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: 351-256/2009
Datum: 22.6.2009

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: **Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«**

NAMEN: 2. obravnava predloga odloka

PRAVNA PODLAGA:
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišča za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, 96/08, MONM-UPB-2)

POROČEVALEC: Darja Plantan, univ. dipl. ing. gradb.- vodja službe za investicije in razvoj

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«.**

Po pooblastilu župana
št. 021-22/2007, z dne 13. 6. 2007

podžupan

Rafko Križman

PRILOGE:
- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Programa opremljanja (PRILOGA 3)

PRILOGA 2

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: 351-256/2009
Datum: 22. 6. 2009

OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »PODBREZNIK«

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 22. seji, dne 23.4.2009, obravnaval predlog Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« in predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« v prvi obravnavi.
Na predložena dokumenta v prvi obravnavi ni imel pripomb, zato dokumenta v drugo obravnavo posredujemo z minimalnimi spremembami in dopolnitvami, ki se nanašajo na:

- nove podatke o nižjih dejanskih stroških v zvezi z odkupi zemljišč za javno infrastrukturo (po sklenitvi in realizaciji menjalne pogodbe med podjetjem IMOS d.d. in Mestno občino Novo mesto, v mesecu maju, po prvi obravnavi- s katerimi so bile v programu opremljanja zamenjane ocenjene vrednosti) ,
- nastale stroške v zvezi z izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo druge faze v višini 2.096,00 EUR in stroške za izdelavo projektov izvedenih del za meteorno kanalizacijo do reke Krke v višini 1.240 EUR, ki pri pripravi dokumentov za prvo obravnavo niso bili upoštevani,
- možne spremembe parcelnih številk znotraj območja urejanja zaradi kasneje izvedenih parcelacij;
- odmero komunalnega prispevka za nedokončani del komunalnega opremljanja glede na veljavno zakonodajo, tako, da je na str. 29 na dnu dodana navedba iz Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS , št. 95/2007), da se zavezancu sme odmeriti komunalni prispevek tudi za predvideno komunalno opremo, če je njena gradnja predvidena v proračunu občine v tekočem ali naslednjem letu in
- odmero komunalnega prispevka v primerih, ko je bilo gradbeno dovoljenje za objekte že izdano, za kar je bil nekoliko korigiran 14. člen predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik .

Podrobna obrazložitev programa opremljanja in odloka je bila občinskemu svetu posredovana v sklopu gradiva za zadnjo, 22. sejo, zato menimo, da je h gradivu za drugo obravnavo ni potrebno ponovno priložiti.

V nadaljevanju podajamo primerjavo med **skupnimi stroški investicije v gradnjo nove komunalne opreme** iz prve obravnave in podatke iz programa opremljanja, predloženega v drugo obravnavo. Nastale razlike so predvsem posledica nižje vrednosti odkupljenih zemljišč glede na ocenjeno vrednost v programu opremljanja, predloženem v prvo obravnavo. Glede na dejansko izvedene odkupe zemljišča za komunalno opremo se povečuje vrednost že zgrajenega cestnega omrežja, hkrati pa znižuje ocena skupnih stroškov za še predvideno infrastrukturo. Preostale razlike pa so povezane s spremembo vrednosti investicije in deležem skupnih stroškov (projektna dokumentacija, nadzor nad gradnjo, geodetske storitve, koordinacija varstva pri delu,….), ki so na novo prerazporejeni med posamezne komunalne objekte.

Skupni stroški investicije v gradnjo nove komunalne opreme - **prva obravnava**:

Postavka	Vrednost v EUR	Delež
Že zgrajeno:	**4.154.725,43**	**62,72%**
1. Cestno omrežje	2.192.109,63	33,09%
2. Kanalizacija	1.529.981,05	23,10%
3. Vodovod	94.603,01	1,43%
4. Javna razsvetljava	142.184,09	2,15%
5. Krajinska arhitektura	130.482,01	1,97%
6. Kabelska kanalizacija	65.365,64	0,99%
Še predvidena infrastruktura	**2.469.860,06**	**37,28%**
6. Cestno omrežje – predvidena	1.820.484,83	27,48%
7. Kanalizacija – predvidena	129.618,73	1,96%
8. Vodovod – predvidena	110.035,69	1,66%
9. Javna razsvetljava – predvidena	9.633,94	0,15%
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	37.842,20	0,57%
11. Krajinska arhitektura – predvidena	362.244,67	5,47%
Skupaj	**6.624.585,49**	**100,00%**

Skupni stroški investicije v gradnjo nove komunalne opreme – **druga obravnava**:

Postavka	Vrednost v EUR	Delež
Že zgrajeno:	**4.325.918,02**	**67,67%**
1. Cestno omrežje	2.393.779,49	37,45%
2. Kanalizacija	1.509.810,88	23,62%
3. Vodovod	92.115,90	1,44%
4. Javna razsvetljava	140.338,95	2,20%
5. Krajinska arhitektura	124.493,59	1,95%
6. Kabelska kanalizacija	65.379,20	1,02%
Še predvidena infrastruktura	**2.066.711,66**	**32,33%**
6. Cestno omrežje – predvidena	1.423.513,31	22,27%
7. Kanalizacija – predvidena	129.618,73	2,03%
8. Vodovod – predvidena	110.035,69	1,72%
9. Javna razsvetljava – predvidena	9.633,94	0,15%
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	31.665,32	0,50%
11. Krajinska arhitektura – predvidena	362.244,67	5,67%
Skupaj	**6.392.629,68**	**100,00%**

Obračunski stroški

Podobna obrazložitev kot za skupne stroške, velja tudi za nastale razlike med prvo in drugo obravnavo pri obračunskih stroških investicije in preračunih stroškov na enoto, ki so razvidni iz tabel v nadaljevanju .

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

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov, ki jih v tem primeru ni bilo. Prav tako se od skupnih stroškov odšteva tisti del stroškov posameznih postavk, ki niso direktno vezane samo na območje opremljanja, temveč so v nekem delu namenjene širšemu območju. V tem primeru sta to pločnik in javna razsvetljava ob glavni cesti, ki sta upoštevana v višini 75%.

Obračunski stroški za novo infrastrukturo **:- prva obravnava**

Postavka	Vrednost v EUR	Delež
Že zgrajeno:	**4.017.781,90**	**61,93%**
1. Cestno omrežje	2.128.749,52	32,81%
2. Kanalizacija	1.529.981,05	23,58%
3. Vodovod	94.603,01	1,46%
4. Javna razsvetljava	133.966,31	2,06%
5. Krajinska arhitektura	130.482,01	2,01%
6. Kabelska kanalizacija	65.365,64	1,01%
Še predvidena infrastruktura	**2.469.860,06**	**38,07%**
6. Cestno omrežje – predvidena	1.820.484,83	28,06%
7. Kanalizacija – predvidena	129.618,73	2,00%
8. Vodovod – predvidena	110.035,69	1,70%
9. Javna razsvetljava – predvidena	9.633,94	0,15%
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	37.842,20	0,58%
11. Krajinska arhitektura – predvidena	362.244,67	5,58%
Skupaj	**6.487.641,96**	**100,00%**

Obračunski stroški za novo infrastrukturo **:- druga obravnava**

Postavka	Vrednost v EUR	Delež
Že zgrajeno:	**4.254.340,13**	**67,30%**
1. Cestno omrežje	2.330.419,38	36,87%
2. Kanalizacija	1.509.810,88	23,89%
3. Vodovod	92.115,90	1,46%
4. Javna razsvetljava	132.121,17	2,09%
5. Krajinska arhitektura	124.493,59	1,97%
6. Kabelska kanalizacija	65.379,20	1,03%
Še predvidena infrastruktura	**2.066.711,66**	**32,70%**
6. Cestno omrežje – predvidena	1.423.513,31	22,52%
7. Kanalizacija – predvidena	129.618,73	2,05%
8. Vodovod – predvidena	110.035,69	1,74%
9. Javna razsvetljava – predvidena	9.633,94	0,15%
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	31.665,32	0,50%
11. Krajinska arhitektura – predvidena	362.244,67	5,73%
Skupaj	**6.321.051,79**	**100,00%**

Preračun stroškov na enoto mere:

Razlike med stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo, preračunanimi na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju iz dokumentacije, posredovane v prvo obravnavo in dokumentacije, posredovane v drugo obravnavo, so majhne in so razvidne iz naslednjih tabel:

Tabela1: preračun stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo- **prva obravnava**

Postavka	Cpi	Cti
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	11,637	10,024
2. Kanalizacija	8,363	7,204
3. Vodovod	0,517	0,445
4. Javna razsvetljava	0,732	0,631
5. Krajinska arhitektura	0,713	0,614
6. Kabelska kanalizacija	0,357	0,308
Še predvidena infrastruktura		
6. Cestno omrežje – predvidena	9,951	8,572
7. Kanalizacija – predvidena	0,709	0,610
8. Vodovod – predvidena	0,601	0,518
9. Javna razsvetljava – predvidena	0,053	0,045
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	0,207	0,178
11. Krajinska arhitektura – predvidena	1,980	1,706
Skupaj	**35,820**	**30,855**

Tabela 2: preračun stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo- **druga obravnava**

Postavka	Cpi	Cti
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	12,739	10,973
2. Kanalizacija	8,253	7,109
3. Vodovod	0,504	0,434
4. Javna razsvetljava	0,722	0,622
5. Krajinska arhitektura	0,681	0,586
6. Kabelska kanalizacija	0,357	0,308
Še predvidena infrastruktura		
6. Cestno omrežje – predvidena	7,781	6,703
7. Kanalizacija – predvidena	0,709	0,610
8. Vodovod – predvidena	0,601	0,518
9. Javna razsvetljava – predvidena	0,053	0,045
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	0,173	0,149
11. Krajinska arhitektura – predvidena	1,980	1,706
Skupaj	**34,553**	**29,764**

VPLIV NA PRORAČUN

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred izdajo gradbenih dovoljen za gradnjo objektov, predvidenih na navedenem območju v skladu z Odlokom o ZN Podbreznik. Realizacija prihodkov iz naslove odmere komunalnega prispevka na podlagi predmetnega

odloka je odvisna od odločitve lastnikov oz. investitorjev na območju Podbreznika. V letošnjem letu je bila na območju ZN Podbreznik izdana odločba za odmero komunalnega prispevka za objekt »B2«, na podlagi katere je Imos d.d. občini plačal komunalni prispevek za obstoječe omrežje v višini 111. 249,00 EUR.
Občina je investitorjem upravičena zaračunati celotni komunalni prispevek, v kolikor se bo s pogodbo zavezala, da ga bo dokončala v določenem roku, kot določa program opremljanja. To je predvsem pomembno pri objektih, ki brez nadgradnje komunalne opreme nimajo možnosti priključitve na del že izvedene komunalne ureditve. V primeru, da s proračunom občina ne bo uspela zagotoviti potrebnih sredstev in bo v zvezi z nadgradnjo potrebne komunalne infrastrukture z zainteresiranim(i) investitorji sklepala pogodbe o gradnji, pa jim bo lahko odmerila le komunalni prispevek za obstoječo in že izvedeno komunalno opremljenost.
Celotni komunalni prispevek je smiselno odmeriti investitorjem, ki imajo že možnost priključitve na zgrajeno omrežje, za kar mora biti izpolnjen pogoj, da je dokončanje komunalnega opremljanja predvideno v načrtih razvojnih programov občine za tekoče oz. naslednje leto. V programu opremljanja je to predvideno, ker bi v nasprotnem primeru občina po izgradnji preostalega omrežja morala lastnikom objektov naknadno odmeriti komunalni prispevek po uradni dolžnosti.
Odmere in prilivi iz naslova komunalnega prispevka na območju ZN Podbreznik v letu 2009 in v prihodnjih letih so odvisne predvsem od nameravane pozidave na preostalih zemljiščih v tehnološkem parku, ki niso v lasti podjetja IMOS d.d. iz Ljubljane, ki so zavezanci za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo. Pri odmeri komunalnega prispevka za objekte na zemljiščih, katerih lastnik je podjetje IMOS d.d. iz Ljubljanje, pa bo le-ta dolžan občini plačati le komunalni prispevek za obstoječe omrežje, medtem ko se bo komunalni prispevek za novo infrastrukturo poračunaval z njegovimi vlaganji v izgradnjo predmetnega omrežja v letih 2006-2008, ki po sklenjenih pogodbah z občino znašajo cca. 1.300.000 EUR.

Pripravila:

Darja Plantan, univ. dipl. ing. gradb.

VODJA SLUŽBE ZA INVESTICIJE

mag. Janez Cvelbar

VODJA ODDELKA ZA RAZVOJ IN PREMOŽENJSKE ZADEVE

mag. Sašo Murtič, univ. dipl. prav.

