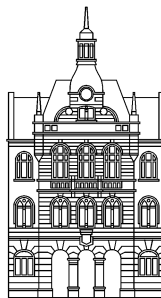




Mestna občina Novo mesto



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: 13.5.2015

**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 - 1. 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)
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« v prvi obravnavi.

Gregor Macedoni,

župan

PRILOGE:

- Obrazložitev (PRILOGA 1)
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod- Drage (PRILOGA 2)
- 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: 13.5.2015

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »KOMUNALNA OPREMA ZA OPPN MRZLA DOLINA-ZAHOD IN OPPN BROD-DRAGE«

1. UVOD

Splošno o programih opremljanja:

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

Zakon o prostorskem načrtovanju določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima sprejetega programa opremljanja.

Program opremljanja se po določilih 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Program opremljanja za obstoječo komunalno opremo ima občina sprejet z Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 – v nadaljevanju: splošni odlok). Načrtovana nova komunalna oprema pa je predmet posameznih programov opremljanja, ki se lahko nanašajo samo na izboljšave v komunalno opremo (vodovod, kanalizacija) ali na vso javno komunalno opremo, načrtovano s posameznimi OPPN-i, ob upoštevanju določil splošnega odloka.

V konkretnem primeru gre za program opremljanja, ki obravnava izgradnjo in rekonstrukcijo gospodarske javne infrastrukture in njenih priključkov na omrežja obstoječe gospodarske javne infrastrukture v skladu z določili OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage.

Predmet programa opremljanja je načrtovana izgradnja gospodarske javne infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti, to je: cestno oz. prometno omrežje z javno razsvetljavo, vodovodno omrežje, omrežje za fekalno kanalizacijo in omrežje za meteorno kanalizacijo

(brez individualnih priključkov objektov nanjo, ki jih morajo zgraditi lastniki objektov sami in ne predstavljajo javne komunalne opreme), kot tudi javne zelene površine.

Druga infrastruktura, ki ni v pristojnosti lokalne skupnosti (telekomunikacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in kabelsko-komunikacijsko omrežje), je v programu opremljanja lahko navedena informativno.

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

Vse navedeno, kakor tudi zakonska podlaga in določitev skupnih in obračunskih stroškov investicije, izračun komunalnega prispevka in način izvedbe komunalne opreme na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju, je razvidno iz predloženega programa opremljanja. Zaradi lažjega razumevanja pa so v nadaljevanju pojasnjeni osnovni pojmi in zakonsko predpisan način izračuna komunalnega prispevka.

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

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

Višina obračunskih stroškov investicije se določi s programom opremljanja in je podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju. V primeru, da je občina že z Odlokom o OPPN prevzela določene finančne obveznosti, oziroma prevzema določen delež investicije v komunalno opremo in da je za predmetno investicijo pridobila tudi namenska nepovratna sredstva, je te vire potrebno navesti v programu opremljanja in jih odšteti od skupnih stroškov investicije. V tem primeru so obračunski stroški nižji od skupnih stroškov. V nasprotnem primeru pa so obračunski stroški enaki skupnim stroškom investicije.

Stroški na enoto mere C_{pi} in C_{ti}

Stroški na enoto mere C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno, ki se določijo s programom opremljanja, so osnova za izračun komunalnega prispevka po zakonsko predpisani enačbi. Izračunajo se tako, da se obračunski stroški investicije razdelijo na površino gradbenih parcel oziroma na neto tlorisnih površin objektov na obračunskem območju. Pri tem se površine gradbenih parcele in neto tlorisne površine načrtovanih objektov povzemajo iz določil OPPN.

Izračun komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka se za posamezen objekt se vrši po naslednji zakonsko predpisani enačbi, določeni v 6. členu Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcele}} \times C_{pi} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{ti} \times Dt)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} = znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

A_{parcele} = površina parcele

C_{pi} = obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Dp = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek

KPi izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Pri izračunu komunalnega prispevka za posamezen objekt se upošteva podatke o površini gradbene parcele, neto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta, razvidne iz projektne dokumentacije (PGD), na podlagi katere investitor zaprosi za pridobitev gradbenega dovoljenja. Faktorji dejavnosti, delež Dp in Dt so določeni s splošnim odlokom.

Program opremljanja se sprejme z odlokom, ki je podlaga za:

- odmero komunalnega prispevka za obstoječo in novo gospodarsko javno infrastrukturo, ki ga zavezanec/investitor plača občini pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji na območju opremljanja in
- določitev finančnih podrobnosti med občino in investitorji, ki gradijo javno komunalno opremo na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju.

2. PREDSTAVITEV PROGRAMA OPREMLJANJA ZA KOMUNALNO OPREMO ZA OBMOČJI OPREMLJANJA OPPN MRZLA DOLINA-ZAHOD IN OPPN BROD-DRAGE«

2.1. Območje opremljanja in komunalna oprema po sprejetih prostorsko izvedbenih aktih:

V konkretnem primeru gre za program opremljanja, ki obravnava izgradnjo gospodarske javne infrastrukture, določene z dvema občinskima podrobnima prostorskima načrtoma, namenjenima za kompleksno stanovanjsko gradnjo. Gre za OPPN Mrzla dolina - zahod in OPPN Brod-Drage. 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.

Oba prostorska akta sta bila že sprejeta na občinskem svetu in sta uradno javno objavljena.

- 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 23. 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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod Drage- v nadaljevanju OPPN 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. 45/11pa 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 kasneje sprejetega OPPN Mrzla dolina-zahod).

Območji OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage je v skladu s sprejetimi občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti potrebno komunalno opremiti. Pri tem je določena komunalna oprema potrebna samo za pozidavo na območju posameznega prostorsko-izvedbenega akta.oz. OPPN-a, del komunalne opreme je namenjen obema območjema, del pa tudi širšemu območju oziroma javni rabi. 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 in programa opremljanja.

2.2. Namen izdelave programa opremljanja in obravnavana komunalna oprema:

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.

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« (Uradni list RS, št. 107/11)- to je pred sprejetjem OPPN Mrzla dolina-zahod. Zato so v njem opredeljeni parametri za obračun komunalnega prispevka samo za izvedbo in rekonstrukcijo kanalizacijskega omrežja za potrebe obeh prostorsko-izvedbenih aktov, ob ocenjenih podatkih o površinah gradbenih parcelah in neto tlorisnih površinah objektov na območju OPPN Mrzla dolina-zahod. S sprejetjem OPPN Mrzla dolina-zahod so določene površine gradbenih parcelah in dopustne velikosti objektov, ki odstopajo od ocenjenih površin v navedenem Odloku za kanalizacijo. Poleg tega je tudi dostopna cesta z oznako »1A«, ki je prvotno služila samo za pozidavo na območju OPPN Brod Drage, postala dostopna cesta tudi za pozidavo na območju OPPN Mrzla dolina-zahod.

