BTP - predvideni [m ²]	BTP - max. pozidava [m ²]	NTP - predvideni [m ²]	NTP - max. pozidava [m ²]
klet 2	576	748	497	646
klet 1	576	748	497	646
pritličje	2.347	3.051	2.023	2.630

1 nadstropje	1.501	1.951	1.294	1.682
2 nadstropje	1.501	1.951	1.294	1.682
SKUPAJ	6.501	8.449	5.605	7.286

Preglednica 9: Določitev neto tlorisne površine objekta 1

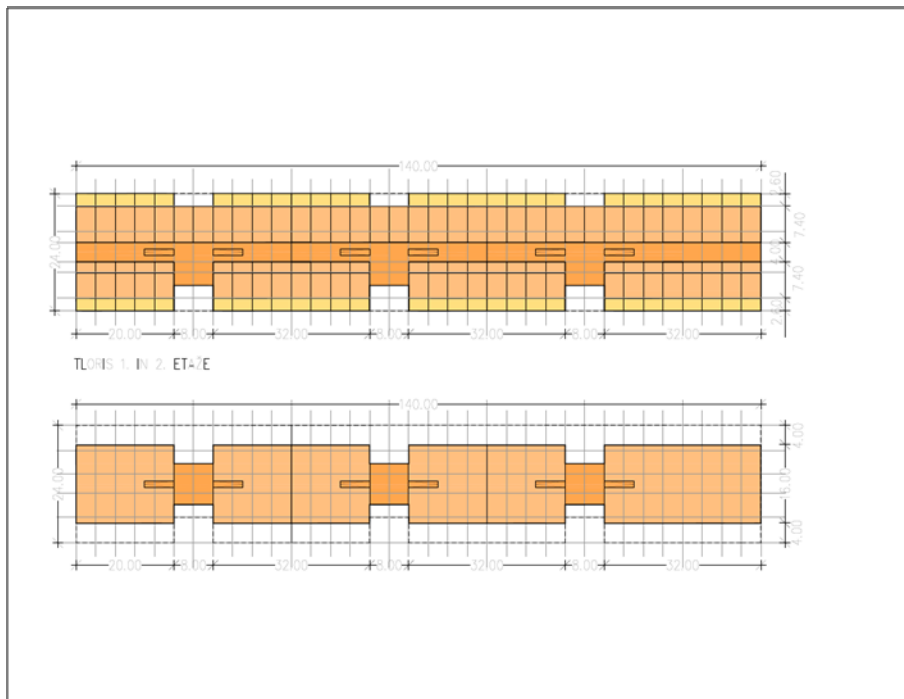
Stavba 1 se predvidi kot 2K, 1K, P ter 1ND in 2 ND. (Del stavbe, kjer je bencinski servis se predvidi kot P.) BTP se izmerijo od zunanjih gabaritov, medtem ko so NTP izkustveno določene kot razmerje do BTP, na način: $NTP = BTP/1,16$.

Predvidena pozidava se nadalje loči na dva izračuna:

- NTP – predvideni, ki upošteva predvideno pozidavo
- NTP – max., ki upošteva največjo dovoljeno stopnjo pozidave na ureditveni enoti

4.2.2.2 Določitev NTP za območje 2

Na območju 2 se predvideva gradnja stavbe 2 in stavbe 2a, kot ju prikazujeta spodnji sliki:



