



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: 35400-5/2020-14 (631)  
Datum: 25. 10. 2021

## OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- ZADEVA:** PREDLOG ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »GOSPODARSKA CONA ZAHOD« IN PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE UREJANJA »GOSPODARSKA CONA ZAHOD« – 2. OBRAVNAVA
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)  
Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. in 34/19)  
Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjske zadeve
- Izdelovalec gradiva:** Espri, d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto (program in odlok)
- Poročevalec:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor  
Pia Svilan, po pooblastilu vodja Oddelka za premoženjske zadeve  
Espri, d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto, predstavnik
- Predlog sklepov:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Gospodarska cona Zahod« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja »Gospodarska cona Zahod« v drugi obravnavi.

mag. Gregor Macedoni  
župan

### PRILOGA:

1. Obrazložitev (Priloga 1)
2. Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Gospodarska cona Zahod« (Priloga 2)
3. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja »Gospodarska cona Zahod« (Priloga 3)
4. Pregledne karte oskrbnih območij (Priloga 4, priloga elaborata)



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: 35400-5/2020-14 (631)

Datum: 25. 10. 2021

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

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »GOSPODARSKA CONA ZAHOD« IN PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE UREJANJA »GOSPODARSKA CONA ZAHOD« – 1. OBRAVNAVA**

### **1. UVOD**

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 22. redni seji, ki je potekala 7. 10. 2021, obravnaval in sprejel predlog Elaborata za pripravo Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja »Gospodarska cona Zahod« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja »Gospodarska cona Zahod« v prvi obravnavi.

Na sejah delovnih teles sta bili podani pobuda in vprašanje na predlog odloka, na katero je bilo že ustno odgovorjeno na samih sejah in do katerih sta se opredelila občinska uprava in pripravljavec elaborata, kot sledi iz nadaljevanja.

### **2. SEJE DELOVNIH TELES**

#### **2.1 Seja odbora za okolje, prostor, komunalo in promet**

##### **2.1.1 Mihael Drašler, član**

Član je podal predlog, da se cona uredi in opremi »na ključ« in kot popolnoma opremljena preda lastnikom zemljišč.

##### Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto

Odločitev o tem, da se »Gospodarska cona Zahod« uredi in opremi v popolnosti in kot popolnoma opremljena preda lastnikom zemljišč, zaenkrat še ni dokončna.

#### **2.2 Seja odbora za gospodarstvo**

##### **2.2.1 Branko Kovač, član**

Član je vprašal, ali je izračunana cena netto cena.

##### Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto

Navedena cena je končna. Komunalni prispevek občina odmeri z odločbo, pri čemer Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) v 5. odstavku 5. člena določa: »Državni organi in organizacije, organi lokalnih skupnosti ter druge osebe javnega prava se ne štejejo za davčne zavezanke v zvezi z dejavnostmi ali transakcijami, ki jih opravljajo kot organi oblasti, tudi če pobirajo takse, prispevke in druge dajatve ter plačila v zvezi s temi dejavnostmi ali transakcijami.«

### 3. ZAKLJUČEK

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

Helena Brulc  
višja svetovalka za komunalni prispevek

Pia Svilan  
vodja Oddelka za premoženjske zadeve  
po pooblastilu št. 1000-7/2019-57 (411) z dne 27. 9. 2021

dr. Iztok Kovačič  
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič  
direktorica občinske uprave



Mestna občina  
**Novo mesto**

**ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA  
STAVBNIH ZEMLJIŠČ  
za območje opremljanja  
»Gospodarska cona Zahod«**

Novo mesto, avgust 2021  
Št. 35400-5/2020-10 (620)

