



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: 35112-208/2013
Datum: 23.6.2015

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage«

- NAMEN:** Sprejem Odloka in programa opremljanja - 2. obravnava
- PRAVNA 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, 18/15)
- 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 opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage«.

Gregor MACEDONI,

ŽUPAN

PRILOGE:

1. Obrazložitev (PRILOGA 1)
2. Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod- Drage (PRILOGA 2)
3. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage« (PRILOGA 3)



Mestna občina Novo mesto



Občinska uprava
Oddelek za razvoj
in premoženjske zadeve

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35112-208/2013
Datum: 22.6.2015

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: PROGRAM OPREMLJANJA IN PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU
OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA
»KOMUNALNA OPREMA ZA OPPN MRZLA DOLINA-ZAHOD IN OPPN
BROD-DRAGE« - obrazložitev k 2. obravnavi**

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« je Občinski svet Mestne občine Novo mesto obravnaval na predhodni 7. seji, dne 28.5.2015.

Pri obravnavi predlaganega programa opremljanja in odloka v prvi obravnavi je bilo posebej izpostavljeno vprašanje izvedbe in financiranja javnih zelenih površin z ureditvijo igrišč in postavitvijo igral za otroke.

Podane pripombe glede izvedbe in financiranja javnih zelenih površin za potrebe širšega območja so bile upoštevane pri pripravi programa opremljanja in odloka, ki vam ga posredujemo v drugo obravnavo, kot je pojasnjeno v nadaljevanju.

Javne zelene površine v območju urejanja OPPN Mrzla dolina-zahod po določilih občinskega podrobnega prostorskoga načrta sestavljajo javne zelene površine na ureditveni enoti UE4, opredeljene za potrebe širšega območja (Drske in Broda) in javne zelene površine na ureditveni enoti UE2, ki so namenjene za potrebe soseške Mrzla dolina-zahod. Navedene javne zelene površine so med seboj povezane z javnimi pešpotmi.

Poleg navedenih javnih zelenih površin morajo investitorji zelene površine urediti tudi v sklopu gradbenih parcel.

Navedeno izhaja iz 24. člena Odloka o OPPN Mrzla dolina-zahod, s katerim je med drugim določeno, da se za potrebe soseške znotraj območja OPPN uredi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje. Od tega mora biti v oddaljenosti do 100 m od stanovanj najmanj 2,5 m² površin na stanovanje namenjenih za počitek stanovalcev, ter 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok. V oddaljenosti do 300 m od stanovanja pa mora biti na stanovanje zagotovljenih najmanj 5 m² površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov.

OPPN Mrzla dolina-zahod se lahko izvaja fazno, kar velja tudi za ureditev zelenih površin, pri čemer morajo investitorji posameznih stavb ob upoštevanju določil 24. člena odloka zagotoviti ureditev zelenih površin in gradnjo igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam v

sorazmernem delu glede na število zgrajenih stanovanj, zelene površine in igrišča v UE2 za potrebe soseske Mrzla dolina-zahod pa morajo biti zgrajene in predane v uporabo ob izgradnji in predaji v uporabo prvega izmed načrtovanih stanovanjskih objektov na območju OPPN Mrzla dolina - zahod.

Poleg zelenih površin in otroških igrišč v okviru gradbenih parcel k posameznim stanovanjskim stavbam pa so investorji OPPN Mrzla dolina - zahod po določilih 52. člena odloka dolžni prispevati sorazmerni del stroškov ureditve javnih zelenih površin v UE2 in UE4.

Javne zelene površine v UE2 in UE4, ki se morajo v čim večji meri zasaditi z visokoraslim drevjem skladno s predvideno vsebino, se namenijo parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljjanju prostega časa. Na njih se uredijo športna igrišča za igro z žogo (košarkarsko igrišče ali drugo igrišče z žogo) in opremijo z igrali za otroke ter ustrezeno urbano opremo. Igrišče za igro z žogo se ogradi z varovalno ograjo.

Ob pešpoteh, ki se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.

S programom opremljanja, ki je bil posredovan v prvo obravnavo, je bilo predlagano, da celotni strošek ureditve javnih zelenih površin za potrebe širšega območja v UE4, prevzema občina. V obrazložitvi k programu opremljanja je bilo izpostavljeno, da se glede na stališča in predloge občinskega sveta v fazi do druge obravnave, o tem lahko odloči tudi drugače.

Pojasnjeno je bilo, da predlog občinske uprave temelji na spodbujanju stanovanjske gradnje in analizi stroškov komunalnega opremljanja za navedeno sosesko, na podlagi katere je bilo ocenjeno, da dodatno obremenjevanje investorjev s stroški ureditve navedenih javnih zelenih površin, ne bi ugodno vplivalo na realizacijo načrtovane pozidave, kakor tudi, da je odmera komunalnega prispevka vezana na izvedbo investicije ali vsaj na vključitev investicije v načrt razvojnih programov občine za tekoče ali naslednje leto.

Glede na pripombe, podane v prvi obravnavi, je priloženi program opremljanja spremenjen in dopolnjen tako, da obravnava predvsem javne zelene površine za potrebe soseske Mrzla dolina-zahod v UE2, pri čemer stroške celotne ureditve prevzemajo izključno investorji pozidave na območju OPPN Mrzla dolina-zahod.

Za ureditev javnih zelenih površin na UE4, ki so namenjene tudi širšemu območju Drske in Broda, pa je v programu opremljanja podana le ocena stroškov izvedbe, o financiranju in delitvi stroškov med občino in ostalimi investorji in roku izgradnje pa je navedeno, da se bo odločalo z dopolnitvijo k programu opremljanja ali z drugim programom opremljanja.

To pomeni, da bodo obračunski stroški, stroški na enoto mere in roki izvedbe za ureditev javnih zelenih površin za potrebe širšega območja v UE4, določeni v dodatku k »Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« ali v drugem programu opremljanja.

Enako velja tudi za spremembe in dopolnitve predloga Odloka o programu opremlja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod Drage«, ki ga posredujemo v drugo obravnavo, s katerim se sprejme program opremljanja.

Vsa ostala pojasnila k odloku in programu opremljanja z vplivom na proračun so bila podana že v gradivu št. 35112-208/2013, z dne 13.5.2015, posredovanemu v prvo obravnavo.

Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme »Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage«.

Pripravila :

Darja Plantan
VODJA URADA ZA DAVKE

dr. Vida ČADONIČ ŠPELIČ

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE



**MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto**

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

**»KOMUNALNA OPREMA ZA OPPN MRZLA DOLINA-ZAHOD IN OPPN
BROD-DRAGE«**

Novo mesto, september 2014

**Župan:
Gregor Macedoni**

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	3
1.2. Okrajšave in pojmi	3
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	4
1.4. Opis območja opremljanja	5
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja	6
2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA	9
2.1. Obstojeca komunalna oprema	9
2.2. Predvidena (nova) komunalna oprema samo po OPPN Mrzla dolina – zahod	10
2.3. Predvidena skupna (nova) komunalna oprema za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod	13
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME	17
3.1. Obračunsko območje investicije	17
3.2. Skupni stroški investicije (Ss)	21
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	24
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA	25
5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	26
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	27
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na merske enote	28
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote	30
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	30
6.4. Faktor dejavnosti	31
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	31
6.6. Izračun komunalnega prispevka	32
6.7. Sklenitev pogodbe o opremljanju	33
7. PRILOGE	35

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Gregor Macedoni

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

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

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

1.2. Okrajšave in pojmi

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

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

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

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

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

Objekt je s temi 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 obširnejše definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja

infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.«

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo komunalne opreme na območjih občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) Mrzla dolina – zahod (NM/24-OPPN-f) in Brod-Drage (NM/24-OPPN-e) (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) in obstoječo skupno komunalno opremo, ki ga zavezanci / investitor plača občini,
- izdelan z namenom opredelitve obračunskega območja, ocene vrednosti izgradnje in obnove infrastrukture, delitve stroškov med investitorji, opredelitve roka izgradnje, načina opremljanja obračunskega območja in ostalih parametrov izvedbe komunalnega opremljanja obeh navedenih prostorskih aktov, določitev stroškov na enoto mere in odmere komunalnega prispevka,
- podlaga za sklenitev pogodb o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem,
- podlaga za določitev finančnih podrobnosti glede poračuna medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorjem na območju OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla – zahod.

Komunalno opremo, ki jo obravnava ta program opremljanja, predstavlja fekalna in meteorna kanalizacija, vodovodno in cestno omrežje, javne pešpoti in urejene javne zelene površine in avtobusno postajališče na dveh obračunskih območjih programa opremljanja. Vključuje tudi priključitev novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, prestavitev obstoječe komunalne opreme in rekonstrukcijo cestnega omrežja, kjer je to zaradi izvedbe projekta potrebno.

V 49. členu Odloka o OPPN Brod-Drage je navedeno, da stroške izgradnje vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetljavo v celoti nosi investitor. Podobna navedba je tudi v 52. členu Odloka o OPPN Mrzla dolina – zahod.

Na istem mestu je tudi navedeno, da bo med občino in investitorjem v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju sklenjena pogoba o opremljanju. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja. V konkretnem primeru pa je program opremljanja potreben tudi zaradi opredelitve načina izvedbe in poračuna dela vloženih sredstev investitorja na območju OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod glede na stroške komunalnega opremljanja, ki po programu opremljanja odpadejo na njegove gradbene parcele in dopustno pozidavo po določilih obeh OPPN.

Mestna občina Novo mesto je decembra 2011 že sprejela Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage«. V njem so bili opredeljeni parametri za obračun komunalnega prispevka za kanalizacijo na območju obeh prostorskih aktov. V tem programu opremljanja razširjamo osnovo za še dodatno komunalno opremo (vodovodno, cestno omrežje...) ter na novo opredeljujemo obračunsko območje, saj so se s sprejetjem OPPN Mrzla dolina-zahod

nekoliko spremenile tudi meje območja in podatki o gradbenih parcelah in neto tlorisnih površinah objektov, ki so bili v programu opremljanja iz leta 2011 ocenjeni. Ker bi bila sprememba osnovnega programa opremljanja nepregledna, se je občina odločila, da pripravi nov program opremljanja in spremljajoči odlok, ki poleg skupne komunalne opreme za oba podrobna prostorska načrta obravnava tudi komunalno opremo, ki je načrtovana izključno samo za pozidavo na območju OPPN Mrzla dolina-zahod.

1.4. Opis območja opremljanja

Območje opremljanja sta območji obeh OPPN (Mrzla dolina - zahod in Brod-Drage). Oba prostorska akta sta bila že sprejeta na občinskem svetu in uradno javno objavljena.

Območje OPPN Brod-Drage se nahaja na zahodnem obrobju Novega mesta v zaledju obstoječe stanovanjske soseske Brod, zahodno od območja OPPN Mrzla dolina - zahod, ki na zahodu meji na obstoječo sosesko Slavka Gruma. Prostor je reliefno razgiban pri čemer se teren proti zahodu močno dvigne.

Pretežni del območja je porasel s travo, na JZ delu tudi gozdom, na območju OPPN Mrzla dolina - zahod pa je tudi še nekaj kmetijskih površin.

Prostorska akta obravnavata naslednja zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 825, 826-del, 828/2, 850, 851, 853, 854, 859, 1310/2, 1311, 1312, 855/3, 855/4, 856/1, , 856/5, 856/6, 856/7, 856/4, 857/2, 860/1, 860/2, 861/1, 1328/12 (ulica Brod), 873/1, 873/3, 873/5 in 873/6, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu (OPPN Mrzla dolina-zahod) in

826, 848, 850, 851, 1327/2, 599/1, 604/2, 610/5, 722/1, 723/3, 725/1, 725/4, 725/5, 727/1, 727/2, 728/1, 728/2, 825, 1312, 828/4, 829/10, 829/11, 829/5, 829/7, 829/8, 829/9, 830/1, 832/1, 832/2, 832/3, 832/5, 832/6, 833/10, 833/11, 833/3, 833/6, 833/7, 833/8, 835/1, 835/10, 835/2, 835/4, 835/6, 835/7, 835/8, 835/9, 836/1, 836/2, 838/1, 838/4, 838/5, 838/6, 838/7, 839/1, 839/2, 844/3, 846/4, 847/1, 847/2, 849/2, 599/3, 599/4, 599/5, 600/3, 600/4, 604/8, 604/9, 1327/4, 1327/5, 1327/6, 828/5, 828/6, 829/12, 829/13, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu (OPPN Brod-Drage).

Obravnavano območje zajema površino, ki je v prostorskem delu planskih aktov opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, kjer je dovoljena gradnja v skladu z določili prostorskega akta.

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

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

Gradnja nekatere v tem programu opredeljene infrastrukture (kanalizacije) potekala tudi izven območij obeh prostorskih aktov, vendar je glede na namembnost in tehnične karakteristike v celoti namenjena območju opremljanja in jo kot tako tudi obravnavamo.

Investitorji na območju opremljanja imajo namen izvajati gradnjo objektov za pretežno stanovanjsko rabo.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. projektna dokumentacija.

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

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

V programu opremljanja je obravnavana javna komunalna oprema z objekti in omrežji v pristojnosti lokalne skupnosti, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in je potrebna, da se prostorske ureditve oziroma objekti lahko izvedejo in služijo svojemu namenu.

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo cestnega, vodovodnega in kanalizacijskega sistema za meteorno in fekalno kanalizacijo ter avtobusno postajališče in ureditev javnih zelenih površin.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobnejše tehničnih podrobnosti same izvedbe projekta, saj so ti navedeni v projektni in prostorski dokumentaciji, ampak navajamo samo kratek povzetek predvidenih del na komunalni opremi.

Prostorski akti občine

Območje opremljanja obravnavata Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko »Brod-Drage« (Uradni list RS, št. 113/2009, 45/2011) in Občinski podrobni prostorski načrt Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/2013). Sprejeta prostorska akta predstavljata osnovo za določitev površin parcel in neto tlorisnih površin objektov v obračunskem območju ter komunalno opremljanje obeh območij.

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/13, v nadaljevanju OPPN Mrzla dolina-zahod), je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na seji dne 11.7.2013. Z njim je določena tudi javna komunalna oprema za potrebe nove pozidave na območju OPPN Mrzla dolina-zahod in skupna komunalna oprema z OPPN Brod Drage.
- Odlok o OPPN za sosesko Brod Drage (Uradni list RS, št. 113/09) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na seji dne 17. 12. 2009, Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za sosesko Brod - Drage (Uradni list RS, št. 45/11; v nadaljevanju OPPN za sosesko Brod - Drage) pa na seji dne 26.5.2011. Z njim je določena tudi javna komunalna oprema za potrebe nove pozidave na območju OPPN Brod Drage z navezavami in rekonstrukcijami obstoječe komunalne opreme, ob upoštevanju pozidave na območju Mrzla dolina- zahod, (ki je predmet kasnejše sprejetega OPPN Mrzla dolina-zahod).

Skupna komunalna oprema za OPPN Brod Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod je razvidna iz lista št. 6.3. »Zbirna situacija GJI za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod«, ki je sestavni del OPPN Mrzla dolina-zahod (v prilogi) in predstavlja dostopno cesto 1A z rekonstrukcijo priključka z delom ulice Brod in »rekonstrukcijo kanalizacijskega omrežja izven območja OPPN Brod Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod«. Med navedeni območji se lahko deli tudi določene stroške za nove zelene površine s športnimi in otroškimi igrišči, načrtovane z OPPN Mrzla dolina-zahod, ki bodo predmet sprememb in dopolnitve tega programa opremljanja ali drugega programa opremljanja.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

Ostala dokumentacija

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

1. Projekt PGD – Rekonstrukcija infrastrukture v delu lokalne ceste ter javne poti (faza IV.), št. projekta PGD-08/11, izdelovalec Topos d.o.o., maj 2011, dopolnitev 2012
2. Projekt PGD – Cestna in komunalna infrastruktura znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod – 1. faza, št. projekta PGD – 10/13, izdelovalec Topos d.o.o., avgust 2013, dopolnitev september 2013 in februar 2014,
3. Projekt PGD – Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage (I. faza), št. projekta PGD – 6/10, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2010, dopolnjen julij 2010,
4. Projekt PGD – Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage, št. projekta PGD – 6/10-SGD/11, izdelovalec Topos d.o.o., november 2011 (projekt za gradbeno dovoljenje, ki nadomešča predhodno navedeni projekt),

5. Projekt PGD – Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage (2. faza), št. projekta PGD – 59/11, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2012,
6. Projekt PGD – Gradnja 3. faze komunalne in cestne infrastrukture na območju Brod – Drage - cesta 1A, št. projekta PGD – 01/11, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2011, dopolnitev november 2012,
7. Projekt PGD – Večstanovanjski objekt 1 vključno s kletnim delom večstanovanjskega objekta 2 na GP2 na območju OPPN Mrzla dolina – zahod, št. projekta PGD – 8/13, izdelovalec Topos d.o.o., avgust 2013 in september 2013,
8. Projekt PGD – Večstanovanjski objekt 2 na GP2 na območju OPPN Mrzla dolina – zahod, št. projekta PGD – 8/13, izdelovalec Topos d.o.o., september 2013,
9. Ocena Topos d.o.o. glede vrednosti predvidene komunalne opreme,
10. Podatki projektantskega podjetja Studio 2B d.o.o. glede površin predvidenih objektov v območju OPPN Brod-Drage,
11. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10, 76/13, 112/13, Dolenjski uradni list, št. 2/15) za določitev faktorjev dejavnosti, razmerij med parcelo in neto tlorisno površino, plačila dela stroškov obstoječe komunalne opreme in oprostitev plačila komunalnega prispevka.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

Program opremljanja obsega izgradnjo meteornega in fekalnega kanalizacijskega omrežja izven območja urejanja z OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod, na katerega se priključuje novozgrajena fekalna in meteorna kanalizacija v območjih opremljanja, ki je potrebna za normalno funkcioniranje obračunskih območij in del skupnega cestnega omrežja z avtobusnim postajališčem.