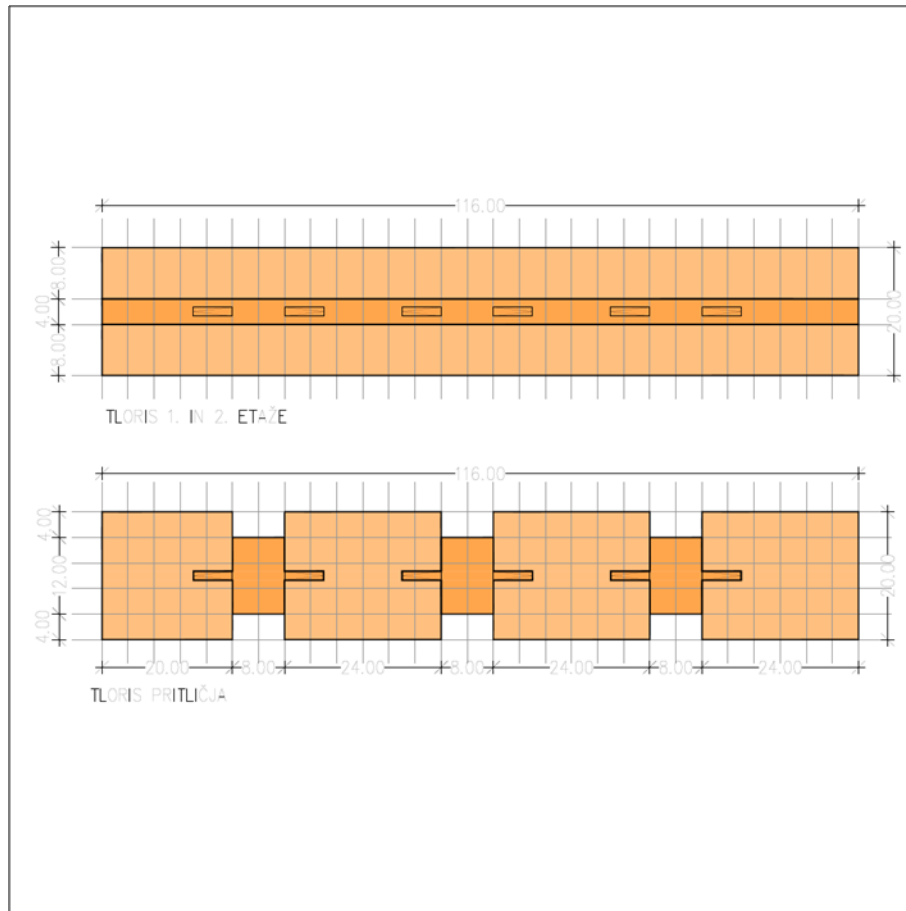
Slika 3: Idejna zasnova stavbe 2

Vertikalni gabariti stavbe 2 se predpostavijo kot K+P+2ND.

Etaža	BTP - predvideni [m ²]	BTP - max. pozidava [m ²]	NTP - predvideni [m ²]	NTP - max. pozidava [m ²]
klet 2	/	2.662	/	2.296
klet 1	2.048	2.662	1.766	2.296
pritličje	2.048	2.662	1.766	2.296
1 nadstropje	3.168	4.118	2.731	3.550
2 nadstropje	3.168	4.118	2.731	3.550
SKUPAJ	10.432	16.222	8.994	13.988

Preglednica 10: Določitev neto tlorisne površine objekta 2

Objektu 2 se BTP obravnava kot $P=2.448 \text{ m}^2$. Enako se obravnava 2 kletni etaži. Dve nadstropji se obravnavata po 3.168 m^2 , medtem ko so NTP izkustveno določene kot razmerje do BTP, na način: $NTP = BTP/1,16$.



Slika 4: Idejna zasnova stavbe 2a

Vertikalni gabariti stavbe 2a se predpostavijo kot K+P+2ND.

Etaža	BTP - predvideni [m ²]	BTP - max. pozidava [m ²]	NTP - predvideni [m ²]	NTP - max. pozidava [m ²]
klet 2	/	2.766	/	2.384
klet 1	2.128	2.766	1.834	2.384
pritličje	2.128	2.766	1.834	2.384
1 nadstropje	2.320	3.016	2.000	2.600
2 nadstropje	2.320	3.016	2.000	2.600
SKUPAJ	8.896	14.330	7.668	12.352

Preglednica 11: Določitev neto tlorisne površine objekta 2a

Objektu 2a se BTP obravnava kot $P=2.128 \text{ m}^2$. Enako se obravnava 2 kletni etaži. Dve nadstropji se obravnavata po 2.320 m^2 , medtem ko so NTP izkustveno določene kot razmerje do BTP, na način: $NTP = BTP/1,16$.

4.2.2.3 Določitev NTP za območje 3 – 9

Na območjih 3 - 9 se predvideva gradnja stavb znotraj spodaj prikazanih območij:



Slika 5: Prikaz območij, znotraj katerih je dovoljena gradnja stavb, pod pogoji, ki so navedeni v naslednji preglednici

OPPN NGC gradnjo znotraj območij ne določa idejno natančno, temveč jo omeji na največjo zazidanost in etažnost. Dodatno določi posebna pogoja za območji 8 in 9, kot je razvidno iz naslednje preglednice:

Območje	Površina območja [m ²]	Dopustna pozidava [%]	Stavbišče [m ²]	BTP - predvideni [m ²]	NTP - predvideni [m ²]
območje 3	12.118	60	7.271	14.542	12.536
območje 4	14.173	60	8.504	17.008	14.662
območje 5 in 6	20.981	60	12.589	25.178	21.705
območje 7	21.894	60	13.136	26.272	22.648
območje 8	900	100	900	1.800	1.552
območje 9	5.859	0	0	0	0
SKUPAJ				84.800	73.103

Preglednica 12: Določitev predvidene neto tlorisne površine objektov po posameznih območjih

Dopustne površine objektov so bile določene na podlagi določb OPPN NGC. Le ta zazidavo stavb omejuje na največ 60% površin, namenjenih za gradnjo stavb. Posebej OPPN NGC določa možnost

100% zazidave območja 8 ter določi, da se na območju 9 gradnja stavb ne predvidi. OPPN NGC v delu, kjer določa dopustne tolerance sicer predpostavi največjo možno pozidanost kot pozidanost 70% površin, namenjenih za gradnjo stavb, vendar hkrati postavi pogoj obvezne gradnje podzemnih parkirnih mest, kar pa ne bo pogosto uporabljen kriterij, zato v izračunu ni bil upoštevan.

Etažnost objektov je dopustna (K)+P+1ND+(2ND), kjer »K« pomeni eno ali več kletnih etaž. Glede na predvideno rabo stavb, so kletne etaže in 2 ND malo verjetna, zato se kot kriterij etažnosti v izračunu NTP stavb ne predpostavijo. Za določitev NTP stavb se tako predpostavita zgolj pritlična etaža in prva nadstropna etaža.

