

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 351-362/2007
Datum: 8. 6. 2007

- ZADEVA:** **Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico«**
- 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, št. 96/2006 - UPB)
- POROČEVALEC:** Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« v drugi obravnavi**

ŽUPAN
Alojzij Muhič, dipl.ekon.

PRILOGE:

- *Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico " (PRILOGA 1)*
- *Obrazložitev (PRILOGA 2)*
- *Finančni del programa opremljanja (PRILOGA A)*

Na podlagi 74. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo), 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne 2007 sprejel

ODLOK
o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju
» Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico «

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Vsebina programa opremljanja)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je 30.4.2007 izdelalo podjetje Espri, d.o.o. Novo mesto.

Program opremljanja iz prvega odstavka vsebuje:

1. Podatke o območju opremljanja
2. Prikaz obstoječe in nove komunalne infrastrukture
3. Podlage za odmero komunalnega prispevka

II. PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA

2. člen

Program opremljanja zemljišč za gradnjo iz 1. člena tega odloka je izdelan na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta.

Območje urejanja obsega 24,35 arov površine. V območje urejanja ureditvenega načrta je zajet stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta, v katerega so vključene del parcele parc. št. 1095 – cesta, parc. št. 1457, parc. št. 1458, parc. št. 1459, parc. št. 1460, parc. št. 1461, parc. št. 1462, parc. št. 1463, del parcele parc. št. 1465 – cesta, del parcele parc. št. 1466 – cesta in del parcele parc. št. 1467, vse k.o. Novo mesto.

Območje urejanja omejujejo naslednje parcelne številke: na zahodnem delu je območje urejanja omejeno s parc. št. 1467, k.o. Novo mesto, severni del območja je omejen s parc. št. 1095, k.o. Novo mesto (Rozmanova ulica), na vzhodu ga omejuje parc. št. 1465, k.o. Novo mesto.

mesto (Kastelčeva ulica), na južni strani je območje omejeno s parc. št. 1464, k.o. Novo mesto in parc. št 1466, k.o. Novo mesto.

3. člen

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji območji opremljanja in sicer:

I. območje: Nova stanovanjsko-poslovna gradnja

II. območje: Prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. območja

III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Območje zajema obstoječo lokalno cesto »glavna mestna cesta LG 2999000 Glavni trg – Sokolska ulica – Prešernov trg – Glavni trg – Rozmanova ulica, Kastelčeva ulica«, ki je kategorizirana kot javna pot JP 799427.

Območje ureditvenega načrta je opremljeno z vodovodnim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem, elektroenergetskim omrežjem, kabelskim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem na katera se bo priključil nov stanovanjsko – poslovni objekt. Dograditi bo potrebno 4 cevno kabelsko kanalizacijo, javna razsvetljava pa bo potekala po fasadnih kanalih.

Prometna ureditev: Obstoječe prometne površine bo zaradi gradnje objekta potrebno rekonstruirati. Pri tem se bo dogradil obstoječi pločnik v vogalu novega objekta na razcepu omenjenih cest ter preuredila parkirna mesta ob Rozmanovi ulici zaradi oblikovanja uvoza v predviden objekt. Ob rekonstrukcijah obstoječega prometnega omrežja se ohranjajo obstoječi dovozi do okoliških stavb.

Kanalizacija: Obstoječi kanal med jaškom št. 920 in št. 921 se ukine, kanalizacija na Kastelčevi ulici pa se obnovi med jaškoma št. 919 in 920 ter jaški št. 982, 983 in 984 ter na novo zgradi povezava med jaškoma št. 920 in 984. Kanalizacija za odvod odpadnih padavinskih voda se priključi direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v jašku št. 982.

Vodovod: Območje je obkroženo z vodovodno napeljavo, potrebno je izvesti samo priključitev na obstoječe omrežje.

Elektro omrežje: Objekti in naprave se priključujejo na obstoječi elektrokabelski razvod v mestnem jedru. Pred pričetkom gradnje bo potrebno zgraditi 4 – cevno kabelsko kanalizacijo (EKK) od obstoječega jaška J03 do obstoječega droga na zemljišču parc. št. 1464, k.o. Novo mesto, ob Kastelčevi ulici. Prav tako bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kabelske kanalizacije od TP Prešernov trg do predvidenega objekta (za napajanje novega objekta in prevezavo obstoječega omrežja) ter cevi preko ceste na enem mestu (Rozmanova ulica) za prevezavo obstoječega nadzemnega niskonapetostnega omrežja.

Telekomunikacijsko omrežje: Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je v neposredni bližini, potrebno je izvesti samo priključitev nanj.

Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS): Objekt se bo priključil na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS) na najbližji točki vstopa na Rozmanovi 13.

Javna razsvetljava: V območju urejanja je predvidena javna razsvetljava.

Plinovodno omrežje: Objekti se priključijo na plinovodno napeljavo plinovodnega omrežja Novega mesta, ki poteka po Kastelčevi ulici po PE 40-55. Predviden delovni tlak plinovodnega razvoda znaša 1 bar.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

(Skupni in obračunski stroški opremljanja stavbnega zemljišča)

Skupni stroški opremljanja zemljišča za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 148.340,00 EUR (z DDV) in obsegajo: prostorsko, investicijsko in projektno dokumentacijo, stroške odškodnin zaradi služnosti za ureditev infrastrukture, stroške izgradnje cestne in komunalne infrastrukture ter stroške strokovnega nadzora in vodenja investicije.

Obračunski stroški opremljanja zemljišča za gradnjo so po cenah 30. april 2007, 141.490,00 EUR (z DDV) in vključujejo stroške prostorske, investicijske in projektne dokumentacije, stroške odškodnin zaradi služnosti za ureditev infrastrukture, cestnega omrežja, kanalizacije, vodovoda, javne razsvetljave ter strokovnega nadzora in vodenja, medtem ko ne vključujejo stroškov električnega, plinovodnega, telekomunikacijskega in KKS omrežja, ki so jih dolžni izvesti pristojna podjetja in upravljavci in niso predmet komunalnega prispevka.

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

Podroben prikaz skupnih in obračunskih stroškov opremljanja je v finančnem delu programa opremljanja.

6. člen

(Viri financiranja)

Finančna sredstva za izvedbo komunalne in cestne infrastrukture v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter cest.

7. člen

(Preračun stroškov opremljanja na površino gradbenih parcel oziroma

na neto tlorisno površino objektov)

Obračunski stroški opremljanja se delijo samo na I. obračunsko območje investicije, pri čemer se delijo obračunski stroški v celoti.

Mestna občina Novo mesto v skladu z 11. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50. Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

Tako so stroški opremljanja po posamezni vrsti infrastrukture na dan 30. april 2007 sledeči:

| I. območje, v EUR | |
|--|--------|
| 1. Cestno omrežje | |
| na m ² gradbene parcele | 247,41 |
| na m ² neto tlorisne površine | 27,68 |
| 2. Kanalizacija | |
| na m ² gradbene parcele | 112,40 |
| na m ² neto tlorisne površine | 12,58 |
| 3. Vodovod | |
| na m ² gradbene parcele | 1,00 |
| na m ² neto tlorisne površine | 0,11 |
| 4. Javna razsvetljava | |
| na m ² gradbene parcele | 8,61 |
| na m ² neto tlorisne površine | 0,96 |
| Skupaj | |
| na m ² gradbene parcele | 369,43 |
| na m ² neto tlorisne površine | 41,34 |

8. člen

(Način izvajanja in odmere komunalnega prispevka)

Med Mestno občino Novo mesto in investitorjem komunalne opreme oz. zavezancem za plačilo komunalnega prispevka bo na podlagi 78. člena ZPNačrt sklenjena pogodba o opremljanju, ki bo opredeljevala, da bosta investitorja opremila območje na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

9. člen

(Terminski plan izvedbe investicije)

Vsa komunalna infrastruktura bo dokončana najkasneje v drugi polovici leta 2008.

V. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

10. člen

(Strokovne podlage za program opremljanja)

Strokovne podlage in program opremljanja iz 1. člena tega odloka so na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

11. člen

(Veljavnost odloka)

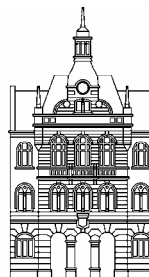
Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 351-362/2007
Novo mesto,

Župan
Alojzij Muhič, dipl.ekon.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 351-362/2007-1914
Datum: 8. 6. 2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU »STAVBNI OTOK MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO ULICO«

Predmet: Obrazložitev predloga Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico«

UVOD

Mestna občina Novo mesto je v zaključni fazi sprejetja odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta. Omenjeni odlok obravnava gradnjo nove večstanovanjske stavbe s poslovnimi ter parkirnimi prostori in rušitev objekta Rozmanova 11. Prav tako določa gradnjo potrebne komunalne opreme, in sicer:

- rekonstrukcijo Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- gradnjo elektrokabelske kanalizacije,
- gradnjo kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcijo in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezavo na kanalizacijo,
- navezavo na električno omrežje,
- navezavo na vodovodno omrežje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- navezavo na plinovodno omrežje
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje,
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je lahko priloga k občinskemu lokacijskemu načrtu tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki mora biti sprejet v obliki odloka (19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo) in je osnova za

odmero komunalnega prispevka investitorjem na obravnavanem območju. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za izgradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Stroške izgradnje komunalne opreme, ki so zajeti v programu opremljanja, v celoti nosi investitor, Zarja d.d., Novo mesto.