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PRILOGA 1

PREDLOG

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 76/2008), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Podbreznik« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

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

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

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:
- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo,
- program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in komunalno infrastrukturo.

4. člen
(podatki o območju opremljanja)

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje ki se nahaja ob cesti Novo mesto – Češča vas. Zemljišče je bilo pred začetkom del opredeljeno kot nepozidana gozdna površina,

danes pa je zemljišče predvidene pozidave v večji meri že očiščeno, nekateri z zazidalnim načrtom predvideni objekti pa tudi že postavljeni.

Območje obsega parcele ali dele parcel štev: 1034, 421/5, 421/6, 1024/5, 1024/4, 421/4, 421/7, 1024/6, 420/5, 420/4 v k.o. Bršljin in 2095/10, 2095/11, 2095/12, 2095/14, 2075/73, 2075/72, 2075/76, 2075/74, 2095/18, 2094/7, 2094/14, 2094/8, 2094/20, 2094/15, 2094/10, 2094/9, 2094/6, 2094/16, 2095/5, 2095/6, 2095/7, 2098/4, 2098/3, 2095/8, 2095/9, 2094/18, 2094/19, 2094/13, 2094/12, 2094/11, 2075/93, 2095/17, 2095/13, 2075/37, 2075/34, 2075/33, 2075/75, 2075/32, 2075/30, 2075/31, 2075/77, 2075/38, 2075/39, 2075/40, 2075/22, 2072/1, 2070, 2223/3, 2066/3, 2064/1, 2064/2, 2073/3, 2073/1, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2074/6, 2074/7, 2075/1, 2079/1, 2080/7, 2080/1, 2080/3, 2080/5, 2075/16, 2075/17, 2075/84, 2075/83, 2075/14, 2075/85, 2075/12, 2075/86, 2075/10, 2075/87, 2075/8, 2075/88, 2075/6, 2075/89, 2075/4, 2075/82, 2223/1, 2081/1, 2084/1, 2083/5, 2075/81, 2075/80, 2086/3, 2075/79, 2087/9, 2087/1, 2075/78, 2090/1, 2091/1, 2075/5, 2075/42, 2075/69, 2075/50, 2075/49, 2075/48, 2075/47, 2075/46, 2075/45, 2075/44, 2075/43, 2075/68, 2075/70, 2075/58, 2075/57, 2075/56, 2075/55, 2075/54, 2075/53, 2075/52, 2075/51, 2075/67, 2075/71, 2075/66, 2075/65, 2075/64, 2075/63, 2075/62, 2075/61, 2075/60, 2075/59, 2075/13, 2075/23, 2075/15, 2075/18, 2075/19, 2095/19, 2075/20, 2075/35, 2075/36, 2075/25, 2075/26, 2075/27, 2075/28, 2075/29, 2095/15 in 2095/16 v k.o. Gornja Straža.

Na območju opremljanja je bila že večkrat izvedena parcelacija in bo potrebna tudi še v bodoče, zato lahko dejanske parcelne številke odstopajo od tu navedenih. V primeru nesporazuma merodajno opredelitev obračunskega območja predstavlja grafična priloga k programu opremljanja.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen
(obstoječa komunalna infrastruktura)

Pred začetkom izvajanja predvidenih prostorskih ureditev je bilo območje komunalno v celoti neopremljeno, razen skrajnega zahodnega roba območja, ki je obsegal del obstoječe lokalne ceste LC 295050 Cegelnica – Češča vas – Zalog – Straža, na katero se območje opremljanja tudi navezuje. Obstoječi vodovodni oz. kanalizacijski omrežji, na kateri se območje opremljanja navezuje se nahajata zunaj območja opremljanja. V bližini ni javne razsvetljave, ki bi jo lahko vsebinsko povezali z območjem opremljanja.

Infrastrukturo, ki je že bila zgrajena v zadnjih letih z namenom zagotovitve komunalnega standarda in posledično normalnega funkcioniranja novih objektov v območju opremljanja obravnavamo kot novo komunalno opremo.

6. člen
(nova komunalna oprema)

Za prometno in komunalno ureditev območja je predvidena izgradnja naslednje nove gospodarske javne infrastrukture:

- cestno omrežje znotraj območja opremljanja
- pločnik ob lokalni cesti za Češčo vas,
- fekalna in meteorna kanalizacija znotraj območja opremljanja,
- meteorna kanalizacija do reke Krke,
- vodovodno omrežje,
- javna razsvetljava znotraj območja opremljanja,
- javna razsvetljava ob lokalni cesti za Češčo vas in
- ureditev krajinske arhitekture.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen
(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije v novo komunalno opremo je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej, obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka in je razvidno iz grafične priloge programa opremljanja. Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo so določena v Odloku o podlagah in merilih za odmero komualnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008).

8. člen
(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 6.392.629,68 EUR po cenah januar 2009. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za tisti del infrastrukture, ki se vsebinsko nanaša na širše območje in ni namenjen samo območju opremljanja ter znašajo 6.321.051,79 EUR. Postavke so razdeljene na že zgrajeno in še predvideno infrastrukturo.

Tabela: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo

Postavka	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
Že zgrajeno:	**4.325.918,02**	**4.254.340,13**
1. Cestno omrežje	2.393.779,49	2.330.419,38
2. Kanalizacija	1.509.810,88	1.509.810,88
3. Vodovod	92.115,90	92.115,90
4. Javna razsvetljava	140.338,95	132.121,17
5. Krajinska arhitektura	124.493,59	124.493,59
6. Kabelska kanalizacija	65.379,20	65.379,20
Še predvidena infrastruktura	**2.066.711,66**	**2.066.711,66**
6. Cestno omrežje – predvidena	1.423.513,31	1.423.513,31
7. Kanalizacija – predvidena	129.618,73	129.618,73
8. Vodovod – predvidena	110.035,69	110.035,69
9. Javna razsvetljava – predvidena	9.633,94	9.633,94
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	31.665,32	31.665,32
11. Krajinska arhitektura – predvidena	362.244,67	362.244,67
Skupaj	**6.392.629,68**	**6.321.051,79**

9. člen
(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture je zagotavljala oz. zagotavlja Mestna občina Novo mesto iz proračuna (delno tudi na račun plačila komunalnega prispevka zavezancev), v dogovoru z upravljalci in investitorji.

V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno še nezgrajeno komunalno opremo, pri čemer se šteje, da je na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, odštejejo od predpisanih dajatev občini. Enako velja tudi za že zgrajeno infrastrukturo s strani drugih investitorjev po sklenjenih pogodbah z Mestno občino Novo mesto.

10. člen
(terminski plan)

Okviren terminski plan je sledeč:

- izdelava projektne dokumentacije	l. 2003 – l. 2008
- pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	l. 2005 – l. 2012
- gradnja komunalne opreme	l. 2005 – l. 2013
- tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja	december 2013

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$KP = \sum KPi$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Komunalni prispevek je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture tako za novo kot za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine Dpi : Dti = 0,3 : 0,7.

Faktorji dejavnosti so sledeči:

- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) se določi v višini 1,0;
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške

stavbe (CC-SI: 122) se določi v višini 1,15;
- faktor dejavnosti za tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) in ostale stavbe se določi v višini 1,3.

12. člen
(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka
za investicijo v predvideno komunalno infrastrukturo)

Obračunski stroški investicije iz 8. člena odloka preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju znašajo:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo infrastrukturo

Postavka	Cp(ij) (EUR/m^2)	Ct(ij) (EUR/m^2)
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	12,739	10,973
2. Kanalizacija	8,253	7,109
3. Vodovod	0,504	0,434
4. Javna razsvetljava	0,722	0,622
5. Krajinska arhitektura	0,681	0,586
6. Kabelska kanalizacija	0,357	0,308
Še predvidena infrastruktura		
6. Cestno omrežje – predvidena	7,781	6,703
7. Kanalizacija – predvidena	0,709	0,610
8. Vodovod – predvidena	0,601	0,518
9. Javna razsvetljava – predvidena	0,053	0,045
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	0,173	0,149
11. Krajinska arhitektura – predvidena	1,980	1,706
Skupaj	**34,553**	**29,764**

Obračunski stroški na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo izhajajo iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008) in revalorizirani na vrednosti v januarju 2009 znašajo:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno infrastrukturo

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Ceste	C1 – primarno območje	8,744	16,560
2. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,972	3,396
3. Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,580	1,076
4. Objekti ravn. z odpad.	KOM – ravnanje z odpadki	0,485	0,928
5. Javne površine	JP – javne površine	0,243	0,401

13. 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«.

Obračunski stroški na enoto za vso infrastrukturo so upoštevani na datum januar 2009.

14. člen
(plačilo komunalnega prispevka za objekte, za katere je bil komunalni prispevek že plačan)

Za tiste objekte v območju opremljanja, za katere je bilo gradbeno dovoljenje že izdano in je investitor plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008) in akontacijo komunalnega prispevka po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za Zazidalni načrt Podbreznik (oktober 2002) velja, da so poravnane vse obveznosti iz naslova plačil komunalnega prispevka. Enako velja tudi za objekte, za katere je bil komunalni prispevek poravnan po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za Zazidalni načrt Podbreznik (oktober 2002) pred sprejetjem Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008).
V ostalih primerih pa so investitorji dolžni plačati komunalni prispevek v skladu z določili tega odloka.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen
(dostop do podatkov)

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

16. člen
(veljavnost)

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

Št.:
Novo mesto, dne

Župan:
Alojzij Muhič

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Za območje opremljanja zazidalnega načrta

»PODBREZNIK«

Novo mesto, januar 2009

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA *3*
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu 3
1.2. Namen izdelave programa opremljanja 3
1.3. Opis območja opremljanja 4
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja 7
2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA *9*
2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura 10
2.2. Predvidena komunalna infrastruktura 11
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE *17*
3.1. Obračunsko območje investicije 17
3.2. Skupni stroški investicije (Ss) 20
3.3. Obračunski stroški investicije (So) 29
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA *30*
4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture 30
4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So) 31
5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME *35*
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA *36*
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote 37
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote . 39
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) 40
6.4. Faktor dejavnosti 40
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja 41
6.6. Izračun komunalnega prispevka 41
6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja 43
7. PRILOGE *44*
a.) Grafični prikaz obračunskega območja 44
b.) Predlog odloka o programu opremljanja 44

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. Namen izdelave programa opremljanja

Prvotni program opremljanja za območje opremljanja je bil narejen v oktobru 2002. V vmesnem času je prišlo pri projektu do velikih sprememb, ki zahtevajo izdelavo novega programa. Te spremembe so sledeče:

- razširitev in podrobnejša opredelitev infrastrukture, ki je vsebinsko vezana na območje opremljanja,
- natančno znani stroški na podlagi bodisi sklenjenih pogodb ali podrobnih projektantskih popisov za razliko od osnovne verzije, ki operira še z ocenami,
- velike spremembe v zakonodaji, ki opredeljuje programe opremljanja in iz tega izpeljane obremenitve zavezancev s komunalnim prispevkom.

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo gospodarske javne infrastrukture za območje zazidalnega načrta »Podbreznik« (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z zazidalnim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno in obstoječo cestno in komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor plača občini.

Program opremljanja določa investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, tako v omrežja kot komunalne objekte, ki jih je potrebno na novo zgraditi oziroma kot tudi v tista, kjer je potrebno obstoječo komunalno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti zmogljivost

posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema. Opredeljena je tudi tista infrastruktura, ki je že zgrajena.

Program opremljanja je tudi osnova za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

Investitor na območju opremljanja ima namen izvajati gradnjo večih sklopov objektov, ki se med seboj razlikujejo po namembnosti (tehnološki park, poslovni objekti, stanovanjski objekti).

Program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se lahko odda na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in komunalno infrastrukturo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

1.3. Opis območja opremljanja

Ureditveno območje zazidalnega načrta »Podbreznik«, ki je predmet opremljanja z načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja. Pri ugotavljanju obračunskih stroškov za že obstoječo komunalno infrastrukturo je uporabljen program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08 iz dne 29.2.2008).

Podrobnosti so navedene v nadaljevanju.

Območje opremljanja zavzema površino zemljišča, ki se nahaja na jugozahodnem delu Novega mesta, ob cesti Novo mesto – Češča vas. Zemljišče je bilo pred začetkom del opredeljeno kot nepozidana gozdna površina, danes pa je zemljišče predvidene pozidave v večji meri že očiščeno, nekateri z zazidalnim načrtom predvideni objekti pa tudi že postavljeni.