Ker bi bila sprememba osnovnega programa opremljanja nepregledna in ker je potrebno sprejeti tudi program opremljanja za komunalno opremo, ki služi samo pozidavi na območju OPPN Mrzla dolina-zahod, je bila sprejeta odločitev, da se pripravi nov program opremljanja in odlok, predhodno sprejeti odlok in program opremljanja pa se razveljavi.

Komunalno opremo, ki je predmet novega programa opremljanja, predstavljajo: cestno omrežje z javno razsvetljavo in avtobusnim postajališčem, fekalna in meteorna kanalizacija, vodovodno omrežje, dve javni igrišči ter priključitve nove komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo z rekonstrukcijami in prestavitvami, ki so potrebne zaradi izvedbe projekta.

2.3. Povzetek programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo komunalne opreme na območjih občinskih podrobnih prostorskih načrtov OPPN Mrzla dolina – zahod in OPPN Brod-Drage (v nadaljevanju: program opremljanja) je torej potreben zaradi nove opredelitve obračunskih območij, ocene vrednosti komunalne opreme, določitve stroškov na enoto mere za odmero komunalnega prispevka, opredelitve rokov izvedbe, načina izvedbe komunalne opreme ter delitve stroškov opremljanja med investitorje in občino.

Program opremljanja vsebuje:

1. splošni del programa opremljanja,
2. prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,

3. prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
4. časovni načrt,
5. podlage za odmero komunalnega prispevka,
6. grafične priloge.

Program opremljanja se sprejme v obliki Odloka (v prilogi 3), ki je pripravljenega v skladu z zakonom in podzakonskimi predpisi.

Komunalna oprema pred in po izvedbi projekta

Stanje pred izvedbo projekta

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 obračunskem območju.

Stanje po izvedbi projekta

Predvidena je izgradnja novega fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja in v okviru tega projekta tudi prestavitev ali rekonstrukcija druge komunalne opreme, kjer je to potrebno zaradi izvedbe projekta. Predvidena je tudi celostna infrastrukturna ureditev območja OPPN Mrzla dolina – zahod.

Iz priloženega programa opremljanja so razvidni vsi podatki o investiciji v načrtovano komunalno opremo in podlage za odmero komunalnega prispevka na območju priključevanja in sicer:

- vrednosti investicije z določitvijo skupnih stroškov;
- določitev obračunskih območij,
- predlog oz. opredelitev občine pri določitvi višine obračunskih stroškov s prikazom dela investicije, ki ga prevzema občina,
- podatki o površinah gradbenih parcel in neto tlorisnih površinah objektov, ki se bodo priključevali na zgrajeno komunalno opremo, s preračunom stroškov na enoto mere Cpi in Cti,
- način in okvirni časovni načrt izvedbe komunalne opreme,
- način revalorizacije in
- določila, ki se povzemajo iz splošnega odloka.

Zato v nadaljevanju povzemamo le nekaj osnovnih podatkov.

Obračunski območji, vrednost investicije, skupni in obračunski stroški

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 za del cestnega omrežja (cesta 1A in del ceste na ulici Brod, večje otroško igrišče 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, manjše igrišče in kolesarsko stezo na ulici Brod).

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, revalorizirano 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 ni 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, ker je v konkretnem primeru lastnik zemljišča pravna oseba.

Skupni stroški so tako naslednji:

Komunalna oprema	Skupni stroški
1. obračunsko območje - skupaj za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla Dolina	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 cesti 1A	76.456
4. Igrišče	481.819
5. Avtobusno postajališče	37.510
2. obračunsko območje - skupaj samo za OPPN Mrzla Dolina	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	60.910
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	61.466
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	66.332
e. Igrišče	148.817

Obračunski stroški

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije. Višina obračunskih stroškov investicije izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo obveznosti, ki jih bo s programom opremljanja prevzela občina. V tem primeru je občina glede na določila OPPN Brod Drage dolžna izvesti in nositi vse stroške izgradnje avtobusnega postajališča, ki po oceni znašajo 37.510 EUR.

Pri ureditvi večjega kompleksa zelenih površin z igrišči na ureditveni enoti z oznako UE4, površine 6.485 m², ki je po določilih OPPN Mrzla dolina-zahod opredeljen kot javna površina, namenjena širšemu območju (to je tako za potrebe OPPN Brod- Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod, kot širše okolice), pa se delitev stroškov med občino in investitorjem določi s tem programom opremljanja. Menimo, da dodatno obremenjevanje investitorjev s stroški ureditve navedenih javnih zelenih površin ne bi ugodno vplivalo na odločitve investitorjev za

realizacijo načrtovane pozidave. V predlogu programa opremljanja je zato predvideno, da celotni strošek ureditve teh zelenih površin prevzema občina, glede na stališča in predloge občinskega sveta v fazi do druge obravnave, pa se o tem lahko odloči tudi drugače.

Predlog, posredovan v 1. obravnavo, temelji na spodbujanju stanovanjske gradnje, kakor tudi na poznavanju zakonodaje in pogojev za odmero komunalnega prispevka investitorjem. V primeru, da občina navedene investicije ne bi vključila v načrt razvojnih programov tekočega ali naslednjega leta, investitorjem za ta del tudi ne bi mogla odmeriti komunalnega prispevka.

Vsi ostali obračunski stroški so enaki skupnim stroškom.

Obračunski stroški so prikazani v naslednji tabeli:

Komunalna oprema	Obračunski stroški
Skupaj za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla Dolina	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 cesti 1A	76.456
4. Igrišče	0
5. Avtobusno postajališče	0
Skupaj za OPPN Mrzla Dolina	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	60.910
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	61.466
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	66.332
e. Igrišče	148.817

Neto tlorisna površina objektov

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

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

Neto tlorisne površine objektov v prvem obračunskem območju znašajo 65.198,23 m², kot izhaja iz naslednje tabele:

Območje	Neto tlorisne površine
1. OPPN Mrzla dolina - zahod	23.027,37
2. OPPN Brod-Drage	42.170,50
UE1 - večstanovanjske stavbe	
- 1a - stolpiči	12.865,00
- 1b - vila blok	4.514,00
- 1c - vila duplex	2.783,90
UE2 - individualne stanovanjske stavbe	

- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš	
- od tega objekt SPO1	650,36
- ostali objekti v 2a	10.313,25
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	7.043,99
UE3 - območje mešane gradnje	
- 3a vila duplex 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 parcelo se po Uredbi šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek in v konkretnem primeru izhajajo iz sprejetih OPPN-jev.

Površine parcel v prvem obračunskem območju znašajo 60.165,61m², kot izhaja iz naslednje tabele:

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

Površina parcel objektov v drugem obračunskem območju (samo OPPN Mrzla dolina – zahod) znaša 13.562 m².

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

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

1. obračunsko območje - skupna infrastruktura za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
1. Fekalna kanalizacija	4,26	3,93
2. Meteorna kanalizacija	8,37	7,73
3. Cestno omrežje	5,20	4,80
4. Igrišče	/	/
5. Avtobusno postajališče	/	/
Skupaj	17,83	16,46

2. obračunsko območje - infrastruktura za OPPN Mrzla dolina	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
a. Cestno omrežje	32,65	19,23
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,49	2,65
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,53	2,67
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,89	2,88
e. Igrišče	10,97	6,46
Skupaj	57,53	33,89

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere se po določitih Odloka povzema po splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto oziroma splošnem odloku, ki velja za delno opremljena območja.