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« obravnava površino zemljišč v skupni velikosti 24,35 arov.

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Prvo ožje obračunsko območje obsega območje novo predvidenega objekta, pri čemer sta na tem mestu tudi objekta na Rozmanovi 9 in Rozmanovi 11, ki bosta porušena.

Drugo ožje obračunsko območje obsega preostali del ureditvenega območja.

Komunalna infrastruktura, ki se bo gradila v okviru ureditvenega načrta zajema:

- rekonstrukcijo Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- gradnjo elektrokabelske kanalizacije,
- gradnjo kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcijo in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezavo na kanalizacijo,
- navezavo na električno omrežje,
- navezavo na vodovodno omrežje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- navezavo na plinovodno omrežje
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje,
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

Predmet programa opremljanja in osnova za določitev obračunskih stroškov investicije pa je opremljanje zemljišča z naslednjo infrastrukturo:

- rekonstrukcija Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- navezava na vodovodno omrežje
- gradnja kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezava na kanalizacijo,
- izgradnja javne razsvetljave.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po Zakonu o prostorskem načrtovanju ni več dolžnost občine, ampak upravljavcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z

izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Občina bo s pogodbo o opremljanju prenesla izgradnjo komunalne opreme na podjetje Zarja d.d., Novo mesto, ki je kot kupec, s prodajno pogodbo prevzel obveznost izgradnje komunalne infrastrukture, potrebne za funkcioniranje predvidenega novega objekta.

Ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture s spremljajočimi storitvami znašajo po programu opremljanja **148.595,00 EUR** (35,5 mio SIT) (z DDV). Obračunski stroški pa znašajo **141.490,00 EUR** (33,9 mio SIT) (z DDV).

Finančna sredstva v celoti zagotavlja podjetje zarja d.d, Novo mesto v dogovoru s pristojnimi upravljavci energetskih in komunalnih naprav.

Poleg obračunskih stroškov se investitorju dodatno odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval komunalna oprema predvidena za pozidavo v OLN. Osnova za odmero tega dela komunalnega prispevka bo, do sprejetja novega odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in meril za odmero komunalnega prispevka na območju MONM, trenutno veljaven Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05).

Celotna vsebina programa opremljanja zemljišč za gradnjo je na vpogled na pristojnem oddelku, v prilogi obrazložitve pa je predloženo celoten finančni del (priloga A), iz katerega so razvidni vsi pomembni podatki v zvezi z oceno stroškov opremljanja, opredelitvijo zavezancev, delitvijo stroškov z viri financiranja, kakor tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

VPLIV NA PRORAČUN

Stroške izgradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja v celoti nosi investitor. Pričakuje pa se prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v ocenjeni višini 32.000,00 EUR (7,5 mio SIT), izračunan na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto

ZAKLJUČEK

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po predstavitvi programa opremljanja sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« v drugi obravnavi.

Pripravila:
Mirjana Vardijan

Vodja oddelka za prostor
Mojca Tavčar

Direktor
mag. Sašo Murtič

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 NOVO MESTO

PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Za območje opremljanja:

**»STAVBNI OTOK MED KASTELČEVO IN ROZMANOVO
ULICO«**

Novo mesto, april 2007

Župan:
Alojzij Muhič

VSEBINA

I. SPLOŠNI DEL

| | |
|--|-----------|
| 1.1. Povzetek vsebine programa opremljanja zemljišč za gradnjo | 4 |
| 1.1.1. Obseg ureditve prometnega omrežja in komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo | 4 |
| 1.1.2. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo | 4 |
| 1.1.3. Delitev stroškov | 6 |
| 1.1.3.1. Opredelitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka | 6 |
| 1.1.3.2. Viri financiranja komunalno opremljenega zemljišča | 7 |
| 1.1.3.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov | 8 |
| 1.1.3.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja | 9 |
| 1.1.3.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m ² gradbenih parcel in neto tlorisnih površin | 9 |
| 1.1.4. Terminski plan | 10 |
| 1.2. Podatki o območjih opremljanja | 11 |
| 1.2.1. Opredelitev obveznih strokovnih podlag za izdelavo programa opremljanja | 11 |
| 1.2.2. Opis območja urejanja zemljišč za gradnjo | 11 |
| 1.2.3. Zasnova organizacije dejavnosti in namenske rabe prostora | 12 |
| 1.2.3.1. Razporeditev dejavnosti | 12 |
| 1.2.3.2. Izhodišča za komunalno urejanje prostora | 14 |
| 1.2.3.3. Opredelitev gradbenih parcel in javnih površin v območju opremljanja | 17 |
| 1.2.4. Opredelitev obračunskih območij opremljanja | 17 |
| 1.3. Odgovorne osebe za izdelavo programa in za pripravo dokumentacije | 18 |

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

| | |
|---|-----------|
| 2.1. Obstoječa cestna in komunalna infrastruktura | 20 |
| 2.2. Gradnja nove cestne in komunalne infrastrukture | 20 |
| 2.2.1. Cestno omrežje | 20 |
| 2.2.2. Kanalizacija | 21 |
| 2.2.3. Vodovodno omrežje | 21 |
| 2.2.4. Elektroenergetsko omrežje | 22 |
| 2.2.5. Telekomunikacijsko omrežje | 22 |
| 2.2.6. Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS) | 22 |
| 2.2.7. Javna razsvetljava | 23 |
| 2.2.8. Plinovodno omrežje | 23 |
| 2.3. Terminski plan | 23 |
| 2.4. Usmeritve za izboljšave človekovega okolja | 23 |
| 2.5. Faznost gradnje | 26 |

III. FINANČNI DEL

| | |
|--|-----------|
| 3.1. Ocena stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture | 28 |
| 3.1.1. Ocena stroškov izdelave programa opremljanja | 28 |
| 3.1.2. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter priprav. del | 29 |
| 3.1.3. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin | 29 |
| 3.1.4. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture | 29 |
| 3.1.5. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije | 31 |
| 3.1.6. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo | 31 |
| 3.1.7. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo | 32 |
| 3.2. Delitev stroškov | 33 |
| 3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka | 33 |
| 3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča | 34 |
| 3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin | 35 |
| 3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja | 36 |
| 3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m ² gradbenih parcel in m ² neto površin po območjih | 36 |
| 3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča | 38 |
| 3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev | 39 |
| IV. PRILOGE | 41 |

I. SPLOŠNI DEL

1.1. Povzetek vsebine programa opremljanja zemljišč za gradnjo

1.1.1. Obseg ureditve prometnega omrežja in komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo

Komunalno opremljanje zemljišč za gradnjo na območju »Ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v Novem mestu« obsega:

- rekonstrukcijo Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- gradnjo elektrokabelske kanalizacije,
- gradnjo kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcijo in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezavo na kanalizacijo,
- navezavo na električno omrežje,
- navezavo na vodovodno omrežje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- navezavo na plinovodno omrežje
- navezavo na telekomunikacijsko omrežje,
- navezavo na kabelsko komunikacijsko omrežje.

Predmet tega programa opremljanja in osnova za določitev obračunskih stroškov investicije pa je opremljanje zemljišča z naslednjo infrastrukturo:

- rekonstrukcija Rozmanove ceste,
- ureditev Kastelčeve ulice,
- hodnik ob objektu,
- ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo,
- navezava na vodovodno omrežje
- gradnja kanalizacije za odvod padavinskih voda okrog objekta,
- rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije (mešan sistem),
- navezava na kanalizacijo,
- izgradnja javne razsvetljave.

Za vso navedeno infrastrukturo so bile izdelane idejne rešitve, ki so upoštevane v izdelanem ureditvenem načrtu za to območje.

1.1.2. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

Ocena stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi projektantske ocene izdelovalca ureditvenega načrta.

2. Strošek izdelave prostorske in projektne dokumentacije je ocenjen v višini 4% od izvedbenih del gradnje prometne in komunalne infrastrukture.
3. Stroški strokovnega nadzora so upoštevani v višini 2% od izvedbenih del.
4. Stroški vodenja investicijske naložbe so ocenjeni v višini 2% od vseh postavk.
5. Ocena stroškov odškodnin za zemljišča ni upoštevana, ker je bilanca nakupov in prodaj zemljišč na območju za občino pozitivna. Ocena stroškov za služnosti znaša 2.086 EUR.
6. Nadomestitveni stroški: Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.
7. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odškodnin, kjer ne nastopa.
8. Vsi stroški so preračunani na cene 30. april 2007.
9. Vsi stroški so v EUR. Zaradi preglednosti so vsi zneski v tabelah zaokroženi na 1 EUR, medtem ko so v samih izračunih dejansko upoštevani skupaj z evro centi.