Meja območja poteka na severu po cesti Novo mesto – Češča vas, na vzhodu poteka pod daljnovodom, na jugu in na severu pa jo omejujeta gozdni površini. Območje zazidalnega načrta obsega površino cca 23,7 ha. Namenjeno je izgradnji stanovanjskih objektov in poslovno oskrbnih objektov – cca 10 ha in objektov v okviru tehnološkega parka v površini cca 6,8 ha, ostalo pa predstavljajo površine za javno uporabo (ceste, parkirišča, zelenice).

Slika: Posnetek območja opremljanja

Območje obsega parcele ali dele parcel štev: 1034, 421/5, 421/6, 1024/5, 1024/4, 421/4, 421/7, 1024/6, 420/5, 420/4 v k.o. Bršljin in 2095/10, 2095/11, 2095/12, 2095/14, 2075/73, 2075/72, 2075/76, 2075/74, 2095/18, 2094/7, 2094/14, 2094/8, 2094/20, 2094/15, 2094/10, 2094/9, 2094/6, 2094/16, 2095/5, 2095/6, 2095/7, 2098/4, 2098/3, 2095/8, 2095/9, 2094/18, 2094/19, 2094/13, 2094/12, 2094/11, 2075/93, 2095/17, 2095/13, 2075/37, 2075/34, 2075/33, 2075/75, 2075/32, 2075/30, 2075/31, 2075/77, 2075/38, 2075/39, 2075/40, 2075/22, 2072/1, 2070, 2223/3, 2066/3, 2064/1, 2064/2, 2073/3, 2073/1, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2074/6, 2074/7, 2075/1, 2079/1, 2080/7, 2080/1, 2080/3, 2080/5, 2075/16, 2075/17, 2075/84, 2075/83, 2075/14, 2075/85, 2075/12, 2075/86, 2075/10, 2075/87, 2075/8, 2075/88, 2075/6, 2075/89, 2075/4, 2075/82, 2223/1, 2081/1, 2084/1, 2083/5, 2075/81, 2075/80, 2086/3, 2075/79, 2087/9, 2087/1, 2075/78, 2090/1, 2091/1, 2075/5, 2075/42, 2075/69, 2075/50, 2075/49, 2075/48, 2075/47, 2075/46, 2075/45, 2075/44, 2075/43, 2075/68, 2075/70, 2075/58, 2075/57, 2075/56, 2075/55, 2075/54, 2075/53, 2075/52, 2075/51, 2075/67, 2075/71, 2075/66, 2075/65, 2075/64, 2075/63, 2075/62, 2075/61, 2075/60, 2075/59, 2075/13, 2075/23, 2075/15, 2075/18, 2075/19, 2095/19, 2075/20, 2075/35, 2075/36, 2075/25, 2075/26, 2075/27, 2075/28, 2075/29, 2095/15 in 2095/16 v k.o. Gornja Straža.

Na območju opremljanja je bila že večkrat izvedena parcelacija in bo potrebna tudi še v bodoče, zato lahko dejanske parcelne številke odstopajo od tu navedenih. Merodajno opredelitev obračunskega območja predstavlja grafična priloga k programu opremljanja.

Predvideni posegi v obravnavanem območju se nanašajo na gradnjo zaokroženega kompleksa s prometno, komunalno, telekomunikacijsko, energetsko in ostalo infrastrukturo. Predlagana zazidava bo zaokrožila območje in ga s predvideno izgradnjo infrastrukture opremila za normalno funkcioniranje.

Obravnavano območje zajema površino, ki je v prostorskem delu planskih aktov v celoti opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, kjer je dovoljena gradnja v zazidalnem načrtu predvidenih objektov.

Podrobnejši pogoji glede načrtovanih prostorskih ureditev so podani v zazidalnem načrtu »Podbreznik« (Uradni list RS, št. 74/2002 iz dne 16.8.2002) in jih v izogib ponavljanju tu ponovno ne navajamo.

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. ostala dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

Programe opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa opremljanja. Občina je sicer za to območje imela sprejet program opremljanja, ki pa je bil glede na časovno oddaljenost in novo zakonodajo razveljavljen.

V tem programu opremljanja velja, da so komunalna infrastruktura objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:

- izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (vodovod, kanalizacija, odpadki),
- izvajanje izbirnih gospodarskih javnih služb (javna razsvetljava, plin),
- urejanje in gradnja občinskih cest, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.

Program opremljanja skladno z navedbo obsega izgradnjo gospodarske javne infrastrukture območja Podbreznik in njenih priključkov na omrežja oskrbovalnih sistemov ter povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so v prvi vrsti dimenzionirani za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov, v nekem delu pa tudi za širši krog uporabnikov.

V skladu s 78. členom ZPNačrt se lahko s pogodbo o opremljanju določi, da mora investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. V tem primeru se finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, odštejejo od predpisanih dajatev občini. Program opremljanja posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno infrastrukturo, katerih gradnja se bo oziroma se je lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora:

obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

Pogodbo o opremljanju je moč skleniti tudi samo v nekem delu, ali samo za določeno fazo, odvisno od dogovora. Opredelitev del, ki se jih lahko odda s pogodbo po tem programu opremljanja v ničemer ne nasprotuje opredelitvi iz osnovne verzije programa opremljanja, prav tako pa v ničemer ne postavlja pod vprašaj tista dela oz. aktivnosti iz že sklenjene pogodbe in dodatkov k le-tej, ki so bila že izvedena.

Zazidalni načrt »Podbreznik«

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi zazidalnega načrta, ki je bil dokončan in sprejet na občinskem svetu ter objavljen v Uradnem listu (Uradni list 74/2002; 16.8.2002). Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (78. člen ZPNačrt) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja (Ur.l. RS 80/07) kot osnovni dokument priprave programa.

Ostala dokumentacija

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

- projekti PGD/PZI/PID »Komunalni vodi v sklopu opremljanja ZN Podbreznik z navezavami na infrastrukturno omrežje« (več projektov v obdobju 2003-2008; Acer d.o.o. Novo mesto)
- prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri preverjanju površin parcel,
- podatki investitorja in občine pri opredelitvi terminskega plana,
- program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme,
- izdane situacije Mestni občini Novo mesto s strani izvajalcev del pri ugotavljanju stroškov že izvedenih del,
- pogodba o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in IMOS z aneksi,
- sklenjene pogodbe za ugotovitev stroškov nakupa, zamenjave zemljišč ali služnosti,
- priloge k programu opremljanja stavbnih zemljišč (Parcela d.o.o., oktober 2002) za ugotovitev ali preverbo stroškov,
- novelacija investicijskega programa »Izgradnja komunalne infrastrukture za poslovno cono s tehnološkim parkom v zazidalnem načrtu Podbreznik« (Espri d.o.o., december 2004) kot zbirnik informacij o stroških infrastrukture, ki je fizično izven območja opremljanja, ki pa je v nekem delu namenjena tudi območju opremljanja (pločnik in javna razsvetljava ob lokalni cesti)
- podatki pristojne občinske službe o strošku dodanih del na infrastrukturi znotraj območja,
- kartice stroškovnih mest po letih (izpis pristojne službe MoNm za ugotovitev ali preverbo režijskih in ostalih stroškov).

2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Program opremljanja obsega izgradnjo predvidene gospodarske javne infrastrukture na območju Podbreznik in njenih priključkov na omrežja gospodarske javne. Program opremljanja vključuje tudi prenovo obstoječe komunalne infrastrukture, ki jo je potrebno rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih njenih delov in naprav. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani na predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

V programu opremljanja je prikazana tudi tista komunalna infrastruktura, ki nima javnega statusa in se zanjo komunalni prispevek ne odmerja, vendar pa je ta predvidena s prostorskim aktom oz. v tehnični dokumentaciji.

V programu opremljanja je skladno s prostorskimi akti in projektno dokumentacijo opredeljena izgradnja naslednje komunalne opreme:

- prometna infrastruktura,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- javna razsvetljava,
- kabelska televizija,
- plinovodno omrežje ter
- telekomunikacijsko omrežje.

Komunalne vode, ki nimajo javnega statusa obravnavamo le še v poglavjih 2.1 in 2.2., sicer se v nadaljevanju dokumenta z njimi več ne ukvarjamo.

Oskrbo območja s plinom bo zagotavljal upravljalec, ki bo tudi izvedel vse aktivnosti v zvezi z gradnjo plinovodnega omrežja. To pomeni, da se urejanje območja s plinovodno infrastrukturo izvaja skladno s koncesijsko pogodbo in se zanjo komunalni prispevek ne odmerja.

Telekomunikacijsko in elektroenergetsko omrežje ne sodita več pod javno gospodarsko infrastrukturo. Enako velja tudi za kabelsko televizijo.

Podrobnosti bodo navedene v projektni dokumentaciji.

V nadaljevanju je podan opis:

- obstoječega stanja komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in
- predvidene komunalne infrastrukture po posamezni vrsti komunalne infrastrukture.

2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura

Prometna infrastruktura
Območje Podbreznik se navezuje na obstoječo lokalno cesto LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža. V sklopu opremljanja zazidalnega območja Podbreznik se bo uredilo območje od križišča lokalnih cest LC 295040 Bršljin - Prečna - Straža in LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža (od krožišča pri Adriji) do meje z zazidalnim načrtom Podbreznik, v skupni dolžini 0.745 km.

Obstoječe vozišče lokalne ceste širine 6.0 m je v dobrem stanju, zato rekonstrukcija samega vozišča ni potrebna, zato pa je bila – tudi za potrebe ZN Podbreznik – zgrajena ob lokalni cesti kolesarska steza s pločnikom in novo javno razsvetljavo. V stroškovnem delu programa opremljanja je sicer ta del naveden pod postavko o novi komunalni opremi.

Vodovodno omrežje
Nov razvod je možno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje AC 200 C, ki poteka ob cesti Novo mesto - Češča vas. Obstoječe vodovodno omrežje AC 200 C je potrebno od križišča za Češčo vas in v območju zazidalnega načrta ob cesti Novo mesto - Češča vas zamenjati z cevmi nodulirane litine DN 200.

Kanalizacijsko omrežje
Komunalna odpadna voda je priključena preko projektirane kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih voda iz območja Adrie v obstoječ kanalizacijski sistem, ki vodi do centralne čistilne naprave v Novem mestu.

Elektroenergetsko omrežje
Zazidljivo območje Podbreznik bo možno priključiti na distributivno omrežje z izgradnjo SN 21 kV kablovoda iz RTP Bršljin do TP- IC Prečna, ter izgradnjo SN 21 kV kablovodu iz TP Vojašnica, do krožišča na Straški cesti. Elektroenergetski komunalni priključek osnovnega elektroenergetskega napajanja iz dveh smeri na vzankanem SN 21 omrežju je torej Betonski jašek lociran v krožišču odcep lokalne ceste št. 295050 za Češčo vas, na levi stani lokalne ceste št. LC-295040 Bršljin – Prečna gledano smer Bršljin proti Prečni.

Javna razsvetljava
V območju opremljanja ni javne razsvetljave.

Telekomunikacijsko omrežje
Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je zgrajeno z zemeljskimi telekomunikacijskimi kabli (simetrični in optični telekomunikacijski kabli). Krajevni kabel je tipa TK10 kapacitete od 150 tk parov. Medkrajevni optični kabel SX Novo mesto – LC Prečna pa je tipa TOSM 03 (6 x 12) x II/III x 0,38/0,25 x 3,5/19 CMAN.

Kabelska televizija
Priključek komunalne naprave je predviden v kabelskem jašku lociranem v križišču Straške ceste in Povhove ulice.

Plinovodno omrežje
Za dobavo zemeljskega plina bo Istrabenz plini d.o.o. zgradil plinovod PE 125 ob cesti Novo mesto – Češča vas do območja ZN, na katerega se bo priključilo omrežje za ZN Podbreznik.

2.2. Predvidena komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju urejanja bo zagotovljena naslednja komunalna oprema:

- prometna infrastruktura,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje s trafo postajo,
- javna razsvetljava,
- kabelska televizija,
- plinovodno omrežje in
- telekomunikacijsko omrežje.

Predvidena komunalna infrastruktura se bo navezovala na obstoječo infrastrukturo.

2.2.1. Prometna infrastruktura

Dostop na območje ZN se uredi z lokalne ceste št. 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža in osrednje prometnice (cestne zanke), ki povezuje vse programske enote na območju ZN ter z dvema odcepoma na južnem delu tudi dostopni cesti do objektov. Predvidena je tudi razširitev obstoječega vozišča lokalne ceste, zgrajeni bodo pasovi za leve zavijalce, obojestransko avtobusno postajališče ter kolesarska steza in hodnik za pešce.