Območje	Površina območja [m ²]	Dopustna pozidava [%]	Stavbišče [m ²]	BTP - max. [m ²]	NTP - max. [m ²]
območje 3	12.118	70	8.483	42.413	36.563
območje 4	14.173	70	9.921	49.606	42.763
območje 5 in 6	20.981	70	14.687	73.434	63.305
območje 7	21.894	70	15.326	76.629	66.059
območje 8	900	100	900	4.500	3.879
območje 9	5.859	0	0	0	0
SKUPAJ				246.582	212.569

Preglednica 13: Določitev maksimalne neto tlorisne površine objektov po posameznih območjih

Maksimalna pozidanost se upošteva od 2K+P+2ND. Dopustna pozidava znaša 70%.

Skupne predvidene in maksimalne neto tlorisne površine objektov znašajo:

Objekt/območje	NTP - predvideni [m ²]	NTP - max. [m ²]
objekt 1	5.605	7.286
objekt 2	8.994	13.988
objekt 2a	7.668	12.352
območje 3	12.536	36.563
območje 4	14.662	42.763
območje 5 in 6	21.705	63.305
območje 7	22.648	66.059
območje 8	1.552	3.879
območje 9	0	0
SKUPAJ	95.370	246.195

Preglednica 14: Določitev neto tlorisnih površin predvidenih in maksimalno možnih objektov

4.3 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na z uredbo določene merske enote; to je na površine gradbenih parcel in na načrtovane NTP objektov.

Naslednja preglednica prikazuje razdelitev stroškov opremljanja zemljišč na enoto gradbene parcele in na enoto ocenjenih načrtovanih NTP objektov.

Vrsta stroška	[OS] [EUR]	SUM A _{parcela} [m ²]	SUM A _{tlorisna} [m ²]	C _p [EUR/m ²]	C _t [EUR/m ²]		
Stroški dokumentacije Idejni projekti (OPPN)	30.574,56	144.960	95.370	0,21	0,32		
Stroški projekte dokumentacije (PGD,PZI)	82.114,56			0,57	0,86		
Inženiring	20.922,00			0,14	0,22		
Stroški geodetskih del	3.696,50			0,03	0,04		
Stroški geodetskih del	8.051,95			0,06	0,08		
Geološke raziskave	2.871,74			0,02	0,03		
Stroški izdelave programa opremljanja	3.971,10			0,03	0,04		
Stroški odkupa zemljišč za ceste – že odkupljeno	440.923,03			3,04	4,62		
Stroški odkupa zemljišč za ceste – še za odkupiti	114.187,02			0,79	1,20		
Stroški gradnje komunalne opreme - izravnava terena pod cesto	214.663,65			1,48	2,25		
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje	264.524,49			1,82	2,77		
Stroški gradnje komunalne opreme - kanalizacijsko omrežje	258.837,36			1,79	2,71		
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje JR	58.703,41			0,40	0,62		
Stroški gradnje komunalne opreme - vodovodno omrežje	76.343,42			0,53	0,80		
Stroški opreme ravnanja z odpadki	12.200,00			0,08	0,13		
10% nepredvidenih del pri gradnji komunalne opreme	95.901,21			0,66	1,01		
Stroški nadzora - komunalna oprema	17.933,52			0,12	0,19		
SKUPAJ	1.706.419,54					11,77	17,89

Preglednica 15: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov, preračunanih na enoto gradbenih parcel in NTP objektov

4.4 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

4.4.1 Razmerje med merilom gradbene parcele in merilom neto tlorisne površine objekta

Razmerje med merilom gradbene parcele in merilom NTP objektov (D_p in D_t) se pri izračunu komunalnega prispevka določi skladno z določbami vsakokrat veljavnega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto.

4.4.2 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti se za gradnjo posamezne vrste stavbe določi skladno z določbami vsakokrat veljavnega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto.

4.4.3 Olajšave

Olajšave se določi skladno z določbami vsakokrat veljavnega Splošnega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto.

4.4.4 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno komunalno opremo (C_{p_i}/C_p) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (C_{t_i}/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«.

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka se izvede na zahtevo investitorja pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Izračun komunalnega prispevka po predmetnem programu opremljanja se izvede za območje OPPN NGC.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

Vrsta stroška	C _{p1} [EUR/m ²]	C _{t1} [EUR/m ²]
Stroški dokumentacije Idejni projekti (OPPN)	0,21	0,32
Stroški projekte dokumentacije (PGD,PZI)	0,57	0,86
Inženiring	0,14	0,22
Stroški geodetskih del	0,03	0,04
Stroški geodetskih del	0,06	0,08
Geološke raziskave	0,02	0,03
Stroški izdelave programa opremljanja	0,03	0,04
Stroški odkupa zemljišč za ceste - že odkupljeno	3,04	4,62
Stroški odkupa zemljišč za ceste – še za odkupiti	0,79	1,20
Stroški gradnje komunalne opreme - izravnavna terena pod cesto	1,48	2,25
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje	1,82	2,77
Stroški gradnje komunalne opreme - kanalizacijsko omrežje	1,79	2,71
Stroški gradnje komunalne opreme - cestno omrežje JR	0,40	0,62
Stroški gradnje komunalne opreme - vodovodno omrežje	0,53	0,80
Stroški opreme ravnanja z odpadki	0,08	0,13
10% nepredvidenih del pri gradnji komunalne opreme	0,66	1,01
Stroški nadzora - komunalna oprema	0,12	0,19
SKUPAJ	11,77	17,89

Preglednica 16: Prikaz vrednosti C_{p1} in C_{t1} za območje OPPN NGC

5.1 Izračun komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo zgrajeno komunalno opremo, določeno s tem programom opremljanja, se odmeri na naslednji način:

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p1} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t1} \cdot D_t)$$

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo

Komunalnemu prispevku za predvideno komunalno opremo, določeno s tem odlokom, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po Splošnem odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto.