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena **skupnih stroškov** opremljanja zemljišč za gradnjo za območje »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo« naslednja:

| Postavka | v EUR | Delež |
|--|----------------|----------------|
| 1. Prostorska, investicijska in projektna dokumentacija | 4.573 | 3,08% |
| 2. Pridobitev zemljišč | 2.086 | 1,41% |
| 3. Cestno omrežje | 71.933 | 48,49% |
| 4. Elektroenergetsko omrežje | 5.216 | 3,52% |
| 5. Kanalizacija | 32.678 | 22,03% |
| 6. Vodovod | 292 | 0,20% |
| 7. Javna razsvetljava | 2.504 | 1,69% |
| 8. Plinovodno omrežje (navezava) | 876 | 0,59% |
| 9. Telekomunikacijsko omrežje (navezava) | 522 | 0,35% |
| 10. Kabelsko komunikacijsko omrežje (navezava) | 313 | 0,21% |
| 11. Strokovni nadzor | 2.287 | 1,54% |
| 12. Vodenje | 2.466 | 1,66% |
| 13. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo | ** | ** |
| Skupaj | 125.746 | 84,77% |
| DDV 20% (na stroške odškodnin za služnosti ni DDV) | 22.595 | 15,23% |
| SKUPAJ | 148.340 | 100,00% |

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

V skladu z 11. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo se obračunske stroške dobi tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije dobi iz drugih virov oz. jih zagotovi sama in ne bremenijo zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po novjših spremembah zakonodaje ni več dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Obračunski stroški so tako sledeči:

| Postavka | v EUR | Delež |
|---|----------------|----------------|
| 1. Prostorska, investicijska in projektna dokumentacija | 4.296 | 3,04% |
| 2. Pridobitev zemljišč | 2.086 | 1,47% |
| 3. Cestno omrežje | 71.933 | 50,84% |
| 4. Kanalizacija | 32.678 | 23,10% |
| 5. Vodovod | 292 | 0,21% |
| 6. Javna razsvetljava | 2.504 | 1,77% |
| 7. Strokovni nadzor | 2.148 | 1,52% |
| 8. Vodenje | 2.319 | 1,64% |
| 9. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo | ** | ** |
| Skupaj | 118.256 | 83,58% |
| DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV) | 23.234 | 16,42% |
| SKUPAJ | 141.490 | 100,00% |

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

1.1.3. Delitev stroškov

1.1.3.1. Opredelitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, 33/07) v svojem 80. členu definira zavezance:

“**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.

Isti zakon v 71. členu definira **komunalno opremo**:

“Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.”

Opremljeno stavbno zemljišče je definirano v 72. členu:

“Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.”

Komunalni prispevek je definiran v 79. členu:

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V primeru UN Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto kot investitor celotne nove komunalne infrastrukture in novega objekta v območju opremljanja.

1.1.3.2. Viri financiranja komunalno opremljenega zemljišča

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjem OLN in Mestno občino Novo mesto, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

1.1.3.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Na območju že stojijo objekti, ki se jih bo tekom izgradnje novega objekta prušilo. Gre za objekta na Rozmanovi 9 in Rozmanovi 11, za katera je ob postavitvi v preteklosti že bil plačan komunalni prispevek. V skladu s predpisano metodologijo so površine parcel in objektov odštete od predvidenega novega objekta, tako da se obračunski stroški obračunajo samo na razliko.

Tako so površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine v ožjih obračunskih območjih opremljanja naslednje:

| Ureditvene enote | Gradbene parcele v m ² | Neto tlorisne površine v m ² |
|--|-----------------------------------|---|
| I. ožje obračunsko območje: | | |
| - obstoječi objekti, ki se rušijo | 611,00 | 600 |
| - razlika med novim in obstoječim objektom | 383,00 | 3.423 |
| - Skupaj območje | 994,00 | 4.023 |
| II. ožje obračunsko območje: | | |
| prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. obračunskega območja | 1.440,50 | |
| SKUPAJ | 2.434,50 | |

Komunalni prispevek se obračuna samo na razliko med predvidenim in obstoječim objektom.

Skupna neto tlorisna površina novega objekta je pridobljena glede na naslednje podatke o površinah po etažah:

| Površina | Neto tlorisna površina m ² |
|------------------|---------------------------------------|
| klet | 870 |
| nizko pritličje | 786 |
| visoko pritličje | 844 |
| nadstropje | 842 |
| mansarda | 681 |
| Skupaj | 4.023 |

Površine obstoječih objektov so vzete iz baze za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Pri obračunu niso upoštevane površine enostavnih objektov (npr. kioska), ker lastniki niso bili in niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

1.1.3.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

Obračunski stroški opremljanja se delijo na površino gradbenih parcel in neto tlorisno površino objektov, pri čemer se vsi obračunski stroški delijo samo na I. ožje obračunsko območje.

Mestna občina Novo mesto ima v skladu z 11. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 117/2004) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje in
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) za posamezne vrste objektov v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture, pri čemer se lahko faktor določi v razmerju od 0,5 do 1,5.

Mestna občina Novo mesto v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezanca na območju enak 1.

1.1.3.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m² gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Obračunski stroški znašajo na dan 30. april 2007 v območju opremljanja :

| I. območje, v EUR | |
|--|---------------|
| 1. Cestno omrežje | |
| na m ² gradbene parcele | 247,41 |
| na m ² neto tlorisne površine | 27,68 |
| 2. Kanalizacija | |
| na m ² gradbene parcele | 112,40 |
| na m ² neto tlorisne površine | 12,58 |
| 3. Vodovod | |
| na m ² gradbene parcele | 1,00 |
| na m ² neto tlorisne površine | 0,11 |
| 4. Javna razsvetljava | |
| na m ² gradbene parcele | 8,61 |
| na m ² neto tlorisne površine | 0,96 |
| Skupaj | |
| na m ² gradbene parcele | 369,43 |
| na m ² neto tlorisne površine | 41,34 |

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 50 : 50 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino.

Način revalorizacije in plačila komunalnega prispevka:

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po UN »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« bo med Mestno občino Novo mesto in zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklenjena »pogodba o opremljanju«, ki bo podrobno opredelila:

- območje, ki se opremlja,
- pregled obstoječe komunalne infrastrukture na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz predprejšnje postavke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad gradnjo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbenem odgovarja za povzročeno škodo.

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastruturo in stroški opremljanja kvadratnega metra neto florisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo, 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«.

1.1.4. Terminski plan

Komunalno opremljanje zemljišča bo potekalo po naslednjem terminskem planu:

- v letu 2007 izdelava projektov in pridobitev gradbenega dovoljenja
- spomladi 2008 začetek izvajanja del
- v drugi polovici 2008 zaključek del

1.2. Podatki o območjih opremljanja

1.2.1. Opredelitev obveznih strokovnih podlag za izdelavo programa opremljanja

1.2.1.1. Splošna zakonodaja

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« je izdelan na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS 117/04, 74/05) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS 117/04).

1.2.1.2. Veljavni občinski prostorski akti

Pri izdelavi programa opremljanja so upoštevani naslednji občinski prostorski akti:

- Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Ur.l.RS 3/01)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta
- Prostorske sestavine dolgoročnega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list št.24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06),
- Prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do 1990 s spremembami in dopolnitvami (Skupščinski Dolenjski list 24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06).

1.2.1.3. Strokovne podlage za oceno stroškov

Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture v območju opremljanja je izdelana na podlagi idejnih rešitev za komunalno infrastrukturo iz ureditvenega načrta ter strokovne ocene, podane s strani GPI Gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., april 2007

1.2.2. Opis območja urejanja zemljišč za gradnjo

Kastelčeva in Rozmanova ulica se nahajata znotraj ureditvenega območja Novega mesta, občinskega središča in regionalnega središča statistične regije JV Slovenije. Omenjeni ulici sta del mestnega jedra Novega mesta, in sicer sta locirani na levem bregu reke Krke, v samem centru Novega mesta in sta zaradi tega atraktivni za poselitev in poslovno dejavnost.

Površina urejanja za bodočo pozidavo obsega 24,35 arov površin.

V območje urejanja ureditvenega načrta je zajet stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta, v katerega so vključene del parcele parc. št. 1095 – cesta, parc. št. 1457, parc. št. 1458, parc. št. 1459, parc. št. 1460, parc. št. 1461, parc. št. 1462, parc. št. 1463, del parcele parc. št. 1465 – cesta, del parcele parc. št. 1466 – cesta in del parcele parc. št. 1467, vse k.o. Novo mesto.

Meja območja:

Območje urejanja omejujejo naslednje parcelne številke: na zahodnem delu je območje urejanja omejeno s parc. št. 1467, k.o. Novo mesto, severni del območja je omejen s parc. št. 1095, k.o. Novo mesto (Rozmanova ulica), na vzhodu ga omejuje parc. št. 1465, k.o. Novo mesto (Kastelčeva ulica), na južni strani je območje omejeno s parc. št. 1464, k.o. Novo mesto in parc. št. 1466, k.o. Novo mesto.