Uredila se bosta tudi pločnik in kolesarska steza vzdolž obstoječe lokalne ceste. To je območje od križišča lokalnih cest LC 295040 Bršljin - Prečna - Straža in LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža (od krožišča pri Adriji) do meje z zazidalnim načrtom Podbreznik.

Cesta
Osrednja prometnica ima dva odcepa na južnem delu, to sta dostopa do območja prosto stoječih hiš in območja vrstnih hiš (prečna povezava vrstnih hiš ter vzdolžna povezava vrstnih hiš). Za dostop (uvozi - izvozi) do posameznih stanovanjskih blokov in enot v okviru tehnološkega parka, se izvedejo navezave na cestno zanko.

Radiji priključkov so prilagojeni merodajnim vozilom. V križiščih lokalne ceste in osrednje zanke je uporabljen radij R = 12 m, v križiščih znotraj poselitvenega območja pa so uporabljeni radiji R = 7 m.

Na delu lokalne ceste, ki se nahaja znotraj zazidalnega načrta, so predvideni dodatni pasovi za leve zavijalce. Obstoječe vozišče se zato razširi za 3.0 m.

Parkirne površine
Ob osrednji cestni zanki se na območju stanovanjskih blokov za potrebe obiskovalcev izvedejo parkirišča pravokotno na os osrednje cestne zanke. Parkirne površine za stanovalce v blokih so predvidene v kletnih etažah blokov in bodo dostopne po rampah, ki se izvedejo ob posameznih blokih in se navezujejo na osrednjo cestno zanko. Parkirne površine ob vrstnih in prostostoječih hišah se uredijo v skupinah ob gručah hiš. Določitev števila parkirnih prostorov izhaja iz števila stanovanj, in sicer je predvideno 1.8 PM na enoto vrstnih in prostostoječih hiš.

Pešpoti, kolesarske steze in pločniki
Pločniki in kolesarske steze se izvedejo ob koridorju osrednje ceste, na območju stanovanjske gradnje pa je predviden njihov odmik od roba vozišča (v vmesnem pasu je ob blokih predvidena ureditev parkirnih površin za obiskovalce).

Poleg tega bodo naknadno izvedene tudi pešpoti v širini 3.0 m kot dostopne poti do stanovanjskih blokov ter do individualnih vrstnih in prostostoječih hiš. Dimenzioniranje teh poti se izvede ob upoštevanju možnih urgentnih voženj in dostave.

Prek območja ZN bodo potekale še posamične pešpoti, ki so namenjene predvsem sprehajanju ter dostopom do otroških igrišč.

Objekt
Objekt se nahaja na delu osrednje cestne zanke v kompleksu Zazidalnega načrta »Podbreznik« v območju parkovne in zelene ureditve v Češči vasi, kjer je tudi najnižja kota terena. Objekt služi kot prepust za odvod viška meteorne vode v času večjih padavin, da se v smislu inundacije enakomerno prelivajo iz zaledja po terenu in presahnejo v dno, hkrati pa je objekt podhod z obojestransko peš potjo, ki v smislu sprehajalne površine omogoča prehod sprehajalcem iz ene strani ceste na drugo.

2.2.2. Vodovodno omrežje

Oskrba s pitno vodo se zagotovi z obnovo obstoječega vodovodnega omrežja, ki poteka ob cesti Novo mesto - Češča vas.

Pri izračunu porabe vode je upoštevano 1.300 prebivalcev in 250 l/dan po prebivalcu (1.300 x 250 = 325.000 l/dan). Največja urna poraba v % dejanske dnevne porabe je 11 %, kar znese 35.750 l/h, ali 9,9 l/s. Srednja poraba vode je 8 % dejanske dnevne porabe, kar znese 26.000 l/h, ali 7,2 l/s.

Poleg porabe vode za sanitarne namene so pri dimenzioniranju zunanjega omrežja upoštevane potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov DN 100 na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80.

Pri priključitvi na obstoječe vode je potrebno upoštevati dejansko stanje in eventualno prilagoditi točno mesto priključitve.

Glavni cevovod bo izdelan iz cevi iz nodularne litine (NL) za nazivni tlak PN 10 z nazivno trdnostjo, ki ni nižja od 400 N/mm², proizvod TRM Avstrija, po avstrijski normi ONORM B 2591, DIN 28600 in ISO 2531 - sistem VRS, ali podobni. Cevi so razreda K9. Ker je nazivni tlak grajenega cevovoda NP 10 so prirobnični spoji NP 10.

Trasa novega vodovoda se delno prekriva s traso obstoječega, zato je potrebno začasno postaviti vzporedni cevovod. Po končanju del na posameznih odsekih (med sektorskimi zasuni) je možna povezava novega cevovoda v omrežje. Faznost gradnje in dimenzijo vzporednega cevovoda je potrebno uskladiti s Komunalo Novo mesto.

2.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu kanalizacije. Komunalna odpadna voda je priključena preko projektirane kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih voda iz območja Adrie v obstoječ kanalizacijski sistem, ki vodi do centralne čistilne naprave v Novem mestu. Padavinsko vodo po kanalizacijskih ceveh vodimo do reke Krke.

Komunalna odpadna voda
Komunalna odpadna voda v območju zazidalnega načrta Podbreznik je projektirana v ločenem sistemu kanalizacije. Trasa predvidenega kanala poteka v osi osrednje cestne zanke in v obeh stranskih krakih dostopnih cest.

Trasa kanala od jaška 1 do jaška 23 poteka v osrednji cestni zanki, nato se trasa usmeri po cesti med predvideno lokacijo vrstnih hiš do jaška 30 in črpališča ob cesti. Drugi krak kanalizacije poteka od jaška 32 do jaška 42 v osrednji cestni zanki nato pa se trasa spusti do vrstnih hiš V1 in naprej do vtočnega jaška 30 pred črpališčem. Trasa kanalizacije se potem priključi na prej omenjeno črpališče. Predviden je še en krak kanalizacije, ki pa poteka v cesti do individualnih stanovanjskih hiš. Kanal poteka od jaška 47 do priključnega jaška 18 na osrednji cestni zanki.

Na projektirano kanalizacijo za komunalne odpadne vode je možno priključiti komunalno odpadno vodo iz predvidenih stavb v območju zazidalnega načrta na nivoju pritličja z normalnim gravitacijskim kanalom. Profil kanalizacijske cevi je 250 mm. Padec kanalizacije je prilagojen vzdolžni niveleti ceste. Ob izgradnji glavnih kanalizacijskih vodov je predvidena tudi izgradnja spojnih kanalov s priključkom na glavni kanal in sicer tako, da se izvede priključek iz cevi profila 250 mm s padcem 1 %, ki se slepo zaključi na parceli posameznega objekta v tehnološkem parku in v območju stanovanjskih blokov. V območju individualnih in vrstnih stanovanjskih hiš pa se prav tako izvede priključek, nadaljni potek pa se izvede ob izgradnji posamezne gruče oziroma niza hiš skladno s predlogom razporeditve komunalnih vodov v dostopnih poteh do posameznega objekta.

Črpališče komunalnih odpadnih vod je predvideno ob dostopni cesti med nizi vrstnih hiš V2 in V5. Napajalni elektroenergetski vod črpališča se izvede od prve transformatorske postaje, kjer se izvede merilno mesto, do elektro omarice pri samem črpališču. Predvidena je izvedba črpališča v poliestrski izvedbi profila 2.800 mm in globine 8.000 mm. Glede na veliko globino črpališča je predvidena izvedba podesta iz nerjavečega jekla in prekritje podesta v poliesterski izvedbi nosilnosti 150 KN s predvidenimi odprtinami za montažo in vzdrževanje črpalk.

Trasa tlačnega voda komunalne odpadne vode poteka vzporedno s traso kanalizacije za komunalne odpadne vode od črpališča do jaška A, ki je lociran na konveksni zaokrožitvi lokalne ceste za Češčo vas. Od tu naprej se izvede gravitacijski vod v kolesarski stezi ob lokalni cesti do priključka na projektirano kanalizacijo za odvod komunalnih odpadnih vod z območja ZN Adria. Priključek se izvede v območju križišča lokalnih cest LC 295040 Bršljin - Prečna - Straža in LC 295050 Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža (predvideno krožišče pri Adriji).

Glede na predvideno faznost in dinamiko pozidave območja je za potrebe tehnološkega parka možno zgraditi črpališče odpadnih vod in tlačni vod ter meteorne vode izpustiti na teren v naravno depresijo.

Padavinska odpadna voda
Padavinska odpadna voda v območju zazidalnega načrta Podbreznik je predvidena v ločenem sistemu kanalizacije. Severni del območja ZN, ki zajema del območja tehnološkega parka in območje individualnih stanovanjskih hiš ter južni del območja, kjer je predvidena blokovna izgradnja se glede na koto urejanja ne odvaja v kanalizacijo za padavinsko vodo ampak se padavinska voda izpusti na teren oziroma v ponikanje.

Trasa predvidenega kanala poteka v osi osrednje cestne zanke vzporedno s kanalizacijo odpadnih komunalnih vod. Od jaška J1 do jaška J23 poteka kanal v osrednji cestni zanki, nato se trasa usmeri po cesti med predvideno lokacijo vrstnih hiš do jaška J30 pri črpališču komunalnih odpadnih vod. Drugi krak kanalizacije poteka od jaška J49 do jaška J60 v osrednji cestni zanki nato pa se trasa spusti do vrstnih hiš V1 pri stanovanjskih blokih do jaška J62. Trasa kanalizacije se potem usmeri in priključi na jašek J30. Trasa tretjega kraka kanalizacije, ki poteka v cesti do individualnih stanovanjskih hiš poteka od jaška J65 do priključnega revizijskega jaška J18 na osrednji cestni zanki. Četrti krak padavinske odpadne vode je zbirni kanal za vse tri prej opisane krake kanalizacije padavinskih odpadnih vod. Trasa kanalizacije od jaška J30 do jaška J38 poteka po robu parcel po njivah in travnikih, nato trasa prečka dovozno pot in poteka ob njej do jaška J44. Med jaški J45 in J46 trasa kanalizacije prečka železniški tir Straža - Novo mesto (v km 3,840) in se izlije v reko Krko.

Izpust padavinske vode v reko Krko se izvede tako, da bo dno izpusta na koti 161,90 in je pod koto zajezitve 162,40. Izpust je izveden na zemljišču parc. št. 2233/3 k.o. Gorenja Straža.

Na projektirano kanalizacijo padavinske odpadne vode se lahko priključi samo padavinska odpadna voda iz predvidenih streh stavb in padavinska odpadna voda cest, kolesarskih steza in pločnika. Padavinsko odpadno vodo iz parkirišč v območju tehnološkega parka je potrebno voditi ločeno in jo preko lovilcev olj priključiti na kanalizacijo padavinske odpadne vode. Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št. 35/96).

2.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Na Zazidalnem območju Podbreznik je predvidenih sedem transformatorskih postaj 21/0,4 kV, 1 x 630 kVA. Vse transformatorske postaje bodo vzankane. Vzankanje transformatorskih postaj bo izvedeno z SN 21 kV kablovodom položenim v kabelsko kanlizacijo.

Ves elektroenergetski razvod v zazidalnem območju bo potekal v kabelski kanalizaciji. Kabelska kanalizacija bo potekala po osrednji krožni cesti ter po delu ceste za Češčo vas. Kabelsko kanalizacijo ustvarjajo tipski betonski jaški (linijski 1,8 x 1,2 x 2 m) in (vozliščni 2 x 2 x 2 m) ter cevi PVC fi 160 mm + PEHD 2 x 50 mm zložene v dve, štiri, šest ali deset cevno kanalizacijo.

Kabelska kanlizacija bo potekala usklajeno z ostalimi komunalnimi vodi. Trasa bo potekala pod pločnikom za pešce. Vsi pokrovi jaškov so lahke izvedbe.

2.2.5. Javna razsvetljava

V območju je predvidena krožna cesta, odcep za individualne hiše, odcep za vrstne hiše, ter del ceste za Češčo vas. Vse ceste v območju imajo dva vozna pasova in dvostransko predviden pločnik za pešce in kolesarsko stezo. Širina cestišča je 6 m, širina pločnika pa 1,6 m širina kolesarske steze 1,75 m.

Nivo osvetlitve je prilagojena sprehajalni poti ter lokalnemu prometu z omejeno hitrostjo 50 km/h. Srednja osvetlitev naj bo večja od E sr = 15 lx, razmerje Emin / E sr > 0,4.

V območju je predvidena tudi osvetlitev parkirišč in sprehajalnih poti v okvirju javnih površin.