Župan:  
mag. Gregor Macedoni

## **VSEBINA**

<b>1</b>	<b>SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</b>	<b>4</b>
1.2	Podatki o naročniku	4
1.3	Podatki o izdelovalcu	4
1.4	Okrajšave in pojmi	5
1.5	Namen izdelave programa opremljanja	5
1.6	Opis območja programa opremljanja	6
1.7	Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja	6
<b>2</b>	<b>NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE</b>	<b>8</b>
2.1	Predpisi	8
2.2	Prostorski akt	8
2.3	Razvojni programi	8
2.4	Ostala dokumentacija in viri	8
<b>3</b>	<b>PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA</b>	<b>9</b>
3.1	Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb	9
3.2	Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb	9
<b>4</b>	<b>OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE</b>	<b>10</b>
4.1	Opis komunalne opreme pred izvedbo projekta	10
4.2	Nova (predvidena) komunalna oprema	10
	Prometna infrastruktura	10
	Vodovodno omrežje	10
	Kanalizacijsko omrežje	11
	Ravnanje z odpadki	11
	Električno omrežje	11
	Telekomunikacijsko omrežje	11
<b>5</b>	<b>ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO</b>	<b>13</b>
6.1	Obračunska območja programa opremljanja	13

<b>6.2</b>	<b>Skupni stroški nove komunalne opreme</b>	<b>13</b>
<b>6.3</b>	<b>Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja</b>	<b>14</b>
<b>6.4</b>	<b>Obračunski stroški investicije (So)</b>	<b>14</b>
<b>6.5</b>	<b>Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN</b>	<b>18</b>
<b>8.1</b>	<b>Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (<math>D_{pN}</math>) in deležem površine objekta (<math>D_{tN}</math>)</b>	<b>18</b>
<b>8.2</b>	<b>Izračun komunalnega prispevka</b>	<b>18</b>
<b>8.3</b>	<b>Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila</b>	<b>19</b>
<b>8.4</b>	<b>Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>PRILOGE</b>	<b>20</b>

## 1 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

### 1.2 Podatki o naročniku

Naročnik: Mestna občina Novo mesto  
Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
Telefon: (07) 39 39 202  
E-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
Matična številka: 5883288000  
Identifikacijska številka: SI 48768111  
župan: mag. Gregor Macedoni

### 1.3 Podatki o izdelovalcu

Izdelovalec: Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto  
Telefon: (07) 39 35 700  
E-pošta: blaz.malensek@espri.si  
Matična številka: 5431484000  
Identifikacijska številka: SI 39899926  
direktor: mag. Blaž Malenšek

## 1.4 Okrajšave in pojmi

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

## 1.5 Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja Gospodarska cona Zahod (v nadaljevanju: program opremljanja) je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

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

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

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

Zavezanci 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 da bo lahko na njo priključil svoj objekt.



## 1.6 Opis območja programa opremljanja

Obračunsko območje zajema del območja Gospodarske cone Zahod, ki je v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto opredeljena z oznakami NM/4-b in NM/4-f. Gre za območje na severozahodnem delu Novega mesta ob regionalni cesti R3-651/1198 Trebnje – Novo mesto v neposredni bližini naselja Brezje-Žabjak.

*Slika 1: Prikaz območja prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) za območje romskega naselja Brezje-Žabjak in gospodarske cone Zahod (rumeno) z označenim obravnavanim območjem opremljanja (rdeče) na DOF*



Vir: portal eterra, [www.etterra.si](http://www.etterra.si), avgust 2021

Zemljišča, ki sestavljajo območje opremljanja, se nahajajo tik ob mestni vpadnici, Mirnapeški cesti, in tik ob priključku na načrtovano zahodno obvoznico, na severozahodu Novega mesta. Zemljišča so v času nastanka tega dokumenta še nepozidane površine oziroma na njih še ni objektov in so trenutno porasle z gozdom.

Okrog območja se nahaja območje nadaljevanja ureditve Gospodarske cone Zahod in južnega dela naselja Brezje-Žabjak, ki je predvidena enkrat v prihodnosti. Na severu in zahodu je predvidena nadaljnja ureditev Gospodarske cone Zahod (UE-5 – platoji 1a, 1b, 2, 3 in 4), medtem, ko je na vzhodu predvidena nadaljnja ureditev Južnega dela naselja Brezje-Žabjak (UE-3 in UE-4).

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

## 1.7 Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Načrtovana prostorska ureditev območja je opredeljena v Odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 15/18, v nadaljevanju SD OPN 3), ki je hkrati tudi prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju.

Obravnavano območje cone je po namenski rabi prostora v večjem delu (plato 5, 6, 7 in 8) območje proizvodnih dejavnosti, manjši del na severovzhodu območja (plato 9) pa je območje centralnih dejavnosti. Celotno območje leži znotraj ureditvene enote 5 (UE-5).