1.2.3. Zasnovana organizacija dejavnosti in namenske rabe prostora

1.2.3.1. Razporeditev dejavnosti

Prostor, ki ga obsega ureditveni načrt za stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta je namenjen izgradnji stanovanjsko – poslovnega objekta.

Območje ureditvenega načrta je razdeljeno na več manjših ureditvenih enot. Te enote so naslednje:

- ureditvena enota A - obsega površine v ureditvenem načrtu, ki so namenjene za gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta;
- ureditvena enota B - obsega obstoječe in predvidene prometne površine;
- cona c - samostojen sklop objektov
- cona d – samostojen sklop obstoječih objektov

Ureditvena enota A:

Ureditvena enota A zajema parcele št. 1457, 1458, 1459, vse k.o. Novo mesto.

Nov stanovanjsko – poslovni objekt je predviden kot večstanovanjska stavba (približno 27 stanovanj) s poslovnim programom (približno 5 poslovnih prostorov). V sklopu kletnih prostorov in nizkega pritličja pa je predvideno približno 39 parkirnih mest, kolesarnica ter shrambe za stanovalce. Okvirna organizacija prostora v objektu je tako naslednja:

- kletne etaže – ureditev parkirnih mest za stanovalce ter uporabnike prostorov z dejavnostjo, ureditev kletnih prostorov, shramb in kolesarnice za stanovalce, možnost ureditve poslovnega prostora v povezavi s pritlično etažo;
- pritlična etaža – ureditev parkirnih mest in prostorov za poslovne dejavnosti – trgovske, gostinske, storitvene, ...;
- visoko pritličje, madstropje, mansarda - ureditev stanovanjskih enot različnega tipa oziroma velikosti.

Ureditvena enota B:

Območje zajema obstoječe prometne površine (lokalna cesta - glavna mestna cesta LG 2999000 Glavni trg – Sokolska ulica – Prešernov trg – Glavni trg – Rozmanova ulica, Kastelčeva ulica - kategorizirana kot javna pot JP 799427), ki jih bo zaradi gradnje novega objekta bo potrebno rekonstruirati. Pri tem se dogradi obstoječi pločnik v vogalu novega objekta na razcepu omenjenih cest ter preuredi parkirna mesta ob Rozmanovi ulici zaradi oblikovanja uvoza v predviden objekt.

Zaradi gradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja bo na določenih odsekih potrebna preplastitev ali rekonstrukcija tangiranega prometnega omrežja tudi izven območja ureditvenega načrta, in sicer:

- uvoz v garažo in organizacija parkirnih mest pred objektom na Rozmanovi ulici: parc.št.: 1468;
- priključitev na TP Prešernov trg: parc.št.: 1468, 1465, 1443/2, 1680;
- ukinitvev zračnega NN elektroenergetskega voda: parc.št.: 1465, 1452;
- rekonstrukcija obstoječe kanalizacije odpadnih voda: parc.št.: 1440, 1465, 1468;
- gradnja kanalizacije padavinskih vod in lovilca olj: parc.št.: 1468, vse KO Novo mesto.

Cona c

Cona c meri 3,16 arov in ravno tako predstavlja samostojen sklop objektov. Investitorji so lahko tudi stanovalci Rozmanove ulice št. 13 in 15.

V kleti se nahajajo zasebna parkirišča in depoji. V parternem stiku s Kastelčevo ulico se nahaja javni program – trgovske in servisne dejavnosti, lahko tudi ateljeji in galerije. Vzpostavlja se možnost posega v urejeno parterno peščevo površino na Prešernov trg.

V mansardi se nahajajo stanovanja, predvideno je 1 do 2 stanovanji, lahko tudi ateljeji. Realizacija cone c je možna in pogojena s soglasji stanovalcev Rozmanove ulice 13 in 15 ter Kastelčeve ulice 6 in lastnikov parcel oziroma stavb na območju cone.

V primeru, da ne pride do realizacije po URN v doglednem času se prostor projektno uredi kot javna, arhitektonsko obdelana površina – urbani park. Nastala javna površina lahko služi kot parter dejavnostim iz stanovanjsko – poslovnega objekta v Ureditveni enoti A. Dovoljene so tudi obdelave in adaptacije obstoječega stavbnega ter infrastrukturnega fonda.

Cona d

Cona d meri 6,04 arov in je del območja večih investorjev in lastnikov in predstavlja samostojen sklop obstoječih objektov, ki skupaj z ostalimi objekti na območju delijo nove infrastrukturne izboljšave in možnost organizacije parkirišč ob samostojnem uvozu.

V etažah stanovanj se praviloma nahajajo stanovanja.

V pritličjih so javni prostori. Glede uvajanja poslovnih dejavnosti v nadstropja obstoječih stavb je potrebno zavzeti negativno stališče oziroma ločevati zasebne dostope od javnih.

Za celotno območje urejanja se poleg ureditve poslovne in stanovanjske namembnosti predvidi ureditev komunalne infrastrukture, javnih površin, atrijev, prečnih pešaških komunikacij, parkirnih površin in zelene mestne arhitekture. Dovoljene so obdelave in adaptacije obstoječega stavbnega ter infrastrukturnega fonda.

1.2.3.2. Izhodišča za komunalno urejanje prostora

V ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta so opredeljena naslednja izhodišča za prometno in komunalno urejanje prostora:

1. Prometna ureditev:

Prometnega režima širšega mestnega območja ureditveni načrt ne spreminja. Mestno jedro funkcionira v smislu obstoječega enosmernega krožnega prometa.

Tako se iz Rozmanove ulice vrši uvoz, na Kastelčevi ulici pa izvoz ali obratno. Ta shema se optimalno približa obstoječemu prometnemu konceptu, saj se interpolira v že omenjeno krožno pot brez križanja prometnih poti.

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati veljavno dokumentacijo s področja cestne infrastrukture – Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97) in Odlok o novi kategorizaciji občinskih cest.

Projektno je potrebno obdelati pločnike in parkirišča ob glavni cesti z izračunanimi preglednostnimi trikotniki.

Projektno je potrebno obdelati tudi pločnik ob obeh straneh Kastelčeve ulice ter pridobiti soglasja od pristojnega soglasodajalca.

Preveriti je potrebno možnost omejitve motornega prometa v Kastelčevi ulici in jo po možnosti spremeniti v pešaško površino.

Ravno tako je potrebno premisliti zožitev obstoječe prometnice v smislu ločevanja motornega in pešaškega prometa po Kastelčevi ulici in ob Rozmanovi ulici 11.

2. Električno omrežje

Objekti in naprave se priključujejo na obstoječi elektrokabelski razvod v mestnem jedru. Elektrokabelska kanalizacija se izvaja s cevmi PVC, preseka 160. Kanalizacijo je potrebno polagati 80 cm globoko. Pri vsakem jašku je potrebno predvideti svetilko.

Pred pričetkom gradnje bo potrebno zgraditi 4 – cevno kabelsko kanalizacijo (EKK) od obstoječega jaška J03 do obstoječega droga na zemljišču parc. št. 1464, k.o. Novo mesto, ob Kastelčevi ulici.

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kabelske kanalizacije od TP Prešernov trg do predvidenega objekta (za

napajanje novega objekta in prevezavo obstoječega omrežja) ter cevi preko ceste na enem mestu (Rozmanova ulica) za prevezavo obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega omrežja.

EKK je potrebno predvideti do posameznih merilno priključnih omaric, ki morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

3. Javna razsvetljava

V območju urejanja je predvidena javna razsvetljava. Javno razsvetljava je potrebno voditi po fasadnih kanalih in naj bo izvedena s konzolnimi svetilkami z indirektno razsvetljava. Peš poti osvetljujemo s parternimi svetili.

4. Telekomunikacijsko omrežje

Nova pozidava na območju ureditvene enote A in B se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, TK krajevno omrežje je predvideno v TK kabelski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Približevanje in morebitno križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja.

5. Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS)

Nov objekt v ureditveni enoti A se priključi na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS). Najprimernejša je izgradnja cevne KK od objekta do najbližje točke vstopa v omrežje (Rozmanova 13) in postavitvijo ojačevalno razdelilne omarice na (v) objektu (nevidno, vendar dostopno mesto). Podrobnosti v izvedbi je mogoče definirati v fazi projektiranja z navodili in usmeritvami, ki jih definira upravljalec KKS.

6. Vodovodno omrežje

Območje je obkroženo z vodovodno napeljavo. Po Kastelčevi ulici poteka napeljava LŽ 80, ki je priključena na cev LŽ 100, katera poteka po Prešernovem trgu. Po Rozmanovi ulici poteka vodovodna cev LŽ 150. Priključke na omrežje izvajamo preko kontroliranih vodomernih jaškov. Priključitev izvaja JP Komunala Novo mesto. Zagotoviti je potrebno tehnično pravilno in higiensko varno izvedbo priključkov in napeljave pitne vode.