2.4. Izvajanje komunalne opreme po programu opremljanja

Financiranje in izvedba predvidene (nove) komunalno opremo na območjih opremljanja bo v skladu z določili obeh prostorskih aktov (OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod) potekala v dogovoru z investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorji in občino sklene pogodbe o opremljanju, v katerih se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

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, ob upoštevanju določil 78. člena Zakona prostorskem načrtovanju.

Navedeno izhaja tudi iz 49. člena 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 prestavitve 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.

V pogodbi o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor v skladu z določili OPPN sam zgradil del ali celotno načrtovano komunalno opremo in podrobnosti poročila glede na vlaganja investitorja v komunalno opremo in njegove obveznosti po programu opremljanja.

Podrobneje pa je potrebno določiti tudi obveznosti investitorja pri gradnji objektov in omrežij komunalne opreme in pri prenosu zgrajene komunalne opreme občini.

Investitorjem, ki zagotovijo načrtovano komunalno opremo na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju, se komunalni prispevek za novozgrajeno komunalno opremo ne odmerja, ker so ga glede na določila zakonodaje poravnali z izgradnjo in prenosom zgrajene komunalne opreme pristojnim upravljavcem oziroma občini. V kolikor se komunalna oprema gradi fazno,

pa je vložena sredstva investitorja v izgradnjo dela komunalne opreme potrebno primerjati z njegovimi obveznostmi po programu opremljanja in narediti poračun.

3. VPLIV NA PRORAČUN

Glede na obveznosti investitorjev po sprejetem OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage, je predvideno, da bodo večino komunalne opreme zgradili investitorji po sklenjenih pogodbah o opremljanju. S tem namenom je bila v letu 2013 že sklenjena pogodba o opremljanju z investitorjem pozidave na območju OPPN Mrzla dolina.-zahod, na podlagi katere bo zgradil del komunalne opreme, ki je v 1.fazi potrebna zaradi pozidave dveh blokov na ureditveni enoti z oznako UE 2.

V nadaljevanju je v sodelovanju z investitorjem pozidave na območju OPPN Mrzla dolina-zahod predvidena tudi izvedba ceste C1, v sodelovanju z investitorjem OPPN Brod- Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod pa tudi izgradnja dostopne ceste 1A, kakor tudi obnovo skupnega kanalizacijskega omrežja na Brodu.

To pomeni, da bodo sredstva za izgradnjo načrtovane komunalne opreme dolžni zagotavljati investitorji sami, s strani občine pa bo potrebno zagotoviti proračunska sredstva za odkup zemljišč in izvedbo avtobusnega postajališča, ki bo po oceni znašala 37.510 EUR. V kolikor bo sprejet program opremljanja v predloženi obliki pa bo do leta 2025 potrebno zagotoviti tudi proračunska sredstva za ureditev javnih zelenih površin z igrišči, ki so načrtovana z OPPN Mrzla dolina-zahod na ureditvenem območju z oznako UE4, kar je s programu opremljanja ocenjeno na 519.329 EUR.

Poleg tega pa bodo investitorji pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznih objektov po splošnem odloku dolžni plačati tudi komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (na katero se bo priključila nova komunalna oprema), ki velja za delno opremljena območja.

Gre za cca 437.000 EUR komunalnega prispevka na območju OPPN Mrzla dolina-zahod in cca 791.000 EUR na območju OPPN Brod-Drage.

Pri tem je bil investitorju pozidave na območju OPPN Mrzla dolina –zahod že odmerjen komunalni prispevek v višini 269.515 EUR, ki bo glede na odobrene obroke predvidoma dokončno poravnal v začetku prihodnjega leta.

Dinamiko navedenih prilivov in odlivov je težko oceniti, ker je odvisna predvsem od odločitev investitorjev za nadaljnjo pozidavo na navedenih območjih.

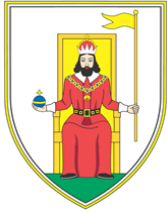
Pripravila:

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:
Alojzij Muhič

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. Obstoječa 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	16
3.1. Obračunsko območje investicije	16
3.2. Skupni stroški investicije (Ss)	20
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	23
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....	24
5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	25
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	26
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na merske enote	27
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote.....	29
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	29
6.4. Faktor dejavnosti.....	30
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	30
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	31
6.7. Sklenitev pogodbe o opremljanju	32
7. PRILOGE	34

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Alojzij Muhič

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

tel.: (07) 39-35-700

fax.: (07) 39-35-709

e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

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

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 in Uradni list RS, št. 109/12).

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

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

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

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

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

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

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za 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 zavezanec / 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 pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem,
- podlaga za določitev finančnih podrobnosti glede poročila medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorjem na območju OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla – zahod.

Komunalna oprema, ki jo obravnava ta program opremljanja predstavlja fekalna in meteorna kanalizacija, vodovodno in cestno omrežje ter javni igrišči in avtobusno postajališče na obračunskem območju programa opremljanja. To vključuje priključitev novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, prestavitve 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 pogodba 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 poročila 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 določenih 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 na novo.

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 opremila za normalno funkcioniranje.

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

Fizično bo sicer gradnja nekatere v tem programu opredeljene infrastrukture (kanalizacije) potekala izven območja obeh prostorskih aktov, vendar je glede na namembnost in tehnične karakteristike v celoti namenjena območju opremljanja in jo kot tako tu 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.

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

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

V programu opremljanja je obravnavana javna komunalna oprema z objekti in omrežji v pristojnosti lokalne skupnosti, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti 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 z otroškimi igrišči.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje 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 opremljanja 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 23. 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 kasneje 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 omrežje izven območja OPPN Brod Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod«. Med navedeni območji se deli tudi določene stroške za nove zelene površine s športnimi in otroškimi igrišči, načrtovane z OPPN Mrzla dolina-zahod..

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 meteorne in fekalne kanalizacijskega omrežja izven območja urejanja z OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod, na katerega se priključuje novozgrajena fekalna in meteorna kanalizacija v območju opremljanja, ki je potrebna za normalno funkcioniranje obračunskega območja.

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

- cestnega omrežja
- fekalne in kanalizacije znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod,
- vodovoda,
- otroških igrišč in
- avtobusnega postajališča.

Izgradnja telekomunikacijskega, plinovodnega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za gospodarsko javno službo lokalnega pomena in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bremeni izključno investitorja, v kolikor se sam ne dogovori z upravljavci.

V nadaljevanju obravnavamo samo javni del te infrastrukture in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa. Sledi kratek opis:

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

2.1. Obstoječa 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 obračunskem 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 ustrezen 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

Izpust meteornih voda s parkirišč bo izveden 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 zabojnikih 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 zabojnike bodo urejene zaprte nadstrešnice v leseni izvedbi, ki bodo dostopne stanovalcem in koncesionarjem za odvoz.