PIP za območje romskega naselja Brezje-Žabjak in gospodarske cone Zahod so sestavni del OPN MONM. Določeni so z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot jih določa predpis o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN.

Območje Gospodarske cone Zahod se nameni izgradnji objektov in ureditev za potrebe proizvodnih in povezanih centralnih, predvsem storitvenih dejavnosti. Ureja se kot funkcionalno zaključena gospodarska cona, ki je s cestnega omrežja Novega mesta dostopna neposredno z Mirnapeške ceste, možna pa bo tudi njena navezava na zahodno obvoznico, če bo ta v prvi fazi izvedena kot dvopasovnica z nivojskimi križanji.

Zemljišča posameznih uporabnikov v obravnavanem območju se nizajo vzdolž ceste B, ki vodi proti jugu, in se oblikujejo kot platoji, na katerih se uredijo gradbene parcele. Zazidalna shema sledi strukturi osnovnih prometnih povezav, vzdolž katerih se postavijo objekti ob upoštevanju predpisane gradbene meje. Načrtujejo se oblikovno poenoteni oziroma medsebojno usklajeni sklopi objektov. Parcelna struktura in shema pozidave sta zasnovani v obliki mreže parcel, na katerih je mogoče pod pogoji tega odloka umeščati posamezne objekte ali sklope objektov, manipulativne in parkirne površine ter druge zunanje ureditve.

Na strmih brežinah se obstoječa gozdna zarast ohrani. Nasipne brežine platojev na robu gozdne vegetacije se omejijo na čim manjši obseg tako, da se tla pod drevesi ne zvišujejo.

Na vsaki gradbeni parceli se zagotovi najmanj 10 % delež zelenih površin (zelenice na parkiriščih, robna območja). Odprte in manipulativne površine se uredijo skladno z delovnim procesom posamezne dejavnosti. Zagotovi se dobra organizacija in urejenost prostora zunaj objektov. Interne oziroma gospodarske dejavnosti (skladišča, manipulativne površine ipd.) se uredijo v notranjosti gradbenih parcel in ne ob osrednjih cestah.

Vkopne in nasipne brežine na obrobju cone se ozelenijo z gozdno vegetacijo tako, da se oblikuje nov gozdni rob, pri čemer se zagotovi večplastnost zasaditve in uporaba nižje rastočih avtohtonih vrst drevnine s široko ekološko amplitudo in veliko obnovitveno sposobnostjo.

Brežine med platoji na gradbenih parcelah oziroma med gradbenimi parcelami znotraj cone se zatravijo ali zasadijo z drevjem ali grmovnicami.

## 2 NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

### 2.1 Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

Program opremljanja opredeljuje ZUreP-2, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč načrtuje na podlagi programa opremljanja. Ta v obliki odloka pomeni tudi pravno osnovo za izdajanje odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

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

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o infrastrukturni zasnovi, kot je navedena v prostorskem aktu.

### 2.2 Prostorski akt

Program opremljanja kot svojo osnovo upošteva prostorsko izvedbene pogoje (PIP) za območje cone, kot so opredeljeni v SD OPN 3 in ki podrobneje določajo načrtovane ureditve v prostoru. V osnovi gre za gospodarsko cono, ki je kot taka tudi opredeljena v prostorskih aktih.

Obravnavano območje cone je po namenski rabi prostora v večjem delu (plato 5, 6, 7 in 8) območje proizvodnih dejavnosti, manjši del na severovzhodu območja (plato 9) pa je območje centralnih dejavnosti. Celotno območje leži znotraj ureditvene enote 5 (UE-5).

### 2.3 Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja (Regionalni razvojni program za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija) in je skladen z Načrtom razvojnih programov Mestne občine Novo mesto 2021 – 2024 (OB085-22-0010 GC Zahod)

### 2.4 Ostala dokumentacija in viri

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

1. Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme na območju Brezje – Zahod, marec 2021, Topos d.o.o. iz Novega mesta,
2. Podatki investitorjev o načrtovani gradnji na območju,
3. Smernice pristojne občinske službe glede oblikovanja obračunskega območja, časovnega načrta in razmerij med investitorji.