7. Kanalizacijsko omrežje

Komunalne odpadne in padavinske vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo.

- komunalne odpadne vode:

Zaradi gradnje novega objekta v ureditveni enoti A se obstoječi kanal med jaškom št. 920 in št. 921 ukine. Kanalizacija na Kastelčevi ulici pa se obnovi med jaškoma št. 919 in 920 ter jaški št. 982, 983 in 984 ter na novo zgradi povezava med jaškoma št. 920 in 984. Novograjeni objekt se mora obvezno priključiti v obnovljeni jašek št. 921.

- padavinske vode:

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina.

Kanalizacija za odvod odpadnih padavinskih voda se na območju ureditvene enote A in B priključi direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v jašku št. 982.

8. Plinovodno omrežje

Objekti se priključijo na plinovodno napeljavo plinovodnega omrežja Novega mesta, ki poteka po Kastelčevi ulici po PE 40-55. Predviden delovni tlak plinovodnega razvoda znaša 1 bar.

Pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov je potrebno izpolnjevati zahteve glede varnostnih odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

9. Ogrevanje

Posamezni investitorji bodo reševali ogrevanje individualno. Predvidene so kurilnice po posameznih sklopih in fazah urejanja. Zaradi plinskega ogrevanja je potrebno upoštevati DVGW predpise.

Ogrevanje novega objekta v ureditveni enoti A je predvideno iz lastne kotlovnice preko javnega plinovodnega omrežja Mestne občine Novo mesto. Ogrevanje je možno tudi z izkoriščanjem drugih virov energije, ki po veljavnih standardih in normativih ne povzročajo onesnaževanja okolja preko dovoljenih meja.

10. Odpadki

Odpadke je potrebno zbirati po vrstah, tako da jih lahko uvrstimo v reciklažni proces. Komunalni odpadki se bodo zbirali v zabojnike, ki se bodo odvažali na deponijo v Leskovec. Lokacija zabojnikov mora biti dostopna s kamioni in povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov.- Odpadke za reciklažo se zbira v posebne zabojnike in naj se jih redno odvažata. Posebni odpadki niso predvideni.

Prostor zabojnikov je potrebno vizualno in arhitekturno artikulirati in projektno rešiti varovanje kontejnerjev pred vandalskim uničevanjem.

Površine za postavitve kontejnerjev oziroma za ureditev ekološkega otoka se urejajo v sklopu javnih površin. Pri predvidenem stanovanjsko – poslovnem objektu v ureditveni enoti A je možno urediti površine za odlaganje gospodinjskih in ostalih odpadkov tudi v sklopu pritlične etaže.

1.2.3.3. Opredelitev gradbenih parcel in javnih površin v območju opremljanja

V ureditvenem načrtu je opredeljeno, da je vseh gradbenih parcel za 2.434,5 m², od tega jih 994 m² odpade na načrtovani objekt, ostalo pa predstavlja prostor za prometno ureditev in zelene površine. Podrobnejša navedba parcel je v točki 1.2.2., grafični prikaz parcel pa je v prilogi.

1.2.4. Opredelitev obračunskih območij opremljanja

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Prvo ožje obračunsko območje obsega območje novopredvidenega objekta, pri čemer sta na tem mestu tudi objekta na Rozmanovi 9 in Rozmanovi 11, ki bosta porušena.

Drugo ožje obračunsko območje obsega preostali del ureditvenega območja.

1.3. Odgovorne osebe za izdelavo programa

NAZIV: ESPRI, Agencija za podjetništvo in vodenje d.o.o. Novo mesto

NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700

E-mail : espri@insert.si

fax: (07) 39-35-709

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI 39899926

Poslovna banka: NLB d.d. Ljubljana, Podružnica Novo mesto

Transakcijski račun: 02970 – 0012424119

Odgovorna oseba: BLAŽ MALENŠEK, univ.dipl.ekon.

Izpolnjevalec podatkov: BLAŽ MALENŠEK, univ.dipl.ekon.

Podatki so zbrani s potrebno skrbnostjo in so strokovno preverjeni ter za njihovo pravilnost jamči.

(ime in priimek)

Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

DATUM: 30.4.2007

_____ podpis

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.1. Obstoječa cestna in komunalna infrastruktura

Vse obstoječe ceste predstavljajo osnovo, na katero se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju.

Območje zajema obstoječo lokalno cesto »glavna mestna cesta LG 2999000 Glavni trg – Sokolska ulica – Prešernov trg – Glavni trg – Rozmanova ulica, Kastelčeva ulica«, ki je kategorizirana kot javna pot JP 799427.

Območje ureditvenega načrta je opremljeno z vodovodnim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem, elektroenergetskim omrežjem, kabelskim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem in plinovodnim omrežjem na katera se bo priključil nov stanovanjsko – poslovni objekt. Dograditi bo potrebno 4 cevno kabelsko kanalizacijo, javna razsvetljava pa bo potekala po fasadnih kanalih.

2.2. Gradnja nove cestne in komunalne infrastrukture

2.2.1. Cestno omrežje

Obstoječe prometne površine bo zaradi gradnje objekta potrebno rekonstruirati. Pri tem se bo dogradil obstoječi pločnik v vogalu novega objekta na razcepu omenjenih cest ter preuredila parkirna mesta ob Rozmanovi ulici zaradi oblikovanja uvoza v predviden objekt.

Normalni prečni profil Rozmanove ulice znaša :

| | |
|---|--------------------------|
| - hodnik za pešce | 1 x 1,50 = 1,50 m |
| - vozni pas | 1 x 2,80 = 6,00 m |
| - pas za parkiranje vozil pod kotom 30° | 1 x 4,30 = 4,30 m |
| <u>- hodnik za pešce</u> | <u>1 x 1,50 = 1,50 m</u> |
| skupaj | 13,30 m |

Normalni prečni profil Kastelčeve ulice znaša :

| | |
|---|---|
| - hodnik za pešce | 1 x 0,80 = 0,80 m |
| - vozni pas | 1 x 3,50 = 3,50 m |
| <u>- hodnik za pešce (izven območja SDUN)</u> | <u>1 x 0,80 = 0,80 m (širina do 2,30 m)</u> |
| skupaj | 5,10 m (6,60 m) |

Zaradi gradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja bo na določenih odsekih potrebna preplastitev ali rekonstrukcija tangiranega prometnega omrežja tudi izven območja ureditvenega načrta, in sicer:

- uvoz v garažo in organizacija parkirnih mest pred objektom na Rozmanovi ulici: parc.št.: 1468;
- priključitev na TP Prešernov trg: parc.št.: 1468, 1465, 1443/2, 1680;
- ukinitvev zračnega NN elektroenergetskega voda: parc.št.: 1465, 1452;
- rekonstrukcija obstoječe kanalizacije odpadnih voda: parc.št.: 1440, 1465, 1468;
- gradnja kanalizacije padavinskih vod in lovilca olj: parc.št.: 1468, vse KO Novo mesto.

Ureditev prometnih površin:

Vozni pasovi na Kastelčevi ulici so v asfaltni izvedbi, mulda pa iz kamnitih kock. Vozni pas in parkirne površine ob Rozmanovi ulici se izvedejo iz kamnitih kock oziroma se urejajo kot obstoječe. Hodniki za pešce se lahko izvedejo v asfaltni obliki (označen z ustrezno signalizacijo ali dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim ali granitnim robnikom), lahko pa tudi v drugih izvedbah npr. s kamnitimi ploščami, kamnitimi kockami, prodniki oziroma v kombinaciji z vsemi naštetimi.

Ob rekonstrukcijah obstoječega prometnega omrežja se ohranjajo obstoječi dovozi do okoliških stavb. Poleg avtomobilskega dostopa je možen tudi peš dostop in prehod, in sicer preko hodnikov za pešce.

Uvoz v garažne prostore predvidenega objekta v ureditveni enoti A se nakaže z ustrezno prometno signalizacijo na Rozmanovi ulici. Na mestu prehoda preko pločnika se slednji izvede z utopljenimi robniki.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrezno signalizacijo. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm.

2.2.2. Kanalizacija

Komunalne odpadne in padavinske vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo.

- komunalne odpadne vode:

Zaradi gradnje novega objekta v ureditveni enoti A se obstoječi kanal med jaškom št. 920 in št. 921 ukine. Kanalizacija na Kastelčevi ulici pa se obnovi med jaškoma št. 919 in 920 ter jaški št. 982, 983 in 984 ter na novo zgradi povezava med jaškoma št. 920 in 984. Novograjeni objekt se mora obvezno priključiti v obnovljeni jašek št. 921.

- padavinske vode:

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj in bencina.

Kanalizacija za odvod odpadnih padavinskih voda se na območju ureditvene enote A in B priključi direktno v obstoječ mešan kanalizacijski sistem v jašku št. 982.