Iz določb programa opremljanja za območje celotne občine Novo mesto izhaja, da je predmetno območje opremljeno z naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- primarno prometno omrežje
- primarno kanalizacijsko omrežje
- primarno vodovodno omrežje
- omrežje objektov ravnanja z odpadki
- odprte javne površine,

zato se investitorjem za gradnjo objektov na območju OPPN NGC odmeri še komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ob upoštevanju stroškov na enoto mere, ki veljajo za ki velja za delno opremljena območja::

- C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje
- K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje
- V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje
- KOM – ravnanje z odpadki – območje celotne občine
- JP – odprte javne površine – območje naselja Novo mesto.

5.3 Izvedba komunalne opreme, pogodba o opremljanju, poračun in odmera komunalnega prispevka

Ta program opremljanja določa strokovna izhodišča za določitev vrednosti komunalne opreme ter osnove za določitev višine komunalnega prispevka zavezancev, ki bodo gradili objekte na območju OPPN NGC.

V konkretnem primeru je občina odkupila večino zemljišč, po katerih je načrtovana javna komunalna oprema, gradnja načrtovane javne komunalne opreme pa je predvidena na podlagi sklenitve pogodbe o opremljanju z zainteresiranim investitorjem ali skupino investitorjev, oziroma lastniki zemljišč na območju OPPN NGC.

Predvideno je, da bo večinski lastnik zemljišč na območju NGC oz. investitor po pogodbi o opremljanju izvedel celotno načrtovano komunalno opremo, občina pa bo odkupila še preostala zemljišča pod načrtovano cesto. V tem primeru bo investitor upravičen do poračunavanja komunalnega prispevka v delu, ki se nanaša na njegova vlaganja v pripravo zemljišča in gradnjo komunalne opreme, občina pa do vračila vloženih sredstev v delu, ki se nanaša na stroške odkupa zemljišč pod načrtovano cesto.

Porazdelitev stroškov komunalnega opremljanja oz. komunalnega prispevka po posameznih območjih pozidave je razvidna iz preglednice 16 Ker OPPN NGC ob Straški cesti dopušča zelo velika odstopanja pri pozidavi z objekti, je iz preglednice 17 med drugim razvidno tudi, da pri delitvi stroškov komunalnega opremljanja med posameznimi območji pozidave pri predvideni in maksimalno možni pozidavi ni bistvenih odstopanj. Komunalna oprema se zagotavlja za načrtovano dopustno pozidavo, zato bo v celoti izkoriščena le v primeru izvedene dopustne pozidave, V primeru, da bodo investitorji zgradili manjše objekte, pa zgrajena komunalna oprema ne bo izkoriščena v celoti, medtem ko bodo nastali stroški v zvezi z njeno izgradnjo ostali nespremenjeni.

Zato se pri poračunavanju vlaganj v zgrajeno komunalno opremo s strani občine in investitorjev upošteva stroške komunalne opreme po deležih oz. zneskih, ki odpadejo na posamezno območje

pozidave, ki so razvidni iz preglednice št. 17 in so prikazani ločeno tudi po stroških oz. vlaganjih, ki odpadejo na pripravo, gradnjo in odkup zemljišča.

Glede na določila 78. člena ZPNačrt se občina in investitor lahko dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko z investitorjem sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo. Zato Mestna občina Novo mesto z zainteresiranim investitorjem lahko sklene pogodbo o opremljanju, ki mora vsebovati najmanj določila, kot jih določa 78. člen Zakona o prostorskem načrtovanju.

V primeru izgradnje načrtovane komunalne opreme na podlagi sklenjene-(ih) pogodb o opremljanju z enim ali več investitorji, se investitorjem po izpolnitvi pogodbenih obveznosti pri poračunu oziroma odmeri komunalnega prispevka priznajo njihova vlaganja v javno komunalno opremo.

Program opremljanja je zato osnova tudi za določitev stroškov komunalnega opremljanja, ki odpadejo na investitorjeva zemljišča in poračun vlaganj v komunalno opremo s strani občine in investitorjev na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju. Podrobnosti tovrstnih medsebojnih obveznosti, se določijo s pogodbo o opremljanju.

V primeru, da bodo dejanski stroški gradnje komunalne opreme po pogodbi o opremljanju za več kot +/- 5% odstopali od vrednosti iz programa opremljanja se programa opremljanja novelira.

Programa opremljanja oziroma Odlok pa sta osnova tudi za izdajo odločb o odmeri komunalnega prispevka za načrtovano novo komunalno opremo investitorjem, ki ne bodo vlagali v načrtovano komunalno opremo na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju.

Poleg tega pa so vsi investitorji na območju OPPN NGC dolžni sočasno poravnati še komunalni prispevek za priključitev na obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo za kar jim bo izdana odločba na podlagi vsakokrat veljavnega krovnega oz. Splošnega Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto za obstoječo komunalno opremo.