Gradnja javne razsvetljave bo potekala fazno. V prvi fazi se opremi krak krožne ceste ob tehnološkem parku ter del ceste za Češčo vas. Te svetilke bodo priključene na OJR-1 krmilno razvodno omarico javne razsvetljave ki bo locirana ob TP-1 in priključena na priključno merilno omarico PMO-t1 predvideno za napajanje objektov infrastrukture. V drugi fazi se opremi del ceste za Češčo vas ter krak krožne ceste ob blokovni pozidavi. Te svetilke se priklopijo na niz svetil iz prve faze. V tretji fazi je predviden zaključek cestnih krakov s krožnim delom. V tretji fazi je predvidena izgradnja OJR-2, ki bo priklopljena na TP-4. Svetila, ki bodo montirana v tretji fazi se priključijo na OJR-2 ter se povežejo z nizi svetil, ki so zgrajeni v drugi fazi. V četrti fazi gradnje se zgradijo odcepi za individualne hiše in vrstne hiše. Svetila teh cest se priključijo na niz svetil iz prve, druge in tretje faze gradnje.

Ob cesti za Češčo vas bodo svetila postavljena enostransko na meji med pločnikom za pešce in kolesarsko stezo. Niz svetil je na levi strani cestišča gledano v smeri proti Češči vasi. Svetilke se namestijo na drogove višine 9 m. Medsebojni odmik svetilk v nizu je 31-33 m. Svetilka je tip CX 61250 NR, v kateri je vgrajena metal halogena sijalka 250 W ter predspojna naprava za 50 % zmanjšanje svetilnosti v polnočnem času.

Ob krožni cesti (osrednji cestni zanki) je predvidena dvostranska postavitev svetil neposredno izven roba pločnika za pešce v zelenici. Niz svetil sledi poteku ceste. Na določenih mestih se zaradi konfiguracije terena prostorsko odmankejo kolesarska steza in hodnik za pešce. V takem primeru niz svetilk sledi poteku ceste z enakim medsebojnim odmikom s tem, da se izdela dodatna osvetlitev s svetilkami nameščenimi ob hodnikih za pešce.

Na osrednji cestni zanki je predviden propust, betoski gradbeni objekt z kovinsko ograjo. Drog svetilke bo pritrjen na betonski rob z kovinsko nosilno konstrukcijo in sidranimi objenkami iz vroče pocinkanega materiala. Kablovodi bodo potekali pod zgornjo ploščo propusta na kabelsko polico s pokrovom.

2.2.6. Kabelska televizija

KTV krajevno omrežje se bo polagalo v lastni kabelski kanalizaciji vzporedno s kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave. Pri tem je ločitev izdelana v vseh elementih kabelske kanalizacije od priključnih jaškov na robu funkcionalnega zemljišča in javne površine, revizijskih jaških za kabelsko kanalizacijo ter cevi.

2.2.7. Plinovodno omrežje

Za potrebno priključno kapaciteto ZN Podbreznik 1595 m_n^3/h je predviden dvakratni priključek DN 100 na plinovod PE 125 ob cesti Novo mesto – Češča vas in osrednja plinovodna zanka skozi naselje dimenzij PE 110 s sekcijskimi ventili.

Na osrednjem plinovodnem omrežju v I. fazi gradnje ne bodo vgrajeni priključki za posamezne objekte. Priključitev na plinovodno omrežje in izdelava hišnih priključkov z ustreznimi omaricami s požarno pipo za posamezne objekte je predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Priključki na glavni vod morajo imeti zaporne ventile z vgradbilno garnituro in cestno kapo. Cestne kape bodo podložene z betonskimi podložnimi ploščami.

Uporabljene bodo cevi iz polietilena visoke gostote SDR 11 za delovni tlak do 4 bar. Cevi so izdelane v skladu z DIN 8074 in ISO/DIS 4437.

Uporabljene bodo kroglene pipe s za vgradnjo v zemljo. Vgradbilna dolžina krogelne pipe mora biti v skladu z DIN 3202.

2.2.8. Telekomunikacijsko omrežje

Ker je obstoječi krajevni kabel na poteku od odcepa (krožišča) na Straški cesti do meje obdelave zazidalnega območja Podbreznik v celotnem segmentu tangiran z rekonstrukcijo ceste št. LC –295050 ceste za Češčo vas je določena njegova prestavitev v zaščitno kabelsko kanalizacijo na celotnem tangiranem odseku.

Zaradi navedenega se od KJ19/8/L do KJ19/8/L/9 v dolžini l = 676 m izgradi 2 x 2 PVC zaščitne kabelske kanalizacije. Kabelska kanlizacija bo potekala po levi strani cestišča v predvidenem hodniku za pešce.

Zaščitna kabelska kanalizacija se konča v kabelskem jašku št. 19/8/L/13 v katerem se prestavljen tk kabel naveže ponovno na obstoječi tk kabel. To je na zahodni meji obdelave zazidalnega načrta Podbreznik.

V projektu prestavitve optičnega kabla v kabelsko kanalizacijo zaradi rekonstrukcije ceste za Prečno je projektirana rezerva kabla v jašku ki je lociran v križišču z namenom kasnejše montaže optične odcepne spojke za priključek v smeri Češče vasi. V tem projektu bo ta možnost uporabljena. V novo zgrajeno kanalizacijo ob cesti za Češčo vas bo položen optični kabel do novo predvidene lokalne centrale LC-Podbreznik.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za v program opremljanja vključene investicije, za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (4.1)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.3. in 3.4)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 5)

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno komunalno infrastrukturo. Celotno območje opremljanja Podbreznik tvori eno obračunsko območje pod pogoji iz Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da je obračunsko območje investicije (tudi območje za odmero komunalnega prispevka) območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Teoretično bi bilo z vidika prostora sicer možno razdeliti območje opremljanja še na posamezna manjša podobmočja glede na namembnost objektov, vendar pa je vsa infrastruktura znotraj območja opremljanja namenjena celotnemu območju in bi bila razdelitev na posamezne objekte tehnično težavna in zamudna ter hkrati brez vidnega pozitivnega učinka.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja tudi 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.

Komunalni prispevek kot pogoj za priključitev na omrežje oskrbovalnega sistema se ne zaračunava v primeru, ko infrastrukturo ne zgradi občina. Če se na območju opremljanja nahaja komunalna infrastruktura, ki ni namenjena izključno za priključevanje objektov na tem območju, se pri tem upošteva le sorazmerni delež takšne infrastrukture.

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov predvidene komunalne infrastrukture na enoto mere (m^2 parcele, m^2 neto tlorisne površine) se za območje opremljanja prikažejo površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

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 obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte v našem primeru izračunajo na podlagi situacije v zazidalnem načrtu. Glede na to, da so v zazidalnem načrtu opredeljeni tlorisni gabariti objektov, iz katerih lahko izpeljemo dovoljene bruto površine, je za preračun le-teh v neto površine uporabljen pretvornik 0,85. Kjer so bruto površine odvisne od faktorja pozidanosti parcele (ta je praviloma določen v razponu 50% – 80%) je upoštevan faktor pozidanosti 70%. Točni podatki glede pozidanosti za vse parcele bodo znani šele takrat, ko bodo investitorji predložili dokumentacijo za obračun komunalnega prispevka (se pravi, za pridobitev gradbenega dovoljenja).

Tabela: Neto površine objektov v območju

Oznaka	Opis	Neto tlorisne površine v m^2
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	128.385,50
O	Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	13.212,16
E	Enklave (E1 in E2)	15.555,00
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	32.640,00
V	Vrstne hiše (V1-V11)	12.484,80
I	Individualne hiše (a-g)	10.098,00
	Skupaj	**212.375,46**

Gradbene parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m^2 parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, ki jih je moč razbrati iz zazidalnega načrta, pri čemer so nekatere preverjene tudi v zemljiškem katastru. Obstajajo tudi objekti, ki so predvideni šele v prihodnjih fazah in za katere parcelacija še ni bila narejena. Za te so uporabljeni podatki samo iz načrta parcelacije iz zazidalnega načrta.

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.

Celotna površina območja opremljanja je velika 237.710 m^2. Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katero se odmeri komunalni prispevek pa znaša 182.937,02 m^2.

Oznaka	Opis	Površina parcel v m^2
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	61.649,70
O	Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	7.401,77
E	Enklave (E1 in E2)	7.645,24
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	32.935,11
V	Vrstne hiše (V1-V11)	37.700,57
I	Individualne hiše (a-g)	35.604,63
	Skupaj	**182.937,02**

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in za obračunsko območje investicije, t.j. za območje zazidalnega načrta Podbreznik.

Podatki o stroških gradnje komunalne opreme so pridobljeni na podlagi:

- izdanih situacij Mestni občini Novo mesto s strani izvajalcev in podpisanih pogodb za že izvedena dela,
- projektantskega popisa del za še neizvedeni del infrastrukture,
- sklenjenih pogodb za ugotovitev stroškov nakupa, zamenjave zemljišč ali služnosti,
- novelacija investicijskega programa »Izgradnja komunalne infrastrukture za poslovno cono s tehnološkim parkom v zazidalnem načrtu Podbreznik« (Espri d.o.o., december 2004) kot zbirnik informacij o stroških infrastrukture, ki je fizično izven območja opremljanja, ki pa je v nekem delu namenjena tudi območju opremljanja (pločnik in javna razsvetljava ob lokalni cesti)
- podatki pristojne občinske službe o strošku dodanih del na infrastrukturi znotraj območja,
- kartice stroškovnih mest po letih (izpis pristojne službe MoNm za ugotovitev ali preverbo režijskih in ostalih stroškov),
- že sklenjenih menjalnih pogodb za določitev odkupne vrednosti zemljišč, ki jih je še treba odkupiti.

Postavka	Vrednost	Datum	Rev. Faktor	Rev. vrednost	Vir
1. Projektna dokumentacija	**191.991,08**			**277.236,00**	
- Acer	16.880,71	april 2001	1,5250	25.743,09	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	33.657,83	maj 2001	1,5111	50.860,34	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	41.939,17	junij 2001	1,4988	62.858,43	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	25.078,54	julij 2001	1,4956	37.507,46	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.324,62	avgust 2001	1,4952	12.446,97	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.289,08	september 2001	1,4793	12.262,04	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.265,49	oktober 2001	1,4566	12.039,52	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	1.826,04	november 2001	1,4367	2.623,47	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	16.202,26	april 2002	1,4436	23.389,58	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	7.766,86	februar 2003	1,3755	10.683,31	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	5.172,41	februar 2003	1,3755	7.114,65	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- GPI d.o.o.	8.700,00	januar 2008	1,0585	9.208,95	računovodske kartice MoNm
- Acer	1.303,01	september 2007	1,0744	1.399,95	računovodske kartice MoNm
- Acer	4.581,87	oktober 2006	1,1120	5.095,04	računovodske kartice MoNm
- Acer	4.003,20	januar 2009	1,0000	4.003,20	podatki pristojne službe MoNm
2. Služnosti	**1.815,29**			**1.860,04**	
- fizična oseba[1]	979,20	september 2008	1,0041	983,21	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	408,05	april 2008	1,0360	422,74	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	156,88	december 2007	1,0618	166,58	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	48,24	december 2007	1,0618	51,22	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	100,92	december 2007	1,0618	107,16	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	59,36	januar 2008	1,0585	62,83	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	62,64	januar 2008	1,0585	66,30	služnost, meteorna kanalizacija
3. Nakupi zemljišč	**1.040.246,15**			**1.107.328,79**	
- fizična oseba	28.325,00	junij 2008	1,0272	29.095,44	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	10.000,00	januar 2009	1,0000	10.000,00	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.061,50	februar 2007	1,0994	1.167,01	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	43.680,00	februar 2007	1,0994	48.021,79	pogodba in občinske računovodske kartice

[1] Izdelovalcu programa opremljanja so poznani konkretni osebni podatki fizičnih oseb, ki so jim bile izplačane odškodnine za zemljišče, bodisi za služnost ali za nakup zemljišč, vendar jih zaradi varovanja osebnih podatkov ne navajamo. V primeru potrebe po preveritvi navedenih zneskov so podatki na voljo pri izdelovalcu programa opremljanja ali pri Mestni občini Novo mesto.