Poleg tega je v program opremljanja vključena tudi komunalna oprema znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod, kar pomeni izgradnjo oz. rekonstrukcijo:

- cestnega omrežja z javnimi potmi,
- fekalne in meteorne kanalizacije znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod,
- vodovoda znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod in
- ureditev javnih zelenih površin soseske z igrišči.

Izgradnjo telekomunikacijskega, plinovodnega in elektroenergetskega omrežja morajo zagotoviti investitorji sami in ni predmet tega programa opremljanja, saj se za navedeno komunalno opremo ne odmerja komunalnega prispevka.

V nadaljevanju obravnavamo samo javni del komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti in se ne ukvarjamо s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa. Sledi kratek opis:

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

2.1. Obstoeča komunalna oprema

Na območju sicer poteka ulica Brod in nekaj javnih pešpoti, vendar cesta v sedanjem stanju ne omogoča normalnega funkcioniranja in dostopa do predvidene nove pozidave. Podobno velja tudi za bližnjo komunalno opremo obstoječe pozidave izven območja obeh OPPN.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje je urejeno v okviru obstoječe pozidave na območju ulice Brod, od koder se meteorne in fekalne vode preko razbremenilnika ločijo, sušni odtok se pelje in prečiščuje na centralni čistilni napravi v Ločni, meteorne vode pa so speljane v reko Krko.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje sicer zadostuje za obstoječo pozidavo, nima pa zadostne kapacitete za predvideno novo pozidavo na obračunske območju.

2.2. Predvidena (nova) komunalna oprema samo po OPPN Mrzla dolina – zahod¹

Prometna infrastruktura

Soseska se bo na novo cesto »1A« navezovala s priključevanjem dostopne ceste »C« do objektov na GP2 in GP3. Za dostop do predvidenih stavb na GP2 se bo do izvedbe ceste »C« uredil dostop »Z« v širini do 5 m z rekonstrukcijo obstoječe poljske poti in s priključevanjem (P1) na ulico Brod – cesto »B«. Ko bo izvedena prečna povezava – ceste »C«, bo dostop »Z« ukinjen. Za dostop do objekta na GP1 bo urejen dostop z rekonstrukcijo obstoječega priključka (P2) pešpoti na ulico Brod - cesto »B«.

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

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

Za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi bo treba zagotoviti najmanj 1,5 parkirnih mest. Vsaj 50 % potrebnih parkirišč bo treba zagotoviti v stavbi oziroma pod zemljo, 50 % pa jih bo lahko na terenu, pri čemer bo treba na terenu zagotoviti vsaj 10 % vseh parkirišč za obiskovalce. V okviru zunanjih parkirišč bo moral biti zagotovljen tudi ustrezni delež mest za parkiranje koles in parkirna mesta za invalide, preostanek potrebnih mest le-teh pa v okviru parkirišč v stavbah. Parkirišča na terenu bodo urejena na območju posamezne gradbene parcele tako, da med njimi in stanovanjskimi stavbami ne bo potekala javna cesta. Parkirišča bodo lahko nadkrita z nadstršnicami in izvedena na način, da bodo dajala izgled zelenih površin, in sicer z zasaditvijo visokoraslih dreves, s travnatimi ploščami, s pomočjo travnatih rešetk ipd.

Ob pešpoti parc. št. 1310/2, k.o. Šmihel pri Novem mestu, bodo na GP14 na vzhodu območja opremljanja izvedena parkirna mesta za potrebe soseske Slavka Gruma, do katerih bo omogočen dostop z vzhodne strani med obstoječima blokoma Ulice Slavka Gruma št. 58 in 60. Ta parkirna mesta nimajo statusa javnih parkirišč.

Vse pešpoti znotraj območja opremljanja, ki bodo služile pešcem in / ali kolesarjem bodo utrjene in izvedene v protiprašni izvedbi.

Vse prometne površine bodo izvedene z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Opremljene bodo z ustrezno urbano opremo, talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) ter opremo v skladu s

¹ Vse navedbe v tem poglavju so povzete po prostorskem aktu

predpisom, ki urejajo prometno signalizacijo in prometno opremo na javnih cestah. »Vhodi« na hodnike za pešce bodo izvedeni z utopljenimi robniki s položno klančino.

Fekalna kanalizacija

Na območju opremljanja bo izvedena kanalizacija v ločenem sistemu.

Za odvod fekalnih odpadnih voda bo v območju opremljanja zgrajen glavni vod fekalne kanalizacije DN 300, ki bo potekal v cesti zahodno od predvidene gradnje in se bo na območju priključka dostopa »Z« na ulico Brod – cesto »B« priključil na rekonstruirano fekalno kanalizacijo (načrtovano po OPPN Brod - Drage), ki poteka v ulici Brod in se navezuje na črpališče Irča vas ter naprej na CČN Ločna.

Meteorna kanalizacija

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

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

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

Vodovodno omrežje

Novo vodovodno omrežje se bo na obstoječe omrežje priključilo na križišču dostopa »Z« z ulico Brod – cesto »B« preko dveh odcepnih vej.

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

Infrastruktura za zbiranje odpadkov

Komunalne odpadke se bo znotraj območja opremljanja zbiralo v zabojskih ter redno odvažalo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovec. Na območju opremljanja bo zagotovljeno potrebno število ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke). Le-ti bodo locirani tako, da bo možen odvoz s komunalnim vozilom. Za posamezne zabojske bodo urejene zaprte nadstrešnice v leseni izvedbi, ki bodo dostopne stanovalcem in koncesionarjem za odvoz.

Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, karton, lesni odpadki, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), bo treba zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Zabojski za ločeno zbiranje odpadkov bodo postavljeni na ekološko tehnično ustrezni prostor.

Javne zelene površine v območju urejanja

Javne zelene površine v območju urejanja sestavljajo javne zelene površine v UE4 za potrebe širšega območja in javne zelene površine v UE2 za potrebe sosekske, ki so med seboj povezane z javnimi pešpotmi.

Javne zelene površine za potrebe sosekske v UE2 se primarno namenijo za rekreacijo in prosti čas in opremijo z igriščem ali več igrišči za igre z žogo (košarkaško igrišče, mali nogomet ipd.), otroškim igriščem (peskovnik, tobogan, gugalnice ipd.) ter ostalo opremo za počitek stanovalcev (klopi, koš za smeti ipd.). Območje se lahko načrtno in skladno z ostalimi ureditvami dodatno zasadi z zelenjem (devesa in grmičevje). Višinska razlika do nivoja intervencijske ceste na vzhodu naj se rešuje v glavnem z ozelenjenimi brežinami.

Javne zelene površine v UE2 in UE4, ki se morajo v čim večji meri zasaditi z visokoraslim drevjem skladno s predvideno vsebino, se namenijo parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljanju prostega časa. Na njih se uredijo športna igrišča za igro z žogo (košarkarsko igrišče ali drugo igrišče z žogo), opremijo z igrali za otroke ter ustrezeno urbano opremo. Igrišče za igro z žogo se ogradi z varovalno ograjo.

Ob pešpoteh, ki se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.

Investitorji OPPN Mrzla dolina-zahod so po določilih 52. člena odloka, poleg ureditve zelenih površin in otroških igrišč v okviru gradbenih parcel k posameznim stanovanjskim stavbam (ob upoštevanju določilih 24. člena odloka), dolžni prispevati sorazmerni del stroškov ureditve zelenih površin v UE2 in UE4.

Predmet tega programa opremljanja so predvsem javne zelene površine za potrebe sosekske Mrzla dolina-zahod (UE2).

Za ureditev javnih zelenih površin na UE4, ki so namenjene tudi širšemu območju Drske in Broda, pa je v programu opremljanja podana le ocena stroškov izvedbe. Način financiranja in delitev stroškov med občino in ostale zavezance pa bo lahko predmet dopolnitve tega programa opremljanja ali drugega programa opremljanja.

Sestavni del prostorske dokumentacije OPPN Mrzla dolina – zahod je tudi grafika, ki prikazuje tako komunalno opremo, ki je namenjena samo OPPN Mrzla dolina – zahod kot tudi skupno komunalno opremo, ki je namenjena območju obeh prostorskih aktov (OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage).

2.3. Predvidena skupna (nova) komunalna oprema za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod

Prometna infrastruktura

Križišče ceste »1A« s cesto »B« bo oblikovano kot klasično »T« križišče z levim zavijalnim pasom na glavni prometni smeri. Zavijalni radiji bodo izvedeni na minimalno 8 m. Priključek javne poti JP 799113 na ulico Brod bo imel status skupinskega priključka, ki bo preoblikovan in urejen s prometno signalizacijo.

Dostop v sosesko bo izведен ob zahodni strani območja urejanja z ulice Brod (LZ 299131) – ceste »B«, in sicer preko nove ceste »1A« - del ulice Na Dragah (po OPPN Brod Drage).

Ulica Brod – cesta »B« bo imela v naselju funkcijo zbirne stanovanske ceste. Na tangiranem odseku bo izvedena rekonstrukcija ulice Brod z umestitvijo površin za pešce in kolesarje, preoblikovanjem obstoječih in izvedbo novih priključkov ter z izvedbo avtobusnega postajališča. Njena računska hitrost bo 30 km/h, kar bo omejeno s prometno signalizacijo že ob izvedbi dostopa »Z«. Prečni profil ulice Brod – ceste »B« bo v širini 10,70 m, in sicer kolesarski pas na nivoju vozišča širine 1,50 m, vozni pas širine 2 x 3,00 m, varovalni pas širine 0,50 m, kolesarska steza širine 1,00 m, hodnik za pešce širine 1,20 m ter bankina širine 0,50 m.

Fekalna kanalizacija po OPPN Brod-Drage

Fekalna kanalizacija upošteva izhodišča sprejetega OPPN Brod-Drage, ki v 25. členu (Kanalizacija) opredeljuje:

(1) Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu.

(2) Za odvod fekalnih odpadnih vod se v območju urejanja zgradi glavni vod fekalne kanalizacije DN 300, ki poteka v dostopni cesti (cesti »1A« in »2A«), nanj pa se priključujejo sekundarni kanali s profilom DN 200. Glavni fekalni vod se priklopi na obnovljen kanal v naselju Brod. Obstojec kanal se od te točke do reke Krke obnovi (razbremenilnik). Fekalne odpadne vode se odvajajo na centralno čistilno napravo v Ločni. Predvidena dodatna obremenitev čistilne naprave zaradi gradnje te soseske je cca 1.000 EE, zaradi česar na čistilni napravi ni potrebno izvesti dodatnih ukrepov.

(4) Meteorna in fekalna kanalizacija se na delu od ulice lokalne zbirne ceste Brod LZ 299131 do reke Krke izvede po javni pot JP Brod skupaj z rekonstrukcijo in preureditvijo ostalih komunalnih naprav in objektov. Pri dimenzioniranju vodov,

predvsem kanalizacij, se upošteva dolgoročna raba površin celotnega gravitacijskega zaledja.

(6) Pri nadalnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati tudi:
*Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00),
Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00) in
Uredbo o emisiji snovi in topote pri odvajjanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).*

Zaradi omejitev (lastništvo) se je fekalno kanalizacijo po določilih OPPN Brod-Drage načrtovalo v 4. fazah.

Faza I ima izdano gradbeno dovoljenje št. GD 351-710/2010-10 po projektu PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage (I. faza)«, št. projekta PGD – 6/10, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2010, dopolnjen julij 2010.

Faza II se ureja po projektu PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju Brod – Drage (2. faza)«, št. projekta PGD – 59/11, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2012.

Faza III se ureja po projektu PGD »Gradnja 3. faze komunalne in cestne infrastrukture na območju Brod – Drage - cesta 1A«, št. projekta PGD – 01/11, izdelovalec Topos d.o.o., februar 2011, dopolnitev november 2012.

Predmet projekta IV. faze je navezava kanalizacije predvidene soseske (OPPN Brod Drage) na obstoječo kanalizacijo ulice Brod (od jaška F12 do jaška F1). Predviden je razbremenilnik voda na obstoječem mešanem kanalu ter izvedba ločenega sistema kanalizacije po celi dolžini JP 799110.

Navedene faze obsegajo tako komunalno opremo, ki poteka znotraj območja obeh OPPN kot tudi infrastrukturo, ki poteka izven območja obeh OPPN in je vsebinsko vezana na oba prostorska akta.

Fekalna kanalizacija po OPPN Brod-Drage

Predviden je gravitacijski fekalni kanal, ki poteka v lokalni zbirni cesti ter javni poti Brod. Kanal se v jašku F12 naveže na kanalizacijo predvidene soseske Brod, v jašku F11 pa se preko novega razbremenilnika priključi obstoječa fekalna kanalizacija. V jašku F10 je predvidena navezava območja OPPN Mrzla dolina - zahod. Od jaška F9 pa do konca novogradnje je predvidena cev DN400. Skupna dolžina predvidene kanalizacije je 230 m in omogoča priklop sekundarnih kanalov.

Fekalna kanalizacija se izvede iz gladkih poliesterskih cevi premera 200 do 400. Kanalizacijske jaške se izvaja vodonepropustno, priporoča se vgradnja kanalizacijskih jaškov iz umetnih mas (poliester), premera 800 mm oz. kjer so predvidene kaskade večje od 1 m oz. so globine večje od 3 m, z okroglimi LTŽ pokrovi φ60.

Meteorna kanalizacija po OPPN Brod-Drage

Vse navedbe prostorskega akta OPPN Brod-Drage za fekalno kanalizacijo veljajo tudi za meteorno.

Posledica predvidene gradnje kanalizacije je tangiranje obstoječe infrastrukture. Tako je predvidena novogradnja vodovoda ter javne razsvetljave v celotnem poteku ter delna izgradnja nadomestne kabelske kanalizacije (KTV). Predvidena je tudi obnova ceste, ki bo obdelana v PZI dokumentaciji.

Meteorni kanal faze IV. je predviden kot gravitacijski kanal, ki bo potekal v lokalni zbirni cesti ter javni cesti Brod. Kanal se prične z jaškom M12, kjer se priključi kanalizacija soseske Brod – Drage v profilu DN 600. V jašku M11 se priključi pritok z novo projektiranega razbremenilnika na obstoječem mešanem sistemu DN400. Profil cevi od jaška M11 do M10 je DN800. V jašku M10 je predvideno mesto navezave območja OPPN Mrzla dolina - zahod. Od jaška M10 pa do izpusta v reko Krko je predviden kanal v profilu DN1000. Sam iztok v reko Krko se ohrani oz. prilagodi povečanemu profilu cevi.

Skupna dolžina kanala je 272 metrov, maksimalen pretok v najneugodnejšem delu znaša 2600l/s. Kanal omogoča priklop stranskih vtokov.

Vodovod po OPPN Brod-Drage

Vsebinsko je zamenjava in prestavitev vodovoda vezana na traso meteorne kanalizacije, zato je tudi navedena na tem mestu in kasneje stroškovno upoštevana pod postavko meteorne kanalizacije.

Z gradnjo kanalizacije bo na celotnem odseku lokalne ceste Brod LC 299131 tangirano vodovodno omrežje. Predvidena je zamenjava in prestavitev obstoječega cevovoda do objekta Brod 28. Na obnovljenem cevovodu je predvideno novo hidrantno omrežje. Pri projektu se upošteva minimalen vertikalni in horizontalni odmik od fekalne kanalizacije. V območju obnove vodovoda se predvidi tudi obnova vodovodnih hišnih priključkov.

Trasa obnove cevovoda se začne na priključku ceste Brod LC 299131 in se konča na prečkanju podvoza ceste Novo mesto – Dolenjske Toplice pri stanovanjskem objektu Brod 28. Obstojeci cevovod v cesti Brod LC 299131 je že obnovljen v izvedbi NL DN 125. Na obstoječem cevovodu v točki V1 se izvede prerez cevovoda z vgradnjo sektorskega zasuna za odcepni vod. V točki V10 je predvidena prevezava obstoječega odcepnega voda za bencinsko črpalko Brod. Prevezava se izvede preko sektorskega zasuna na odcepu voda. Obnova cevovoda je predvidena v izvedbi iz cevi nodularna litina DN 100 mm v dolžini 185 m, ki se zaključi z končnim nadzemnim hidrantom.

Zaradi izvedljivosti projekta je v času izvedbe del potrebno izvesti provizorične vode za zagotovitev nemotene oskrbe prebivalstva s pitno vodo.

Celotna trasa vodovoda poteka v robu dostopnih cest. Po končani gradnji mora investitor urediti zemljišče v prvotno stanje in odpeljati ter splanirati odvečne izkope materiala.

TK omrežje po OPPN Brod-Drage

Obstoječa kanalizacija poteka v lokalni zbirni cesti Brod ter javni poti do reke Krke, pri čemer sama trasa poteka po celotnem cestišču asfaltirane ceste. Z izvedbo kanalizacije je potrebna prestavitev obstoječega voda. Nadomesti se ga z novo dvocevno kanalizacijo PVC 2x110. Predvidena dolžina prestavitve znaša 130 m.