Območje	Delež območja napram celoti	Površina območja [m ²]	NTP - predvideni [m ²]	NTP - max. [m ²]	Cp pred	Ct pred	Cp max	Ct max	KP pred	Delež KP pred	KP max	Delež KP max	Priprava območja KP	Izravnavna terena pod cesto KP	Gradnja KP	Odkup zemljišča KP
območje 1	4,15%	6.020	5.605	7.286	11,77	17,89	11,77	6,93	91.461	5,36%	56.610	3,32%	14.259	11.506	35.944	29.753
območje 2	11,20%	16.230	16.662	26.340	11,77	17,89	11,77	6,93	266.005	15,59%	185.113	10,85%	41.471	33.463	104.538	86.533
območje 3	13,18%	19.100	12.536	36.563	11,77	17,89	11,77	6,93	224.463	13,15%	244.849	14,35%	34.995	28.237	88.212	73.019
območje 4	17,96%	26.030	14.662	42.763	11,77	17,89	11,77	6,93	275.564	16,15%	299.403	17,55%	42.961	34.665	108.294	89.643
območje 5 in 6	25,97%	37.640	21.705	63.305	11,77	17,89	11,77	6,93	404.777	23,72%	440.070	25,79%	63.106	50.920	159.074	131.677
območje 7	21,36%	30.960	22.648	66.059	11,77	17,89	11,77	6,93	392.998	23,03%	429.841	25,19%	61.270	49.438	154.445	127.845
območje 8	0,62%	900	1.552	3.879	11,77	17,89	11,77	6,93	22.617	1,33%	21.999	1,29%	3.526	2.845	8.888	7.357
območje 9	5,57%	8.080	0	0	11,77	17,89	11,77	6,93	28.534	1,67%	28.534	1,67%	4.449	3.590	11.214	9.282
Skupaj		144.960	95.370	246.195					1.706.419	100,00%	1.706.420	100,00%	266.037	214.664	670.609	555.109

Preglednica 17: Preračun podatkov za odmero komunalnega prispevka in upoštevanje pogodbenih razmerij pogodbe o opremljanju

6 ETAPNOST GRADNJE IN TERMINSKI PLAN

Izvedba načrtovane komunalne opreme je predvidena v dveh etapah. Vsebina izvedbe potrebnih del posamezne etape je razvidna iz pogodbe o opremljanju, katero skleneta investitor in Občina in na podlagi katere se bo gradila predvidena komunalna oprema.

Terminski plan gradnje komunalne opreme je vezan na sklenitev pogodbe o opremljanju z zainteresiranim investitorjem, ki določa naslednje roke izvedbe:

- rok izvedbe 1. etape je 12 mesecev po sklenitvi pogodbe o opremljanju
- rok izvedbe 2. etape je 24 mesecev po sklenitvi pogodbe o opremljanju

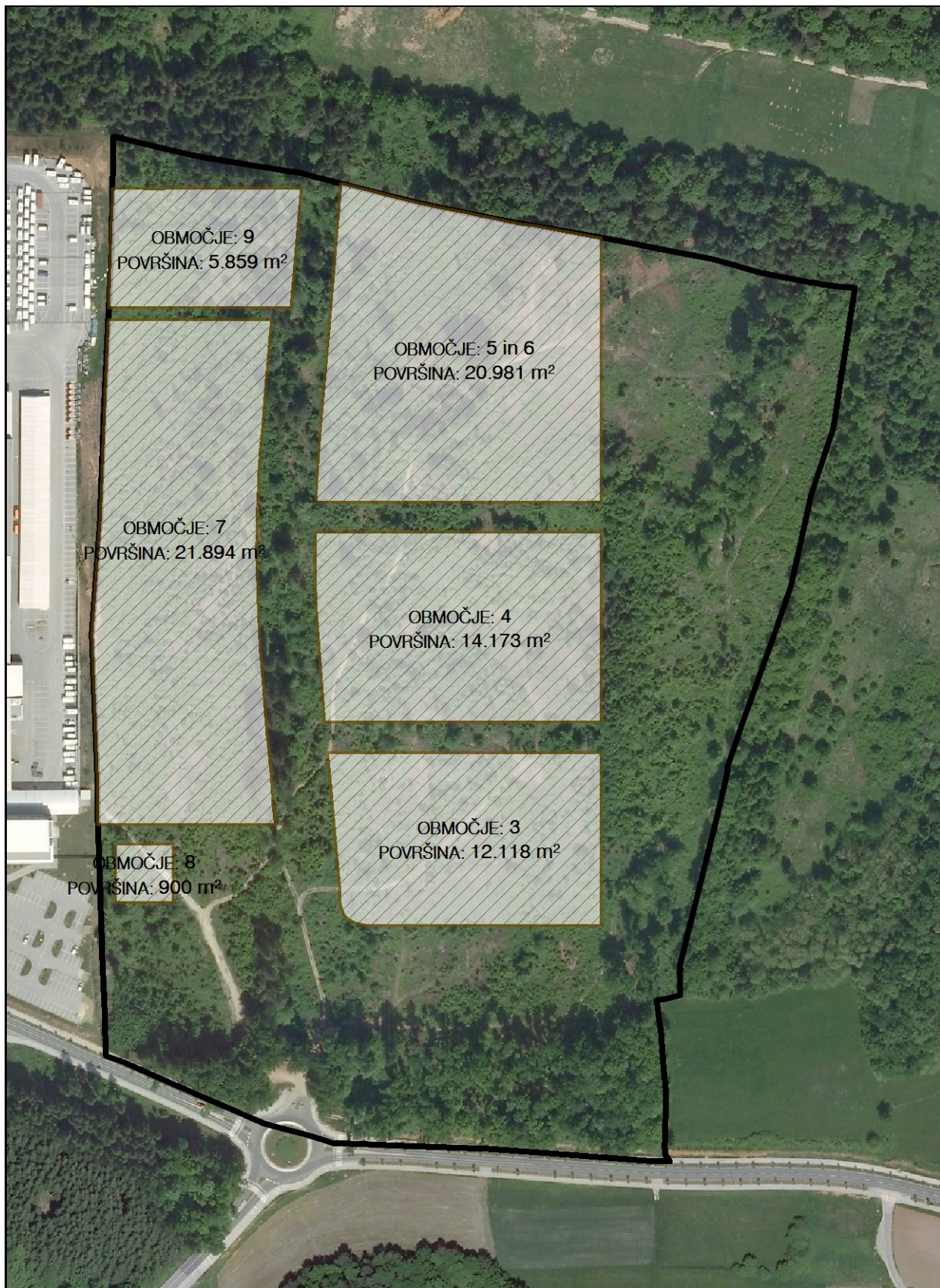
Rok izvedbe 2. etape se v primeru težav pri pridobitvi potrebnega zemljišča za gradnjo lahko spremeni, kar bo v skladu s potrebami pogodbenih strank in predlogom investitorja predmet aneksa k pogodbi o opremljanju.