- fizična oseba	28.967,25	marec 2007	1,0953	31.727,83	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	31.927,50	marec 2007	1,0953	34.970,19	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	6.684,75	marec 2007	1,0953	7.321,81	pogodba in občinske računovodske kartice
- Javna agencija za železniški promet	444,89	julij 2007	1,0831	481,86	pogodba in občinske računovodske kartice
- Hiša nepremičnin	780,00	avgust 2007	1,0801	842,48	pogodba in občinske računovodske kartice
- Geograd d.o.o.	619,15	september 2007	1,0744	665,21	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	505,19	november 2006	1,1118	561,67	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	43.084,63	februar 2006	1,1446	49.314,66	pogodba in občinske računovodske kartice
- Imos	244.218,33	marec 2006	1,1393	278.237,94	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	29,40	junij 2006	1,1263	33,11	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	3.245,87	julij 2006	1,1223	3.642,85	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.905,00	oktober 2006	1,1120	2.118,36	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.905,00	oktober 2006	1,1120	2.118,36	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	2.267,30	november 2006	1,1118	2.520,79	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	2.854,60	december 2006	1,1072	3.160,61	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	9.496,40	december 2006	1,1072	10.514,42	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	19.596,00	avgust 2006	1,1175	21.898,53	de facto sicer menjava zemljišč, ampak upošteva se vrednost, ne glede na način pridobitve
- fizična oseba	8.775,00	avgust 2006	1,1175	9.806,06	de facto sicer menjava zemljišč, ampak upošteva se vrednost, ne glede na način pridobitve
- TPV d.d.	39.039,67	februar 2006	1,1446	44.684,80	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.707,09	maj 2006	1,1258	4.173,44	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.707,09	maj 2006	1,1258	4.173,44	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.548,28	december 2006	1,1072	3.928,66	računovodske kartice MoNm
- Real d.o.o.	20.745,65	februar 2007	1,0994	22.807,77	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	861,95	marec 2007	1,0953	944,09	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	881,02	junij 2007	1,0875	958,11	računovodske kartice MoNm
- Ministrstvo za obrambo	532,86	oktober 2007	1,0725	571,49	računovodske kartice MoNm
- Real d.o.o.	1.257,31	avgust 2008	1,0129	1.273,53	računovodske kartice MoNm
- Imos	167.640,00	januar 2009	1,0000	167.640,00	menjalna pogodba št. 478-152/2008
- cesta do indiv. hiš (še potrebno odkupiti)	307.952,48	januar 2009	1,0000	307.952,48	površine iz parcelac., cena cenitev Žarko Povše s.p.
4. I. faza izvedbe	**1.220.279,22**			**1.380.013,77**	
- TK omrežje	14.648,53	*[2]	1,1309	16.566,02	končna situacija in računovodske kartice MoNm

[2] I. faza izvedbe se je izvajala skozi daljše obdobje, v katerem je izvajalec glede na pogodbo sproti izstavljal situacije. Vseh situacij je bilo 15 (14 začasnih plus končna), pri čemer je revalorizacijski faktor 1,1309 izračunan kot ponderiran faktor glede na čas in vrednost vseh situacij. Podrobnosti so na voljo pri izdelovalcu programa opremljanja.

- javna razsvetljava	74.259,14	*	1,1309	83.979,66	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- kanalizacijsko omrežje	278.875,42	*	1,1309	315.380,21	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- vodovodno omrežje	36.878,06	*	1,1309	41.705,40	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- električno omrežje	55.027,52	*	1,1309	62.230,62	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- cestno omrežje	716.971,00	*	1,1309	810.822,50	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- krajinska arhitektura (pešpot)	43.619,56	*	1,1309	49.329,36	končna situacija in računovodske kartice MoNm
5. II. faza	**1.105.643,89**			**1.175.962,83**	
- cestno omrežje	379.574,43	*[3]	1,0636	403.715,36	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- kanalizacijsko omrežje	538.139,70	*	1,0636	572.365,38	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- elektroenergetsko omrežje	150.539,62	*	1,0636	160.113,94	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- vodovodno omrežje	18.045,67	*	1,0636	19.193,38	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- plinovodno omrežje	1.825,73	*	1,0636	1.941,84	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- projektna dokumentacija	17.518,74	*	1,0636	18.632,93	končna situacija in računovodske kartice MoNm
6. Še predvidena infrastruktura	**1.922.695,45**			**2.472.394,09**	
- cestno omrežje	1.070.414,80	april 2004	1,2859	1.376.446,39	projektna dokumentacija Acer
- podhod	52.945,17	april 2004	1,2859	68.082,19	projektna dokumentacija Acer
- krajinska arhitektura	281.705,16	april 2004	1,2859	362.244,67	projektna dokumentacija Acer
- kabelska televizija	62.819,87	april 2004	1,2859	80.780,07	projektna dokumentacija Acer
- telekomunikacije	75.842,99	april 2004	1,2859	97.526,51	projektna dokumentacija Acer
- javna razsvetljava	7.491,98	april 2004	1,2859	9.633,94	projektna dokumentacija Acer
- elektroenergetsko omrežje	164.852,74	april 2004	1,2859	211.984,14	projektna dokumentacija Acer
- plinovodno omrežje	20.251,78	april 2004	1,2859	26.041,76	projektna dokumentacija Acer
- vodovodno omrežje	85.570,96	april 2004	1,2859	110.035,69	projektna dokumentacija Acer
- meteorna kanalizacija	46.645,58	april 2004	1,2859	59.981,55	projektna dokumentacija Acer
- fekalna kanalizacija	54.154,43	april 2004	1,2859	69.637,18	projektna dokumentacija Acer
7. Meteorna kanalizacija do reke Krke	**351.232,00**	marec 2008	1,0450	**367.037,44**	PGD junij 2006, pogodba marec 2008
8. Češča vas - širše	**238.547,83**			**296.371,83**	
- pločnik ob lokalni cesti za Češčo vas	203.992,63	december 2004	1,2424	253.440,44	novelacija investicijskega programa
- javna razsvet. ob lokalni cesti za Češčo vas	26.457,76	december 2004	1,2424	32.871,12	novelacija investicijskega programa,
- nadzor za zgornji postavki	2.304,50	december 2004	1,2424	2.863,12	novelacija investicijskega programa
- del za projekte za zgornji postavki	5.792,94	december 2004	1,2424	7.197,15	novelacija investicijskega programa
9. Geodetske storitve	**18.075,56**			**28.299,48**	
- Geodetska uprava	77,65	marec 2000	1,6737	129,97	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja

[3] Podobno kot za prvo fazo velja tudi za drugo, da je revalorizacijski faktor izračunan kot ponderiran faktor v odvisnosti od časa izstavitve posamezne situacije in vrednosti le-te.

- Geodetska uprava	27,50	april 2000	1,6650	45,79	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	6,53	junij 2000	1,6553	10,81	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	127,55	februar 2001	1,5352	195,81	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	10.137,79	maj 2000	1,6637	16.866,24	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	5.514,20	april 2001	1,5250	8.409,16	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	824,74	avgust 2001	1,4952	1.233,15	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet d.o.o.	1.359,60	april 2008	1,0360	1.408,55	računovodske kartice MoNm
10. Nadzor, varstvo pri delu	**22.483,19**			**24.256,13**	
- Naprobiro	741,58	januar 2006	1,1498	852,67	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	januar 2006	1,1498	138,18	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.511,59	februar 2006	1,1446	1.730,16	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	marec 2006	1,1393	91,28	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	427,14	marec 2006	1,1393	486,64	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	257,37	april 2006	1,1377	292,81	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	april 2006	1,1377	91,15	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	maj 2006	1,1258	135,30	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	625,75	maj 2006	1,1258	704,47	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	523,74	junij 2006	1,1263	589,89	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	160,24	junij 2006	1,1263	180,48	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	40,06	julij 2006	1,1223	44,96	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	513,91	julij 2006	1,1223	576,76	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.607,08	september 2006	1,1110	1.785,47	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	327,49	september 2006	1,1110	379,23	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	november 2005	1,1580	92,27	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	december 2005	1,1516	138,40	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	216,00	avgust 2007	1,0801	233,30	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	september 2007	1,0744	232,07	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	oktober 2007	1,0725	231,66	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	november 2007	1,0686	230,82	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	december 2007	1,0618	229,35	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	januar 2008	1,0585	228,64	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	februar 2008	1,0548	227,84	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	marec 2008	1,0450	225,72	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	maj 2008	1,0317	222,85	poročilo izvajalca
- Naprobiro	289,43	december 2005	1,1516	333,31	računovodske kartice MoNm

- Naprobiro	1.173,90	september 2007	1,0744	1.261,24	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	oktober 2007	1,0725	1.259,01	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	november 2007	1,0686	1.254,43	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	december 2007	1,0618	1.246,45	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	januar 2008	1,0585	1.242,57	poročilo izvajalca
- Naprobiro	2.347,80	marec 2008	1,0450	2.453,45	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	april 2008	1,0360	1.216,16	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	maj 2008	1,0317	1.211,11	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	junij 2008	1,0272	1.205,83	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	julij 2008	1,0224	1.200,20	poročilo izvajalca
11. Ostalo	**192.660,93**			**261.947,86**	
- Komunala Nm (soglasje)	90,18	maj 2001	1,5111	136,27	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Komunala Nm	23.675,95	oktober 2007	1,0725	25.392,46	poročilo izvajalca
- Komunala Nm	6.877,21	november 2007	1,0686	7.348,99	poročilo izvajalca
- inženirska zbornica	2.127,98	februar 2001	1,5352	3.266,88	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Arhe (barvne kopije)	649,00	januar 2001	1,5369	997,44	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Espri d.o.o. (investicijska dokumentacija)	1.251,88	januar 2005	1,2416	1.554,33	računovodske kartice MoNm
- Espri d.o.o. (investicijska dokumentacija)	1.652,48	marec 2005	1,2245	2.023,46	računovodske kartice MoNm
- Tisa d.o.o. (odstranitev lesne mase)	49.182,27	september 2002	1,4115	69.420,78	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- grobo planiranje terena	65.875,54	september 2002	1,4115	92.983,32	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Elektro Ljubljana	147,72	oktober 2007	1,0725	158,43	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	665,88	oktober 2007	1,0725	714,16	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	631,26	september 2006	1,1110	701,33	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	24,79	september 2006	1,1110	27,54	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	4.689,83	februar 2008	1,0548	4.946,83	poročilo izvajalca
- Elektro Ljubljana	102,19	april 2008	1,0360	105,87	poročilo izvajalca
- Elektro Ljubljana	63,68	maj 2008	1,0317	65,70	poročilo izvajalca
- Imos Gea	5.062,14	januar 2001	1,5369	7.780,00	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	4.740,47	januar 2001	1,5369	7.285,63	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	10.922,40	april 2001	1,5250	16.656,66	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	11.520,62	julij 2001	1,4965	17.240,61	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Slovenske železnice	417,41	maj 2008	1,0317	430,64	poročilo izvajalca
- Notarka Dušica Kalinger	16,52	maj 2007	1,0913	18,03	računovodske kartice MoNm
- Notarka Marta Malič	58,72	marec 2006	1,1393	66,90	računovodske kartice MoNm
- Ministrstvo za finance	861,69	januar 2006	1,1498	990,77	računovodske kartice MoNm

- Kontakt plus d.o.o.	300,45	julij 2006	1,1223	337,20	računovodske kartice MoNm
- Novi medij Jasna Šinkovec s.p.	984,81	februar 2005	1,2369	1.218,11	računovodske kartice MoNm
- Medic Team d.o.o.	67,86	avgust 2005	1,1719	79,52	računovodske kartice MoNm
Skupaj	**6.305.670,59**			**7.392.708,26**	

Vse vrednosti so ustrezno revalorizirane z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja.

Vsi stroški so revalorizirani na januar 2009 in navedeni v evrih.

Tabela na prejšnji strani bi bila formalno sicer že zadostna podlaga za nadaljno razdelitev, vendar je za preglednosti bolje, da so stroški ločeni po posamezni vrsti infrastrukture. V tem primeru to pomeni, da so tisti splošni stroški ali stroški odkupa nepremičnin, ki jih je moč direktno povezati s posameznimi postavkami prišteti k le-tem, ostali stroški pa so proporcionalno razporejeni na posamezne postavke komunalne opreme.

Postavka	Znesek v EUR	Delež
1. Cestno omrežje	4.185.623,56	56,62%
2. Kanalizacija	1.639.429,61	22,18%
3. Vodovod	202.151,59	2,73%
4. Javna razsvetljava	149.972,89	2,03%
5. Telekomunikacije	126.524,15	1,71%
6. Elektroenergetsko omrežje	481.653,54	6,52%
7. Plinovodno omrežje	31.032,72	0,42%
8. Kabelska televizija	89.581,94	1,21%
9. Krajinska arhitektura	486.738,26	6,58%
Skupaj	**7.392.708,26**	**100,00%**

Zgornja tabela predstavlja zgolj informativni prikaz vseh stroškov, ki bodo nastali z urejanjem infrastrukture na območju opremljanja. V skladu z uredbo pa predstavljajo skupne stroške opremljanja samo tisti stroški, ki so vezani na gospodarsko javno infrastrukturo. To pomeni, da so izločeni:

- stroški elektroenergetskega omrežja (vendar ne stroški kabelske kanalizacije),
- stroški izgradnje parkirišč, ki nimajo javnega statusa,
- stroški izgradnje telekomunikacijskega in kabelskega omrežja in
- stroški izgradnje plinovodnega omrežja.