Urejene javne zelene površine

Urejene javne zelene površine znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod na ureditveni enoti UE 4 so po svoji vsebini namenjene območju obeh prostorskih aktov in širšemu območju Drske in Broda.

Ureditvena enota javnih zelenih površin za potrebe širšega območja (UE4) se nahaja zahodno in južno od stanovanjske gradnje in se s peš potmi navezuje na širšo okolico Drske in Broda. Pas zelenih površin na zahodu predstavlja bariero med sosesko in načrtovano mestno zbirno cesto, južni del pa se nameni parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljjanju prostega časa ter opremi s športnimi igrišči, igrali za otroke ter ustrezno urbano opremo.

Tako kot za javne zelene površine v UE2 tudi za tiste v UE4 velja, da se morajo v čim večji meri zasaditi z visokoraslim drevjem skladno s predvideno vsebino in nameniti parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljjanju prostega časa. Na njih se uredijo športna igrišča za igro z žogo (košarkarsko igrišče ali drugo igrišče z žogo), opremijo z igrali za otroke ter ustrezno urbano opremo. Igrišče za igro z žogo se ogradi z varovalno ograjo.

Ob pešpoteh, ki se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.

Za ureditev javnih zelenih površin na UE4 za potrebe širšega območja je v programu opremljanja podana le ocena stroškov izvedbe, način financiranja in delitev stroškov med občino in ostale zavezance pa bo lahko predmet dopolnitve tega programa opremljanja ali drugega programa opremljanja.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadalnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda, cestnega omrežja, urejenih javnih zelenih površin, peš poti in avtobusnega postajališča. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za v načrt razvojnih programov vključene investicije (proračun), za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobnejše določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi (poglavlje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (poglavlje 3.1.)
3. časovni načrt gradnje (poglavlje 5)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavlji 3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavlje 6.)

V tem konkretnem primeru je izgradnja komunalne infrastrukture, ki je predmet tega programa opremljanja, opredeljena v Odloku o OPPN Brod-Drage, kjer je v 49. členu navedeno, da je izgradnja obveznost investitorja. Podobna navedba je tudi v 52. členu Odloka o OPPN Mrzla dolina – zahod.

3.1. Obračunsko območje investicije

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

Obračunski območji investicije sta območji, kot sta opredeljeni v grafični prilogi k programu opremljanja.

Prvo območje obsega območji obeh prostorskih aktov OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod in obravnava komunalno opremo, ki je skupno namenjena zavezancem za plačilo komunalnega prispevka na območju obeh prostorskih aktov. Gre za fekalno in meteorno kanalizacijo za potrebe celotnega območja in pa del cestnega omrežja (cesta 1A in del ceste na ulici Brod, večje javne zelene površine v UE4 ter avtobusno postajališče).

Drugo območje obsega samo območje OPPN Mrzla dolina – zahod in obravnava komunalno opremo, ki je namenjena izključno objektom znotraj tega prostorskega akta. Gre za komunalno opremo znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod (fekalno in meteorno kanalizacijsko

omrežje, vodovodno omrežje, javno razsvetljavo, dostopno cesto in javne poti ter pločnik, kolesarsko stezo na ulici Brod in urejene javne zelene površine na UE2).

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

Površine obračunskih območij investicije

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

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja večjega števila stanovanjskih stavb, na katerih temelji preračun obračunskih stroškov v strošek na enoto, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«. Izjema je obstoječ objekt v UE1 v OPPN Mrzla dolina – zahod.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se bo priključil, oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov.

V tem konkretnem primeru še ne obstaja projektna dokumentacija za vse predvidene objekte, zato je ocena neto tlorisnih površin teh objektov na območju OPPN Brod-Drage podana s strani projektantskega podjetja, ki za investitorja izvaja projektiranje objektov na tem območju, za območje OPPN Mrzla dolina - zahod pa je bila ocena narejena glede na določila prostorskega akta ter že izdelano projektno dokumentacijo za objekta 1 in 2 v UE2.

Pri izdaji odločbe o odmeri komunalnega prispevka se bo upošteval podatek o neto tlorisni površini objektov iz predložene projektne dokumentacije PGD za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, ki jo bodo predložili zavezanci.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v prvem obračunskem območju (oba OPPN)

Območje	Neto tlorisne površine
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	23.027,37
2. OPPN Brod-Drage	42.170,50
<i>UE1 - večstanovanske stavbe</i>	
- 1a - stolpiči	12.865,00
- 1b - vila blok	4.514,00
- 1c - vila dupleks	2.783,90
<i>UE2 - individualne stanovanske stavbe</i>	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostoječih hiš	
- od tega objekt SPO1	650,36
- ostali objekti v 2a	10.313,25
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrsti hiše/dvojčki/prostostoječe stavbe	7.043,99
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>	
- 3a vila dupleks ali prostostoječe stavbe	4.000,00
Skupaj (1+2)	65.198,23

Neto tlorisna površina objektov v drugem obračunskem območju (samo OPPN Mrzla dolina – zahod) znaša 23.027,37 m².

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskih območjih so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)

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

Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo, in za katero se odmeri komunalni prispevek, znaša 60.165,62 m² v prvem obračunskem območju (oba OPPN), oz. 13.562 m² v drugem obračunskem območju (OPPN Mrzla dolina – zahod).

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka v prvem obračunskem območju

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

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Ocena stroška izgradnja kanalizacijskega sistema izven območja obeh OPPN je povzeta po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage« iz novembra 2011 in ustrezeno revalorizirana na 31. julij 2014 .

Ostali izvedbeni stroški so ocenjeni s strani projektantskega podjetja Topos d.o.o., pri čemer so na stroške izvedbenih del dodani še 3 % ocene vrednosti projektne dokumentacije in 4 % ostalih stroškov (parcelacija, varnost pri delu, ostala dela...). Projektna dokumentacija je ocenjena v deležu samo tam, kjer nimamo znanega podatka o strošku.

Stroški za odkup zemljišč so ocenjeni glede na površino zemljišč, ki jih je še potrebno odkupiti in ceno 44,4 EUR/m². Cena je določena glede na Sklep okrajnega sodišča v Novem mestu zaradi določitve odškodnine iz dne 17.10.2013 glede odkupa zemljišča v 899 k.o. Šmihel. Na ceno je dodan 22% DDV, ki se pojavi v primeru, da je lastnik zemljišča pravna oseba (v tem primeru je temu tako). Ker gre za zemljišča za izvedbo javne komunalne opreme pa ni potrebno plačilo 2 % davka na promet z nepremičninami.

Stroški za izvedbo urejenih javnih zelenih površin na UE4 v območju OPPN Mrzla dolina-zahod za potrebe širšega območja so prikazani le med skupnimi stroški, medtem ko bo delitev teh stroškov med občino in investitorji podrobnejše obravnavana v dodatku k tem programu opremljanja ali v posebnem programu opremljanja.

Tabela: Skupni stroški izgradnje komunalne opreme

Postavka	v EUR
Skupna infrastruktura za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla Dolina-zahod	1.592.079
1. Fekalna kanalizacija za oba OPPN	256.170
2. Meteorna kanalizacija za oba OPPN	503.816
3. Cesta 1A	
- zemljišče za cesto	92.952
- gradnja ceste	133.978
- projektna dokumentacija (3 % GOI)	4.019
- ostali stroški (4 % GOI)	5.359

4. Brod – zavijalni pas na cesto 1A		
- zemljišče za cesto	17.713	
- gradnja ceste	54.900	
- projektna dokumentacija (3% GOI)	1.647	
- ostali stroški (4 % GOI)	2.196	
5. Javne zelene površine v UE4		
- odkup zemljišča	351.279	
- gradnja igrišča	122.000	
- projektna dokumentacija (3 % GOI)	3.660	
- ostali stroški (4 % GOI)	4.880	
5. Avtobusno postajališče		
- odkup zemljišča	4.875	
- gradnja igrišča	30.500	
- projektna dokumentacija (3 % GOI)	915	
- ostali stroški (4 % GOI)	1.220	
Infrastruktura samo za OPPN Mrzla Dolina - zahod		780.370
6. Ulica Brod (samo pločnik in kolesarska steza)		
- zemljišče za pločnik in kolesarsko stezo	9.642	
- dograditev pločnika in kolesarske steze	97.600	
- projektna dokumentacija (3% GOI)	2.928	
- ostali stroški (4 % GOI)	3.904	
7. Cesta C (dostop za OPPN Mrzla dolina-zahod)		
- zemljišče za cesto	27.463	
- gradnja ceste	31.133	
- ostali stroški (4 % GOI)	1.245	
8. Kanalizacija znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod		
- meteorna kanalizacija	55.129	
- ostali stroški (4 % GOI)	2.205	
- fekalna kanalizacija	54.630	
- ostali stroški (4 % GOI)	2.185	
9. Vodovod znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod		
- izvedbena dela	59.493	
- ostali stroški (4 % GOI)	2.380	
10. Javne poti		
- zemljišče za javne poti	56.389	
- izvedbena dela	134.262	
- ostali stroški (4 % GOI)	5.370	
11. Javna razsvetljava		
- izvedbena dela	41.480	
- ostali stroški (4 % GOI)	1.659	
12. Javne zelene površine v UE2		
- odkup zemljišča	49.997	
- ureditev javnih površin	85.400	
- ostali stroški (4 % GOI)	3.416	
13. Projektna dokumentacije znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod		52.460

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške za komunalno opremo.

Tabela na prejšnji strani bi bila formalno sicer že zadostna podlaga za nadaljnjo razdelitev, vendar je zaradi preglednosti bolje, da so stroški jasno ločeni po posamezni vrsti komunalne opreme. Tako so stroški projektne dokumentacije v sorazmernem deležu prištetvi posamezni postavki, javna razsvetljava in javne poti vsebinsko sodijo pod cestno omrežje, posamezne postavke pa so vsebinsko združene glede na vrsto komunalne opreme. Tako dobimo:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme

Komunalna oprema	Skupni stroški
1. obračunsko območje - skupaj za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla Dolina-zahod	1.592.079
1. Fekalna kanalizacija	256.170
2. Meteorna kanalizacija	503.816
3. Cestno omrežje	312.764
- cesta 1A	236.308
- ulica Brod – zavijalni pas na cesto 1A	76.456
4. Urejene javne zelene površine v UE4	481.819
5. Avtobusno postajališče	37.510
2. obračunsko območje - samo za OPPN Mrzla Dolina-zahod	780.370
a. Cestno omrežje	442.845
- cesta C	64.154
- ulica Brod (samo pločnik in kolesarska steza)	122.295
- javne poti znotraj OPPN Mrzla Dolina-zahod	210.148
- javna razsvetljava	46.248
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina-zahod	60.910
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina-zahod	61.466
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina-zahod	66.332
e. Urejene javne zelene površine v UE2	148.817

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

V tem primeru bo občina sama nosila vse stroške izgradnje avtobusnega postajališča. Vsi ostali obračunski stroški so enaki skupnim stroškom.

Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječo komunalno opremo.

Tabela: Obračunski stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme

Komunalna oprema	Obračunski stroški
Skupaj za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla Dolina-zahod	1.072.750
1. Fekalna kanalizacija	256.170
2. Meteorna kanalizacija	503.816
3. Cestno omrežje	312.764
- cesta 1A	236.308
- ulica Brod – zavijalni pas na cesto 1A	76.456
4. Urejene javne zelene površine v UE4	*
5. Avtobusno postajališče	0
Samo za OPPN Mrzla Dolina-zahod	780.370
a. Cestno omrežje	442.845
- cesta C	64.154
- ulica Brod (samo pločnik in kolesarska steza)	122.295
- javne poti znotraj OPPN Mrzla Dolina	210.148
- javna razsvetljava	46.248
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina-zahod	60.910
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina-zahod	61.466
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina-zahod	66.332
e. Urejene javne zelene površine v UE2	148.817

* Obračunski stroški bodo določeni v dodatku k »Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« ali drugem programu opremljanja.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Za obstoječo komunalno opremo se šteje tista komunalna oprema, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi ene izmed predvidenih metod iz 12. člena uredbe.

Skladno s 3. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

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

Novi kanalizacijski vodi se v celoti navezujejo na obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, kar pomeni, da obstaja pravna osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za to postavko. Podobno velja tudi za vodovodno in cestno omrežje.

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

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

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi časovni načrt izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne opreme na območju opremljanja.

Okviren časovni načrt je naslednji:

- | | |
|--|-----------------|
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | do leta 2017 |
| - izdelava projektne in tehnične dokumentacije | do leta 2017 |
| - gradnja komunalne opreme | do leta 2017 |
| - tehnični pregled iz izdaja uporabnega dovoljenja | konec leta 2017 |
| - izvedba javnih zelenih površin v območju OPPN Mrzla dolina-zahod (na UE4) | ** . |

** Rok izvedbe bo določen v dodatku k »Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« ali drugem programu opremljanja.

Iz določil obeh prostorskih aktov izhaja, da bodo komunalno opremo gradili investitorji na podlagi pogodb o opremljanju na svoje stroške. Podrobnejši časovni načrt bo sestavni del teh pogodb.

V pogodbah o opremljanju se v delu, ki se nanaša na izgradnjo meteorne in fekalne kanalizacije izven območja opremljanja tega programa opremljanja, z investitorjem, ki bo zgradil navedeno skupno kanalizacijsko omrežje, uredi tudi način vračila dela stroškov, ki presegajo njegove obveznosti in po programu opremljanja odpadejo na investitorje na območju drugega OPPN. Investitor je namreč v skladu z določili Odloka o OPPN Brod-Drage dolžan izvesti rekonstrukcijo obstoječe mešane kanalizacije na Brodu sočasno z izgradnjo nove komunalne opreme na območju nove pozidave, pri čemer pa je novozgrajena kanalizacija zasnovana s kapacitetami in na način, ki omogoča odvajanje odpadnih voda tudi iz območja OPPN Mrzla dolina - zahod. V kolikor se gradnje prvi loti investitor na območju OPPN Mrzla dolina – zahod, pa bo on moral prevzeti obveznost izgradnje te komunalne opreme, saj drugače njegovo območje ne more funkcionirati.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVK

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

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

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

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža:

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

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

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta in
- morebitna podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na merske enote

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicije v predvideno komunalno opremo, potrebno zaradi priključevanja objektov in površin nanjo. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum A(j)$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 20

$\sum T(j)$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 19

OS(ij) = kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 24.

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

1. obračunsko območje - skupna infrastruktura za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
1. Fekalna kanalizacija	4,26	3,93
2. Meteorna kanalizacija	8,37	7,73
3. Cestno omrežje	5,20	4,80
4. Urejene javne zelene površine (UE4)	***	***
5. Avtobusno postajališče	/	/
Skupaj	17,83	16,46
2. obračunsko območje - infrastruktura za OPPN Mrzla dolina - zahod	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
a. Cestno omrežje	32,65	19,23
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina – zahod	4,49	2,65
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina – zahod	4,53	2,67
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina – zahod	4,89	2,88
e. Urejene javne zelene površine v UE2	10,97	6,46
Skupaj	57,53	33,89

*** Stroški na enoto mere bodo določeni v dodatku k »Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« ali v drugem programu opremljanja.

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote

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

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

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

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

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

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

6.4. Faktor dejavnosti

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

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

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (C_p) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (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«.

Bazni indeks (t.j. 1,00) je september 2014..

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek

KPi izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

V kolikor bi kakšen od investitorjev gradil infrastrukturo v večjem obsegu, kot je to dejansko potrebno za funkcioniranje njegovih objektov (npr. da bi zgradil oz. rekonstruiral meteorno in fekalno kanalizacijo izven območja obeh OPPN, pri čemer bi sam potreboval samo del kapacitet vodov) in bi z občino podpisal ustrezzo Pogodbo o opremljanju, se v pogodbi opredeli tudi način poračuna vloženih sredstev ob plačilu komunalnega prispevka še ostalih uporabnikov v 1. obračunskem območju (oba OPPN).

Pri tem bi se upoštevala razdelitev 66,23 % stroškov, ki odpade na območje OPPN Brod-Drage oz. 33,77 % stroškov, ki odpade na OPPN Mrzla dolina – zahod. Izračun deležev izhaja iz formule za izračun komunalnega prispevka in v tem programu navedenih vhodnih parametrov. Upoštevano je tudi, da imajo vsi objekti v obeh OPPN faktor dejavnosti 1,3, razen objektov v ureditveni enoti 2, kjer gre za individualne stavbe, za katere velja faktor dejavnosti 1. Prav tako je upoštevano, da je del objekta v SPO1 v OPPN Brod Drage predviden za zdravstveno dejavnost in tako oproščen plačila komunalnega prispevka. V nobenem primeru pa vložena sredstva ne morejo biti priznana v višji višini, kot je ocenjena vrednost investicije v tem programu opremljanja.

V kolikor bo sredstva za izvedbo komunalne opreme zagotovila Mestna občina Novo mesto iz svojega proračuna, je zgornja navedba in razdelitev brezpredmetna in zavezanci plačajo komunalni prispevek po izdanih odločbah ob zaprosilu za izdajo gradbenega dovoljenja glede na vrednosti in vhodne parametre, kot so navedeni v tem programu opremljanja in spremljajočem odloku.