7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

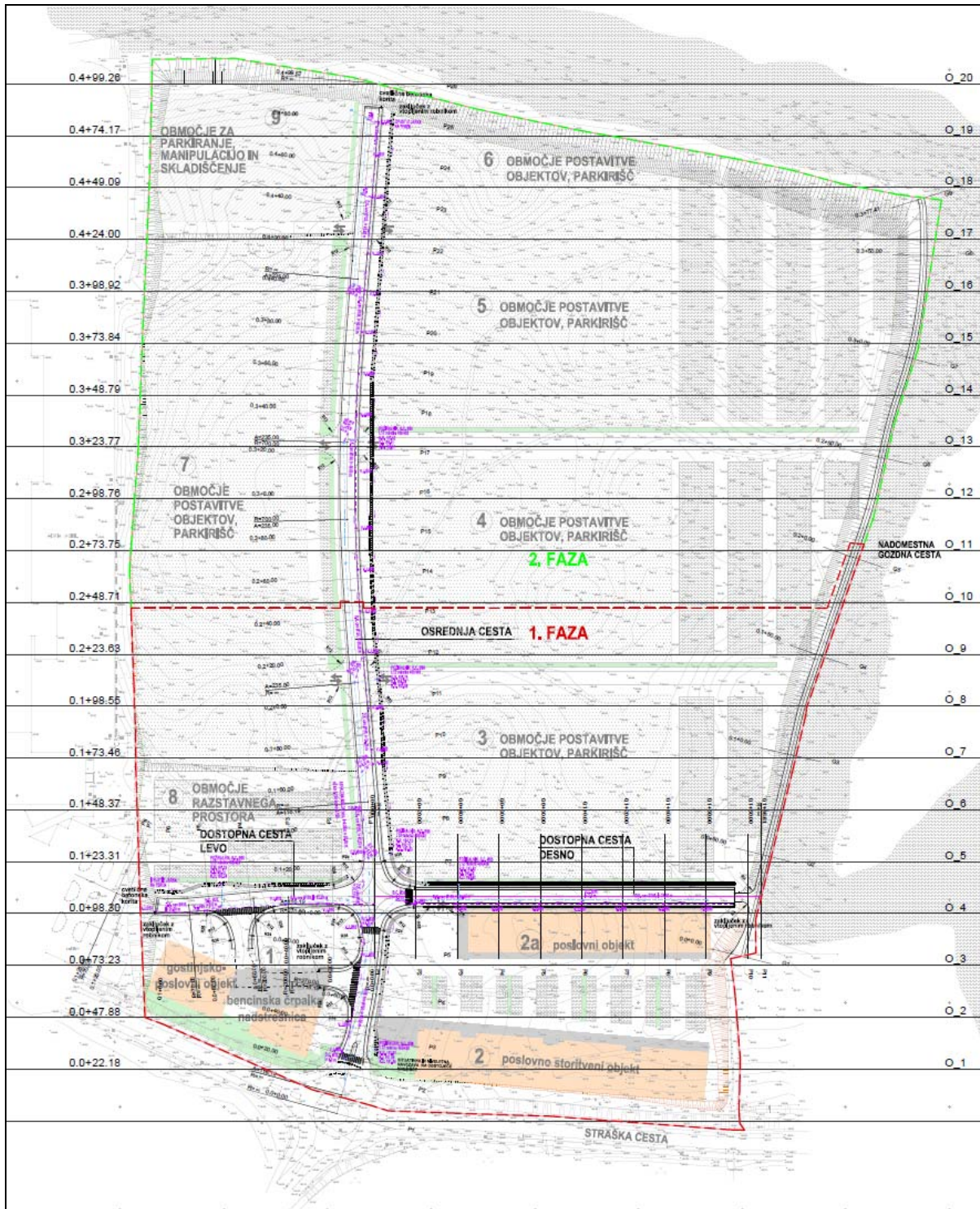
7.1 Prikaz gradbenih parcel - obračunsko območje komunalne opreme