Odpadke, 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. Zabojniki za ločeno zbiranje odpadkov bodo postavljeni na ekološko tehnično ustrezen prostor.

Javne površine

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 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.

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 izveden 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 stanovanjske 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. Obstoječ 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 nadaljnjem 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 toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

Zaradi omejitev (lastništvo) se fekalno kanalizacijo območja OPPN Brod-Drage obdeluje 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, dopolnjen 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 $\phi 60$.

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, katera 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. Obstoječi 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.

Igrišče

Igrišče znotraj OPPN Mrzla dolina – zahod na ureditveni enoti UE 4 je po svoji vsebini namenjeno območju obeh prostorskih aktov in širšemu območju .

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda, cestnega omrežja, javnega igrišča 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 njeno 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 podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.)
3. časovni načrt gradnje (poglavje 5)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 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 (poglavje 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 otroško igrišče 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, manjše igrišče in kolesarsko stezo na ulici Brod).

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.

Zavezanec 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 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 - večstanovanjske stavbe</i>	
- 1a - stolpiči	12.865,00
- 1b - vila blok	4.514,00
- 1c - vila duplex	2.783,90
<i>UE2 - individualne stanovanjske stavbe</i>	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš	
- od tega objekt SPO1	650,36
- ostali objekti v 2a	10.313,25
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	7.043,99
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>	
- 3a vila duplex 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 zavezanec 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 duplex	3.514,00
<i>UE2 - individualne stanovanjske stavbe</i>	
- 2a - površina za razvoj objektov prostostojećih hiš	
- od tega objekt SPO1	849,50
- ostali objekti v 2a	13.751,00
- 2b - mešana gradnja - hiše v nizu/vrste hiše/dvojčki/prostoječe stavbe	11.946,12
<i>UE3 - območje mešane gradnje</i>	
- 3a vila duplex 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 režije).

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 ustrezno revalorizirani na 31. julij 2014 (zadnji objavljeni indeks).

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.

Tabela: Skupni stroški izgradnje komunalne opreme

Postavka	v EUR
Skupna infrastruktura za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla Dolina	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. Igrišče	
- odkup zemljišča	351.279
- gradnja igrišča	122.000
- projektna dokumentacija (3 % GOI)	3.660
- ostali stroški (4 % GOI)	4.880
6. 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	780.370
7. 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
8. Cesta C (dostop za OPPN Mrzla dolina)	
- zemljišče za cesto	27.463
- gradnja ceste	31.133
- ostali stroški (4 % GOI)	1.245
9. Kanalizacija znotraj OPPN Mrzla dolina	
- meteorna kanalizacija	55.129
- ostali stroški (4 % GOI)	2.205
- fekalna kanalizacija	54.630
- ostali stroški (4 % GOI)	2.185
10. Vodovod znotraj OPPN Mrzla dolina	
- izvedbena dela	59.493
- ostali stroški (4 % GOI)	2.380
11. Javne poti	
- zemljišče za javne poti	56.389
- izvedbena dela	134.262
- ostali stroški (4 % GOI)	5.370
12. Javna razsvetljava	
- izvedbena dela	41.480
- ostali stroški (4 % GOI)	1.659
13. Igrišče	
- odkup zemljišča	49.997
- gradnja igrišča	85.400
- ostali stroški (4 % GOI)	3.416
14. Projektna dokumentacije znotraj OPPN Mrzla dolina	52.460

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške za projekt.

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 prišteti 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	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. Igrišče	481.819
5. Avtobusno postajališče	37.510
2. obračunsko območje - samo za OPPN Mrzla Dolina	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	60.910
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	61.466
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	66.332
e. Igrišče	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 in enega od igrišč, ki je po vsebini namenjeno širšemu krogu uporabnikov. 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. Igrišče	0
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	60.910
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	61.466
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	66.332
e. Igrišče	148.817

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 splošnem občinskem 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 občinskega 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 občinskega 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) | konec leta 2025. |

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 te pogodbe.

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 njegovo 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 je na njem obveznost izgradnje te komunalne opreme, saj drugače njegovo območje ne more funkcionirati.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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 zavezanec 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 uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

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

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 m² parcele oziroma m² neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum A_j$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 18

$\sum T_j$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 17

$OS(ij)$ = kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 22

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. Igrišče	/	/
5. Avtobusno postajališče	/	/
Skupaj	17,83	16,46
2. obračunsko območje - infrastruktura za OPPN Mrzla dolina	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
a. Cestno omrežje	32,65	19,23
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,49	2,65
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,53	2,67
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,89	2,88
e. Igrišče	10,97	6,46
Skupaj	57,53	33,89

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 spremembe Splošnega odloka se vedno upošteva zadnjo veljavno verzijo.

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

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

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

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

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

6.4. Faktor dejavnosti

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

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

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

Bazni indeks (t.j. 1,00) je datum uveljavitve Odloka o programu opremljanja glede na objavo v Uradnem listu RS.

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:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

V kolikor bi kakšen od investorjev 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 ustrezno Pogodbo o opremljanju, se v pogodbi opredeli tudi način poročila 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.

Vkolikor 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 izdani odločbi 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 investorjem določi, da investor 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 investorjem. 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 opreme.

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, investor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

V pogodbi se tudi podrobneje določijo medsebojne obveznosti glede gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter glede prenosa komunalne infrastrukture v javno last in upravljanje ter priključevanjem 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) OPPN Mrzla dolina- Končna ureditvena situacija
- d) Komunalna oprema za OPPN Mrzla dolina-zahod
- e) Skupna komunalna oprema za OPPN Brdo Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod

PRILOGA 3 -PREDLOG- 1.obravnav

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) 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 in po izvedbi projekta,
- 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 poročila medsebojnih obveznosti med Mestno občino Novo mesto in investitorji na območju OPPN Mrzla dolina – zahod ter OPPN Brod-Drage.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo 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 obravnava 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 obravnava 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) Področje 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 novega fekalnega in meteornege kanalizacijskega omrežja in v okviru tega projekta tudi prestavitve ali rekonstrukcija druge 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 igrišča v prvem obračunskem območju (vključno z odkupom zemljišč zanj) in izvedbo avtobusnega postajališča, ki ga bo financirala občina sama na svoj račun.