6.7. Sklenitev pogodbe o opremljanju

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju med občino in investitorjem določi, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotovi opremljenost zemljišča s komunalno opremo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo (predvideno) komunalno opremo, medtem ko je potrebno komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo plačati glede na določila Splošnega odloka. Program opremljanja v drugem poglavju posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno opremo, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno opremo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne opremo.

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

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

Nekatera določila pogodbe o opremljanju so že navedena v 49. členu Odloka o OPPN Brod-Drage, kjer je navedeno:

Financiranje izgradnje infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank, pri čemer pa stroške izgradnje vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetljavo v celoti nosi investitor.

Podobno je navedeno v 52. členu Odloka o OPPN Mrzla dolina – zahod:

Financiranje izgradnje in prestavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

7. PRILOGE

- a.) Predlog odloka o programu opremljanja
- b.) Grafični prikaz obračunskih območij programa opremljanja
- c) Odlok o občinskem podrobnem načrtu Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/13)
- d) OPPN Mrzla dolina-zahod - končna ureditvena situacija
- e) Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod
- f) Skupna komunalna oprema za OPPN Brdo Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod

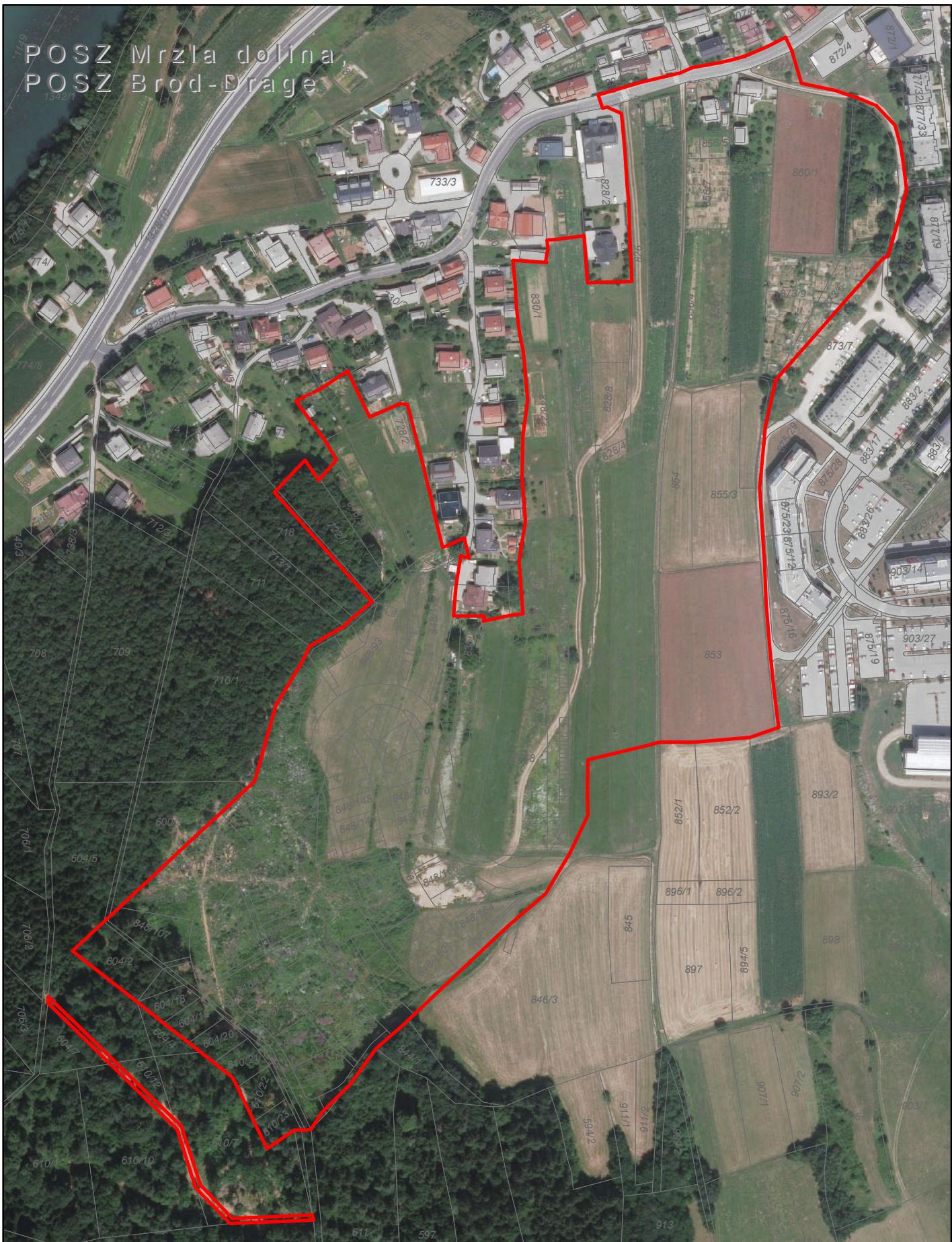


Legenda

- Drugo obračunsko območje: območje OPPN Mrzla dolina – zahod
- Zemljiški kataloger

0 1020 899 40 60 80 100 m

**POSZ Mrzla dolina,
POSZ Brod-Draga**

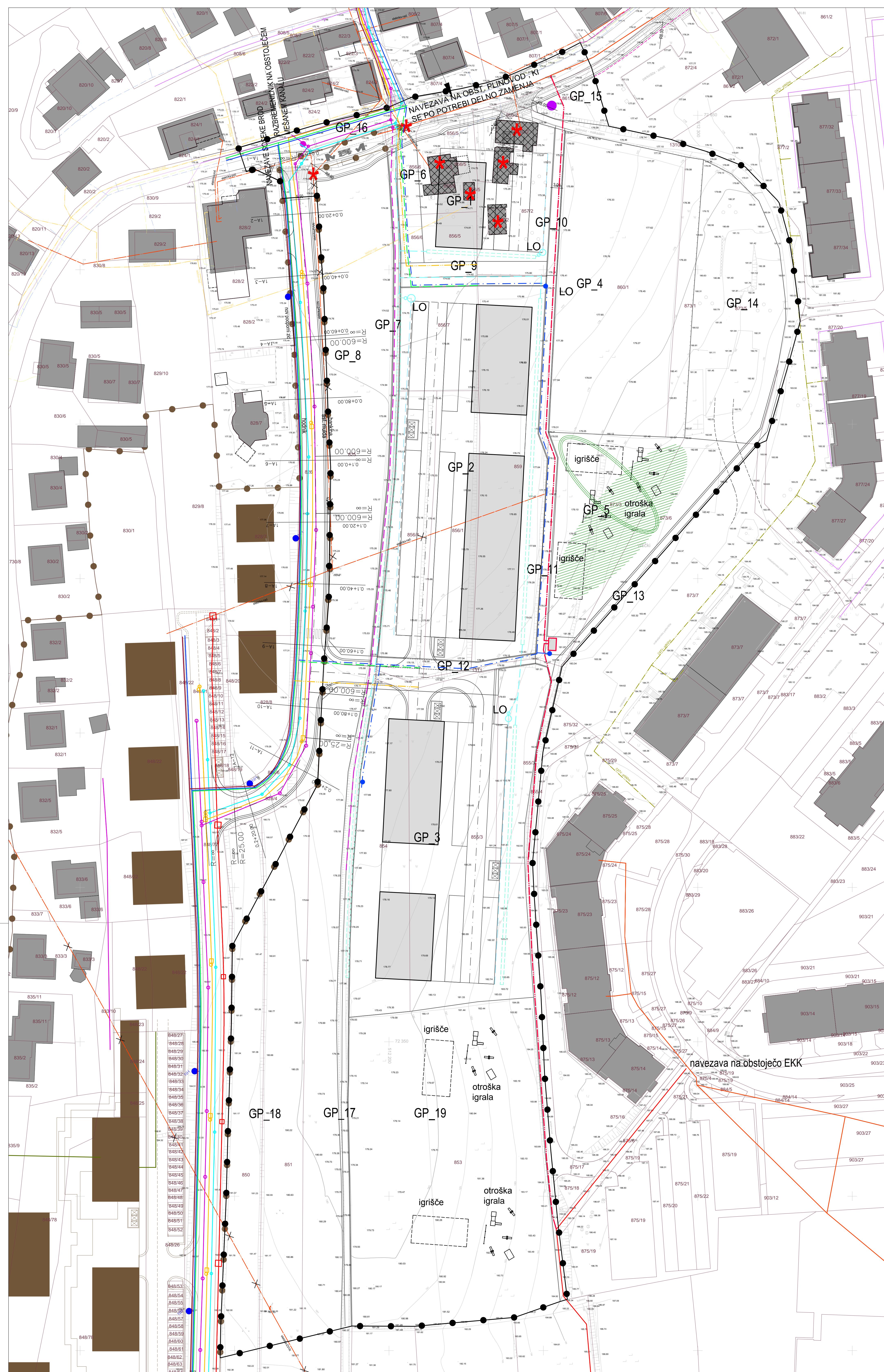


Legenda

- Prvo obračunsko območje: območje OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage
 - Zemljiški katalog







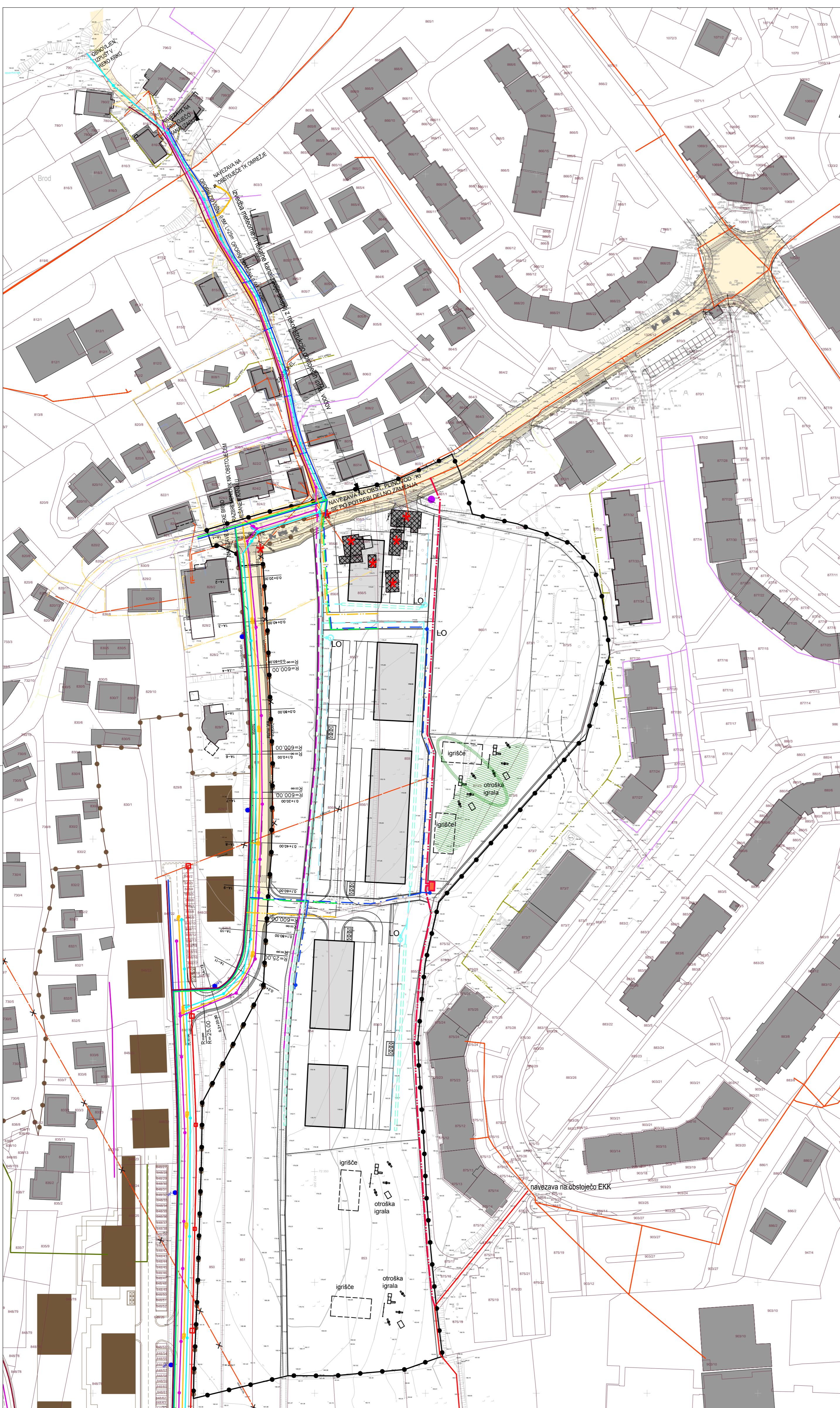
LEGENDA :

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OPPN ZA SOSESKO BROD DRAGE
-  OBSTOJEĆI OBJEKTI
-  OBSTOJEĆE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE
-  PREDVIDENA VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (MRZLA DOLINA)
-  PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE
-  RUŠITEV
-  PREDVIDENI OBJEKTI ZNOTRAJ OPPN BROD DRAGE
-  UREJENE ZELENE POVRŠINE (ZA IGRO Z ŽOGO ZA POTREBE VEČJIH OTROK IN MLADOSTNIKOV IN IGRALNE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
-  PRESTAVITEV KAPELICE
-  EKOLOŠKI OTOK

OPIS VODA	OBSTOJEĆE	PROJEKTIRANO (OPPN BROD DRAGE)	PROJEKTIRANO (OPPN MRZLA DOLINA)
METEORNA KANALIZACIJA	—	—	- - - - -
ODVODNJAVANJE			- - - - -
PONIKOVALNE KOMORE			□ - - - □
LOVILEC OLJ			○ LO
FEKALNA KANALIZACIJA	—	—	- - - - -
VODOVOD	—	—	- - - - -
NADZEMNI HIDRANT		● NH	●
PLIN	—	—	- - - - -
KATV	—		
TK IN KATV	- - - - -	—	- - - - -
ELEKTRIKA - EVN	—		
ELEKTRIKA - EVNN	—		
EKK	—	—	- - - - -
TRAFO POSTAJA			□ TP
JAVNA RAZSVETLJAVA		—	
TOPLOVOD		—	

OPOMBA:
Projektna rešitev komunalne in cestne infrastrukture na območju OPPN Brod - Drage (Cesta 1'A') po gradbenem dovoljenju (GD) št. 351-1266/2012-12 z dne 26.3.2013, ki ga je izdala UE Novo mesto na podlagi projekta št. PGD-01/11, februar 2011, dopolnitev julij 2011 in november 2012, ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o. Novo mesto.

Načrtovalec:	 <p>Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje Kočevarjeva ulica 1, Novo mesto, tel.: 07 373 15 31</p>			Pobudnik in naročnik: DOLNOV d.o.o., Šuceva 23, 4000 Kranj
Delovna skupina:	Ime:	Ident.št.	Podpis:	Pripravljalec: Mestna občina Novo mesto, Seidlova 1, 8000 Novo mesto
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	MATEJA KAUDEK, u.d.i.a.	ZAPS 1282A		Faza: SPREJET DOKUMENT
Projektant za področje infrast.:	DUŠAN GRANDA, u.d.i.g.	IZS G-0146		Naslov karte:
Sodelavci:	KLAUDIJA PEČNIK, dipl.inž.geod.			SITUACIJA ENERGETSKE, KOMUNALNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE
Št. naloge: 06/10 - OPPN	Datum: JULIJ 2013	Merilo: 1 : 500		Št. karte: 6.2



LEGENDA :

●	MEJA OBMOČJA OPPN
●	MEJA OPPN ZA SOSESKO BROD DRAGE
■	OBSTOJEČI OBJEKTI
■	OBSTOJEČE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE
■	PREDVIĐENA VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (MRZLA DOLINA)
■	PREDVIĐENA MEJA GRADBENE PARCELE
■	PREDVIĐENA MEJA GRADBENE PARCELE ZA REKONSTRUKCIJO ULICE BROD (IZVEN OBMOČJA OPPN)
■	OBMOČJE SKUPNE INFRASTRUKTURE SOSESK BROD DRAGE IN MRZLA DOLINA
☒	RUŠITEV
■	PREDVIĐENI OBJEKTI ZNOTRAJ OPPN BROD DRAGE
▨	UREJENE ZELENE POVRŠINE (ZA IGRO Z ŽOGO ZA POREBVE VEČJIH OTROK IN MLADOSTNIKOV IN IGRALNE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
●	PRESTAVITEV KAPELICE
▢	EKOLOŠKI OTOK

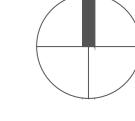
LEGENDA:

OPIS VODA	OBSTOJEĆE	PROJEKTIRANO (OPPN BROD DRAGE)	PROJEKTIRANO (OPPN MRZLA DOLINA)
METEORNA KANALIZACIJA	—	—	—
ODVODNJAVANJE	—	—	—
PONIKOVALNE KOMORE	—	—	—
LOVILEC OLJ	—	—	—
FEKALNA KANALIZACIJA	—	—	—
VODOVOD	—	—	—
NADZEMNI HIDRANT	—	—	●
PLIN	—	—	—
KATV	—	—	—
TK IN KATV	—	—	—
ELEKTRIKA - EVN	—	—	—
ELEKTRIKA - EVN	—	—	—
EKK	—	—	—
TRAFO POSTAJA	—	—	□ TP
JAVNA RAZSVETLJAVA	—	—	—
TOPOVOD	—	—	—
UKINITEV	X	X	X

OPOMBA:

Projektna rešitev komunalne in cestne infrastrukture na območju OPPN Brod - Drage (Cesta 1'A) po gradbenem dovoljenju (GD) št. 351-1266/2012-12 z dne 26.3.2013, ki ga je izdala UE Novo mesto na podlagi projekta št. PGD-01/11, februar 2011, dopolnitve julij 2011 in november 2012, ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o. Novo mesto.