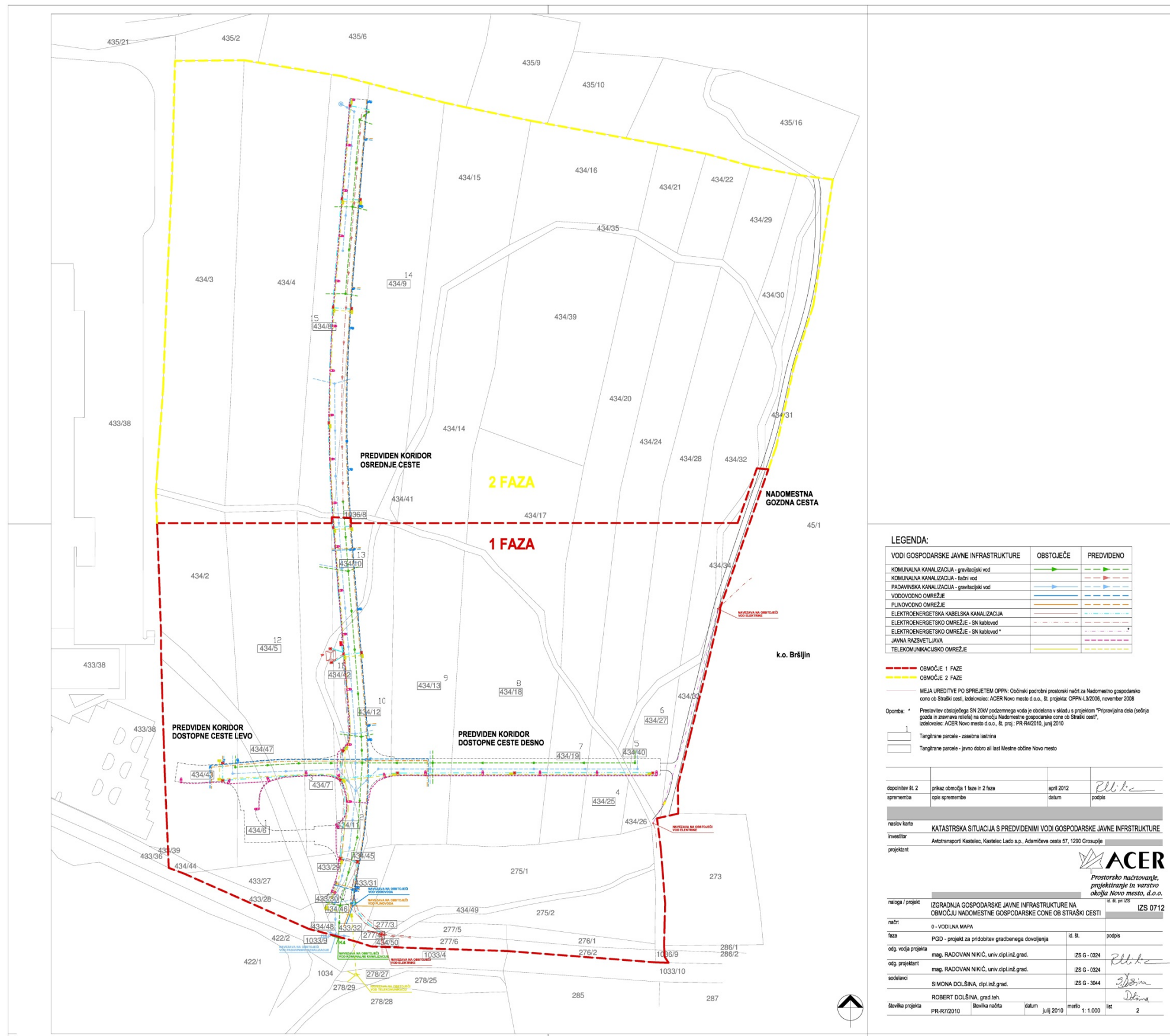
7.2 Prikaz območja pozidave in ocenjene vrednosti NTP



7.3 Prikaz etapnosti gradnje znotraj območja OPPN NGC



7.4 Zbirna karta gospodarske javne infrastrukture



Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 106/2010, 57/2012, 109/12, 35/13), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09), 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 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – UPB2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji, dne _____ sprejel:

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti 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) Navedene podlage so podrobneje prikazane v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti (v nadaljevanju: Program opremljanja) v občini Novo mesto, katerega je pod številko projekta 11 izdelalo podjetje Structura d.o.o. in je na vpogled na sedežu občine.

2. člen

(vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja gospodarske javne infrastrukture, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen

(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za:

- odmero komunalnega prispevka za novo gospodarsko javno infrastrukturo, ki ga zavezanec/investitor plača občini pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji na območju opremljanja in
- določitev finančnih podrobnosti glede vlaganj občine in investitorjev v komunalno opremo in poročila medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorji na območju urejanja, s katerimi bo občina sklenila pogodbo o opremljanju.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novozgrajeno 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 MONM).

(3) 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, oprostitev plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev.

4. člen

(obstoječa komunalna infrastruktura)

Območje opremljanja se navezuje na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno nadgraditi po pogojih soglasodajalcev.