2.2.3. Vodovodno omrežje

Območje je obkroženo z vodovodno napeljavo. Po Kastelčevi ulici poteka napeljava LŽ 80, ki je priključena na cev LŽ 100, katera poteka po Prešernovem trgu. Po Rozmanovi ulici poteka vodovodna cev LŽ 150. Priključke na omrežje izvajamo preko kontroliranih vodomernih

jaškov. Priključitev izvaja JP Komunala Novo mesto. Zagotoviti je potrebno tehnično pravilno in higiensko varno izvedbo priključkov in napeljave pitne vode.

2.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Objekti in naprave se priključujejo na obstoječi elektrokabelski razvod v mestnem jedru. Elektrokabelska kanalizacija se izvaja s cevmi PVC, preseka 160. Kanalizacijo je potrebno polagati 80 cm globoko. Pri vsakem jašku je potrebno predvideti svetilko.

Pred pričetkom gradnje bo potrebno zgraditi 4 – cevno kabelsko kanalizacijo (EKK) od obstoječega jaška J03 do obstoječega droga na zemljišču parc. št. 1464, k.o. Novo mesto, ob Kastelčevi ulici.

Zaradi predvidene gradnje stanovanjsko – poslovnega objekta v ureditveni enoti A bo potrebna gradnja 4-cevne elektro kabelske kanalizacije od TP Prešernov trg do predvidenega objekta (za napajanje novega objekta in prevezavo obstoječega omrežja) ter cevi preko ceste na enem mestu (Rozmanova ulica) za prevezavo obstoječega nadzemnega nizkonapetostnega omrežja.

EKK je potrebno predvideti do posameznih merilno priključnih omaric, ki morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

2.2.5. Telekomunikacijsko omrežje

Nova pozidava na območju ureditvene enote A in B se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje, TK krajevno omrežje je predvideno v TK kabelski kanalizaciji po tipizaciji s PVC cevmi in jaški.

Približevanje in morebitno križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja.

2.2.6. Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS)

Nov objekt v ureditveni enoti A se priključi na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS). Najprimernejša je izgradnja cevne KK od objekta do najbližje točke vstopa v omrežje (Rozmanova 13) in postavitvijo ojačevalno razdelilne omarice na (v) objektu (nevidno, vendar dostopno mesto). Podrobnosti v izvedbi je mogoče definirati v fazi projektiranja z navodili in usmeritvami, ki jih definira upravljalec KKS.

2.2.7. Javna razsvetljava

V območju urejanja je predvidena javna razsvetljava. Javno razsvetljava je potrebno voditi po fasadnih kanalih in naj bo izvedena s konzolnimi svetilkami z indirektno razsvetljava. Peš poti osvetljujemo s parternimi svetili.

2.2.8 Plinovodno omrežje

Objekti se priključijo na plinovodno napeljavo plinovodnega omrežja Novega mesta, ki poteka po Kastelčevi ulici po PE 40-55. Predviden delovni tlak plinovodnega razvoda znaša 1 bar.

Pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov je potrebno izpolnjevati zahteve glede varnostnih odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

2.3. Terminski plan

Komunalno opremljanje zemljišča bo potekalo po naslednjem terminskem planu:

- v letu 2007 izdelava projektov in pridobitev gradbenega dovoljenja
- spomladi 2008 začetek izvajanja del
- v drugi polovici 2008 zaključek del

2.4. Usmeritve za izboljšave človekovega okolja

Predlagane ureditve so zasnovane tako, da zvišujejo komunalne infrastrukturne, bivalne in delovne pogoje zaposlenim in stanovalcem. Ne predvideva se posebna dodatna obremenitev odpadnih voda in emisij v okolje. S tehničnimi ukrepi se zagotovi varstvo pri delu v objektih in na odprtem prostoru. Omogočiti je potrebno uporabo objektov in komunikacij hendikepiranim osebam.

1. Varovanje pred prekomernim hrupom:

Zaradi lokacije in namembnosti objekta ne pričakujemo večje hrupne onesnaženosti območja nad predvidenimi mejami. Upoštevati je potrebno režim delovnega časa, predpisanega za mestno jedro, tako da se izognemo pretirani prometni obremenitvi v nočnem času.

Možnosti hrupnega preboja po objektih je treba omejiti s sestavami absorbcij in zaščite ter z meritvami dokazati normativno ustreznost.

Ob upoštevanju lokacijskih pogojev in projektnih tehničnih pravilnikov bodo obremenitve okolja pod dovoljenimi vrednostmi, ki so določene z uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05).

2. Varovanje pred onesnaženjem zraka:

Novopredvideni objekt, ureditve ter dejavnosti v sklopu objekta ne smejo povzročati prekomernega onesnaženja zraka na območju ureditvenega načrta.

Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednosti snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02, 41/04-ZVO-1).

3. Varovanje pred onesnaženjem voda:

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda (komunalne odpadne vode, padavinske vode) je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se mora voditi preko lovilca olj v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96).

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Skladnost pitne vode se ugotavlja z mejnimi vrednostmi parametrov.

4. Ohranjanje narave:

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

5. Varstvo kulturne dediščine:

Območje se nahaja v jedru mestnega jedra, ki predstavlja varovano območje kulturne dediščine Novo mesto - Mestno Jedro (EŠD 492). Predhodna soglasja so bila pridobljena v času predhodnih strokovnih podlag (natečaj Kremen) in so upoštevana v izbrani natečajni rešitvi kakor tudi v usmeritvah programskih zasnov ureditvenega načrta.

Potrebno je projektno sodelovanje z Zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine pred dokončno izdelavo projektne dokumentacije.

Pred rušitvijo enote dediščine Novo mesto - Hiša Rozmanova 11 (EŠD 11499) je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo stanja. Z rušitvijo le ta zgubi status dediščine. Ostali pogoji, ki so potrebni za varstvo kulturne dediščine v ureditveni enoti A in B so:

- nova ulična linija na mestu objekta št.11 ob Rozmanovi ulici, mora biti pomaknjena v notranjost parcele za potrebno širino pločnika za pešce;
- vertikalni gabarit novega objekta (strehe) se mora postopoma zniževati od hiše Rozmanova 13 proti križišču Kastelčeve in Rozmanove ulice, pri čemer mora biti nižji od omenjenega objekta;

- ohraniti je potrebno obstoječo javno pešpot med Rozmanovo in Kastelčevo ulico;
- na križišču med Rozmanovo in Kastelčevo ulico je potrebno pred fasado novega objekta postaviti spominsko obeležje po izboru komisije za postavitev spominskih obeležij v Novem mestu, ki je bila ustanovljena s strani Mestne občine Novo mesto.

6. Stabilnost tal:

Vrednosti dopustnih obremenitev je potrebno preveriti z mnenjem pristojnega geomehanika. Prostor se glede na potresno aktivnost uvršča v 8. stopnjo po MCS.

Mehanska odpornost in stabilnost objektov:

Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

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

7. Varstvo pred požarom:

Zunanja ureditev objekta mora zagotavljati potrebne dostope oziroma prometno ureditev ter ustrezati tudi za potrebe intervencije gasilcev.

Do objektov morata biti zagotovljena dovoza iz dveh neodvisnih smeri. Upoštevati je potrebno tudi ostale pogoje in ukrepe, ki preprečujejo širjenje ali prenos požara. Zaradi ogrevanja na plin je treba upoštevati DWG predpise. Upoštevati je potrebno odmike in protipožarne ločitve med objekti. Projekt za PGD mora vsebovati požarnovarstveni elaborat. Zagotovljena mora biti požarna voda iz obstoječega hidrantnega omrežja.

Objekti v območju urejanja morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, zagotovljeni sistemi za požarno alarmiranje ter zagotovljene naprave in oprema za gašenje.

8. Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem:

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) je v območju urejanja potrebno upoštevati določila za I. in II. stopnjo varstva pred sevanjem. Kot posledico uporabe ali obratovanja vira sevanja pa upoštevati tudi Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

9. Varovanje plodne zemlje in tal:

V kontekstu ukrepov za kar najbolj racionalno rabo tal je pomembna organizacija gradbišča, ki mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.

10. Usmeritve za obrambo in zaščito:

V območju urejanja ni objektov in naprav iz IV. poglavja navodila za določanje in prikazovanje potreb obrambe in zaščite v prostorskih planih (Uradni list RS, št. 23/94), ravno tako glede ravnanja v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96), kljub povečanju števila stanovalcev in zaposlenih ni potrebe po gradnji zaklonišč.

2.5. Faznost gradnje

Območje se lahko ureja celotno ali etapno po posameznih sklopih, kakor so opredeljeni v grafičnih prilogah. Gradnja se naj izvaja tako, da bo minimalno motena okolica območja. Omogočena mora biti dostopnost do objektov soseščine.

Izvajanje posegov znotraj ureditvene enote A in B se izvaja etapno:

- gradnja predvidene elektroenergetske infrastrukture pred odstranitvijo obstoječih objektov;
- odstranitev obstoječih objektov, ter infrastrukturnih vodov, ki se ukinjajo – razvidno iz grafičnega načrta 13 - Načrt prometne in komunalno - energetske infrastrukture;
- komunalno - energetska in prometna ureditev posamezne ureditvene enote ali gradbene parcele,
- gradbena dela (gradnja objekta, postavitve spominskega obeležja,...).