### **3 PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA**

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m<sup>2</sup> gradbene parcele za gradnjo in na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

Izračun obračunskih stroškov temelji na predvidenih novopozidanih površinah, saj so vsi objekti predvideni za priključitev na komunalno opremo. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

#### **3.1 Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb**

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m<sup>2</sup> gradbene parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, kot jih določa prostorski akt. Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

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

Povsem natančno bodo gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD), v tem primeru pa kot osnova služi ocena razpoložljivega prostora za pozidavo glede na določila prostorskega akta.

Glede na navedeno je skupna površina gradbenih parcel, ki so osnova za preračun stroškov na enoto mere ocenjena na površino 55.010 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb**

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

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

Bruto tlorisne površine še nezgrajenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Ta dopušča ogromno svobode pri izvedbi, na tem mestu pa predpostavljamo, da bodo objekti imeli na parcelah velike manipulativne površine, kar je za tovrstne cone običajno.

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

Seštevek vseh bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je ocenjen na 11.002 m<sup>2</sup>, kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.

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

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

- prometne infrastrukture, vključno s pločniki in javno razsvetljavo,
- vodovodnega omrežja,
- kanalizacije za odvajanje meteornih in odpadnih voda,
- elektroenergetskega omrežja in
- telekomunikacijskega omrežja.

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

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene nove komunalne opreme.

### **4.1 Opis komunalne opreme pred izvedbo projekta**

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

Novozgrajena komunalna oprema se bo navezala na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oziroma v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe kanalizacijsko omrežje, obstoječe vodovodno omrežje, obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki in uporabo obstoječih odprtih javnih površin, v skladu z določili Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 6/21 in 14/21).

### **4.2 Nova (predvidena) komunalna oprema**

V tem poglavju v skrajšani obliki povzemamo navedbe glede nove komunalne opreme, kot izhaja iz prostorskega akta oziroma projektne naloge za izdelavo projektne dokumentacije DGD in PZI dokumentacije za komunalno urejanje dela območja »Gospodarska cona Zahod ob Mirnopeški cesti, UE5«.

Pri tem velja opomniti, da je nova komunalna oprema za katero je potrebno pripraviti tehnično dokumentacijo, še v fazi načrtovanja.

#### **Prometna infrastruktura**

Ureditev prometne infrastrukture je določena z veljavnim SD OPN 3. Na obravnavanem območju je potrebno urediti cesto B, ki se navezuje neposredno na cesto 1, ki je deloma že urejena.

Novo projektiran odsek se mora navezati na obstoječe stanje na začetku odseka (cesta 1). Potrebna je obdelava prečnih profilov skladno s pravili stroke ter višinska in situativna obdelava predvidenih priključkov do posameznih platojev.

Peš promet bo urejen z dvostranskim pločnikom ob cesti.

Ob načrtovanju ceste je potrebno je načrtovati tudi javno razsvetljavo. Svetilke in druga urbana oprema se oblikujejo skladno s katalogom urbane opreme na območju Novega mesta.

#### **Vodovodno omrežje**

Izvede se nov cevovod, ki se navezuje na javni vodovod NL DN 100 v križišču ceste 1 in ceste B. Potrebno je zagotoviti oskrbo z vodo in požarno varnost. Pri projektiranju je potrebno upoštevati

obstoječe stanje oziroma predvidene rešitve s projektom »Gradnja komunalne opreme za območje romskega naselja Žabjak Brezje PID (št. proj. P- 2019/03, september 2020; GPI d.o.o.)«.

Pri načrtovanju vodovodne infrastrukture je potrebno zagotoviti tudi hidrantno omrežje s kapaciteto 192 m<sup>3</sup>/h za 2 uri ter pritiskom 2,5 bar.

### **Kanalizacijsko omrežje**

Izvede se nova javna kanalizacija, ki se navezuje na javno kanalizacijo PVC DN250 v križišču ceste 1 in ceste B. Pri projektiranju je potrebno upoštevati obstoječe stanje oziroma predvidene rešitve s projektom »Gradnja komunalne opreme za območje romskega naselja Žabjak Brezje PID (št. proj. P-2019/03, november 2020; GPI d.o.o.)«.

Na območju Gospodarske cone Zahod se komunalna kanalizacija dogradi v obsegu predvidene ureditve internih cest. Kanalizacijsko omrežje je zasnovano kot gravitacijsko in s črpališčem ter tlačnim vodom. Črpališče ČR2 je predvideno na jugo-zahodnem delu romskega naselja in je namenjeno prečrpavanju komunalne odpadne vode iz območja Gospodarske cone Zahod.

Vsa predvidena infrastruktura morajo biti načrtovana tako, da omogoča izvedbo priključitev posameznih platojev na novozgrajeno infrastrukturo (predvideni priključki skladno z veljavno zakonodajo).

### **Ravnanje z odpadki**

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o odvozu in odstranjevanju komunalnih odpadkov v mestni občini Novo mesto. V osrednjem delu območja Gospodarske cone Zahod se uredi ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov; v prostor se umesti tako, da je zagotovljen neposreden dostop s ceste.

### **Električno omrežje**

Povzetek veljavnega SD OPN 3: Na severni strani obravnavanega območja poteka na območju ceste 1 obstoječ podzemni nizkonapetostni vod. Za potrebe napajanja novih objektov in potrebe informatike se izvede elektrokabelska kanalizacija (EKK) ustreznih dimenzij skladno z zahtevami in pogoji upravljavca. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Nova odjemna mesta bodo v omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Tehnični parametri odjemnih mest bodo podani v soglasju za priključitev za posamezno odjemno mesto.

### **Telekomunikacijsko omrežje**

Za načrtovano prostorsko ureditev se skladno s pogoji in potrebami upravljalcev ustrezno dopolni telekomunikacijsko, krajevno in optično omrežje in sicer s kabelsko kanalizacijo ustreznih dimenzij. Kabelski objekti se izvedejo skladno s potrebami novih odjemalcev oziroma investitorjev. Vsa križanja in vzporedno vodenje se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi ter pod nadzorom in v soglasju z upravljalci posameznega omrežja. Upoštevati je potrebno trase obstoječega TK omrežja in pridobiti soglasja upravljalcev k projektnim rešitvam.

Trasa medkrajevnega optičnega kabla poteka ob regionalni cesti na severnem delu ureditve. Novo predvidene pozidave je potrebno načrtovati tako, da, če je le možno ne bo potrebna prestavitev obstoječega voda.

Za oskrbo predmetnega območja se predvidi kabelsko kanalizacijo od obstoječega TK omrežja. Poleg upoštevanja ustreznih odmkov drugih vodov od TK omrežja ter projektiranja v skladu s področnimi predpisi, je potrebno upoštevati podane podrobne pogoje mnenjedajalca.

## **5 ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA**

Gradnja komunalne opreme je predvidena v letih 2021 in 2022. Zaključek projekta in predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem je predvidena najkasneje do 31.12.2022.

## **6 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO**

### **6.1 Obračunska območja programa opremljanja**

Za potrebe določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba skladno z določili Uredbe opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določi eno ali več obračunskih območij.

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

Prav tako iz vidika predvidene pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa, vsaj v tej fazi tega ni možno opredeliti, zato posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij ni potrebna.

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

- obračunsko območje za novo cestno omrežje,
- obračunsko območje za novo kanalizacijsko omrežje (fekalne in meteorno) in
- obračunsko območje za novo vodovodno omrežje.

### **6.2 Skupni stroški nove komunalne opreme**

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

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

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

Stroški se določijo na podlagi:

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

Kot investicija se v skladu z Uredbo ne šteje:

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

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



Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije, pri čemer je osnova za določitev stroškov ocena podjetja Topos d.o.o. iz Novega mesta.

Tabela 1: Skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme v EUR

<b>Nova komunalna oprema</b>	<b>Skupni v EUR</b>	<b>stroški</b>
1. nova cestna infrastruktura	314.968	
2. nova vodovodna infrastruktura	44.940	
3. nova fekalna kanalizacija	114.918	
4. nova meteorna kanalizacija	170.485	
<b>Skupaj</b>	<b>645.311</b>	

### 6.3 Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

Finančna sredstva za izvedbo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja bodo zagotavljale Mestna občina Novo mesto, Občina Straža, Občina Mirna Peč (plato 8 za potrebe novega Zbirno-reciklažnega centra), Mestna občina Novo mesto (plato 9) in zasebna investitorja (platoji 5, 6 in 7). Investitorji bodo sklenili pogodbo, s katero bodo opredelili medsebojna razmerja in obveznosti, povezane s komunalnim opremljanjem območja.