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	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 – zavijalni pas na cesti 1A	76.456	76.456
4. Igrišče	481.819	0
5. Avtobusno postajališče	37.510	0
2. obračunsko območje - samo za OPPN Mrzla Dolina	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	210.148	210.148
- javna razsvetljava	46.248	46.248
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	60.910	60.910
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	61.466	61.466
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	66.332	66.332
e. Igrišče	148.817	148.817

7. člen
(financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedba predvidene (nove) komunalno opremo na območjih opremljanja bo v skladu z določili obeh prostorskih aktov (OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod) potekala v dogovoru z investitorji, upravljavci energetske, komunalne in cestne infrastrukture ter Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorji in občino sklene pogodbe o opremljanju, v katerih se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

(2) V pogodbi o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor v skladu z določili OPPN sam zgradil del ali celotno načrtovano komunalno opremo in podrobno poročal 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, ki jo 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 iz izdaja uporabnega dovoljenja | konec leta 2017 |
| - izvedba javnih zelenih površin v območju OPPN Mrzla dolina-zahod (na UE4) | konec leta 2025. |

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} = znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p\,ij}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t\,ij}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina 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 $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$,

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

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, kot je določena 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. Igrišče	/	/
5. Avtobusno postajališče	/	/
Skupaj	17,83	16,46
2. obračunsko območje - infrastruktura za OPPN Mrzla dolina	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
a. Cestno omrežje	32,65	19,23
b. Fekalna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,49	2,65
c. Meteorna kanalizacija znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,53	2,67
d. Vodovod znotraj OPPN Mrzla Dolina	4,89	2,88
e. Igrišče	10,97	6,46
Skupaj	57,53	33,89

(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 ustrezno 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 Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:35112-208/2013
Novo mesto, dne

Župan
Gregor Macedoni

POSZ Mrzla dolina,
POSZ Brod-Drage



Legenda

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

0 1530 60 90 120 150 m

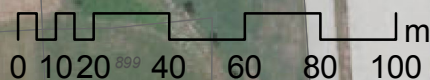
Legenda

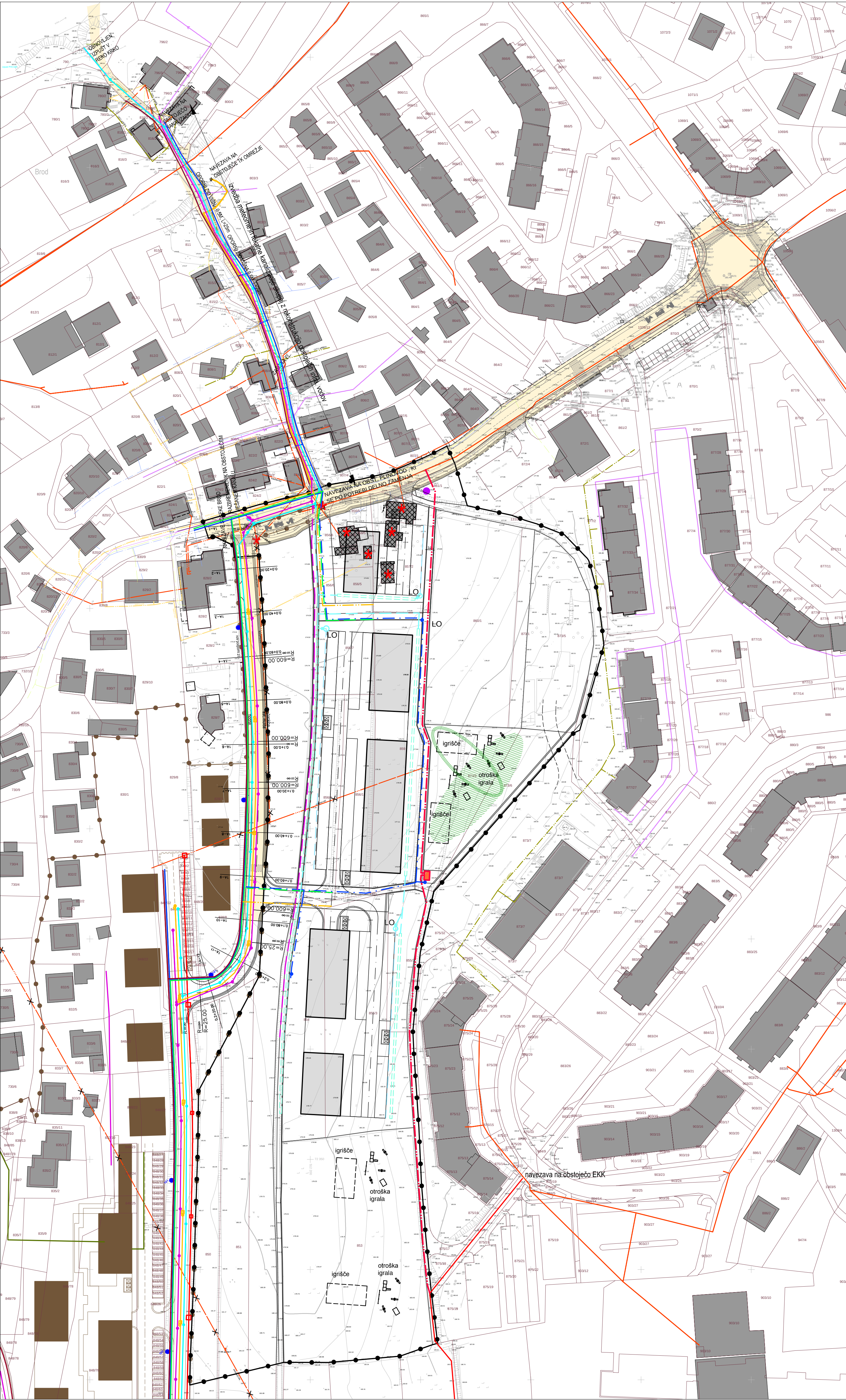
- Drugo obračunsko območje: območje OPPN Mrzla dolina – zahod
- Zemljiški kataster

0 10 20 40 60 80 100 m

☐ Drugo obračunsko območje: območje OPPN Mrzla dolina – zahod

☐ Zemljiški kataster





LEGENDA :

MEJA OBMOČJA OPPN

MEJA OPPN ZA SOSESKO BROD DRAGE

OBSTOJEČI OBJEKTI

OBSTOJEČE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE

PREDVIDENA VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (MRZLA DOLINA)

PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE

PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE ZA REKONSTRUKCIJO ULICE BROD (IZVEN OBMOČJA OPPN)

OBMOČJE SKUPNE INFRASTRUKTURE SOSESK BROD DRAGE IN MRZLA DOLINA

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

LEGENDA:			
OPIS VODA	OBSTOJEČE	PROJEKTIRANO (OPPN BROD DRAGE)	PROJEKTIRANO (OPPN MRZLA DOLINA)
METEORNA KANALIZACIJA			
ODVODNJAVANJE			
PONIKOVALNE KOMORE			
LOVILEC OLJ			LO
FEKALNA KANALIZACIJA			
VODOVOD			
NADZEMNI HIDRANT			
PLIN			
KATV			
TK IN KATV			
ELEKTRIKA - EVVN			
ELEKTRIKA - EVNN			
EKK			
TRAFO POSTAJA			TP
JAVNA RAZSVETLJAVA			
TOPOLOVOD			
UKINITEV		X	X

OPOMBA:
Projektna rešitev komunalne in cestne infrastrukture na območju OPPN Brod - Drage (Cesta 1A) 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.