Glede na to, da izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega omrežja ni več gospodarska javna služba, posledično izgradnja omrežja ni dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.).

Oskrbo območja s plinom bo zagotavljal upravljalec, ki bo tudi v dogovoru z investitorjem izvedel vse aktivnosti v zvezi z gradnjo plinovodnega omrežja. Glede na to, da gre za izvajanje gospodarske dejavnosti na osnovi koncesije, to pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni predmet komunalnega prispevka.

Podobno velja tudi za izgradnjo elektroenergetskega omrežja, ki ne sodi več med javno gospodarsko infrastrukturo. Če bo izgradnjo tega omrežja zagotavljal zasebni investitor, bo sam urejal svoje odnose z upravljalcem elektroenergetskega omrežja, vkolikor pa bo omrežje gradila občina bo lahko v skladu z zakonom zahtevala povračilo stroškov od upravljalca elektroenergetskega omrežja, v nobenem primeru pa to ne more biti del komunalnega prispevka. Izjema pa je kabelska kanalizacija, ki je del gospodarske javne infrastrukture.

Uredba o vsebini programa opremljanja določa, da se lahko zavezancem obračuna tisto infrastrukturo, ki je že dejansko zgrajena in tisto, za katero je določen terminski plan izgradnje. Glede na to, da del infrastrukture še ni zgrajen, (ta je v veliki meri odvisen od interesa investitorjev in od finančnih zmožnosti občine) prikazujemo to infrastrukturo posebej.

To pomeni, da so **skupni stroški investicije v gradnjo nove komunalne opreme** sledeči:

Postavka	Vrednost v EUR	Delež
Že zgrajeno:	**4.325.918,02**	**67,67%**
1. Cestno omrežje	2.393.779,49	37,45%
2. Kanalizacija	1.509.810,88	23,62%
3. Vodovod	92.115,90	1,44%
4. Javna razsvetljava	140.338,95	2,20%
5. Krajinska arhitektura	124.493,59	1,95%
6. Kabelska kanalizacija	65.379,20	1,02%
Še predvidena infrastruktura	**2.066.711,66**	**32,33%**
6. Cestno omrežje – predvidena	1.423.513,31	22,27%
7. Kanalizacija – predvidena	129.618,73	2,03%
8. Vodovod – predvidena	110.035,69	1,72%
9. Javna razsvetljava – predvidena	9.633,94	0,15%
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	31.665,32	0,50%
11. Krajinska arhitektura – predvidena	362.244,67	5,67%
Skupaj	**6.392.629,68**	**100,00%**

Za potrebe občine in lažjega odločanja prikazujemo zgolj informativno razdelitev še nezgrajene infrastrukture na posamezne manjše prostorske enote glede na popise iz projektne dokumentacije. Ta razdelitev nima vpliva na komunalni prispevek in ni obvezen del programa opremljanja, je pa lahko občini v pomoč pri določanju nadaljnih korakov pri opremljanju območja. Glede na to, da je pri nekaterih postavkah težko narediti točno ločitev na posamezne postavke, saj je infrastruktura v osnovi namenjena in tudi dimenzionirana na vse objekte, opozarjamo, da lahko pri izvedbi pride do opaznejših odstopanj od tu navedenih vrednosti, še posebej glede na časovno oddaljenost izvedbe (v prihodnjih letih) in projektov (april 2004).

Objekti	Cesta	Kanalizacija	Vodovod	Kabelska kanalizacija	Razsvet.	Skupaj	Privatna parkirišča[4]
P1, E2	232.510,26			6.599,83	2.007,95	241.118,04	37.672,56
P2, P3, P4, P5	231.632,42	129.618,73	28.863,39	6.574,91	2.000,37	398.689,83	122.379,49
E1, V1	63.335,47		7.892,14	1.797,78	546,96	73.572,37	16.238,22
V2 - V7	393.764,95		49.066,50	11.177,06	3.400,54	457.409,05	72.246,30
V8 - V11	194.317,72		24.213,66	5.515,73	1.678,12	225.725,23	80.431,18
Skupaj	**1.115.560,83**	**129.618,73**	**110.035,69**	**31.665,32**	**9.633,94**	**1.396.514,51**	**328.967,75**
Še potrebni odkupi zemljišč						307.952,48	
Krajinska arhitektura						362.244,67	
Skupaj						**2.066.711,66**	

[4] Navedena parkirišča ne bodo imela javnega statusa, so pa opredeljena v projektni dokumentaciji in se bodo zaradi gospodarnosti izvedbe in tehničnih razlogov verjetno gradila skupaj z gospodarsko javno infrastrukturo (cesto), zato jih navajamo kot dodatno informacijo, nimajo pa povezave s komunalnim prispevkom.

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov. Ti viri so 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 EU za izgradnjo lokalne infrastrukture,
- prispevek občine iz proračuna,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

Prav tako se od skupnih stroškov odšteva tisti del stroškov posameznih postavk, ki niso direktno vezane na območje opremljanja ampak so v nekem delu namenjene širšemu območju. V tem primeru sta to pločnik in javna razsvetljava ob glavni cesti, ki sta upoštevana v višini 75%.

Obračunski stroški za novo infrastrukturo so tako naslednji:

Postavka	Vrednost v EUR	Delež
Že zgrajeno:	**4.254.340,13**	**67,30%**
1. Cestno omrežje	2.330.419,38	36,87%
2. Kanalizacija	1.509.810,88	23,89%
3. Vodovod	92.115,90	1,46%
4. Javna razsvetljava	132.121,17	2,09%
5. Krajinska arhitektura	124.493,59	1,97%
6. Kabelska kanalizacija	65.379,20	1,03%
Še predvidena infrastruktura	**2.066.711,66**	**32,70%**
6. Cestno omrežje – predvidena	1.423.513,31	22,52%
7. Kanalizacija – predvidena	129.618,73	2,05%
8. Vodovod – predvidena	110.035,69	1,74%
9. Javna razsvetljava – predvidena	9.633,94	0,15%
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	31.665,32	0,50%
11. Krajinska arhitektura – predvidena	362.244,67	5,73%
Skupaj	**6.321.051,79**	**100,00%**

V skladu s 4. odstavkom 4. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) se lahko zavezancu odmeri komunalni prispevek tudi za predvideno komunalno opremi že pred tem, ko mu je omogočena priključitev, če je njena gradnja predvidena v proračunu občine v tekočem ali naslednjem letu.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, ki je vsebinsko vezana na obratovanje ožjega območja (v tem primeru območje zazidalnega načrta) in omogoča objektom na območju normalno funkcioniranje.

Skladno s 17. členom Uredbe o vsebini programa zemljišč za gradnjo se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

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

4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture se določijo na način, da je obračunsko območje obstoječe komunalne infrastrukture območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe. Za obračunsko območje posamezne komunalne infrastrukture je izpolnjen kriterij enake višine skupnih stroškov opremljanja, preračunanih na enoto mere (strošek opremljanja m^2 parcele in strošek opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta).

Za preračun stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere (m^2 parcele, m^2 neto tlorisne površine) se za območje opremljanja prikažejo površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Obračunsko območje za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je določeno v programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in ga v tem programu opremljanja v ničemer ne spreminjamo.

4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So)

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

Skupni stroški (Ss)

Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove infrastrukture, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne infrastrukture določijo na podlagi veljavnega Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 21/08) za izračun komunalnega prispevka za pretekla vlaganja v infrastrukturo na območju občine.

Kot vhodni parameter so upoštevani podatki o površinah gradbenih parcel in ocenjenih neto tlorisnih površinah predvidenih objektov na celotnem obračunskem območju.

Razmerje Dpi in Dti je v odloku določeno na 30 : 70.

Faktor dejavnosti je za vse objekte 1,3, razen za enostanovanjske hiše (1,00) in poslovne prostore (1,15).

Cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (Cti) in parcele (Cpi) je določena v občinskem odloku o programu opremljanja. Te cene so sledeče:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Ceste	C1 – primarno območje, celotna občina	8,29	15,70
	C2 – sekundarno območje, naselje Nm	13,11	21,80
2. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,87	3,22
	K2 – sekundarno omrežje	3,33	5,82
3. Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,55	1,02
	V2 – sekundarno omrežje	2,92	5,55
4. Javna razsvetljava	JR – omrežje javne razsvetljave	0,74	1,32
5. Objekti ravn. z odpad.	KOM – ravnanje z odpadki	0,46	0,88
6. Javne površine	JP – javne površine	0,23	0,38

Revalorizacijski faktor od februarja 2008 (objava odloka o splošnem programu opremljanja za MoNm) do januarja 2009 je 1,0548.

V območju opremljanja veljajo določila 4. člena odloka, ki pravi:

»Vsak predvideni objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je opremljen s sekundarnim cestnim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da se zanj lahko izvede priključek na obstoječe javno cestno omrežje. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega cestnega omrežja, objekt ni opremljen s sekundarnim cestnim omrežjem.«

»Vsak predvideni objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je opremljen s primarnim in sekundarnim kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da se zanj lahko izvede priključek na javno kanalizacijsko ali vodovodno omrežje. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega kanalizacijskega ali vodovodnega omrežja, objekt ni opremljen s sekundarnim kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem.«

»Vsak objekt je opremljen z javno razsvetljavo, če je objekt javne razsvetljave oddaljen od roba objekta največ 50 metrov.

Glede na navedbe citiranega odloka ugotavljamo, da v območju opremljanja ni mogoča direktna priklopitev na sekundarno cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje brez poprejšnjih izvedenih del (ta pa je upoštevan pri delu o novi komunalni opremi) ter posledično ne obstajajo pravne podlage za obračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo za te postavke. Enako velja tudi za obstoječo javno razsvetljavo, ki je oddaljena več kot 50 m.

Ob upoštevanju teh navedb je skupni strošek za obstoječo komunalno opremo za območje opremljanja po posameznih sklopih sledeč[5]:

Opis	Skupni strošek
Tehnološki park - objekti T1 do T12	**2.533.491,41**
C1 – primarno območje, celotna občina	1.873.243,58
K1 – primarno omrežje	387.505,62
V1 – primarno omrežje	121.923,84
KOM – ravnanje z odpadki	104.906,14
JP – javne površine	45.912,23
Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	**264.536,16**
C1 – primarno območje, celotna občina	195.549,42
K1 – primarno omrežje	40.503,92
V1 – primarno omrežje	12.731,22
KOM – ravnanje z odpadki	10.949,81
JP – javne površine	4.801,79
Enklave (E1 in E2)	**271.065,59**
C1 – primarno območje, celotna občina	200.373,14
K1 – primarno omrežje	41.506,33
V1 – primarno omrežje	13.045,49
KOM – ravnanje z odpadki	11.219,83
JP – javne površine	4.920,80
Stanovanjski bloki (B1-B10)	**783.008,58**
C1 – primarno območje, celotna občina	578.280,70
K1 – primarno omrežje	120.372,01
V1 – primarno omrežje	37.688,79
KOM – ravnanje z odpadki	32.364,59
JP – javne površine	14.302,49
Vrstne hiše (V1-V11)	**331.429,12**
C1 – primarno območje, celotna občina	243.626,39
K1 – primarno omrežje	51.991,89
V1 – primarno omrežje	15.964,13
KOM – ravnanje z odpadki	13.599,87
JP – javne površine	6.246,84
Individualne hiše (a-g)	**286.507,05**
C1 – primarno območje, celotna občina	210.459,75
K1 – primarno omrežje	45.076,97
V1 – primarno omrežje	13.801,78
KOM – ravnanje z odpadki	11.743,94
JP – javne površine	5.424,61
Skupaj	**4.470.037,91**

Zgornja tabela pomeni, da znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vse objekte 4.470.037,91 EUR po cenah januar 2009, ki jih bo moral investitor poravnati z denarjem po prejemu odločbe.

Opozorilo: Navedeni izračun je informativen in vsebuje oceno površin iz zazidalnega načrta in revalorizirane cene iz programa opremljanja za celotno občino Novo mesto.

[5] Ocena že upošteva tudi faktor dejavnosti, tako, kot je opredeljen v splošnem programu opremljanja za celotno območje Mestne občine Novo mesto.