5. člen

(predvidena komunalna oprema)

Predvidena je izgradnja nove javne dostopne ceste s pločniki, javno razsvetlavo in odvodnjavanjem meteornih voda z navezavami na obstoječe cestno omrežje pod pogoji upravljavcev, izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje ter izgradnja javnega vodovodnega omrežja z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje.

6. člen

(obračunsko območje)

- (1) Obračunsko območje investicije predstavlja celotno območje urejanja OPPN-ja
- (2) Grafični prikaz območja, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, je razviden v besedilnem delu programa opremljanja, poglavje: »7 Grafični del programa opremljanja«.

7. člen

(skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih [S] in obračunskih [OS] stroškov predvidene komunalne opreme:

Vrsta stroška	S [EUR]	OS [EUR]
Stroški gradnje komunalne opreme – cestno omrežje	1.225.332	1.225.332
Stroški gradnje komunalne opreme – kanalizacijsko omrežje	306.644	306.644
Stroški gradnje komunalne opreme – cestno omrežje JR	69.546	69.546
Stroški gradnje komunalne opreme – vodovodno omrežje	90.444	90.444
Stroški opreme ravnanja z odpadki	14.453	14.453
SKUPAJ:	1.706.419	1.706.419

8. člen

(financiranje in izvedba predvidene investicije)

- (1) Predvideno novo komunalno opremo na območju opremljanja v skladu z določili OPPN bo izvedel investitor pozidave območja na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju, izdelane projektne dokumentacije ter pogojev pristojnih soglasodajalcev in upravljavcev.

(2) V pogodbi o opremljanju, ki bo sklenjena v skladu z 78. členom ZPNačrt, se investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil in financiral novo predvideno komunalno opremo, pri čemer se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na njegova vlaganja v komunalno opremo, ki jo je zgradil, razliko, kot izhaja iz tč 5.3. Programa opremljanja pa je dolžan doplačati.

9. člen

(terminski plan)

(1) Izvedba predvidene komunalne opreme se bo izvajala v dveh etapah. Terminski plan izvedbe projekta je naslednji:

- rok izvedbe 1. etape je 12 mesecev po sklenitvi pogodbe o opremljanju
- rok izvedbe 2. etape je 24 mesecev po sklenitvi pogodbe o opremljanju.

(2) Rok izvedbe 2. etape se v primeru težav pri pridobitvi potrebnega zemljišča za gradnjo lahko spremeni, kar bo v skladu s potrebami pogodbenih strank in predlogom investitorja predmet aneksa k pogodbi o opremljanju.

10. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p_{i1}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{i1}} \cdot D_t)$$

Oznake pomenijo:

KP znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

A_{parcela} površina gradbene parcele

A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta

D_p delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka

D_t delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka

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

$C_{p_{i1}}$ indeksirani stroški opremljanja območja OPPN, določeni na enoto gradbene parcele

$C_{t_{i1}}$ indeksirani stroški opremljanja območja OPPN, določeni na enoto NTP

11. člen

(stroški opremljanja m^2 gradbene parcele [C_{p_i}] in m^2 neto tlorisne površine objekta [C_{t_i}] za investicijo v novo predvideno komunalno opremo)

Stroški opremljanja m^2 gradbene parcele in m^2 neto tlorisne površine objekta, ki predstavljajo obračunske stroške investicije iz 7. člena odloka, preračunane na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture v obračunskem območju, so razvidni iz naslednje tabele:

Vrsta stroška	C_{p_i} [€/m ²]	C_{t_i} [€/m ²]
Stroški gradnje komunalne opreme – cestno omrežje	8,45	12,84

Vrsta stroška	C _{p_i} [€/m ²]	C _{t_i} [€/m ²]
Stroški gradnje komunalne opreme – kanalizacijsko omrežje	2,12	3,22
Stroški gradnje komunalne opreme – cestno omrežje JR	0,48	0,73
Stroški gradnje komunalne opreme – vodovodno omrežje	0,62	0,95
Stroški opreme ravnanja z odpadki	0,10	0,15
SKUPAJ C_p/C_t:	11,77	17,89

12. člen

(obstoječa komunalna oprema)

Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanem 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:

- primarno omrežje cest (C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje),
- primarno 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).

13. člen

(indeksiranje stroškov)

(1) Obračunski stroški opremljanja m² gradbene parcele z določeno vrsto komunalne opreme [C_{p_i}] in obračunski stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [C_{t_i}] se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen (I) za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod oznako »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje obračunskih stroškov za novo predvideno komunalno opremo se uporablja datum uveljavitve tega odloka oz. Programa opremljanja. Indeksiranje obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo se upošteva glede na določila Splošnega odloka MONM.

14. 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 njegova vlaganja v komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju s pogodbo o opremljanju priznana vlaganja v komunalno opremo upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo, pri poročilu pa se upošteva določila iz tč 5.3. Programa opremljanja.

15. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Smiselno se upoštevajo določbe po Splošnem odloku MONM, ki se nanašajo na oprostitev in plačila komunalnega prispevka, priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo in posebne določbe glede oprostitev.

16. člen

(začetek veljavnosti)

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

Župan

Številka: 35112-187/2013
Novo mesto, dne:

Mestne občine Novo mesto
Alojzij MUHIČ