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji novega objekta. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

Realizacija cone C je možna in pogojena s soglasji stanovalcev Rozmanove ulice 13 in 15 ter Kastelčeve ulice 6 in lastnikov parcel oziroma stavb na območju cone.

V primeru, da ne pride do realizacije cone C po URN v doglednem roku, se prostor projektno uredi kot javna, arhitektonska obdelana površina – urbani park.

V vseh etapah izvajanja tega odloka je potrebno zagotavljati nemoten prometni režim v starem mestnem jedru. Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala.

III. FINANČNI DEL

3.1. Ocena stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture

Ocena stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi projektantske ocene izdelovalca ureditvenega načrta.
2. Strošek izdelave prostorske in projektne dokumentacije je ocenjen v višini 4% od izvedbenih del gradnje prometne in komunalne infrastrukture.
3. Stroški strokovnega nadzora so upoštevani v višini 2% od izvedbenih del.
4. Stroški vodenja investicijske naložbe so ocenjeni v višini 2% od vseh postavk.
5. Ocena stroškov odškodnin za zemljišča ni upoštevana, ker je bilanca nakupov in prodaj zemljišč na območju za občino pozitivna. Ocena stroškov za služnosti znaša 2.086 EUR.
6. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odškodnin, kjer ne nastopa.
7. Vsi stroški so preračunani na cene 30. april 2007.
8. Vsi stroški so v EUR. Zaradi preglednosti so vsi zneski v tabelah zaokroženi na 1 EUR, medtem ko so v samih izračunih dejansko upoštevani skupaj z evro centi.

Tako je ocena stroškov po stalnih cenah na dan 30. april 2007 naslednja:

3.1.1. Ocena stroškov izdelave programa opremljanja

Stroški izdelave programa opremljanja so po ponudbi izvajalca 2.200 EUR + 20% DDV.

| Vrsta stroškov | v EUR |
|------------------------|--------------|
| 1. Program opremljanja | 2.200 |
| 20 % DDV | 440 |
| SKUPAJ | 2.640 |

3.1.2. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljajalnih del

Stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije so ocenjeni v višini 4% izvedbenih del, kar pomeni, da znaša ocena:

4.573 EUR + DDV ko gre za skupne stroške in

4.293 EUR + DDV ko gre za obračunske stroške.

3.1.3. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin

V tem primeru bo formalno resda prišlo do stroška odkupa nepremičnin za zemljišče v velikosti 50 m² na parceli št. 1465 vendar bo hkrati prišlo tudi do prodaje zemljišča v velikosti 55,5 m². (8,5 m² na parceli št. 1459, 10 m² na parc. 1457,4 m² na parc. 1458 in 33 m² na parceli št. 1457). Gre za del pločnika na eni strani in del zemljišča za podhod na drugi strani, ki po projektantski rešitvi povsem ne sledita mejam parcel.

Ker bo neto saldo iz te kupo-prodajne transakcije z zemljišči za občino pozitiven, stroška oz. prihodka od odkupa nepremičnin ne navajamo v obračunskih stroških.

Stroški odškodnin zaradi služnosti so ocenjeni na 2.086 EUR.

3.1.4. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture

3.1.4.1. Izgradnja ceste

Ocena stroškov izgradnje ceste in hodnikov je izdelana na podlagi projektantskega predračuna in je naslednja:

| Postavke | v EUR |
|--|---------------|
| 1. Rekonstrukcija Rozmanove ceste | 13.520 |
| 2. Ureditev Kastelčeve ulice | 21.657 |
| 3. Hodnik ob objektu | 24.236 |
| 4. Ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo | 12.519 |
| Skupaj | 71.933 |
| 20% DDV | 14.387 |
| SKUPAJ | 86.319 |

3.1.4.2. Izgradnja komunalne infrastrukture

Kanalizacija:

Ocena stroškov izgradnje je izdelana na podlagi projektantskega predračuna, in je naslednja:

| Postavka | v EUR |
|---|---------------|
| 1. Rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije | 21.991 |
| 2. Gradnja kanalizacije za padavinske vode | 10.374 |
| 3. Navezava na kanalizacijo | 313 |
| Skupaj | 32.678 |
| 20% DDV | 6.536 |
| SKUPAJ | 39.214 |

Elektroenergetsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

| Postavka | v EUR |
|---|--------------|
| 1. Gradnja elektrokabelske kanalizacije | 4.590 |
| 2. Navezava na električno omrežje | 626 |
| Skupaj | 5.216 |
| DDV 20% | 1.043 |
| SKUPAJ | 6.259 |

Javna razsvetljava:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

| Postavke | v EUR |
|--------------------|--------------|
| Javna razsvetljava | 2.504 |
| 20% DDV | 501 |
| SKUPAJ | 3.005 |

Navezave na obstoječo infrastrukturo:

Poleg navedenih stroškov so ocenjeni tudi stroški navezave ostale infrastrukture na že obstoječa omrežja:

| Postavke | v EUR |
|--|--------------|
| 1. Navezava na vodovodno omrežje | 292 |
| 2. Navezava na telekomunikacijsko omrežje | 522 |
| 3. Navezava na kabelsko komunikacijsko omrežje | 313 |
| 4. Navezava na plinovodno omrežje | 876 |
| Skupaj | 2.003 |
| DDV 20% | 401 |
| SKUPAJ | 2.404 |

3.1.5. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije

V stroških strokovnega nadzora izvajanja gradnje sta upoštevani pogodbi za tehnični nadzor in koordinatorja za varnost in zdravje pri delu. Za vodenje investicije je upoštevano 2% od vseh stroškov.

Pri upoštevanju vseh stroškov:

| Postavke | v EUR |
|------------------------|--------------|
| 1. Strokovni nadzor | 2.287 |
| 2. Vodenje investicije | 2.466 |
| 3. Skupaj | 4.752 |
| 4. 20% DDV | 950 |
| 5. SKUPAJ | 5.703 |

Pri upoštevanju samo obračunskih stroškov:

| Postavke | v EUR |
|------------------------|--------------|
| 1. Strokovni nadzor | 2.148 |
| 2. Vodenje investicije | 2.319 |
| 3. Skupaj | 4.467 |
| 4. 20% DDV | 893 |
| 5. SKUPAJ | 5.360 |

3.1.6. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.1.7. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena **skupnih stroškov** opremljanja zemljišč za gradnjo za območje »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo« naslednja:

| Postavka | v EUR | Delež |
|--|----------------|----------------|
| 1. Prostorska, investicijska in projektna dokumentacija | 4.573 | 3,08% |
| 2. Pridobitev zemljišč | 2.086 | 1,41% |
| - stroški odškodnin zaradi služnosti | 2.086 | 1,41% |
| 3. Cestno omrežje | 71.933 | 48,49% |
| - rekonstrukcija Rozmanove ceste | 13.520 | 9,11% |
| - ureditev Kastelčeve ulice | 21.657 | 14,60% |
| - hodnik ob objektu | 24.236 | 16,34% |
| - ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo | 12.519 | 8,44% |
| 4. Elektroenergetsko omrežje | 5.216 | 3,52% |
| - gradnja elektrokabelske kanalizacije | 4.590 | 3,09% |
| - navezava na električno omrežje | 626 | 0,42% |
| 5. Kanalizacija | 32.678 | 22,03% |
| - rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije (mešan sistem) | 21.991 | 14,82% |
| - gradnja kanalizacije za padavinske vode | 10.374 | 6,99% |
| - navezava na kanalizacijo | 313 | 0,21% |
| 6. Vodovod | 292 | 0,20% |
| - navezava na vodovodno omrežje | 292 | 0,20% |
| 7. Javna razsvetljava | 2.504 | 1,69% |
| 8. Plinovodno omrežje (navezava) | 876 | 0,59% |
| 9. Telekomunikacijsko omrežje (navezava) | 522 | 0,35% |
| 10. Kabelsko komunikacijsko omrežje (navezava) | 313 | 0,21% |
| 11. Strokovni nadzor | 2.287 | 1,54% |
| 12. Vodenje | 2.466 | 1,66% |
| 13. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo | ** | ** |
| Skupaj | 125.746 | 84,77% |
| DDV 20% (na stroške odškodnin za služnosti ni DDV) | 22.595 | 15,23% |
| SKUPAJ | 148.340 | 100,00% |

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

V skladu z 11. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo se obračunske stroške dobi tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije dobi iz drugih virov oz. jih zagotovi sama in ne bremenijo zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po novjših spremembah zakonodaje ni več dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične

komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Obračunski stroški so tako sledeči:

| Postavka | v EUR | Delež |
|--|----------------|----------------|
| 1. Prostorska, investicijska in projektna dokumentacija | 4.296 | 3,04% |
| 2. Pridobitev zemljišč | 2.086 | 1,47% |
| - <i>stroški odškodnin zaradi služnosti</i> | 2.086 | 1,47% |
| 3. Cestno omrežje | 71.933 | 50,84% |
| - <i>rekonstrukcija Rozmanove ceste</i> | 13.520 | 9,56% |
| - <i>ureditev Kastelčeve ulice</i> | 21.657 | 15,31% |
| - <i>hodnik ob objektu</i> | 24.236 | 17,13% |
| - <i>ureditev javnega prehoda iz Rozmanove na Kastelčevo</i> | 12.519 | 8,85% |
| 4. Kanalizacija | 32.678 | 23,10% |
| - <i>rekonstrukcija in prestavitev kanalizacije (mešan sistem)</i> | 21.991 | 15,54% |
| - <i>gradnja kanalizacije za padavinske vode</i> | 10.374 | 7,33% |
| - <i>navezava na kanalizacijo</i> | 313 | 0,22% |
| 5. Vodovod | 292 | 0,21% |
| - <i>navezava na vodovodno omrežje</i> | 292 | 0,21% |
| 6. Javna razsvetljava | 2.504 | 1,77% |
| 7. Strokovni nadzor | 2.148 | 1,52% |
| 8. Vodenje | 2.319 | 1,64% |
| 9. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo | ** | ** |
| Skupaj | 118.256 | 83,58% |
| DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV) | 23.234 | 16,42% |
| SKUPAJ | 141.490 | 100,00% |

** Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

3.2. Delitev stroškov

3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, 33/07) v svojem 80. členu definira zavezance:

“**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.

Isti zakon v 71. členu definira **komunalno opremo**:

“Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.”

Opremljeno stavbno zemljišče je definirano v 72. členu:

“Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.”

Komunalni prispevek je definiran v 79. členu:

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V primeru UN Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto kot investitor celotne nove komunalne opreme in novega objekta v območju opremljanja.

3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor tega OLN-ja Zarja d.d., Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjem OLN in Mestno občino Novo mesto, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na dve ožji obračunski območji, ki pokrivata celotno območje opremljanja. Na območju že stojijo objekti, ki se jih bo tekom izgradnje novega objekta porušilo. Gre za objekta na Rozmanovi 9 in Rozmanovi 11, za katera je ob postavitvi v preteklosti že bil plačan komunalni prispevek. V skladu s predpisano metodologijo so površine parcel in objektov odštete od predvidenega novega objekta, tako da se obračunski stroški obračunajo samo na razliko.

Po podatkih o gradbenih parcelah v območju opremljanja, so površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin objektov naslednje:

| Ureditvene enote | Gradbene parcele v m ² | Neto tlorisne površine v m ² |
|--|-----------------------------------|---|
| I. ožje obračunsko območje: | | |
| - obstoječi objekti, ki se rušijo | 611,00 | 600 |
| - razlika med novim in obstoječim objektom | 383,00 | 3.423 |
| - Skupaj območje | 994,00 | 4.023 |
| II. ožje obračunsko območje: | | |
| prometne in zelene površine ter vse ostale površine, ki niso del I. obračunskega območja | 1.440,50 | |
| SKUPAJ | 2.434,50 | |

Komunalni prispevek se obračuna samo na razliko med predvidenim in obstoječim objektom.

Skupna neto tlorisna površina novega objekta je pridobljena glede na naslednje podatke o površinah po etažah:

| Površina | Neto tlorisna površina m ² |
|------------------|---------------------------------------|
| klet | 870 |
| nizko pritličje | 786 |
| visoko pritličje | 844 |
| nadstropje | 842 |
| mansarda | 681 |
| Skupaj | 4.023 |

Površine obstoječih objektov so vzete iz baze za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Pri obračunu niso upoštevane površine enostavnih objektov (npr. kioska), ker lastniki niso bili in niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

Obračunski stroški opremljanja se delijo na površino gradbenih parcel in neto tlorisno površino objektov, pri čemer se vsi obračunski stroški delijo samo na I. ožje obračunsko območje.

Mestna občina Novo mesto ima v skladu z 11. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 117/2004) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje in
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) za posamezne vrste objektov v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture, pri čemer se lahko faktor določi v razmerju od 0,5 do 1,5.

Mestna občina Novo mesto v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,50 : 0,50.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za vse zavezance na območju enak 1.

3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m² gradbenih parcel in m² neto površin po območjih

V skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture izračuna po formuli:

$$KP_i = (A_{parcela} \times C_{pi1} \times D_{pi}) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times C_{ti} \times D_{ti})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_i = komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture

$A_{parcela}$ = površina parcele

C_{pi1} = strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo

D_{pi} = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{dejavnost}$ = faktor dejavnosti

$A_{tlorisna}$ = neto tlorisna površina

C_{ti} = strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno kom. infrastrukt.

D_{ti} = delež neto tlorisne površine

V primeru UN Stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico je samo eno obračunsko območje, ki nosi strošek komunalnega prispevka, zato podrobnejši izračun in delitev nista potrebna.

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je tako strošek komunalnega opremljanja naslednji:

| Postavka | I. območje |
|------------------------------|-------------------|
| 1. Stroški priprave zemljišč | 12.602 |
| 2. Cestno omrežje | 86.319 |
| 3. Kanalizacija | 39.214 |
| 4. Vodovod | 351 |
| 5. Javna razsvetljava | 3.005 |
| Skupaj | 141.490 |

Zgornja tabela je sicer sama po sebi zadostna podlaga za obračun komunalnega prispevka, vendar pa je smiselno in dovoljeno po načelu preglednosti stroške priprave zemljišč po ključu splošnih stroškov razdeliti na posamezno vrsto infrastrukture. Tako popravljena tabela je sledeča:

| Postavka | I. območje |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Cestno omrežje | 94.759 |
| 2. Kanalizacija | 43.048 |
| 3. Vodovod | 385 |
| 4. Javna razsvetljava | 3.298 |
| Skupaj | 141.490 |

Ob upoštevanju stroškov priprave zemljišč je tako strošek komunalnega opremljanja za npr. kanalizacijo sledeč:

Strošek kanalizacije na m² gradbene parcele za celo območje je:

$$43.048 \text{ EUR} / 383 \text{ m}^2 = 112,40 \text{ EUR/m}^2$$

Strošek kanalizacije na m² neto tlorisne površine za celo območje je:

$$43.048 \text{ EUR} / 3.423 \text{ m}^2 = 12,58 \text{ EUR} / \text{m}^2$$

Obračunski stroški na površino po posamezni vrsti komunalne infrastrukture so tako na dan 30. april 2007 v posameznem območju opremljanja sledeči:

| I. območje, v EUR | |
|--|---------------|
| 1. Cestno omrežje | |
| na m ² gradbene parcele | 247,41 |
| na m ² neto tlorisne površine | 27,68 |
| 2. Kanalizacija | |
| na m ² gradbene parcele | 112,40 |
| na m ² neto tlorisne površine | 12,58 |
| 3. Vodovod | |
| na m ² gradbene parcele | 1,00 |
| na m ² neto tlorisne površine | 0,11 |
| 4. Javna razsvetljava | |
| na m ² gradbene parcele | 8,61 |
| na m ² neto tlorisne površine | 0,96 |
| Skupaj | |
| na m ² gradbene parcele | 369,43 |
| na m ² neto tlorisne površine | 41,34 |

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 50 : 50 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino.

Način revalorizacije:

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo, 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«.

3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po UN »Stavbni otok med Kastelčevo in Rozmanovo ulico« bo med Mestno občino Novo mesto in zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklenjena »pogodba o opremljanju«, ki bo podrobno opredelila:

- območje, ki se opremlja,
- pregled obstoječe komunalne infrastrukture na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati,

- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz predprejšnje postavke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad gradnjo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbenem odgovarja za povzročeno škodo.

3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev

Investitor stanovanjskih objektov oz. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka bo zagotovil potrebna finančna sredstva v času izvajanja gradnje komunalne infrastrukture po terminkem planu izvajanja del, predvidoma v letu 2008.

IV. PRILOGE

4. Priloge

Seznam dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja in prostorskih aktov, ki so bili upoštevani pri pripravi programa opremljanja in so na vpogled na sedežu občine:

- Odlok o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta (Ur.l.RS 3/01)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta
- Prostorske sestavine dolgoročnega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list št.24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06),
- Prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do 1990 s spremembami in dopolnitvami (Skupščinski Dolenjski list 24/96, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 9/91 ter Ur.l.RS 17/92, 58/95, 11/96, 16/96, 21/97, 80/97, 39/98, 21/99, 59/99, 63/99, 92/99, 92/99, 52/00, 12/01, 49/01, 68/01, 72/91, 22/02, 35/02, 69/02, 46/03, 57/03, 97/03, 15/04, 89/04, 99/04, 31/06, 47/06).

Priloge, priložene k programu opremljanja:

- Načrt ureditvenega območja
- Načrt parcelacije
- Rekapitulacije stroškov opremljanja iz projektantskega predračuna