Načrtovalec:	DOLNOV d.o.o. Šučeva 23, 4000 Kranj
Pripravil/jačec:	Mestna občina Novo mesto, Seidlova 1, 8000 Novo mesto
Projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) MRZLA DOLINA - ZAHOD
Faza:	SPREJET DOKUMENT
Delovna skupina:	Ime: MATEJA KADEC, u.d.o.a.
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	Ident. št.: ZAPS 1282A
Projektant za podprtje infrast.:	Pripravil/jačec: DUŠAN GRANDA, u.d.i.g.
Sodelavec:	Podpis: IZS G-0146
KLAUDIJA PEČNIK, dipl.inž.geod.	
IRENA ŠERUGA, dipl.inž.geod.	
Št. naloge: 06/10 - OPPN	Datum: JULIJ 2013
	Merilo: 1:1000
Podloga: Geodetski načrt št.: Topos-CN-2010/28a, januar 2013, izdelal: Topos d.o.o., Kočevskega 1, Novo mesto	



2. člen

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

Št. 007-0007/2013-1(6)
Dobrna, dne 17. julija 2013

Župan
Občine Dobrna
Martin Brecel I.r.

NOVO MESTO**2499. Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – Skl. US: U-I-43/13-8) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 23. seji dne 11. 7. 2013 sprejel

O D L O K**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Mrzla dolina – zahod****I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 – teh. popr., 76/10 – teh. popr., 77/10 – DPN, 26/11 – obv. razl., 4/12 – teh. popr., 87/12 – DPN, 102/12 – DPN in 44/13 – teh. popr.; v nadaljnjem besedilu: OPPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Mrzla dolina – zahod (v nadalnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.

(3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN in je določen v III. poglavju tega odloka.

3. člen

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, in sicer:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Pojasnila v zvezi z načinom pridobitve variantnih rešitev, presoje in medsebojne primerjave variant z utemeljitevijo izbora najustreznejše variante rešitve
8. Povzetek za javnost
9. Odločba MKO glede CPVO.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen

(pomen izrazov)

(1) Ureditvena enota je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vsebine ter urbanistično arhitekturnih po-

gojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev in so prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.1 Ureditvene enote.

(2) Podenota je del ureditvene enote s posebnimi značilnostmi, za katero veljajo tudi določila in pogoji za načrtovanje v sklopu ureditvene enote, katere del je. Podenote so prikazane v grafičnem delu odloka, list 5.1 Ureditvene enote.

(3) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so utrjene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

(4) Površina za razvoj stavb, ki je prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavbe nad koto pritličja, pri čemer klet lahko posega tudi izven te površine. Določena je z odmiki, ki zagotavljajo gradnjo, redno rabo in vzdrževanje stavb in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred ruštvami itn. Funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za razvoj stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe.

(5) Kota platoja je kota končno urejenega terena ob objektu.

(6) Kota pritličja je kota, ki se nahaja neposredno nad koto platoja ali največ 1,40 m nad njo.

(7) Skupna funkcionalna površina je površina znotraj gradbene parcele, ki je urejena za namen parkirišč, manipulacije in zelenic, potrebnih za posamezno stavbo. Znotraj gradbene parcele je možno funkcionalne površine tudi povečati za ta namen, če je na parceli dovolj razpoložljivega prostora.

(8) Gradbena linija je urbanistični element za reguliranje in oblikovanje podobe soseske, ki ob upoštevanju značilnosti načrtovanega območja določa umestitev stavb vzdolž mestne ceste oziroma njihovo smer in je prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza). Je črta, na katero morajo biti z enim robom ali delom fasade postavljene stavbe (osnovna enota stavbe). Funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo gradbeno linijo, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe.

(9) Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med tlortsno projekcijo zunanjih dimenziij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlortsni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd., upošteva pa se tudi tlortsna projekcija EO in NO na gradbeni parceli.

(10) Faktor izrabe gradbene parcele (FI) je razmerje med bruto tlortsno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlortsnih površin objekta se ne upoštevajo neizkorisčeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkorisčenem podstrešju in mansardi se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

(11) Funkcionalno zaključena celota je prostorsko zaključena faza gradnje vseh stanovanjskih objektov, načrtovanih na posamezni gradbeni parceli s pripadajočimi zunanjimi, infrastrukturnimi in drugimi ureditvami ter pripadajočo javno infrastrukturo, ki zagotavljajo nemoteno uporabo stanovanjskih objektov te faze.

1. Opis prostorske ureditve

5. člen

(umestitev območja OPPN v prostor)

OPPN leži na zahodnem delu Novega mesta v bližini mestne vpadnice iz smeri Straže. Območje zajema pretežno

nepozidana zemljišča med večstanovanjsko sosesko Slavka Gruma na vzhodu in individualno pozidavo soseske Brod na zahodu. Na severu območja sta locirani dve domačiji s stanovanjskima hišama in gospodarskimi objekti.

6. člen

(ureditveno območje OPPN)

Ureditveno območje OPPN je prikazano v grafičnem delu odloka in določeno z mejo, ki na severu zajema del lokalne ceste LZ 299131 Brod (v nadaljevanju besedila: ulica Brod – cesta »B«), na vzhodu pešpot ob soseski Slavka Gruma, na zahodu območje meji na predvideno ulico Na Dragah – cesta »1A« (OPPN Brod – Drage), na jugu pa na travniške površine. Območje je velikosti okoli 4,40 ha in obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi št.: 825, 826-del, 828/2, 850, 851, 853, 854, 859, 1310/2, 1311, 1312, 855/3, 855/4, 856/1, 856/5, 856/6, 856/7, 856/4, 857/2, 860/1, 860/2, 861/1, 1328/12 (ulica Brod), 873/1, 873/3, 873/5 in 873/6, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu. Obsega enoto urejanja prostora NM/24-OPPN-f, del enote NM/24-OPPN-e in del NM/24-a, ki so določene z OPN.

7. člen

(posegi izven območja OPPN)

(1) Izven območja urejanja s tem OPPN se izvede novogradnje in rekonstrukcije infrastrukturnih vodov, ki posegajo na dele naslednjih zemljišč:

- plinovodno omrežje na zemljišča s parc. št. 875/17 in 875/26, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu;
- cestno omrežje – rekonstrukcija ulice Brod za izvedbo hodnika za pešce ter kolesarske steze do štirikrakega križišča ulic Brod, Cesarjeve, Slavka Gruma in Šegove na zemljiščih s parc. št. 1328/12, 861/2, 872/4, 877/1, 877/21, 870/1, 870/3, 877/7, 877/8, 1303/2, 1056/3, 1069/1, 8661, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu.

(2) Gradnje, ki se načrtujejo s tem OPPN, se priključujejo na javno gospodarsko infrastrukturo izven območja OPPN, ki je načrtovana z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage (Uradni list RS, št. 113/09 in št. 45/11 – v nadaljevanju: OPPN Brod – Drage) ter se nanašajo na skupno kanalizacijsko in prometno omrežje.

(3) Posegi izven območja urejanja so prikazani v grafičnem delu odloka, list 6.3 Zbirna situacija GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod.

8. člen

(prostorske ureditve)

(1) Območje je namenjeno gradnji večstanovanjskih stavb, razen na severnem delu ob ulici Brod, kjer je poleg večstanovanjske dopustna tudi gradnja stanovanjsko poslovne ali izključno poslovne stavbe. V južnem, vzhodnem in zahodnem delu je območje namenjeno ureditvi javnih zelenih površin. V severozahodnem delu ob ulici Brod se izvede avtobusno postajališče.

(2) Z OPPN se načrtujejo tudi prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih stavb in spremljajočih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:

- zelene površine (ostale ureditve znotraj gradbenih parcel, površine za prosti čas in rekreacijo, parkovne ureditve);
- prometne ureditve znotraj območja (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
- komunalna in energetska infrastruktura.

(3) Z navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN. Navezave infrastrukturnih vodov izven območja urejanja s tem OPPN, ki so potrebne za funkcioniranje objektov in ureditev s tem OPPN, so načrtovane z OPPN Brod – Drage.

9. člen

(delitev območja na ureditvene enote)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na šest ureditvenih enot (UE1 do UE6), in sicer:

- UE1 – območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami,
- UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske,
- UE3 – območje zelenih površin, ki so namenjene vrtničarstvu,
- UE4 – območje javnih zelenih površin za potrebe širšega območja,
- UE5 – območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture ter
- UE6 – območje za ureditev mirujočega prometa za potrebe soseske Slavka Gruma.

(2) UE1 vključuje podenoto UE1a – območje obstoječe pozidave.

(3) UE5 se deli na naslednji podenoti:

- UE5a – območje rekonstrukcije lokalne ceste Brod – ceste »B«,
- UE5b – območje ostalih cest.

2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

10. člen

(medsebojni vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Načrtovana gradnja naj predstavlja zapolnitve oziroma nadaljevanje obstoječe tipologije, ki povezuje arhitekturo (grajeno strukturo) z zelenimi površinami in tako omogoča višjo kvaliteto bivanja. Višinski gabariti stavb ne smejo izstopati iz okoliške pozidave, z zagotovitvijo ustreznih odmikov v odnosu do obstoječe pozidave Slavka Gruma ter obstoječih objektov na severnem delu območja pa se ne smejo poslabšati pogoji osončenosti in ne zapirati pogledi na širšo okolico.

(2) Načrtovane rešitve se navezujejo na obstoječo infrastrukturo in ureditve širšega območja. Zaradi vpliva soseske na obstoječe cestno mrežo bo potreben ulico Brod znotraj območja OPPN rekonstruirati. Na severozahodu območja se ob ulici Brod predvidi avtobusno postajališče, ki služi širšemu prostoru.

(3) Javne zelene površine znotraj območja OPPN se s prešpotmi navezujejo na zeleni sistem širšega prostora in tako omogočajo dobro dostopnost večjemu številu ljudi. Za dostop do zalednih kmetijskih površin se uredi obstoječa pot na zemljišču s parc. št. 1312, k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki se uredi tudi za peš in kolesarski promet.

(4) Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja. Prostorske ureditve sledijo naravnim danostim v prostoru (reliefu) in izhajajo iz obstoječega stanja (geometriji obstoječe grajene in naravne strukture).

(5) Načrtovane gradnje s tem OPPN se navezujejo na gospodarsko javno infrastrukturo, ki je skupna za obe soseski, to je sosesko Brod-Drage in sosesko Mrzla dolina – zahod. Skupna GJI je prikazana v grafičnem delu na načrtu 6.3 Zbirna situacija GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod.

2.2 Rešitve načrtovanih objektov in površin

11. člen

(vrste gradenj)

V posameznih ureditvenih enotah so glede na načrtovane programe dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije obstoječih objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstrani-

tve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom.

12. člen
(vrste objektov)

(1) V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena, Uradni list RS, št. 109/11):

V UE1 – območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami:

1 / Stavbe:

- 11 / Stanovanjske stavbe
- 112 Večstanovanjske stavbe.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

– 211 Ceste:

– 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

– 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE1a – območje obstoječe pozidave je gradnja navedenih zahtevnih in manj zahtevnih objektov dovoljena po odstranitvi obstoječih stavb:

1 / Stavbe:

- 11 / Stanovanjske stavbe
- 112 Večstanovanjske stavbe.

12 / Nestanovanjske stavbe

– 121 Gostinske stavbe (12112 Gostilne, restavracije in točilnice)

– 122 Poslovne in upravne stavbe

– 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301 Trgovske stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti)

– 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij (le 1242 Garažne stavbe)

– 126 Stavbe splošnega družbenega pomena:

– 127 Druge nestanovanjske stavbe

- 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

– 211 Ceste:

– 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

– 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske in UE 6 – območje za ureditev mirujočega prometa za sosesko Slavka Gruma:

1 / Stavbe:

12 / Nastanovanjske stavbe

– 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

– 211 Ceste:

– 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

– 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

UE4 – območje zelenih javnih površin za potrebe širšega območja:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

– 211 Ceste:

– 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

– 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE5 – območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture

1 / Stavbe:

12 / Nastanovanjske stavbe

– 127 Druge nestanovanjske stavbe:

– 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: le nadstrešnice za potnike na avtobusnih

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

– 211 Ceste:

– 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

– 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Poleg stavb iz predhodnih alinej so v območju urejanja, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z OPN ter ob smiselnih uporabi predpisa o razvrščanju objektov glede na zahtevnost:

V UE1 – območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami:

– objekti za lastne potrebe (steklenjak kot zimski vrt, nadstrešek, utrjena dovozna pot, utrjena dvorišča);

– ograje, škarpe in podporni zidovi;

– pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, pomožni objekti za spremeljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti – razen: cestni silos; pomožni energetski objekti – razen: telekomunikacijske antene in oddajniki; pomožni komunalni objekti);

– začasni objekti (kiosk ali tipski zabojni, odprt sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor);

– spominska obeležja;

– urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, večnamenski kiosk ozziroma tipski zabojni, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

V UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske:

– objekti za lastne potrebe (uta ozziroma senčnica, utrjene dovozne poti, utrjena dvorišča);

– ograje, škarpe in podporni zidovi;

– pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, pomožni objekti za spremeljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti – razen: cestni silos; pomožni energetski objekti – razen: priključni plinovod,

etažni plinski priključek, tipski zabojošnik za skladiščenje jeklenk za UNP, telekomunikacijske antene in oddajniki; pomožni komunalni objekti);

- začasni objekti (kiosk ali tipski zabojošnik, odprt sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor, začasna tribuna);
 - vadbeni objekti (igrišče za šport in rekreacijo na prostem, sprehajalna pot, trimska steza);
 - spominska obeležja;
 - urbana oprema (transparent, skulptura, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojošnik, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

V UE3 – območje zelenih površin, ki so namenjene vrtičkarstvu:

- ograje.

V UE4 – območje zelenih javnih površin za potrebe širšega območja:

- objekti za lastne potrebe (uta oziroma senčnica, utrjene dovozne poti, nadstrešek, utrjena dvorišča);
 - ograje, škarpe in podporni zidovi;
 - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, postajališče, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti);

– začasni objekti (kiosk ali tipski zabojošnik; odprt sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor, začasna tribuna);

- vadbeni objekti (igrišče na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza);
 - spominska obeležja;
 - urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, uta, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

V UE5 – območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture in UE6 – območje za ureditev mirujočega prometa za sosesko Slavka Gruma:

- objekti za lastne potrebe (utrjene dovozne poti, nadstrešek, utrjena dvorišča);
 - ograje, škarpe in podporni zidovi;
 - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, postajališče, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti; pomožni energetski objekti; pomožni komunalni objekti);

– začasni objekti (kiosk ali tipski zabojošnik);

- vadbeni objekti (kolesarska steza, sprehajalna pot);
 - spominska obeležja;
 - urbana oprema (nadkrita čakalnica, javna kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, kiosk oziroma tipski zabojošnik, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

(3) V UE1a – območje obstoječe pozidave do odstranitve obstoječih stavb gradnja nezahtevnih objektov ni dovoljena.

13. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je namenjeno bivanju, na severozahodu pa se izvede avtobusno postajališče. V večstanovanjskih stavbah je za druge dejavnosti dovoljena izraba pritličja (vhodne etaže) in dela kletne etaže (npr. za skladiščne površine), če se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah ali v stavbi. V UE1a se lahko objekt predvidi kot stanovanjski ali kot stanovanjsko-poslovni ali kot izključno poslovni, kjer je umeščanje dejavnosti možno v vseh etažah objekta.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) so dovoljene naslednje dejavnosti:

V UE1 – območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami poleg bivanja še:

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

- 10 Proizvodnja živil:
- 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin.

- 14 Proizvodnja oblačil:
- 14.13 Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil (krojaštvo in šiviljstvo po meri)
- 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisu

G) TRGOVINA

- 47 trgovina na drobno, razen z motornimi vozili.

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

- 58 Založništvo,

tem povezane dejavnosti,

- 63 Druge informacijske dejavnosti.

K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČINAMI

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI, razen dejavnosti 75 Veterinarstvo.

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

P) IZOBRAŽEVANJE

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

– 86 Zdravstvo, razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost,

- 88 Socialno varstvo brez nastanitve;

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti,

– 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas, razen 93.291 Dejavnost marin in

- 93.292 Dejavnost smučarskih centrov)

S) DRUGE DEJAVNOSTI

- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,

– 96 Druge storitvene dejavnosti, razen 96.03 Pogrebna dejavnost;

T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

V UE6 – območje za ureditev mirujočega prometa za potrebe soseske Slavka Gruma:

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

- 49 Kopenski promet.

(3) Območji UE2 in UE4 sta namenjeni za urejene javne zelene površine soseske, in sicer za:

- ureditev površin za šport in rekreacijo ter prosti čas (sprehajalna pot, trim steza, športno in otroško igrišče),

- postavitev urbane opreme,

- zasaditev dreves in grmičevja,

- ureditev zatravljenih površin, brežin.

(4) V UE3 se dovoli dejavnost proizvodnje hrane oziroma se uredi za vrtičkarstvo.

(5) Območje UE5 je namenjeno za gradnjo javne infrastrukture, in sicer za:

- gradnjo prometnic ter ostale komunalno – energetske infrastrukture,

- ureditev avtobusnega postajališča,

- ureditev manipulativnih površin,

- ureditev ekoloških otokov,

– postavitev trafopostaj in drugih infrastrukturnih objektov (plinska postaja ...),

- ureditev tlakovanih pešpoti.

14. člen

(vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

- krajinske ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),

– parterne ureditve (tlakovanja zunanjih teras – platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

15. člen

(pogoji za gradnjo večstanovanjskih stavb v UE1)

(1) Z določitvijo površin za gradnjo stavb, gradbenih linij, odmikov med enotami ter enako tipologijo se vzpostavlja pro-

storski red, s kvalitetnimi arhitekturnimi rešitvami, ki bodo upoštavale čim večjo enotnost pri oblikovanju posameznih stavb, pa naj se zagotovi urejena in razpoznavna soseska. Kvalitetni elementi oblikovanja prvega objekta morajo biti osnova za oblikovanje ostalih objektov, ob upoštevanju določb tega člena.

(2) Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

– Definirana je kot daljsa ali krajsa prostostoječa enota pravokotne oblike, ki je lahko poljubno razgibana z izzikidki, dodajanjem prizidkov. Enota je lahko v detajlih tudi zaokrožena.

Velikost in zmogljivost:

– *Horizontalni gabarit*: Tlorisni gabarit osnovne enote nad kletjo je v obliki pravokotne lamele z razmerjem stranic najmanj 1:1,2, v primeru treh ali več enot na gradbeni parceli pa je razmerje stranic lahko tudi 1:1. Širina osnovne enote je najmanj 12 m in največ 18 m, kletna etaža je lahko tudi širša. Le-ta lahko posega tudi izven površine za gradnjo stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbene parcele.

– *Vertikalni gabarit*: maksimalni višinski gabarit stavb ne sme presegati najvišje kote stropa predzadnje etaže blokov soseske Slavka Gruma, tj. do višine 192,50 m n.v. na GP1; do višine 196,00 m n.v. na GP2 in GP4 ter do višine 199,00 m n.v. na GP3. V primeru maksimalnega izkoristka višine stavbe se zadnja etaža izvede na način, da se zunanje stene pomaknejo v notranjost tlorisa, ostali del pa se lahko izkoristi za izvedbo teras ipd. Minimalna etažnost stavbe je (K)+P+3. Pritličje je glede na teren lahko delno vkopano. Možna je izvedba več kletnih etaž. Znotraj posamezne enote so deli stavbe lahko tudi različno visoki v okviru dovoljenih višin.

Oblikovanje zunanje podobe:

– Konstrukcija: dovoljene so vse vrste konstrukcij.

– Streha: osnovna streha je lahko ravna. V detajlih je dovoljena kombinirana streha. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Meteorna voda s strešin se odvaja v meteorno kanalizacijo po določilih 31. člena tega odloka.

– Kolenčni zid: do največ 1,40 m.

– Kritina: dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi, kritina ne sme biti trajno bleščeča.

– Fasada: pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, v detajlih pa so lahko le-te tudi poudarjene. Uporaba fluorescentnih barv je prepovedana.

Lega na zemljišču:

– Lega posamezne enote je definirana znotraj površine za gradnjo stavb z upoštevanjem ustreznih odmikov med enotami.

– Odmiki med osnovnimi enotami: tj. minimalno 13 m med stranskima fasadama znotraj površine za razvoj stavb; minimalno 25 m med fasado predvidenega objekta ter obstoječo pozidavo izven območja, pri čemer je potrebno zagotoviti pogoje za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki) ter čim boljša naravnna osvetlitev bivalnih prostorov.

– Gradbena linija: poteka v smeri sever-jug in je razvidna iz grafičnega dela odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza).

– Kota platoja: prilagodi se niveleti dostopne ceste in je razvidna iz grafičnega dela odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza).

– Kota pritličja: je lahko do 0,50 m nad koto platoja, v primeru naravnega prezračevanja kleti pa je le-ta lahko do največ 1,40 m nad urejenim terenom.

– Dostopi na parcele: z dostopnih cest in manipulativnih površin z zahodne oziroma vzhodne strani.

– Dostopi v stavbo: se uredijo s funkcionalnih površin z zahodne oziroma vzhodne strani stavbe.

– Dostopi v garaže: so predvideni z nivoja pritličja oziroma se izvedejo s klančino v kletno etažo direktno ali s strani.

Zunanja ureditev:

– Okolica se zazeleni (zatravi, zasadni z drevesi, grmovnici itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami oziroma uredi tako, da omogoča kvalitetno bivalno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve soseske.

– V parterju se dopušča ureditev teras za posamezna stanovanja, če je za to dovolj razpoložljivega prostora, vendar ne na škodo zelenih površin in otroških igrišč.

– Na parcelah je dovoljena gradnja protihrupne in varovalne ograje.

Fi (faktor izrabe) in Fz (faktor zazidanosti):

– FZ: do 0,50.

– Fl: do 2,00.

Ostalo:

– Stavbe morajo biti projektirane in izvedene v skladu s predpisi o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

16. člen

(pogoji za ureditev in gradnjo v UE1a)

(1) Do gradnje večstanovanjske stavbe na GP1 so na obstoječih objektih dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela. Med cestičem in obstoječimi hišami se postavi protihrupna ograja. V končni fazi se gradnja v UE1a načrtuje skladno s pogoji 15. člena tega odloka.

(2) GP6 se po ukinitvi dostopa »Z« lahko priključi h GP1 za potrebe funkcionalnih površin ob objektu.

17. člen

(pogoji za ureditev in gradnjo v UE2)

(1) Javne zelene površine za potrebe soseske v UE2 se primarno namenijo za rekreacijo in prosti čas. Skladno s 24. členom tega odloka se opremijo z igriščem ali več igrišči za igre z žogo (košarkarsko igrišče, mali nogomet ipd.), otroškim igriščem (peskovnik, tobogan, gugalnice ipd.) ter ostalo opremo za počitek stanovalcev (klopi, koš za smeti ipd.). Območje se lahko načrtno in skladno z ostalimi ureditvami dodatno zasadi z zelenjem (drevesa in grmičevje). Višinska razlika do nivoja intervencijske ceste na vzhodu naj se rešuje v glavnem z ozenjenimi brežinami.

(2) V UE2 je možno poleg ureditve javnih zelenih površin iz prve (1) točke tega člena načrtovati podzemno garažno hišo za potrebe parkirišč stavb na GP2. V primeru izvedbe podzemne garaže se le-ta izvede izključno pod urejenim terenom, na terenu nad garažo je potrebno urediti javne zelene površine in igrišča skladno z normativom, ki je določen v 24. členu tega odloka. Garaža se lahko izvede z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel, razen na stičnem območju z GP2, kjer se ureditev navezuje.

18. člen

(pogoji za ureditev v UE3)

Območje UE3 se lahko uredi za vrtičkarstvo in se ogradi z varovalno žično ograjo po možnosti zelene barve.

19. člen

(pogoji za gradnjo v UE6)

Na zemljišču s parcelno št. 873/5, k.o. Šmihel pri Novem mestu, so predvidena parkirna mesta. Znotraj začrtane površine za razvoj stavb se dopusti tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oziroma garaž, z vertikalnim gabaritom (K)+P+1, pri čemer število kletnih etaž ni omejeno. Kletna etaža lahko posega tudi izven površine za razvoj stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel.

20. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno s podrobnejšo namensko rabo območja ter z ostalimi okoliškimi objekti.

(2) Za določitev velikosti in zmogljivosti, odmikov ter oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov na območju urejanja se skladno z drugim odstavkom 12. člena uporabljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost in smiselnost določila veljavnega OPN.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko na gradbeno parcelo umeščajo tudi izven površine za razvoj stavb, pri čemer se skladno z drugim odstavkom 12. člena upošteva odmike od gradbenih parcel po določilih veljavnega OPN.

21. člen

(površina za razvoj stavb)

(1) Na površini za razvoj stavb je poleg stavb dovoljena tudi gradnja spremljajočih objektov in ureditev (kot gradbeno inženirske objekte, nezahtevni in enostavni objekti), pri čemer lahko kletna etaža posega izven le-te.

(2) Površina za razvoj stavb je določena v okviru posamezne gradbene parcele z odmikom najmanj 4 m od parcerelne meje novodoločenih gradbenih parcel.

22. člen

(določitev gradbene linije)

Gradbene linije, določene v grafičnem delu odloka, listu 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), se lahko v okviru površine za razvoj stavb premaknejo. Premik je dovoljen le vzporedno s prikazano gradbeno linijo in hkrati za vse stanovanjske stavbe v okviru posamezne gradbene parcele v enaki razdalji.

23. člen

(rušitve objektov)

Za gradnjo nove večstanovanjske stavbe na GP1 se vsi objekti, zgrajeni na zemljišču s parc. št. 856/5, 857/2, 860/2, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu, odstranijo. Prav tako se odstrani kapelica, ki stoji na parc. št. 856/6, k.o. Šmihel pri Novem mestu. Le-ta se prestavi na parc. št. 861/1, k.o. Šmihel pri Novem mestu. Ruši se tudi obstoječa TP (na drogu), ki stoji na zemljišču s parc. št. 826, k.o. Šmihel pri Novem mestu, na GP16.

24. člen

(usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov)

(1) Za potrebe soseške se znatral območja OPPN uredi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje. Od tega mora biti zagotovljenih v oddaljenosti do 100 m od stanovanj najmanj 2,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za počitek stanovalcev, ter 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok. V oddaljenosti do 300 m od stanovanj pa mora biti najmanj 5 m² na stanovanje zagotovljenih površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov.

(2) Zelene površine v območju urejanja sestavljajo javne zelene površine (UE4) za potrebe širšega območja, javne zelene površine za potrebe soseške (UE2), zelene površine, ki so namenjene vrtičkarstvu (UE3) in urejene zelene površine v sklopu gradbenih parcel v UE1. Zelene površine so med seboj povezane z javnimi pešpotmi. Na predvidenih zelenih površinah naj se obstoječa vegetacija v čim večji meri ohranja.

(3) Za potrebe širšega območja Drske in Broda se uredijo zelene javne površine na zahodnem in južnem delu območja (v UE4), na vzhodnem delu pa so zelene javne površine na-

menjene le tej soseški (v UE2). Javne zelene površine v UE2 in UE4, ki se morajo v čim večji meri zasaditi z visokoraslim drejem skladno s predvideno vsebino, se namenijo parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljivanju prostega časa ter uredijo športna igrišča za igro z žogo (košarkarsko igrišče ali drugo igrišče z žogo), opremijo z igrali za otroke ter ustrezno urbano opremo. Igrisče za igro z žogo se ogradi z varovalno ograjo.

(4) Zelenice, ki pripadajo ureditvam znotraj gradbenih parcel, se zatravi in/ali hortikulturno uredi ter redno vzdržuje. Pri ozelenitvah se uporablja avtohtone vrste drevnine.

(5) Ob pešpoteh, ki se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.

(6) Zasaditve drevesne vegetacije ob javnih površinah upadirajo glavne smeri v prostoru, hkrati pa imajo funkcijo zelene bariere med stanovanjskim območjem in načrtovano mestno cesto, pri čemer se uporablja ena vrsta dreves. Avtohtone drevesne vegetacije se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolini. Krajinska ureditev celotnega naselja naj upošteva poenoteno urejanje javnih površin naselja na način, da se upoštevajo določene drevoredne poteze, enotne živice oziroma ograje.

(7) Za organizacijo gradbenih parcel in ostalih površin bodo predvsem v območju UE1 potrebne delne izravnave terena s preoblikovanjem terena. Preoblikovanje terena ter premostitev višinskih razlik mora biti izvedeno z blagimi in ozelenjenimi brežinami, ki se lahko urejajo tudi kaskadno z vmesnimi zazelenitvami. Dovoljeni so tudi podporni zidovi se ti ozelenijo s popenjalkami ali sorodnimi rastlinami.

25. člen

(usmeritve za ureditev javnih površin)

(1) Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu odloka, list št. 5.3 Prikaz javnih površin. Kot javne površine so opredeljena območja: območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture (UE5), območje javnih zelenih površin za potrebe soseške (UE2) in območje javnih zelenih površin za potrebe širšega območja (UE4).

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koše za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotjenje v materialih in barvah za celotno območje. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvodi ustrezna zazelenitev ali drugačne uredite, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

(3) V GP9 se izvede pešpot, celoten koridor pa se nameni za ureditev infrastrukture. Na severnem delu GP9 oziroma ob severnem robu pešpoti se izvedejo ustrezne zasaditve z grmovnicami oziroma drugo primerno vegetacijo v smislu uredite zelenega pasu do obstoječih stanovanjskih hiš v UE1a. Za zaščito zelenih površin se ob robu avtobusnega postajališča oziroma hodnika za pešce (UE5a) postavi zaščitna ograja.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

26. člen

(podatki za parcelacijo)

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela odloka, list št. 9.1 Načrt parcelacije in prikazuje površine za gradnjo javne infrastrukture in površine gradbenih parcel. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

27. člen

(gradbene parcele v posameznih ureditvenih enotah)

(1) V UE1 so gradbene parcele določene tako, da omogočajo gradnjo, nemoteno uporabo in vzdrževanje manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z zagotavljanjem manipulativnih površin, parkirišč, zelenic ter dostopov z javnih in/ali notranjih internih cest.

(2) Na posamezni gradbeni parceli v UE1 se znotraj površine za razvoj stavb zgradi najmanj dve večstanovanjski stavbi. V podenoti UE1a se na gradbeni parceli zgradi ena stavba.

(3) V UE2, UE3 in UE4 ter UE5 in UE6 so gradbene parcele določene tako, da omogočajo po tem odloku načrtovane ureditve, gradnjo, nemoteno uporabo in vzdrževanje nezahtevnih in enostavnih objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z zagotavljanjem manipulativnih površin, parkirišč, zelenic ter dostopov z javnih in/ali notranjih internih cest.

(4) Velikosti gradbenih parcel v posameznih ureditvenih enotah so določene v grafičnem delu odloka, list 9.1 Načrt parcelacije.

3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priklučevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

28. člen

(pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Dostop v sosesko se izvede ob zahodni strani območja urejanja z ulice Brod (LZ 299131) – ceste »B«, in sicer preko nove ceste »1A« – del ulice Na Dragah (po OPPN Brod Drage).

(2) Ulica Brod – cesta »B« ima v naselju funkcijo zbirne stanovanjske ceste. Na tangiranem odseku se predvidi rekonstrukcija ulice Brod z umestitvijo površin za pešca in kolesarja, preoblikovanjem obstoječih in izvedbe novih priključkov ter z izvedbo avtobusnega postajališča. Njena računska hitrost je 30 km/h, kar se omeji s prometno signalizacijo že ob izvedbi dostopa »Z«. Projektirani prečni profil ulice Brod – ceste »B« je v širini 10,70 m: kolesarski pas na nivoju vozišča širine 1,50 m; vozni pas širine 2x3,00 m; varovalni pas širine 0,50 m; kolesarska steza širine 1,00 m; hodnik za pešce širine 1,20 m ter bankina širine 0,50 m.

Križišče ceste »1A« s cesto »B« se oblikuje kot klasično »T« križišče z levim zavijalnim pasom na glavni prometni smeri. Zavjalni radiji se predvidijo na minimalno 8 m, kar ustreza predvideni prometni obremenitvi in karakterističnemu vozilu – komunalnemu vozilu. Priključek javne poti JP 799113 na ulico Brod ima status skupinskega priključka, ki se ga preoblikuje in uredi s prometno signalizacijo.

(3) Soseska se na novo cesto »1A« navezuje s priklučevanjem dostopne ceste »C« do objektov na GP2 in GP3. Za dostop do predvidenih stavb na GP2 se do izvedbe ceste »C« uredi dostop »Z« v širini do 5 m z rekonstrukcijo obstoječe poljske poti in s priklučevanjem (P1) na ulico Brod – cesto »B«. Po izvedbi prečne povezave – ceste »C« se dostop »Z« ukine. Za dostop do objekta na GP1 se uredi dostop z rekonstrukcijo obstoječega priključka (P2) pešpoti na ulico Brod – cesto »B«.

(4) Ob vzhodni strani javnih zelenih površin v koridorju obstoječe poljske poti s parc. št. 1312, k.o. Šmihel pri Novem mestu, se izvede kombinirana kolesarska in pešpot v minimalni širini 2 m, ki služi tudi kot dostop do zalednih kmetijskih površin. Le-ta se utrdi in protiprašno uredi.

(5) Obstojeca javna pot (GP13), ki v naravi v večjem delu že obstaja predvsem za potrebe soseske Slavka Gruma in poteka po zemljišču s parc. št. 1310/2, 873/7, 875/32, 1311, 875/17, 875/18, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu, na vzhodnem delu se ohranja. Načrtuje se le njeno vzdrževanje in dograditev na manjkajočem delu ob GP5, ki se izvede v širini 3 m in naveže na obstoječe dele.