Nočrtovalci:

topos

Izba arhite, oblikovnj, projektiranja, kooperativne družbe, sodelstva
Kočevjske ceste 1, Novo mesto, tel. 07 312 15 31

Pobudnik in naročnik:

DOLNOV d.o.o.,
Šuceva 23, 4000 Kranj

Priloge:

Mestna občina Novo mesto,
Seidlova 1, 8000 Novo mesto

Projekt:

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT (OPPN)
MRZLA DOLINA - ZAHOD

Delovna skupina:

Ime: Ident.št. Podpis:

Odgovorni vodja izdelave OPPN:

MATEJA KAUDEK, u.d.i.g. ZAPS 1282A

Projektant za področje inženjerskega dela:

DUŠAN GRANDA, u.d.i.g. ZS G-0146

Sodelavci:

KLAVDIJA PEČNIK, dipl.inž.geod.
IRENA ŠERUGA, dipl.inž.geod.

Faza:

SPREJET DOKUMENT

Naslov karte:

ZBIRNA SITUACIJA GJI ZA
OPPN BROD-DRAGE IN OPPN
MRZLA DOLINA-ZAHOD

Št. naloge:

Datum:

Merilo:

Št. karte:

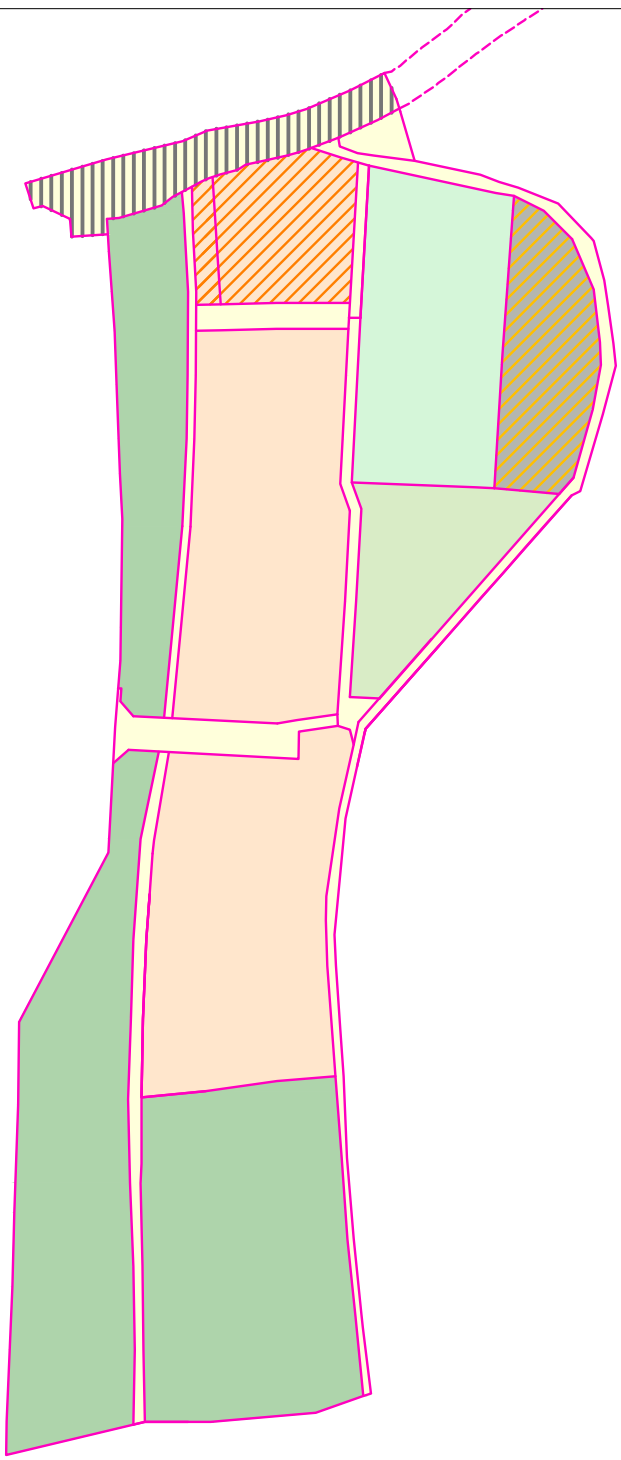
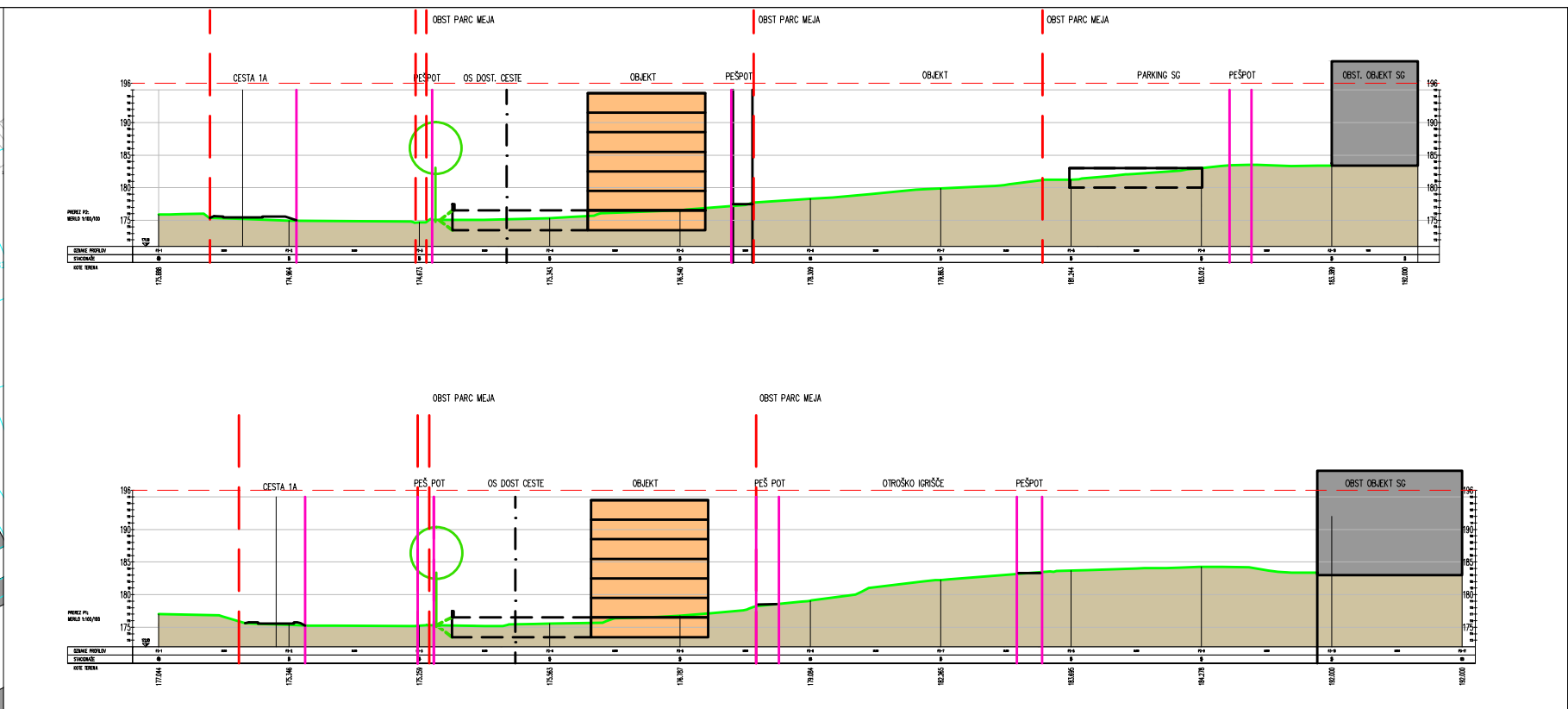
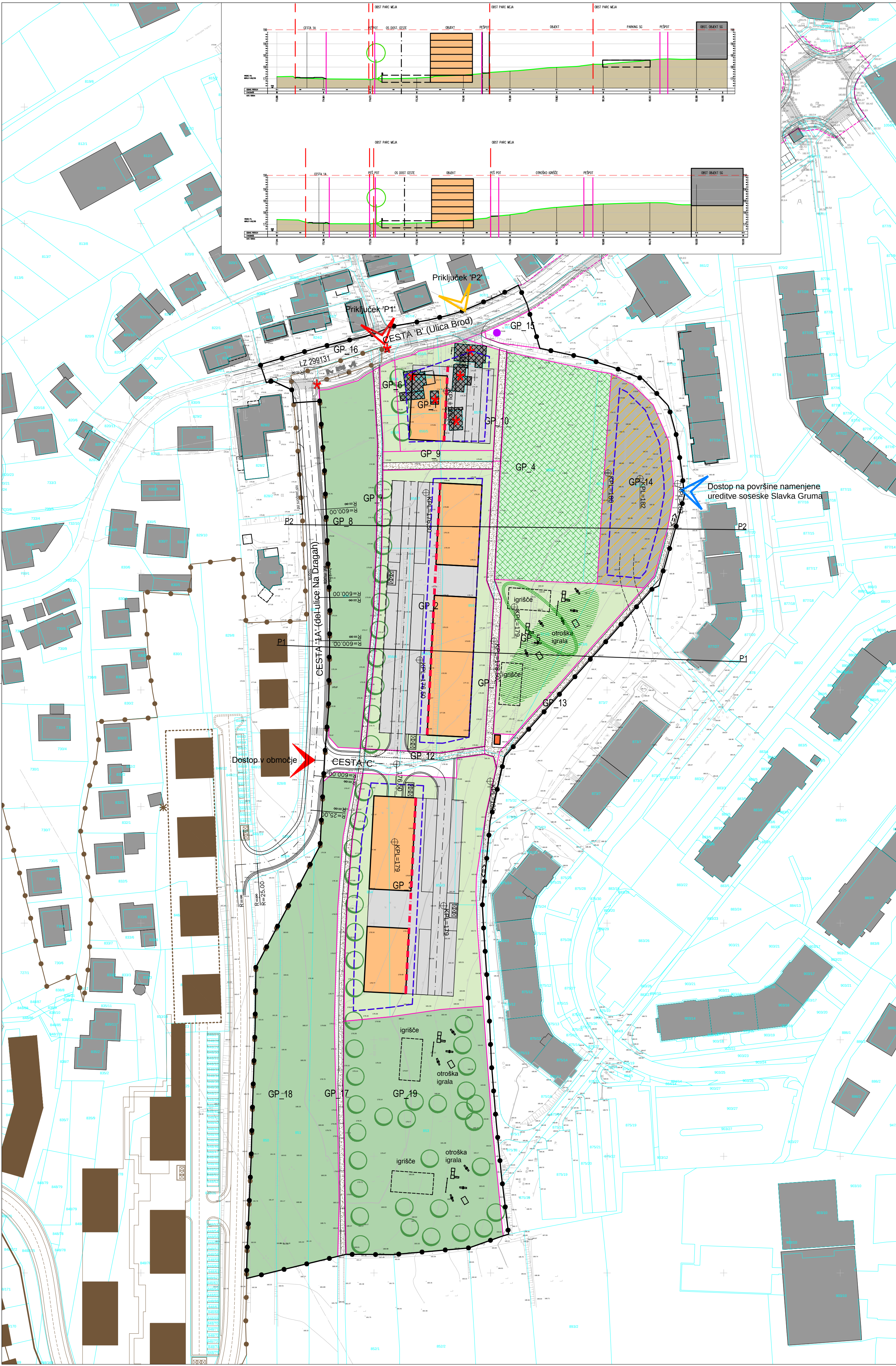
0610 - OPPN

JULIJ 2013

1:1000

6.3

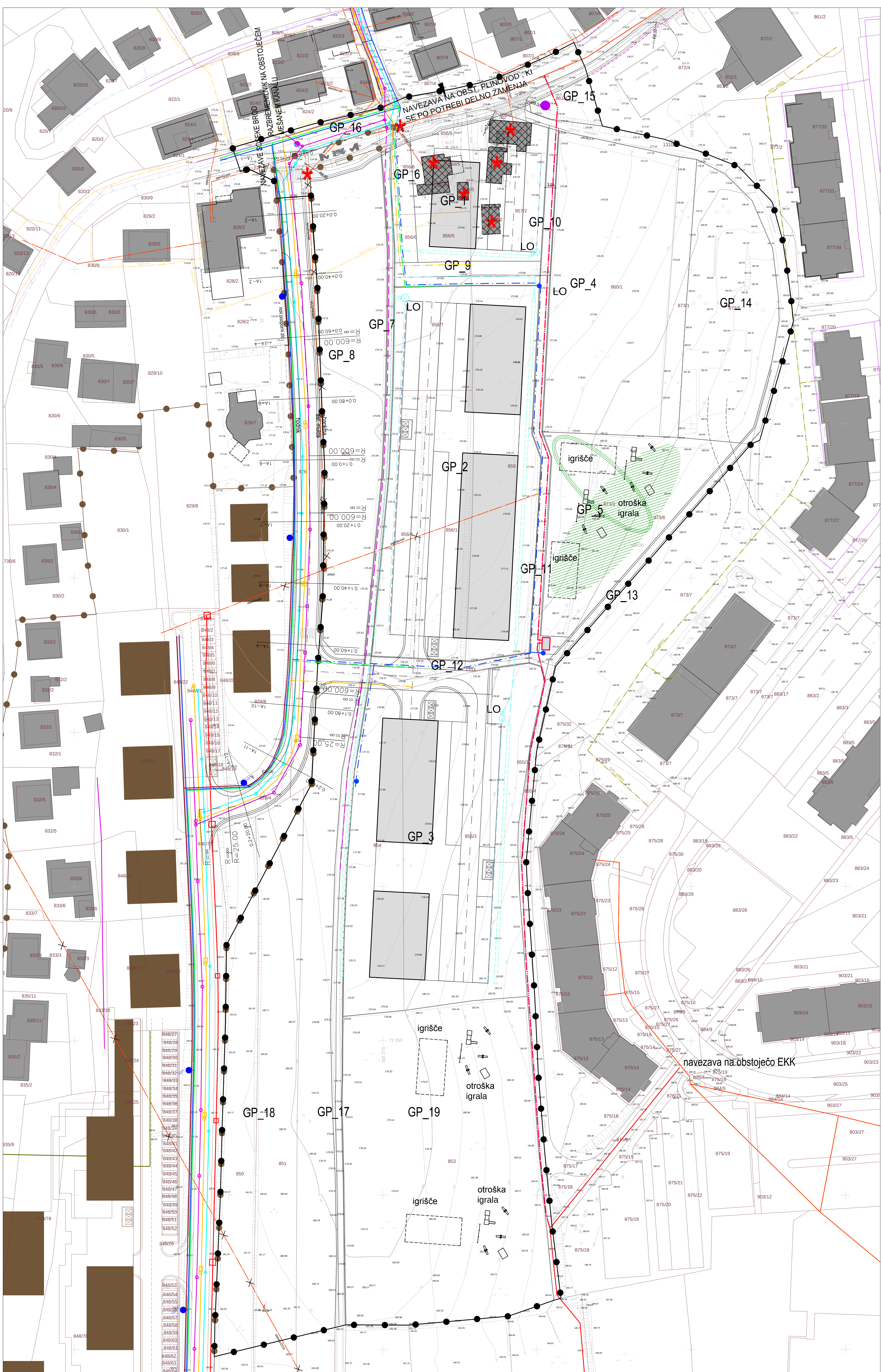
Podloga: Geodetski načrt št.: Topos-GN-2010/28a, januar 2013, Izdelal: Topos d.o.o., Kočevarjeva 1, Novo mesto



- UREDITVENE ENOTE:
- UE1 - OBMOČJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB S SPREMLJAJAJOČIMI UREDITVAMI
 - UE1a - OBMOČJE OBSTOJEČE POZIDAVE
 - UE2 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE SOSESKE
 - UE3 - OBMOČJE ZELENIH POVRŠIN, KI SO NAMENJENE VRTIČKARSTVU
 - UE4 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE ŠIRŠEGA OBMOČJA
 - UE5 - OBMOČJE ZA GRADNJO IN REKONSTRUKCIJO PROMETNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE
 - UE5a - OBMOČJE REKONSTRUKCIJE LOKALNE CESTE BOD - CESTE 'B'
 - UE5b - OBMOČJE OSTALIH CEST
 - UE6 - OBMOČJE ZA UREDITEV MIRUJOČEGA PROMETA ZA POTREBE SOSESKE SLAVKA GRUMA

- LEGENDA :
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - MEJA OPPN ZA SOSESKO BOD DRAGE
 - DOSTOP V OBMOČJE / GLAVNI
 - DOSTOP V OBMOČJE / PRIKLJUČEK 'P1'
 - DOSTOP NA GP1 IN OBSTOJEČA PEŠPOT V POVEZAVI S SOSESKO SLAVKA GRUMA - V PRIKLJUČKU 'P2'
 - DOSTOP NA POVRŠINE NAMENJENE ZA UREDITVE SOSESKE SLAVKA GRUMA)
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - OBSTOJEČE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - PREDVIDENA VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (MRZLA DOLINA)
 - POVRŠINA ZA RAZVOJ STAVB
 - GRADBENA LINIJA
 - PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE
 - PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE ZA REKONSTRUKCIJO ULICE BOD (IZVEN OBMOČJA OPPN)
 - RUŠITEV
 - PREDVIDENI OBJEKTI ZNOTRAJ OPPN BOD DRAGE
 - OBMOČJE DOSTOPNIH CEST
 - DOSTOPNE POTI, MANIPULACIJSKE POVRŠINE IN TLAKOVANE POVRŠINE (TRGI, PREDPROSTOR JAVNEGA PROGRAMA)
 - KOMBINIRANA PEŠ IN KOLESARSKA POT
 - MOŽNOST UREDITVE DOSTOPNE POTI ZNOTRAJ UREDITEV SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - OBMOČJE ZA UREDITEV MIRUJOČEGA PROMETA ZA POTREBE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (POČITEK STANOVALCEV IN ZELENE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE POVRŠINE PO OPN (JAVNE POVRŠINE, NAMENJENE ŠIRŠEMU OBMOČJU DRSE IN BRODA)
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (ZA IGRO Z ŽOGO ZA POTREBE VEČJIH OTROK IN MLADOSTNIKOV IN IGRALNE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE POVRŠINE, KI SO NAMENJENE VRTIČKARSTVU
 - PREDVIDENE ZASADITVE
 - KOTA PLATOJA
 - PRESTAVITEV KAPELICE
 - NAVEZAVA NA OBSTOJEČO PEŠPOT
 - EKOLOŠKI OTOK
 - TRAFO POSTAJA

Narčevalac:				Pobudnik in naročnik:	
				DOLNOV d.o.o., Šuceva 23, 4000 Kranj	
Delovna skupina:				Pripravi/jalec:	
Odgovorni vodja izdelave OPPN:				Mestna občina Novo mesto, Seidlova 1, 8000 Novo mesto	
Projektant za področje infrast.:				Projekt:	
Soizvajalci:				OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) MRZLA DOLINA - ZAHOD	
Št. naloge:				Faza:	
06/10 - OPPN				SPREJET DOKUMENT	
Datum:				Naslov karte:	
JULIJ 2013				UREDITVENA SITUACIJA KONČNO STANJE	
Merilo:				Št. karte:	
1:1000				5.2.1	



- LEGENDA :
- MEJA OBMOKA OPPN
 - MEJA OPPN ZA SOSESKO BROD DRAGE
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - OBSTOJEČE 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	OBSTOJEČE	PROJEKTIRANO (OPPN BROD DRAGE)	PROJEKTIRANO (OPPN MRZLA DOLINA)
METEORNA KANALIZACIJA			
ODVODNAVANJE			
POMIKOVNE KOMORE			
LOVILEC OLJ			
FEKALNA KANALIZACIJA			
VODOVOD			
NADZEMNI HIDRANT			
PLIN			
KATV			
TK IN KATV			
ELEKTRIKA - EVNN			
ELEKTRIKA - EVNN			
EKK			
TRAFKO POSTAJA			
JAVNA RAZSVETLJAVNA			
TOPLOVOD			
UKINITEV			

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.

Nadzornik:		DOLNOV d.o.o.	
topos		Štefica 23, 4000 Kranj	
Pripravljen:		Pripravljen:	
MATEJA KAUKEC, u.d.i.g.		ZAPS 12824	
DUŠAN GRANDA, u.d.i.g.		ZS G-0146	
KLAUDIA PEČNIK, dipl.inž.geod.			
IRENA ŠERUŠA, dipl.inž.geod.			
St. naloge:		Datum:	
06/10 - OPPN		JULIJ 2013	
Merilo:		1:500	
Faza:		SPREJET DOKUMENT	
Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture			
St. karte:		6.2	