Tabela 2: Viri financiranja projekta komunalnega opremljanja območja (v EUR)

<b>Območje in investitor</b>	<b>v EUR</b>
Plato 5 v UE 5 - zasebni investitor	<b>76.461</b>
Plato 6 v UE 5 - zasebni investitor	<b>101.507</b>
Plato 7 v UE 5 - zasebni investitor	<b>234.956</b>
Plato 8 v UE 5 - občine	<b>174.261</b>
- od tega Mestna občina Novo mesto	87.131
- od tega Občina Straža	43.565
- od tega Občina Mirna Peč	43.565
Plato 9 v UE 5 - Mestna občina Novo mesto	<b>58.126</b>
<b>Skupaj</b>	<b>645.311</b>

### 6.4 Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Drugi viri so predvsem:

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Drugo oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

V tem primeru Mestna občina Novo mesto določa, da so obračunski stroški enaki skupnim stroškom in se tako v izračunu na enoto mere v celoti prenesejo na zavezance za plačilo komunalnega prispevka.

Tabela 3: Obračunski stroški nove komunalne opreme

<b>Nova komunalna oprema</b>	<b>Obračunski stroški v EUR</b>
1. nova cestna infrastruktura	314.968
2. nova vodovodna infrastruktura	44.940
3. nova fekalna kanalizacija	114.918
4. nova meteorna kanalizacija	170.485
<b>Skupaj</b>	<b>645.311</b>

## 6.5 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 12. členom Uredbe, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske

stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$Cp_{N(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)}$$

in

$$Ct_{N(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_{GP} = 55.010 \text{ m}^2 \text{ (za vrste nove komunalne opreme),}$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 11.002 \text{ m}^2,$$

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

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

Tabela 4: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Vrsta komunalne opreme	Cpi (v EUR/m <sup>2</sup> )	Cti (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. nova cestna infrastruktura	5,73	28,63
2. nova vodovodna infrastruktura	0,82	4,08
3. nova fekalna kanalizacija	2,09	10,45
4. nova meteorna kanalizacija	3,10	15,50
<b>Skupaj</b>	<b>11,74</b>	<b>58,66</b>

## 7 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

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

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

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo komunalno opremo, kar pomeni, da obstaja tudi vsebinska osnova za obračun komunalnega prispevka.

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

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

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, in sicer se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključila oziroma jo bo bremenila nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja Gospodarska cona Zahod, upošteva sledeče:

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

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

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

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

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

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

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

V tem programu opremljanja določamo naslednje razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta:

$$Dp_N : Dt_N = 0,7 : 0,3$$

### 8.2 Izračun komunalnega prispevka

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

### **8.3 Oprostitev plačila komunalnega prispevka in način plačila**

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

### **8.4 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju**

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

V tem konkretnem primeru je predviden podpis pogodbe med zasebnimi investitorji in Mestno občino Novo mesto, ki bo novi Zbirno-reciklažni center na Platoju 8 gradila v partnerstvu z Občino Straža in Občino Mirna Peč. V pogodbi, ki še ni sklenjena, bodo podrobneje opredeljena medsebojna razmerja in obveznosti.

## **9 PRILOGE**

1. Predlog odloka o programu opremljanja
2. Grafični prikazi:
  - Karta 1: Prikaz območja opremljanja in hkrati obračunskih območij
  - Karta 2: Prikaz nove komunalne opreme



Mestna občina  
**Novo mesto**

**ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**  
**za območje opremljanja**  
**»Gospodarska cona Zahod«**

Pripravljalavec:

Mestna občina Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Gregor Macedoni, župan \_\_\_\_\_

žig in podpis

Izdelovalec:

EsPRI d.o.o., Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor \_\_\_\_\_

žig in podpis

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



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

**ODLOK**  
**o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja**  
**»Gospodarska cona Zahod«**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Gospodarska cona Zahod« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen  
(vsebina programa opremljanja)

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

(2) Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen  
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

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

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

posebnimi določbami glede oprostitev in načina plačila.

4. člen  
(obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje platojev 5-9 v Ureditveni enoti 5, kot jo opredeljuje Odlok 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, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177).

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

## II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen  
(obstoječa in nova komunalna oprema)

(1) Na območju ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot so predvideni s prostorskim aktom. Novozgrajena komunalna oprema se bo navezala na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oz. v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe kanalizacijsko omrežje, obstoječe vodovodno omrežje, obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki in uporabo obstoječih odprtih javnih površin, v skladu z določili Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto.

(2) Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, ki obsega izgradnjo prometne infrastrukture vključno s cestno razsvetljavo, kanalizacije za odvajanje meteornih in odpadnih voda, vodovodnega omrežja, elektroenergetskega omrežja in telekomunikacijskega omrežja. Podrobnosti bodo opredeljene v tehnični dokumentaciji, ko bo izdelana.

## III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen  
(skupni in obračunski stroški investicije)

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

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

Nova komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. nova cestna infrastruktura	314.968	314.968
2. nova vodovodna infrastruktura	44.940	44.940
3. nova fekalna kanalizacija	114.918	114.918
4. nova meteorna kanalizacija	170.485	170.485
<b>Skupaj</b>	<b>645.311</b>	<b>645.311</b>

7. člen  
(časovni načrt)

Gradnja komunalne opreme je predvidena v letih 2021 in 2022. Zaključek projekta in predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem je predvidena najkasneje do 31.12.2022.

8. člen  
(financiranje in izvedba predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja bodo zagotavljale Mestna občina Novo mesto, Občina Straža, Občina Mirna Peč (plato 8 za potrebe novega Zbirno-reciklažnega centra), Mestna občina Novo mesto (plato 9) in zasebna investitorja (platoji 5, 6 in 7). Investitorji bodo sklenili pogodbo, s katero bodo opredelili medsebojna razmerja in obveznosti, povezane s komunalnim opremljanjem območja.

Tabela 2: Viri financiranja projekta komunalnega opremljanja območja (v EUR):

Območje in investitor	v EUR
Plato 5 v UE 5 - zasebni investitor	76.461
Plato 6 v UE 5 - zasebni investitor	101.507
Plato 7 v UE 5 - zasebni investitor	234.956
Plato 8 v UE 5 - občine	174.261
- od tega Mestna občina Novo mesto	87.131
- od tega Občina Straža	43.565
- od tega Občina Mirna Peč	43.565
Plato 9 v UE 5 - Mestna občina Novo mesto	58.126
<b>Skupaj</b>	<b>645.311</b>

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen  
(izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

10. člen  
(merila za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:
- površina gradbene parcele stavbe,
  - bruto tlorisna površina stavbe,
  - razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) in
  - opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.
- (2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) znaša 0,7 : 0,3.
- (3) Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se povzameta po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja stavbe.

11. člen  
(obračunski stroški na enoto mere)

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

*Tabela 3: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo*

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m <sup>2</sup> )
1. nova cestna infrastruktura	5,73	28,63
2. nova vodovodna infrastruktura	0,82	4,08
3. nova fekalna kanalizacija	2,09	10,45
4. nova meteorna kanalizacija	3,10	15,50
<b>Skupaj</b>	<b>11,74</b>	<b>58,66</b>

12. člen  
(obstoječa komunalna oprema)

- (1) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:
- obstoječe vodovodno omrežje,
  - obstoječe cestno omrežje,
  - obstoječe kanalizacijsko omrežje,
  - obstoječe omrežje objektov za ravnanje z odpadki in
  - obstoječe odprte javne površine.
- (2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja GC Zahod velja sledeče:
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$ ), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
  - če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe

komunalne opreme ( $KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$ ), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi:  $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$ .

## V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen  
(dostop do podatkov )

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

14. člen  
(veljavnost)

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

Št.: 35400-5/2020-11 (620)  
Novo mesto, dne \_\_\_\_\_

Mestna občina Novo mesto  
mag. Gregor Macedoni, župan