(6) Za večstanovanjske stavbe je na terenu ali v stavbi (pritlična ali kletna etaža) potrebno zagotoviti najmanj 1,5 par-

kirnega mesta za vsako stanovanje. Vsaj 50 % potrebnih parkirišč je potrebno zagotoviti v stavbi oziroma pod zemljo, 50 % pa jih je lahko na terenu, pri čemer je na terenu potrebno zagotoviti vsaj 10 % vseh parkirišč za obiskovalce. Odstopanje od predpisanega % za umeščanje parkirišč je dovoljeno +10 %, pri čemer pa mora projektant to odstopanje obrazložiti v projektni dokumentaciji. V okviru zunanjih parkirišč mora biti zagotovljen tudi ustrezni delež mest za parkiranje koles in parkirna mesta za invalide, preostanek potrebnih mest le-teh pa v okviru parkirišč v stavbah. Parkirišča na terenu se uredijo na območju posamezne gradbene parcele tako, da med njimi in stanovanjskimi stavbami ne poteka javna cesta. Parkirišča se izvedejo z betonskimi tlakovci in/ali se asfaltirajo, lahko se nadkrijejo z nadstrelšnicami. Izvedejo se na način, da dajejo izgled zelenih površin, in sicer z zasaditvijo visokoraslih dreves, s travnatimi ploščami, s pomočjo travnatih rešetk ipd. Na ta način se vzpostavlja in ohranja več zelenih površin, kar daje soseski še dodatno kvalitetno. Na nadstrelških za avtomobile se dopušča možnost postavljati sončnih zbiralnikov, ki naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja. Nadstrelški se lahko izvedejo kot samostojni objekt, v nizu, z ravno ali enokapno streho.

(7) Ob pešpoti parc. št. 1310/2, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu, se na GP14 na vzhodu območja izvedejo parkirna mesta za potrebe soseske Slavka Gruma, do katerih se omogoča dostop z vzhodne strani med obstoječima blokoma Ulice Slavka Gruma št. 58 in 60, dopusti pa se tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oziroma garaže.

(8) Kot požarne/intervencijske poti se opredelijo vse notranje ceste, ki so za ta namen označene v grafičnem delu, list 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, in sicer širine minimalno 3,00 m.

(9) Vse pešpoti znotraj območja, ki služijo pešcu in/ali kolesarju se utrdijo in izvedejo v protiprašni izvedbi.

(10) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Opremijo se z ustrezno urbano opremo, talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) ter opremo v skladu s predpisom, ki ureja prometno signalizacijo in prometno opremo na javnih cestah. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položeno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm.

(11) Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2 – 2000 (Slovensko društvo za razsvetljavo, Maribor 2000).

(12) Pri urejanju območja je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin ter predpise o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb. Predlagane rešitve so posebej utemeljene v Idejni zasnovi Prometne rešitve priklučevanja soseske Mrzla dolina – zahod (Topos, d.o.o., št. proj. IDZ-11/12, oktober 2012, spremembu januar 2013).

(13) V nadaljnjih fazah obdelave projektno dokumentacije je potrebno skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi predvideti dimenzioniranje voziščnih konstrukcij. Prav tako je potrebno posebno pozornost nameniti odvodnjavanju padavinske vode z vozišča in planuma.

29. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetsko urejanje in priklučevanje)

(1) Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetsko infrastruturno omrežje, priklučitev se izvede skladno s pogoji upravljalcev komunalnih in energetskih vodov in naprav.

(2) Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo stavb znotraj posamezne ureditvene enote in lahko poteka tudi sočasno.

(3) Stavbe lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljalcem

tudi vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za funkciranje stanovanjskih objektov na posameznih GP oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot ter komunalna oprema izven območja urejanja, na katero se objekti, načrtovani v OPPN, navezujejo.

30. člen

(vodovod)

(1) Obstojče vodovodno omrežje poteka severno od območja urejanja v cestišču ulice Brod – ceste »B«. Območje se nanj priključuje na križišču dostopa »Z« z ulico Brod – cesto »B« preko dveh odcepnih vej.

(2) Znotraj območja urejanja se zgradi ustrezeno sekundarno vodovodno omrežje. Dimenzioniranje omrežja se izvede na osnovi hidravličnega izračuna celotnega vodovodnega sistema, z upoštevanjem dolgoročnih razvojnih potreb tega predela. Zaradi zagotovitve pozarne vode se sekundarne vode zanka.

(3) Pri projektiraju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati predpise o javnem vodovodu, o oskrbi prebivalstva s pitno vodo ter o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.

(4) Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje bo možno po izvedbi in predaji v upravljanje smiselnou zaključenih celot vodovodnega omrežja, načrtovanega po tem OPPN in OPPN Brod – Drage (Uradni list RS, št. 113/09 in 45/11, v nadaljevanju: OPPN Brod – Drage).

31. člen

(kanalizacija)

(1) Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu.

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

(3) Izpust meteornih voda s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Le-ta poteka v cesti zahodno od predvidene gradnje in se na območju priključka dostopa »Z« (predvidenega v 1. fazi za dostop na GP2) na ulico Brod – cesto »B« priključuje na rekonstruirano meteorno kanalizacijo, načrtovano po OPPN Brod – Drage.

(4) Za odvodnjavanje manjših utrjenih površin se v okviru posameznih parcel lahko predvidijo tudi ponikovalnice z manjšo kapaciteto, če se z geološkimi raziskavami in elaboratom dokaže, da je ponikanje na lokaciji možno in ne bo vplivalo na odvodnjavanje širšega območja ter poslabševalo obstoječih razmer. Dimenzioniranje ponikovalnic se izvede po predhodnih geoloških raziskavah in ugotovljenih sposobnostih zemljišča za ponikanje. Iz ponikovalnih komor se izvede prelivne robove za izredno visoke vode, ki se nato izpustijo v zbirno meteorno kanalizacijo in naprej po rekonstruiranem kanalu, načrtovanem z OPPN Brod – Drage, v reko Krko.

(5) Meteorna in fekalna kanalizacija, ki sta potrebni za uporabo stanovanjskih objektov v UE1 na GP2 se v 1. fazi do izvedbe ločenega sistema (rekonstrukcije kanalizacije po ulici Brod do reke Krke, ki je načrtovana z OPPN Brod – Drage) lahko priključjeta na obstoječo kanalizacijo v mešanem sistemu, ki poteka v ulici Brod – cesti »B«. Po izvedbi ločenega sistema do reke Krke pa je obvezna priključitev na novozgrajeno omrežje. Do mesta priključitve na obstoječo kanalizacijo mora investitor zgraditi ločen sistem kanalizacije. Fekalne vode se priključujejo na obstoječ mešan sistem, meteorne vode pa se rešujejo s ponikanjem. V primeru visokih voda se izvede prelivni rob za izredno visoke vode, ki se nato izpustijo v obstoječ

sistem kanalizacije. Projektant mora s hidravličnim izračunom dokazati pretočno sposobnost obstoječe kanalizacije.

(6) Vse rešitve morajo biti potrjene s strani lastnika komunalne infrastrukture in upravitelja javne kanalizacije.

(7) Pri projektiraju in izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati vse potrebne predpise o javni kanalizaciji, o izvajajujoči gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter o emisiji snovi in topote pri odvajjanju odpadnih voda v vode v javno kanalizacijo.

(8) Priključevanje objektov na javno kanalizacijsko omrežje bo možno po izvedbi in predaji v upravljanje smiselnou zaključenih celot kanalizacijskega omrežja, projektiranega po tem OPPN in OPPN Brod – Drage.

32. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje objektov se prednostno predvidi iz obstoječih TP (TP Mrzla dolina, TP Brod Drage ali TP Slavka Gruma 2). V primeru potrebe po večji odjemni moči se predvidi novo TP ustrezeno moči na območju urejanja. Ruši se obstoječa TP (na drogu), ki stoji na zemljišču s parc. št. 826, k.o. Šmihel pri Novem mestu, na GP16. Novo TP se vzanka v obstoječe oziroma predvidene 20 kV kablovode, položene v EKK. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko utrdi skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(2) Obstojče 20 kV daljinovode, ki potekajo preko območja urejanja, je potrebno prestaviti v novo obbetonirano EKK skladno s predvidenim OPPN Brod – Drage.

(3) Kabelska kanalizacija se izvede s PVC cevmi ter jaški standardnih dimenzijs, ki se jih v cestnem telesu dodatno zaščiti s pustim betonom. Kanalizacija se vodi v peščevih površinah odmaknjeno od ostale infrastrukture. V hodniku za pešce se cevi zasipajo s peskom ter nato z gramozom. Odjem za posamezne objekte se izvede preko samostojnih KRO, ki so skupne za več objektov.

(4) Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti še dvojček 2 x fi 50 mm.

(5) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati tudi sledeče pogoje:

– Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov.

– Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati.

– Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

– Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitev vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

– Priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje se izvede skladno s pogoji upraviteljev energetskih vodov in naprav.

(6) Na območju urejanja se ob cesti na vzhodni in zahodni strani izvede klasična javna razsvetljjava. V sklopu načrtovanja večstanovanjskih stavb se po poteh med stavbami predvidi zunanjia razsvetljjava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Višina kandelabrov in tipi svetilk naj bodo skladni z namembnostjo površin. Kable naj se vodi ob nizkonepetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t. i. svetlobnega onesnaževanja, in sicer v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(7) Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

33. člen

(telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

(1) Za navezavo nove soseske na telekomunikacijska omrežja telekomunikacijskih operaterjev (Telekom, Telemach, T2) se v sklopu komunalne in cestne infrastrukture zgradijo nove kabelske kanalizacije, ki se jih navezuje na najbližja obstoječa zunaj območja urejanja oziroma so usklajena z reštvami OPPN za sošesko Brod – Drage. Izhodišče točke navezav se predvidijo v nadaljnjem projektiraju za vsakega operaterja posebej. Kabelske kanalizacije se gradijo in skupnem koridorju, kjer se predvidijo posamezne cevi ločeno glede na telekomunikacijskega operaterja.

Za telekom se predvidi priključevanje v kabelskem jašku KJ23 na trasi glavne kabelske kanalizacije ob Topliški cesti, za Telemach pa je predvideno priključevanje v več vstopnih točkah (jaških) obstoječe cevne KK (na Z delu obstoječega niza blokov) v neposredni bližini (na V robu) OPPN.

(2) Ob kabelski TK kanalizaciji se predvidi samostojna kabelska kanalizacija za optično omrežje.

(3) S predvideno gradnjo na obravnavanem območju bo tangirano obstoječe KKO in razvodno TK omrežje, za kar se izvede ustrezna zaščita oziroma prestavitev na tangiranih odsekih.

34. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Predviden plinovod znotraj območja se naveže na obstoječo mestno plinovodno mrežo, ki poteka v cesti Brod. Ob rekonstrukciji ceste se le-ta na tangiranem odseku zamenja z večjim profilom cevi. Plinovod v območju urejanja se krožno naveže z obstoječim plinovodom ob objektu Slavka Gruma ter plinovodom sošeske Brod – Drage. Plinovod se polaga vzporedno z vodovodom, z ustreznim odmikom. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod stavbami.

(2) Nadtlak v distribucijskem plinovodu bo znašal 1,0 bar. Na plinovodu morajo biti nameščene sekcijske zaporne pipe, v najnižjih točkah mora biti zagotovljen izpust kondenza.

(3) Plinovod mora biti projektiran in zgrajen v skladu z določili o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar. Notranja plinska napeljava mora biti projektirana in izvedena v skladu s tehničnimi predpisi za plinsko napeljavko DVGV-Trgi 86 ter internimi tehničnimi zahtevami sistemskoga operaterja.

(4) Križanje plinovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v prisotnosti nadzornega organa in upravljalca posameznega komunalnega voda.

(5) Pri nadalnjem projektiraju in izvedbi je treba upoštevati še predpise in navodila za distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto ter splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja.

35. člen

(ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom. Stavbe se lahko ogrevajo tudi z izkorščanjem drugih virov energije, npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), topotlnimi črpalkami ipd.

36. člen

(odpadki)

(1) Komunalni odpadki se zbirajo v zaboljnikih znotraj območja urejanja in se redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovec. Na območju urejanja se zagotovi potrebno število ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke). Le-ti se locirajo tako, da je možen odvoz s komunalnim vozilom. Za posamezne zaboljnice se uredijo zapre nadstrešnice v leseni izvedbi, ki so dostopne stanovalcem in koncesionarjem za odvoz.

(2) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, karton, lesni odpadki in dr., steklovinica ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Zaboljnice za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor.

(3) Način zbiranja in odvoza odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanjju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

(4) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati in jih sanirati na način skladno s predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

37. člen

(kulturna dediščina)

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

38. člen

(varovanje pred prekomernim hrupom)

(1) Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju območje predvidene stanovanjske sošeske spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom. V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju po izgradnji sošeske je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč izvesti smiselne protihrupne ukrepe oziroma zaščito na stavbah oziroma zmanjšati vpliv hrupa na dovoljeno raven.

(2) Za načrtovane stavbe in zunanje površine v območju OPPN je potrebno upoštevati obremenitve s hrupom na predmetnem območju ter načrtovati ustrezno zvočno zaščito stavb skladno z določili predpisa o zvočni zaščiti stavb. Pri tem je potrebno upoštevati predvsem obremenitve s hrupom, ki jih bo povzročala načrtovana mestna cesta.

(3) Stanovanjsko območje se pred hrupom varuje na način, da se od ceste loči z zelenim pasom, ob cesti pa se zasadi drevo, ki hrup ublaži. Za zaščito pred hrupom se postavi ograja ob GP1 (obstoječa pozidava) ter ob avtobusnemu postajališču.

39. člen

(varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje stanovanjske sošeske ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku.

(2) Pri ureditvi ogrevanja stavb je treba upoštevati določila predpisov o emisijskih snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih načinov. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filterji v skladu z zakonskimi zahtevami.

40. člen

(varovanje pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod je predvideno s priključitvijo na centralno čistilno napravo v Ločni, padavinske vode pa se preko meteorne kanalizacije speljejo v reko Krko. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Pri izvedbi ponikovalnic je potrebno predvideti ukrepe za preprečitev udora ponikanih vod v cestna telesa. Onesnažene padavinske vode se lahko odvaja le preko lovilcev olj in maščob.

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toploti pri odvajjanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajjanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toploti pri odvajjanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(4) V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izliture nevarnih tekočin ali prosto v zemljo.

41. člen

(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitev transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevana. Za njeno postavitev in obratovanje se morajo upoštevati določila predpisa o elektromagnetskem sevanju v naravnem in življenskem okolju ter določila predpisa o prvih meritah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetskega sevana ter o pogojih za njegovo izvajanje.

(2) Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevana, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

42. člen

(osončenje fasad in odprtih površin)

Z upoštevanjem umeščanja stavb znotraj površine za razvoj stavb ter z upoštevanjem medsebojnega odmika med posameznimi enotami znotraj površine za razvoj stavb, tj. minimalno 13 m med stranskima fasadama znotraj površine za razvoj stavb in minimalno 25 m med fasado predvidenega objekta ter obstoječo pozidavo izven območja, se zagotavlja ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev bivalnih prostorov. Z umestitvijo novih objektov, načrtovanih s tem OPPN, mora biti zagotovljeno vsaj minimalno osončenje obstoječih objektov v sosednji soseski Slavka Gruma na V delu, ki je določeno s predpisi za osončenje bivalnih prostorov.

43. člen

(varovanje krajinskih značilnosti)

(1) Predvidene gradnje in ureditve se umeščajo v prostor, katerega okolica je v večji meri že pozidana. Z upoštevanjem tipologije obodne pozidave se v notranosti območja ohranja zelene površine, ki se preko zelenega sistema v območju OPPN navezuje na odprti prostor v južni smeri. Notranjo strukturo območja je zaznati kot preslikavo linij iz neposredne okolice z upoštevanjem zadostnih odmikov, ki omogočajo zelene prehode, optimalno osončenost ter odpiranje pogledov. Pri umeščanju stavb je upoštevana glavna smer, ki poteka v smeri doline (sever-jug).

(2) Vertikalni gabariti večstanovanjskih stavb po določilih tega odloka ne presegajo višine obstoječih objektov oziroma

kote stropa predzadnje etaže blokov soseske Slavka Gruma in tako le-te višinsko ne izstopajo v prostoru, s čimer se ohranja silhueta naselja.

(3) Zelene površine se zasadi z avtohtonou vegetacijo. Višinske razlike se morajo prednostno reševati z izvedbo zazenjenih brežin. Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti ipd.).

44. člen

(varovanje plodne zemlje in tal)

(1) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Vse izkopalne plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih višine do 2 m ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(2) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

6. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

45. člen

(naravne omejitve)

Območje urejanja leži izven območja erozivnosti ali plazovitosti terena ter izven območja poplavnosti in visokih podtalnih vod, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji stavb in ostalih ureditev niso potrebni.

46. člen

(zaklanjanje)

Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji, le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

47. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Razmak med samostojecimi stavbami mora biti najmanj 8 m, da se ne omogoča prenos požara z objekta na objekt (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

(2) Za zagotovitev ustrezne požarne varnosti na območju OPPN se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarni nevarnih snovi in tehničkih postopkov z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

48. člen

(potresna varnost)

(1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravnih,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

(2) Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah, parkiriščih in pešpotih ter po obstoječi pešpoti, ki poteka po zahodnem robu soseške Slavka Gruma. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

7. Faznost (etapnost) izvedbe prostorske ureditve

49. člen

(faznost)

(1) OPPN se lahko izvaja fazno na način, da so posamezne faze prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo stanovanjskih objektov v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote.

(2) Ureditev zelenih površin in gradnja igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam se zagotovi skladno s 24. členom tega OPPN. Investitorji posameznih stanovanjskih stavb so glede na število stanovanj dolžni zagotoviti sorazmerni del zelenih površin znotraj OPPN, pri čemer morajo biti zelene površine in igrišča v UE2 za potrebe soseške zgrajene in predane v uporabo ob predaji v uporabo prvega izmed načrtovanih stanovanjskih objektov s tem OPPN.

(3) Do pričetka uporabe načrtovanih stanovanjskih stavb na GP3 v območju urejanja je potrebno izvesti priključevanje na cesto »1A« ter zgraditi vso javno komunalno opremo načrtovano s tem OPPN, ki mora biti predana v uporabo upravljavcem.

(4) Izvedba ureditev mirujočega prometa za soško Slavka Gruma na severovzhodnem območju urejanja (v UE6) ni fazno opredeljena, njena realizacija ni odvisna od ostalih gradenj in ureditev v območju OPPN.

(5) Po končanju gradbenih del v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote se sanira začasne površine deponij materiala in izvede končne zunanje ureditve z ustreznimi povrnavami, oblikovanjem brežin, zatravitvami in zasaditvami.

(6) Faznost izvedbe kanalizacijskega omrežja in priklop na javno omrežje sta določena v 31. členu tega odloka.

50. člen

(faznost izvedbe prometnih in ostalih ureditev)

(1) Faznost izvedbe prometne ureditve je prikazana v grafičnem delu, listih št. 6.1 Situacija prometne ureditve; 6.1.1 Situacija prometne ureditve – 1.faza:

– V prvi fazi je za namen gradnje stavb in drugih ureditev na GP2 dopustno urediti dostop »Z« v širini do 5 m z rekonstrukcijo obstoječe kolovozne poti in s priključevanjem na ulico Brod – cesto »B« v priključku (P1). Za uporabo objektov na GP2 mora biti izvedena tudi pešpot ob severni strani GP2 (GP9) z ustreznno zasaditvijo kot zelene bariere do obstoječih stanovanjskih hiš na UE1a, pešpot ob vzhodni (GP11) in južni strani GP2 (GP12), manjkajoči del peš/kolesarske poti ob JV strani GP5 (GP13) z navezavo na obstoječo intervencijsko/peš/kolesarsko pot in del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP2 (GP7).

– V končni fazi se priključevanje soseške Mrzla dolina – zahod na ulico Brod predvidi preko ceste »1A« (po OPPN Brod – Drage).

– Ob izvedbi prečne notranje ceste »C« se ukine dostop »Z«. Preko notranje ceste »C« je omogočen dostop do objektov na GP2 in GP3.

– V smeri proti jugu se ob vzhodni strani javnih zelenih površin po celotni dolžini izvede še preostali del kombinirane poti za peš in kolesarski promet, ki služi tudi za dostop do zalednih kmetijskih zemljišč.

– Ulica Brod se rekonstruira z umestitvijo površin za pešca in kolesarja s preoblikovanjem obstoječih in izvedbo novih priključkov ter z izvedbo avtobusnega postajališča.

Za uporabo objektov na GP3 mora biti izvedena pešpot ob severni strani GP3 (GP12) ter del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP3 (GP17).

(2) Izvedba dostopa za uporabo objektov na GP1 preko rekonstruiranega obstoječega priključka (P2) ni fazno opredeljena, njena realizacija ni odvisna od ostalih gradenj in ureditev v območju OPPN.

(3) Če do gradnje objektov na GP2 v 1. fazi ne pride in se v 1. fazi izvaja gradnja na drugih GP, je potrebno funkcionalno smiselnograditi ob gradnji stanovanjskih stavb tudi peš/kolesarske poti oziroma njihove dele, načrtovane s tem OPPN.

8. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

51. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

– Zaradi konstrukcijskih ali fasadnih elementov se dopušča odstopanje od maksimalnega horizontalnega gabarita, in sicer za 5% ter posledično tudi odstopanje izven površine za razvoj stavb, če je za to dovolj prostora in povečanje širine ne vpliva negativno na sosednje stavbe.

– Gospodarski dostopi na streho ter ostali tehnološki deli objekta (dimnik, stolp, dvigalo ipd.) ne predstavljajo maksimalnega višinskega gabarita stavbe, definiranega v 15. členu in ga le-ti lahko presegajo.

– Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele, določene s tem OPPN.

– Odstopanja od višinskih kot kleti, pritičij in posledično ostalih kot, določenih s tem OPPN, so možna, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna. Odstopanje nad maksimalno dovoljeno višino objektov s tem OPPN ni dovoljeno.

– V primeru odstopanja trase in kote ceste, predvidene s tem OPPN, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (gradbena parcela, gradbena linija po celotnem nizu, absolutna višinska kota objekta, ostala infrastruktura).

– Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustreznejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oziroma predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogojimi, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljalcev.

– Dovoljeno je odstopanje od tras pešpoti.

– Dovoljeno je odstopanje od faznosti, določene v 49. in 50. členu tega odloka, v primeru predhodne izgradnje ceste »1A«.

– V primeru, da bosta cesta »1A« in cesta »C« zgrajeni pred gradnjo objektov na GP2, se dostop »Z« ne izvede.

– Dovoljeno je odstopanje od faznosti, predpisane za gradnjo javne kanalizacije, določene v 31. oziroma 49. členu tega odloka.

(2) Prikaz umestitve stavb, organizacije zelenih in manipulacijskih površin v grafičnem delu, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), je zgolj informativna in se lahko spremeni glede na drugačne tehnične rešitve skladno z mejnimi pogoji tega odloka. Pri nadaljnjem projektiranju stavb ter ostalih ureditev so za investitorja tako obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi ostali pogoji iz tega odloka.

9. Usmeritve za določitev merit in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN se območje ureja z OPN.

10. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

10.1 Obveznosti investitorjev in izvajalcev

52. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah še:

– Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezone zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

– Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivele cestišča in globine infrastrukturnih vodov.

– Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.

– Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.

– Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitev infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

– Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.

– Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zalednih zemeljišč v času gradnje in po gradnji.

– Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.

– Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.

– Investitor stavb na posamezni gradbeni parceli mora poleg ureditev okolice stavbe urediti tudi sorazmerni del zunanjih zelenih površin za igro otrok in počitek stanovalcev v okviru UE2.

– Manjkajoči del poti GP13 mora biti zgrajen sočasno ob ureditvi površin na GP5 in je obveznost investitorja ureditev na GP5.

– Investitor gradnje objektov na GP2 mora financirati in zgraditi pešpot ob severni strani GP2 (GP9) z ustrezno zasaditvijo kot zeleno bariero do obstoječih stanovanjskih hiš na UE1a, pešpot ob vzhodni (GP11) in južni strani GP2 (GP12) ter del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP2 (GP7), sofinancirati in zgraditi pa manjkajoči del peš/kolesarske poti ob JV strani GP5 (GP13) z navezavo na obstoječo intervencijsko/peš/kolesarsko pot.

– Investitor gradnje objektov na GP3 mora financirati in zgraditi manjkajoči del pešpoti ob severni strani GP3 (GP12), če ta še ne bo izvedena, del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP3 (GP17) ter sofinancirati in zgraditi manjkajoči del peš/kolesarske poti ob JV strani GP5 (GP13) z navezavo na obstoječo intervencijsko/peš/kolesarsko pot.

– Financiranje izgradnje in prestavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobnejše definirajo obveznosti posameznih pogodbih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobnejše dogovorijo o pogojih financiranja.

– Stroške izgradnje javne vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture, vključno z javno razsvetljavo, ki je skupna za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod, nosi investitor v sorazmernem deležu glede na Odlok o programu opremljanja stavbnih zemeljišč za območje opremljanja Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod – Drage (Uradni list RS, št. 107/11 s spremembami in dopolnitvami) in glede na delitev stroškov za skupno dostopno cesto 1A, ki se določi z ločenim odlokom oziroma programom opremljanja.

– Delitev stroškov nove načrtovane javne komunalne opreme v območju tega OPPN, ki se nanaša na javno vodovodno, kanalizacijsko in prometno omrežje z javno razsvetljavo ter javne zelene površine, bo predmet za ta namen izdelanega odloka in programa opremljanja stavbnih zemeljišč, če z investitorji s pogodbo o opremljanju ne bo drugače dogovorjeno.

– Izvedba manjkajočega pločnika in kolesarske steze na ulici Brod – cesta »B« ob GP1 je obveznost investitorjev gradenj v tem OPPN.

– Investitorji so dolžni urediti zelene površine in otroška igrišča v okviru gradbenih parcel k posameznim stanovanjskim stavbam po določilih 24. člena tega OPPN ter prispevati sorazmerni del stroškov ureditev zelenih površin v UE2 in UE4.

– Investitor gradnje na GP2 mora izvesti prestavitev kapelice.

– Investitor gradnje na GP2 mora postaviti protihrupno ograjo med cestiščem in zemeljišči na GP1.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000

2 Umestitev območja urejanja:

2.1 Prikaz območja urejanja v širšem prostoru (TTN), M 1:5000

2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:5000

3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500

4 Prikaz obstoječega parcelnega stanja (DKN), M 1:1000

5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:

5.1 Ureditvene enote, M 1:1000

5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje, M 1:1000

5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), M 1:1000

5.3 Prikaz javnih površin, M 1:1000

5.4 Značilni prerezi, M 1:500

6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – energetska, komunalna in ostala infrastruktura:

6.1 Situacija prometne ureditve, M 1:500

6.1.1 Situacija prometne ureditve – 1. faza, M 1:1000

6.2 Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture, M 1:500

6.3 Zbirna situacija GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod, M 1:1000

7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000

8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000

- 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
9.1 Načrt parcelacije, M 1:1000
9.2 Zakoličbena situacija, M 1:500.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

53. člen

(prehodne določbe)

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage (Uradni list RS, št. 113/09 in št. 45/11) v delu, ki se nanaša na izvedbo avtobusnega postajališča na zemljišču parc.št. 825 in 1312, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu, ter ceste »1A« (del ulice Na Dragah), na območju priključevanja na ulico Brod – cesto »B« na zemljišču s parc.št. 826, k.o. Šmihel pri Novem mestu.

54. člen

(hramba)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto.

55. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 350-25/2010

Novo mesto, dne 11. julija 2013

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič I.r.

2500. Odlok o spremembah Odloka o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2013

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 100/08 – odl. US, 79/09, 14/10 – odl. US, 51/10 in 84/10 – odl. US), 29. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 – ZJU, 110/02 – ZDT-B, 127/06 – ZJZP, 14/07 – ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10 – ZUKN, 107/10, 11/11), Zakona za uravnovešenje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 23. redni seji dne 11. 7. 2013 sprejel

O D L O K

o spremembah Odloka o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2013

1. člen

(Vsebina odloka)

V Odloku o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2013 (Uradni list RS, št. 106/12) se drugi člen spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

(Sestava proračuna in vsebina splošnega dela proračuna)

Proračun sestavlja splošni del, posebni del in načrt razvojnih programov. Splošni del proračuna sestavlja bilanca prihodkov in odhodkov, račun finančnih terjatev in naložb ter račun financiranja. Namen porabe proračuna je opredeljen s proračunskimi postavkami.

Splošni del proračuna na ravni podskupin kontov v bilanci prihodkov in odhodkov je določen v naslednjih zneskih:

PRILOGA 3

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A in Uradni list RS, št. 109/12), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12-ZUJF), 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. 7/13, 18/15) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (Predmet odloka)

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

2. člen (Vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunska območja opremljanja, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in parametre za izračun komunalnega prispevka ter obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred izvedbo projekta in po izvedbi,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskih območij.

3. člen
(Razlog za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za:

- odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem in
- določitev finančnih podrobnosti glede poračuna medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorji na območju OPPN Mrzla dolina – zahod ter OPPN Brod-Drage.

(2) Določila tega odloka se uporabljam pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok Mestne občine Novo mesto).

(3) Splošni odlok Mestne občine Novo mesto se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka, odmero komunalnega prispevka, oprostitve plačil komunalnega prispevka in priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev.

4. člen
(Obračunsko območje)

(1) Obračunski območji programa opremljanja sta dve:

- prvo obračunsko območje obsega območji obeh prostorskih aktov OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod in obravnavo komunalno opremo, ki je skupno namenjena zavezancem za plačilo komunalnega prispevka na območju obeh prostorskih aktov,
- drugo obračunsko območje obsega samo območje OPPN Mrzla dolina – zahod in obravnavo komunalno opremo, ki je namenjena izključno objektom znotraj tega prostorskega akta.

(2) Obračunski območji sta opredeljeni v grafični prilogi k programu opremljanja.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen (Obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Območje opremljanja pred začetkom gradnje infrastrukture ni imelo komunalne opreme, ki bi omogočala normalno funkcioniranje, dostop oz. zadostne kapacitete za predvideno pozidavo.

(2) Predvidena je izgradnja skupnega novega fekalnega in meteornega kanalizacijskega ter prometnega omrežja za potrebe OPPN Brod Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod in v okviru tega projekta tudi prestavitev ali rekonstrukcija obstoječe komunalne opreme, kjer je to potrebno zaradi izvedbe projekta. Predvidena je tudi celostna infrastrukturna ureditev drugega obračunskega območja OPPN Mrzla dolina – zahod. Podrobnosti so razvidne iz prostorske in projektne dokumentacije, ki je na vpogled na sedežu občine.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen (Skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na posamezno obračunsko območje, so razvidni iz tabele 1.

Obračunski stroški so glede na skupne stroške znižani za stroške izgradnje avtobusnega postajališča, ki ga bo v celoti financirala občina.

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

Komunalna oprema	Skupni stroški	Obračunski stroški
1. obračunsko območje - skupaj za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod	1.592.079	1.072.750
1. Fekalna kanalizacija	256.170	256.170
2. Meteorna kanalizacija	503.816	503.816
3. Cestno omrežje	312.764	312.764
- cesta 1A	236.308	236.308
- ulica Brod – zavjalni pas na cesto 1A	76.456	76.456
4. Urejene javne zelene površine v UE4	481.819	*
5. Avtobusno postajališče	37.510	0
2. obračunsko območje - samo za OPPN Mrzla dolina-zahod	780.370	780.370
a.) Cestno omrežje	442.845	442.845
- cesta C	64.154	64.154
- ulica Brod (samo pločnik in kolesarska steza)	122.295	122.295
- javne poti znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod	210.148	210.148
- javna razsvetljiva	46.248	46.248

b.) Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod	60.910	60.910
c.) Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod	61.466	61.466
d.) Vodovod znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod	66.332	66.332
e.) Urejene javne zelene površine v UE2	148.817	148.817

* Obračunski stroški bodo določeni v dodatku k »Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« ali drugem programu opremljanja.

7. člen (Financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedbo predvidene (nove) komunalne opreme na območjih opremljanja bodo investitorji v skladu z določili obeh prostorskih aktov (OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod) izvajali v dogovoru z Mestno občino Novo mesto in pristojnimi upravljavci energetskih, komunalnih naprav in prometnega omrežja. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorji in občino sklene pogodbe o opremljanju, v katerih se podrobnejše definirajo obveznosti posameznih pogodbeneih strank.

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

8. člen (Časovni načrt)

Časovni načrt je sledeč:

- pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi do leta 2017
- izdelava projektne in tehnične dokumentacije do leta 2017
- gradnja komunalne opreme do leta 2017
- tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja konec leta 2017
- izvedba javnih zelenih površin v območju OPPN Mrzla dolina-zahod (na UE4) **

** Rok izvedbe bo določen v dodatku k »Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« ali drugem programu opremljanja.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVK

9. člen (Izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

10. člen (Merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

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

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je $D_p : D_t = 0,3 : 0,7$.

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

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parclo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, kot je določeno v načrtu parcelacije, ki je sestavni del obeh prostorskih aktov (OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod) oziroma opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

11. člen
(Obračunski stroški na enoto mere)

(1) Obračunski stroški izgradnje kanalizacije iz 6. člena, preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov, so sledeči:

Tabela 2: preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

1. obračunsko območje - skupna infrastruktura za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
1. Fekalna kanalizacija	4,26	3,93
2. Meteorna kanalizacija	8,37	7,73
3. Cestno omrežje	5,20	4,80
4. Urejene javne zelene površine v UE4	***	***
5. Avtobusno postajališče	/	/
Skupaj	17,83	16,46
2. obračunsko območje - infrastruktura za OPPN Mrzla dolina-zahod	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
a. Cestno omrežje	32,65	19,23
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod	4,49	2,65
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod	4,53	2,67
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla dolina-zahod	4,89	2,88
e. Urejene javne zelene površine v UE2	10,97	6,46
Skupaj	57,53	33,89

*** Stroški na enoto mere bodo določeni v dodatku k »Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage« ali drugem programu opremljanja.

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

(3) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum september 2014, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum objave

Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto in se do datuma izdaje odločbe ustreznou revalorizirajo.

12. člen
(Indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

13. člen
(Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen
(Dostop do podatkov)

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

15. člen
(Prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage (Uradni list RS, št. 107/11).

16. člen
(Veljavnost)

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

Št.:35112-208/2013
Novo mesto, dne

Župan
Gregor Macedoni