Točen izračun bo opravljen ob izdaji odločb na podlagi dejanskih podatkov o površinah objektov in njihovih parcel. Za tiste objekte, za katere je bilo gradbeno dovoljenje že izdano in komunalni prispevek že plačan velja, da so s tem investitorji že poravnali vse svoje obveznosti in jih ta program opremljanja ne zadeva.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

Obračunski stroški opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

V tem primeru ni osnov, na podlagi katerih bi se skupne stroške obstoječe komunalne opreme zniževalo, kar pomeni, da so **obračunski stroški obstoječe komunalne opreme enaki skupnim stroškom obstoječe komunalne opreme.**

Cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (Cti) in parcele (Cpi) za obstoječo komunalno opremo na celotnem območju opremljanja je tako enaka vrednostnim v že objavljenem splošnem odloku o programu opremljanja za območje Mestne občine Novo mesto (enako kot pri ugotovitvi skupnih stroškov):

Komunalna oprema	Opis	Cp(i)	Ct(i)
Ceste	C1 – primarno območje, celotna občina	8,29	15,70
Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,87	3,22
Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,55	1,02
Objekti ravn. z odpad.	KOM – ravnanje z odpadki	0,46	0,88
Javne površine	JP – javne površine	0,23	0,38

V tem programu opremljanja so za potrebe izračuna uporabljene vrednosti iz zgornje tabele pri nominalnem prikazu obremenitve s komunalnim prispevkom že revalorizirane z vrednostjo 1,0548 na datum januar 2009.

5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

Za tisti del nove infrastrukture, ki je v tem programu opremljanja opredeljen kot že zgrajen terminski plan ni potreben, saj je infrastruktura že predana v uporabo.

Za tisti sklop infrastrukture, ki še ni zgrajen, pa je terminski plan v veliki meri odvisen od predvsem od interesa lastnikov zemljišč oz. investitorjev ter delno tudi od finančnih zmožnostmi občinskega proračuna. To v praksi pomeni, da ga trenutno ne moremo natančno definirati, saj ni odvisen samo od občine, ga pa v skladu z uredbo lahko navajamo za 4 leta vnaprej.

Iz tega razloga je tudi v programu opremljanja podrobneje ločena infrastruktura na tisto, ki je že in na tisto, ki še bo zgrajena. V primeru, da bi se kasneje pokazalo, da je razkorak med vrednostmi iz projektov in dejanskimi izvedbenimi stroški opaznejši, bo občina lahko naredila novelacijo programa opremljanja, v kolikor bi bilo to potrebno.

Okviren terminski plan je sledeč:

- izdelava projektne dokumentacije — l. 2003 – l. 2008
- pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi — l. 2005 – l. 2012
- gradnja komunalne opreme — l. 2005 – l. 2013
- tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja — december 2013

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07),
- 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 predvideno komunalno infrastrukturo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Komunalni prispevek, ki ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenem območju.

Kot priključna moč objekta se šteje njegova neto tlorisna površina oziroma njen del v lasti zavezanca, pomnožen s faktorjem dejavnosti. Za povečanje priključne moči se šteje tudi sprememba neto tlorisne površine oziroma sprememba njene namembnosti.

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum Aj = 182.937{,}02\ m^2$
$\sum Tj = 212.375{,}46\ m^2$
OS(ij) = 6.321.051,79 EUR (podrobnejša razdelitev po posam. vrstah je navedena v 3.3. pogl.)

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo

Postavka	Cpi	Cti
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	12,739	10,973
2. Kanalizacija	8,253	7,109
3. Vodovod	0,504	0,434
4. Javna razsvetljava	0,722	0,622
5. Krajinska arhitektura	0,681	0,586
6. Kabelska kanalizacija	0,357	0,308
Še predvidena infrastruktura		
6. Cestno omrežje – predvidena	7,781	6,703
7. Kanalizacija – predvidena	0,709	0,610
8. Vodovod – predvidena	0,601	0,518
9. Javna razsvetljava – predvidena	0,053	0,045
10. Kabelska kanalizacija – predvidena	0,173	0,149
11. Krajinska arhitektura – predvidena	1,980	1,706
Skupaj	**34,553**	**29,764**

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture, ki odpadejo na območje ZN Podbreznik znašajo 4.470.037,91 EUR. Analitični prikaz obračunskih nadomestitvenih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture je sestavni del programa opremljanja.

Za preračun obračunskih stroškov na parcelo (Cp) oziroma na neto tlorisno površino objekta Ct) na obračunskem območju obstoječe komunalne infrastrukture so v tem programu privzete vrednosti iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008), ki so zgolj ustrezno revalorizirane na cene januar 2009. Tako dobimo naslednjo tabelo stroškov na enoto mere:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno infrastrukturo[6]

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Ceste	C1 – primarno območje, celotna občina	8,744	16,560
2. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,972	3,396
3. Vodovod	V1 – primarno omrežje	0,580	1,076
4. Objekti ravn. z odpad.	KOM – ravnanje z odpadki	0,485	0,928
5. Javne površine	JP – javne površine	0,243	0,401

Informativni izračun komunalnega prispevka po posameznih sklopih objektih je naveden na strani 33. Povsem natančni podatki bodo znani ob izdaji odločb na podlagi dejanskih podatkov o površinah objektov in njihovih parcel.

[6] Gre za vrednosti, ki so identične tistim iz splošnega programa opremljanja za celotno območje Mestne občine Novo mesto, le da so v tej tabeli informativno prikazane že revalorizirane na januar 2009. Ob odmeri jih bo občina revalorizirala na datum izdaje odločbe.

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

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

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

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

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

Odločitev utemeljujemo s tem, da je enako razmerje privzeto tudi v splošnem programu opremljanja za celotno občino in ga na tem mestu zgolj povzemamo. Uredba in pravilnik sicer dopuščata možnost določitve drugačnih ponderjev za posamezno območje urejanja, vendar je zaradi enotnih kriterijev na celotnem območju Mestne občine Novo mesto smiselno ohraniti že uporabljene.

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:

- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) v višini 1,0;
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) v višini 1,15;
- faktor dejavnosti za tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) in ostale stavbe se določi v višini 1,3.

Gre za faktorje, ki so določeni že v splošnem programu opremljanja za območje celotne občine.

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 infrastrukturo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (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«.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

- obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo,
- obračunskih nadomestitvenih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$KP = \sum KPi$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Informativni izračun komunalnega prispevka nominalno v EUR po posameznih območjih je tako sledeč:

Območje	Znesek komunalnega prispevka v EUR	Način plačila
Tehnološki park - objekti T1 do T12	3.313.905,12	ali v naravi z izvedenimi deli na podlagi pogodbe ali na podlagi odločbe (ali kombinacija)
Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	351.995,09	
Enklave (E1 in E2)	403.330,79	
Stanovanjski bloki (B1-B10)	1.021.441,67	
Vrstne hiše (V1-V11)	650.916,68	
Individualne hiše (a-g)	579.462,49	
Skupaj nova infrastruktura	6.321.051,84	
Tehnološki park - objekti T1 do T12	2.533.491,41	plačilo v EUR na podlagi odločbe
Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	264.536,16	
Enklave (E1 in E2)	271.065,59	
Stanovanjski bloki (B1-B10)	783.008,58	
Vrstne hiše (V1-V11)	331.429,12	
Individualne hiše (a-g)	286.507,05	
Skupaj obstoječa infrastruktura	4.470.037,91	
SKUPAJ	**10.791.089,75**	

Glede na opredeljena merila in vhodne podatke iz programa opremljanja ter predpisano zakonodajo o načinu izračuna komunalnega prispevka se opredeli celoten komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov na območju opremljanja kot vsota izračunanih komunalnih prispevkov za predvideno in obstoječo komunalno infrastrukturo ter znaša skupaj 10.791.089,75 EUR oz. nazaj preračunano 58,99 EUR/m^2 gradbene parcele oz. 50,81 EUR/m^2 neto tlorisne površine.

Finančna sredstva se zagotavljajo v skladu z interesom investitorjev na območju opremljanja.

6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

V skladu z 78. členom ZPNačrt se lahko po dogovoru med občino in investitorjem s pogodbo o opremljanju določi, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotovi opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini. Enako velja tudi za že zgrajeno infrastrukturo s strani drugih investitorjev po sklenjenih pogodbah z Mestno občino Novo mesto. Program opremljanja posebej opredeljuje investicije oziroma dele investicij v komunalno infrastrukturo, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem. V tej pogodbi se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

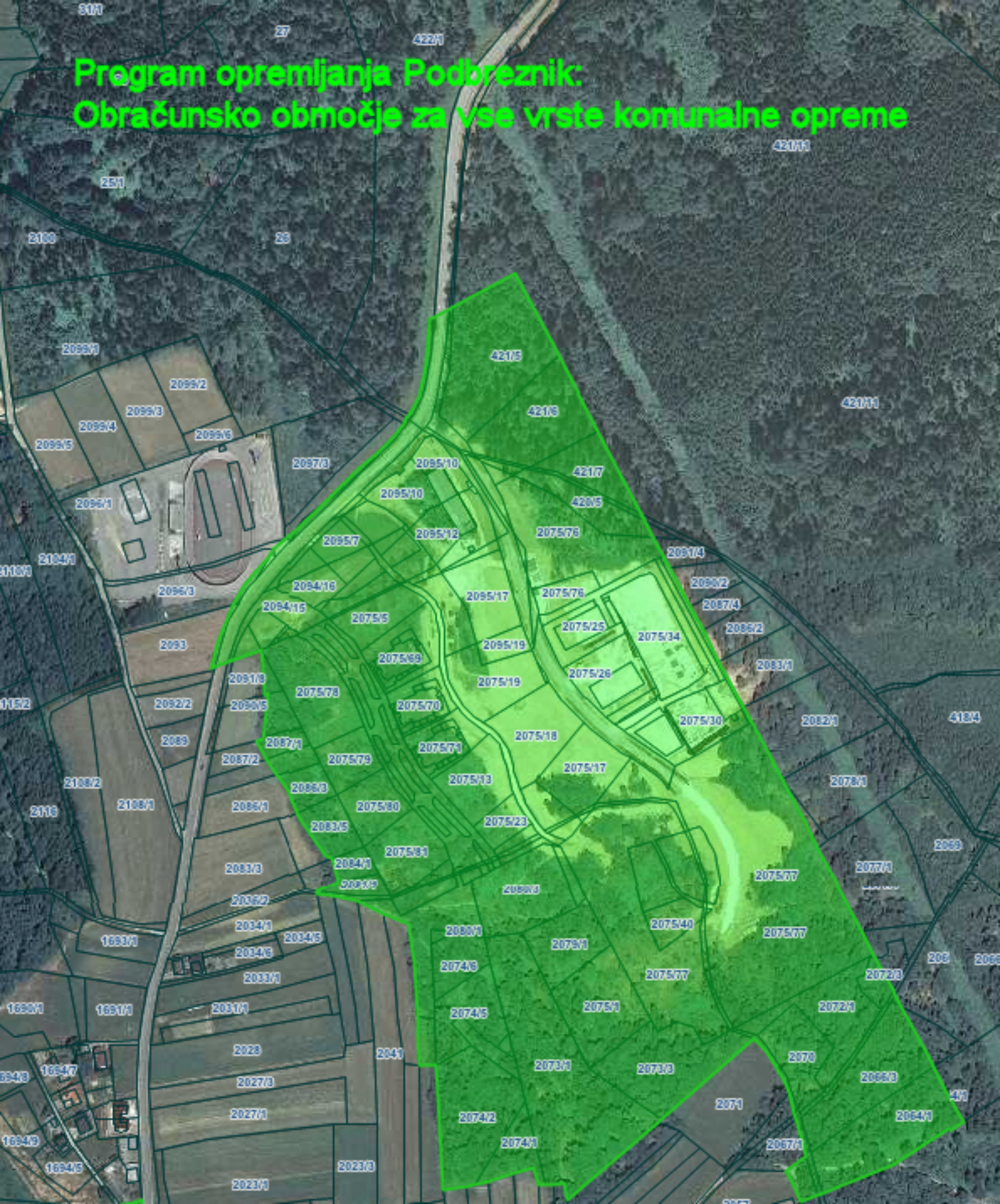
V programu opremljanja so v poglavju o novi komunalni infrastrukturi prikazane investicije v komunalno infrastrukturo s pripadajočimi obračunskimi stroški, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe, investitor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

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

Za tiste objekte, za katere je bilo gradbeno dovoljenje že izdano in komunalni prispevek že plačan velja, da so s tem investitorji že poravnali vse svoje obveznosti in jih ta program opremljanja ne zadeva.

7. PRILOGE

a.) Grafični prikaz obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej, nove in obstoječe)

b.) Predlog odloka o programu opremljanja

Program opremljanja Podbreznik:
Obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme