



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35113-5/2017 (617)
Datum: 17.1.2018

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA
»OPPN BUČNA VAS - VZHOD/1«- 2. OBRAVNAVA**

Pravna podlaga:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12), 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07–UPB2, 76/08, 79/09), 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl.US
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL 33/16 in 21/17)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj

Izdelovalec gradiva: ESPRI d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja urada za prostor in razvoj
Darja Plantan, podsekretarka za komunalni prispevek in nadomestilo

Predlog sklepa: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas - vzhod/1«.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. PRILOGA 1:Obrazložitev
2. PRILOGA 2: Odlok
3. PRILOGA 3: Program opremljanja
4. PRILOGA 4: Prikaz sprememb in dopolnitev Odloka
5. PRILOGA 5: Prikaz sprememb in dopolnitev Programa opremljanja.



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35113-5/2017- (629)
Datum: 15.1.2018

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA IN PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BUČNA VAS – VZHOD/1« - 2. OBRAVNAVA

1. SPREMEMBE BESEDILA PREDLAGANEGA ODLOKA IN PROGRAMA OPREMLJANJA

Predlog Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Bučna vas-vzhod/1 in predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Bučna vas-vzhod/1 v 1. obravnavi je Občinski svet Mestne občine Novo mesto obravnaval in sprejel na 22. seji, dne 6.7.2017. V razpravi na pripravljeno gradivo ni bilo pripomb.

Gradivo, ki ga posredujemo v drugo obravnavo, je nekoliko dopolnjeno in nadgrajeno z bolj natančnimi podatki in ocenami stroškov komunalnega opremljanja, ki vplivajo tudi na nekoliko višji končni izračun stroškov na enoto mere. Pri oceni stroškov ureditve javnih zelenih površin je bila upoštevana izdelana idejna zasnova ureditve parka z igriščem za otroke z nekoliko višjo oceno stroškov investicije, bolj natančno pa je narejena tudi ocena stroškov v zvezi z odkupi potrebnih zemljišč za gradnjo komunalne opreme. Poleg tega pa so v besedilo programa opremljanja vnesene še določene dopolnitve, ki se nanašajo na:

- povezave s komunalno opremo, ki jo je potrebno izvesti po OPN Bučna vas-vzhod/2, na katere se sklicuje OPPN Bučna vas-vzhod/1;
- pojasnila pri oceni stroškov 1. faze komunalne opreme, ob upoštevanju izdelane projektne dokumentacije in dovoljenih odstopanj pri širinah cest in izvedbi pločnikov v povezavi s fazno gradnjo v skladu z določili Odloka o OPPN Bučna vas-vzhod/1,
- podatke o odkupljenih zemljiščih s strani investitorja, ki namerava izvesti 1. fazo komunalne opreme, ob upoštevanju ocenjenih površin zemljišč pod cestami iz izdelane projektne dokumentacije in seznama prizadetih parcel;
- izločitev zemljišč, ki so last države in so že javno dobro iz stroškov komunalnega opremljanja;
- podaljšanje rokov v časovnem načrtu komunalnega opremljanja,
- v zadnjem poglavju pa je bolj natančno pojasnjeno upoštevanje vlaganj investitorjev v komunalno opremo po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri poračunavanju komunalnega prispevka. S tem namenom je dodana tudi tabela, v kateri je prikazan izračun komunalnega prispevka, ki odpade na posamezno gradbeno parcelo, ob upoštevanju dopustnih neto tlorisnih površin objektov in faktorja dejavnosti $f_{dej}=1,00.$, ki bo

osnova za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo po sklenjenih pogodbah o opremljanju z občino,
Nekoliko spremenjen in dopolnjen je tudi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas-vzhod/1, ki ga posredujemo v 2. obravnavo, v katerem so upoštevane tudi spremembe in dopolnitve programa opremljanja.

Spremembe in dopolnitve programa opremljanja in odloka v primerjavi z besedilom, sprejetim v 1. obravnavi, so razvidne iz priloge 4 in priloge 5.

2. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

S programom opremljanja je predvideno, da se bo komunalna oprema zemljišč na območju OPPN Bučna vas - vzhod/1 izvajala s strani zainteresiranih investitorjev na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju z mestno občino Novo mesto. Zato v proračunu Mestne občine Novo mesto ni potrebno zagotavljati sredstev za investicijo v izgradnjo komunalne opreme, temveč le sredstva za odkupe preostalih zemljišč, ki so tangirana z načrtovani prometnim omrežjem, ki so s proračunom Mestne občine Novo mesto za leto 2018 delno že zagotovljena.

Vložek občine v zagotovitev zemljišč oziroma komunalno opremo zemljišč se bo občini povrnil ob odmeri oziroma poračunavanju komunalnega prispevka z investitorji pozidave na navedenem območju v skladu z določili Odloka in programa opremljanja.

V letu 2018 glede na napovedi investitorja lahko pričakujemo prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za prvih šest stanovanjskih hiš, ki ga ob pripravi tega gradiva ocenjujemo na skupno cca. 30.000 EUR. Preostale prihodke od komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za preostalih 27 stanovanjskih hiš in tri večstanovanjske objekte, ki jih ob pripravi tega gradiva ocenjujemo na cca. 250.000 EUR je težko napovedati, saj so odvisni od nadaljnjega interesa investitorjev za pozidavo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih objektov na navedenem območju.

Pripravila:

Darja Plantan
podsekretarka za komunalni prispevek
in odmero nadomestila

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

PRILOGA 2 -PREDLOG

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 76/16-odl. US), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, 33/16) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas –
vzhod/1«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1« (v nadaljevanju: program opremljanja) in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

(Vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre za izračun komunalnega prispevka ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen
(Razlog za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za:

- odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji in
- določitev medsebojnih obveznosti in finančnih podrobnosti glede poročuna vlaganj Mestne občine Novo mesto in investitorjev v novo komunalno opremo na območju OPPN Bučna vas –vzhod/1, s katerimi bo občina sklenila pogodbo o opremljanju.

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

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

4. člen
(Obračunsko območje)

Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN Bučna vas –vzhod/1 (DUL, št. 8/15), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen
(obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot je načrtovano s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini.

(2) Celostna ureditev načrtovane komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje je razvidna iz OPPN Bučna vas –vzhod/1. Podrobnosti izvedbe prve faze komunalne opreme, so razvidne iz projekta PGD »Komunalna in cestna

infrastruktura na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1«, izdelovalca GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto, št. P-2016/16, april 2016.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(Skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki odpadejo na obračunsko območje, so razvidni iz tabele 1. Obračunski stroški so enaki skupnim stroškom in obsegajo samo tisti del stroškov, ki glede na določila programa opremljanja odpadejo na obračunsko območje.

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

| Komunalna oprema | Skupni in obračunski stroški v EUR | od tega 1. faza (v EUR) | od tega 2. faza (v EUR) |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Cestno omrežje | 1.092.893,84 | 639.576,04 | 453.317,80 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 212.522,33 | 170.760,47 | 41.761,86 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 352.830,01 | 293.634,85 | 59.195,16 |
| 4. Vodovod | 149.734,13 | 129.008,12 | 20.726,01 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 25.825,00 | 10.330,00 | 15.495,00 |
| 6. Urejene javne površine | 365.211,81 | 48.148,93 | 317.062,87 |
| Skupaj | 2.199.017,12 | 1.291.458,41 | 907.558,70 |

7. člen

(Financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedbo predvidene (nove) komunalne opreme na območju opremljanja bo investitor v skladu z določili prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) izvajal v dogovoru z Mestno občino Novo mesto in pristojnimi upravljavci energetske, komunalne in prometne infrastrukture. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorjem in občino sklene pogodbe o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

(2) V pogodbi o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor v skladu z določili prostorskega akta sam zgradil del načrtovane komunalne opreme in podrobno poročal glede na vlaganja investitorja v komunalno opremo in njegove obveznosti po programu opremljanja. Z izgradnjo komunalne opreme se šteje, da je investitor na ta način v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil.

8. člen
(Časovni načrt)

Časovni načrt izvedbe komunalne opreme je naslednji:

Za 1. fazo:

- | | |
|--|--------------------|
| – pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | v letih 2018-2019, |
| – izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije | izdelana, |
| – gradnja komunalne opreme | v letih 2018-2020 |
| – uporabno dovoljenje in zaključek projekta | v letu 2020. |

Za 2. fazo:

- | | |
|--|--------------------|
| – pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | do leta 2022, |
| – izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije | do leta 2022, |
| – gradnja komunalne opreme | v letih 2022-2024, |
| – uporabno dovoljenje in zaključek projekta | v letu 2024. |

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna po naslednji enačbi:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

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

komunalne opreme.

10. člen
Merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

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

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$,

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

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, kot je določeno v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) oziroma opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Neto tlorisna površina objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer mora biti tam izračunana po standardu SIST ISO 9836.

11. člen
(Obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški komunalne opreme iz 6. člena odloka, preračunani na m² površine parcele, oziroma na m² neto tlorisne površine objekta, so razvidni iz naslednje tabele:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

| Izračun | C _{pi} (EUR/m ²) | C _{ti} (EUR/m ²) |
|---------------------------|--|--|
| 1. Cestno omrežje | 37,08 | 76,13 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 7,21 | 14,80 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 11,97 | 24,58 |
| 4. Vodovod | 5,08 | 10,43 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 0,88 | 1,80 |
| 6. Urejene javne površine | 12,39 | 25,44 |
| Skupaj | 74,61 | 153,18 |

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- primarno omrežje cest (C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje),
- primarno omrežje kanalizacije (K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje),
- primarno omrežje vodovoda (V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje),
- objekte ravnanja z odpadki (KOM – ravnanje z odpadki – območje celotne občine),
- odprte javne površine (JP – odprte javne površine – območje naselja Novo mesto).

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum 31. januar 2018, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se indeksirajo glede na datum uveljavitve Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

(2) Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

14. člen
(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja na podlagi pogodbe o opremljanju v novo načrtovano komunalno opremo)

V primeru izvedbe dela komunalne opreme na podlagi sklenitve pogodbe o opremljanju v skladu z določili 7. člena tega odloka se šteje, da je investitor v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na njegova vlaganja v komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja v komunalno opremo po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo, pri računu pa se upošteva določila iz poglavja 6.8. Programa opremljanja.

15. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen
(dostop do podatkov)

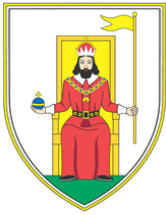
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

17. člen
(veljavnost)

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

Št.: 35113-5/2017
Novo mesto, dne

Župan
mag. Gregor Macedoni



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»OPPN Bučna vas – vzhod/1«

Novo mesto, januar 2018

Župan:
mag. Gregor Macedoni

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1«

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

Župan: mag. Gregor Macedoni

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

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

KAZALO

| | |
|--|-----------|
| <u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u> | <u>4</u> |
| 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu | 4 |
| 1.2. Okrajšave in pojmi | 4 |
| 1.3. Namen izdelave programa opremljanja | 5 |
| 1.4. Opis obračunskega območja | 6 |
| 1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja | 7 |
| <u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA</u> | <u>9</u> |
| 2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta | 9 |
| 2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta | 10 |
| <u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA</u> | <u>15</u> |
| 3.1. Obračunsko območje | 15 |
| 3.2. Skupni stroški investicije (Ss)..... | 19 |
| 3.3. Obračunski stroški investicije (So)..... | 31 |
| <u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA</u> | <u>32</u> |
| <u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u> | <u>33</u> |
| <u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA</u> | <u>34</u> |
| 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere | 34 |
| 6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere | 35 |
| 6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) | 36 |
| 6.4. Faktor dejavnosti | 36 |
| 6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja | 36 |
| 6.6. Izračun komunalnega prispevka..... | 37 |
| 6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila | 38 |
| 6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investitorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku..... | 38 |
| <u>7. PRILOGE</u> | <u>40</u> |

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Gregor Macedoni

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

tel.: (07) 39-35-700

e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju, s katero lahko občina dogovori gradnjo predvidene komunalne opreme z zainteresiranim investitorjem, pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravnava del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- podlaga za poračun vlaganj investitorja v komunalno opremo glede na obveznosti, ki po programu opremljanja odpade na njegova zemljišča za gradnjo na območju OPPN.

Program opremljanja se po določilih 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta, ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to sta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik za odmero komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka in za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih Pogodb o opremljanju.

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

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt. V primerih, ko investitorji izrazijo interes za izgradnjo načrtovane komunalne opreme pa je Program opremljanja tudi podlaga za sklenitev Pogodbe o opremljanju z občino v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju. Z navedeno pogodbo se med občino in investitorjem dogovori del komunalne opreme, ki jo bo zgradil investitor v rokih in obsegu, kot to določa OPPN in program opremljanja.

Lastnik zemljišč, na katerih je načrtovana pozidava s stanovanjskimi hišami, je že izrazil interes za sklenitev pogodbe o opremljanju in izvedbo komunalne opreme, ki jo je s tem v zvezi potrebno zagotoviti v 1. fazi. Po vsej verjetnosti bo tako tudi za izgradnjo preostale načrtovane komunalne opreme.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Bučna vas – vzhod/1, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 4,42 ha.

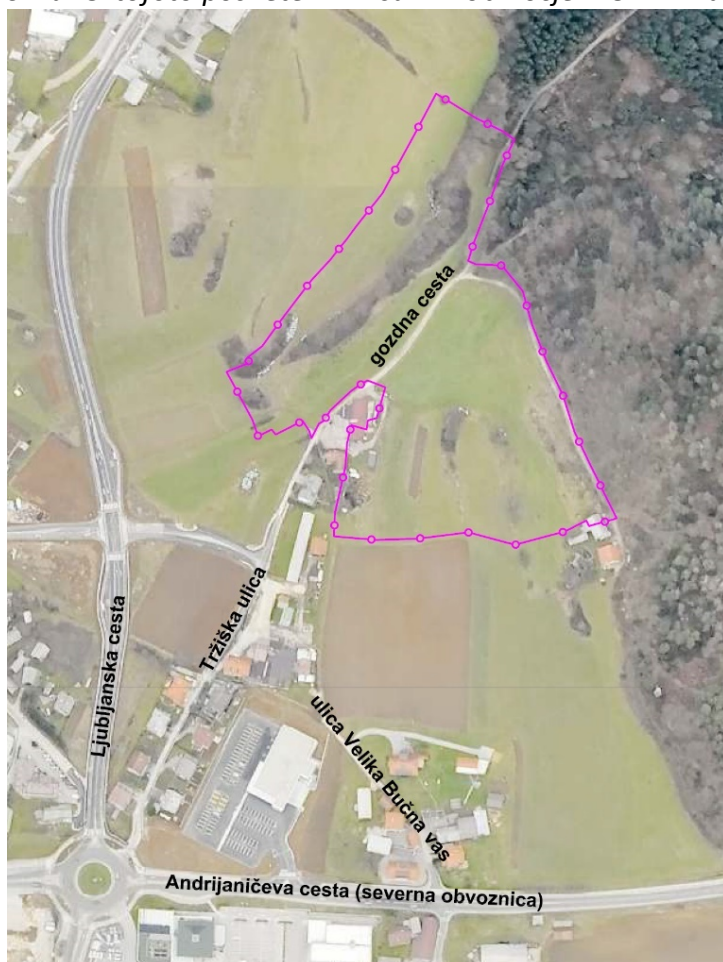
Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta, so to parcele iz k. o. Daljnji vrh: 724/1, 724/3, 724/4, 725/1, 725/2, 726/1, 726/3, 726/4, 730, 731/2, 732/1, 732/2, 734, 735, 738/1, 738/2, 748/14, 749, 750, 751/11, 752, 762, 763, 764/5, 1147/1 in 1148.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride do spremembe parcelnih števil.

V naravi gre za območje v severnem delu Novega mesta, na območju Velike Bučne vasi, severno od Andrijaničeve ceste (severna obvoznica) in vzhodno od Ljubljanske ceste (glavna vpadnica v Novo mesto z zahodne stani). Na severu in jugu meji na najboljša kmetijska zemljišča, na vzhodni strani na Brezoviško hosto, na zahodu pa na nepozidana stavbna zemljišča. Na obstoječo pozidavo meji na jugozahodni strani ob Tržiški ulici ter na jugovzhodu ob gozdnem robu. Vmesno območje, ki predstavlja območje urejanja, obsega nepozidana stavbna zemljišča. Znotraj območja ni obstoječih objektov.

Prostorski akt na območju predvideva celotno infrastrukturno ureditev za normalno funkcioniranje območja in izgradnjo 36 stanovanjskih objektov različnih dimenzij (enostanovanjskih, dvojčkov, večstanovanjskih...). Sestavni del projekta je tudi ureditev javnih površin in v okviru teh izgradnja dveh otroških igrišč.

Slika: Ortofoto posnetek z vrisanim območjem OPPN Bučna vas – vzhod/1



Vir: OPPN Bučna vas – vzhod/1, GPI d.o.o., julij 2015

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

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

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o predvidenih delih, za podrobnosti pa bralca napotujemo na tehnično dokumentacijo.

Prostorski akt

Območje obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (DUL, št. 8/15, v nadaljevanju tudi OPPN-1), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za bodočo novo stanovanjsko sosesko, ki je tako tudi opredeljena v prostorskih aktih.

Poleg tega je pri komunalnem opremljanju zemljišč zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo v zvezi z gradnjo priključkov na obstoječa in predvidena infrastrukturna omrežja potrebno upoštevati tudi Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas –vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14, v nadaljevanju tudi OPPN-2).

Oba občinska podrobna prostorska načrta v celoti sledita določilom krovnega občinskega prostorskega akta, tj. Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10- DPN, 26/11- obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12- DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15).

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

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

1. izdelan projekt PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1«, izdelovalec GPI d.o.o., št. P-2016/16, april 2016,
2. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
3. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti, parametri za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo) in
4. Podatki investitorja glede nakupne cene zemljišč na cestah C2, C3, C4 in C5, časovnega načrta izvedbe 1. faze in informativne ponudbe izvajalca,
5. Podatki občinske uprave glede deleža skupnih stroškov, ki postanejo obračunski stroški, zagotovitve zemljišč za izvedbo komunalne opreme in vrednosti teh zemljišč, predvidenih pogodb o opremljanju in upoštevanja vlaganj investitorjev v komunalno opremo po pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku in odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

V programu opremljanja je skladno s prostorskima aktoma predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje komunalne opreme:

- prometne infrastrukture, vključno s kolesarskimi stezami in cestno razsvetljava,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- telekomunikacijskega, optičnega in kabelsko-komunikacijskega omrežja,
- plinovodnega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja,
- urejenih javnih površin v okviru teh dveh igrišč in
- ekoloških otokov za zbiranje odpadkov.

Izgradnja telekomunikacijskega, optičnega, kabelsko-komunikacijskega, plinovodnega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bodo predvidoma prevzeli upravljalci navedenih omrežij.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa, medtem ko tehnični opis navajamo za vso infrastrukturo. Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

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

V relativni bližini v Tržiški ulici sicer poteka infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja.

Prav tako skozi območje poteka javna pot, ki povezuje Bučno vas in Ždinjo vas, ki pa ni primerna za promet, kot bo nastal po tem, ko bo območje pozidano.

Z OPPN-1 je dovoljeno etapno izvajanje prostorskih ureditev, zato je bila ob upoštevanju 45. člena OPPN-1 po naročilu investitorja že izdelana projektna dokumentacija za izvedbo komunalne opreme, ki je potrebna zaradi pozidave stanovanjskih objektov na ureditveni enotah z oznakama A1 in A2, medtem ko bo za preostali del treba projektno dokumentacijo še izdelati.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta¹

Glede na opredelitve v prostorski dokumentaciji je predvidena naslednja komunalna oprema, ki je razvidna tudi iz grafične priloge k programu opremljanja):

Cestno omrežje z javno razsvetljavo

Območje urejanja se navezuje na obstoječo prometno mrežo preko cest C1 in C2 (predvideni z OPPN Bučna vas - vzhod/2) in javne poti (JP - odsek 799477 Tržiška ulica) do križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste (regionalna cesta III. reda, št R3 651, odsek 0252 Novo mesto zahod - Novo mesto (Bučna vas)).

Cesti C1 in C2 načrtovani z OPPN Bučna vas-vzhod/2(razvidni iz grafične priloge k programu opremljanja) morata biti izvedeni kot končna faza in sicer skladno s profilom, načrtovanim z OPPN Bučna vas vzhod/1, pred oziroma sočasno z izgradnjo ostalih internih dovoznih cest, načrtovanih z OPPN Bučna vas vzhod/1.

Z OPPN Bučna vas-vzhod/1 je na območju urejanja predvidenih pet internih dovoznih cest - C1, C2, C3, C4 in C5, možnost vzpostavitve novih priključkov na zemljišča zahodno od ceste C1 ter oblikovanje navezav obstoječe (nekategorizirane) gozdne poti in obstoječe gozdne ceste (odsek 72785 Bučna vas – Brezovica) na interne dovozne ceste. Uredijo se tudi površine za pešce in kolesarje.

Vsi vozni pasovi bodo v asfaltni izvedbi, površine za pešce pa lahko tudi v drugih izvedbah, vendar dvignjene od cestišča (razen na mestih za prehod preko ceste) in od njega fizično ločene z betonskim robnikom.

Zaradi zahteve upravljavca državnega cestnega omrežja je bila izdelana prometna študija Kapacitetna analiza navezave območja »OPPN Bučna vas vzhod« na Ljubljansko cesto v Novem mestu – 1. faza (št. študije 02-02/2014, izdelal: dr. Tomaž Maher Prometno inženirstvo, s.p., Ljubljana, februar 2014). Z njo je bil preverjen vpliv novih prometnih obremenitev na obstoječ cestni priključek in državno cesto R3-651/0252 na obravnavanem odseku za plansko dobo 20 let.

Prometna ureditev po posameznih cestnih odsekih je sledeča:

Cesta C1

Gradnja ceste C1 je predvidena z obojestranskima hodnikoma za pešce ter obojestranskima kolesarskima pasovoma na vozišču od stika z OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva priključek v križišče Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste in predvidenim priključkom do nove stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 724/3 in 725/2 (k.o. Daljnji vrh).

Karakteristični prečni prerez ceste C1 je sledeč:

| | |
|---|---------|
| - bankina | 0,50 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - vozišče z obojestranskima kolesarskima pasovoma | 7,50 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - bankina | 0,50 m |
| Skupaj | 11,90 m |

¹ Vse navedbe v tem poglavju so neposredno povzete po OPPN Bučna vas – vzhod/1, kot ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto.

Cesta C2

Potek ceste C2 z obojestranskima hodnikoma za pešce in obojestranskima kolesarskima pasovoma na vozišču je predviden od stika z OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva križišče s cesto C1 ter v nadaljevanju po trasi sedanje gozdne ceste proti severu vse do zadnje večstanovanjske stavbe. Na koncu je predvidena navezava ceste C2 na obstoječo gozdno cesto ter rezervacija koridorja za podaljšanje poteka ceste C2 v kasnejših fazah urejanja širšega območja. Na cesti C2 se oblikujejo tri križišča, in sicer za ceste C3, C4 in C5.

Karakteristični prečni prerez ceste C2 je sledeč:

| | |
|---|---------|
| - bankina | 0,50 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - vozišče z obojestranskima kolesarskima pasovoma | 6,00 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - bankina | 0,50 m |
| Skupaj | 10,40 m |

Ceste C3, C4 in C5

Potek cest C3, C4 in C5 z enostranskim hodnikom za pešce, ki se zaključijo z obračališčem, je predviden z vzpostavitvijo treh novih križišč na cesti C2.

Cesta C3 sega v območje, kjer veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11), ki se nanašajo na zagotavljanje dovozne / dostopne poti do stojnega mesta daljnovoda ali voda južno (izven) od območja urejanja. Omenjena pot / dostop do daljnovoda se po uveljavitvi OPPN zagotavlja po cesti C3 ter preostalem prometnem omrežju na območju urejanja.

Na cesti C3 se pred križiščem s cesto C2 uredi priključek obstoječe (nekategorizirane) gozdne poti, medtem ko se na koncu, od obračališča naprej, cesta C3 podaljša in naveže na obstoječo pot.

Karakteristični prečni prerez cest C3, C4 in C5 je sledeč:

| | |
|-------------------|--------|
| - bankina | 0,75 m |
| - vozišče | 5,00 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - bankina | 0,50 m |
| Skupaj | 7,95 m |

Vsi navedeni karakteristični prečni prerezi cest na območju so v OPPN navedeni kot maksimalni in priporočeni profili, z dopustnimi odstopanji navzdol v primeru optimizacije prometnega omrežja ter ob upoštevanju veljavnih tehničnih in ostalih predpisov s področja urejanja prometnega omrežja. Dopustna odstopanja pri širinah cest in izvedbi pločnikov določa 21. člen Odloka o OPPN Bučna vas-vzhod/1 in sicer pri:

- priporočenih širinah elementov cest;
- gradnji hodnikov za pešce, in sicer tako, da:
 - o se na cesti C2 lahko izvede le enostranski hodnik za pešce na račun povečanja širine vozišča;
 - o so ceste C3, C4 in C5 lahko tudi brez njega;
 - o je na cesti C1 obojestranski hodnik za pešce obvezen s tem, da se na odseku od križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste do odcepa ceste C2

s C1 (predvideno z OPPN Bučna vas vzhod/2) hodnik za pešce ob desni (vzhodni) strani izvede šele, ko se bo izvedla dolgoročno načrtovana zaledna povezovalna cesta med Ljubljansko in Andrijaničevo cesto kot podaljšek priključnega kraka Ljubljanske ceste oziroma četrti krak križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste. Odstopanja so dovoljena le v primeru optimizacije prometnega omrežja ter ob upoštevanju veljavnih tehničnih in ostalih predpisov s področja urejanja prometnega omrežja. Izjema pri tem so le obojestranski kolesarski pasovi na vozišču cest C1 in C2, ki se morajo izvesti v minimalni širini 1 m na vsaki strani vozišča.

Z novimi ureditvami je predvidena tudi postavitve razsvetljave prometnega omrežja in poti. Ta je sestavljena iz enocevne kableske kanalizacije po celotni dolžini trase napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kableskih vodnikov in ozemljitve.

Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena v novo TP na območju urejanja z OPPN Bučna vas - vzhod/2.

Vodovodno omrežje

Za navezavo novih objektov na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih cevovodov, ki se bodo oskrbovala iz obstoječega VH Kij na koti 240 m n.v. Glavna točka navezave je ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico, ostale možne povezave z obstoječim omrežjem pa v južnem delu območja urejanja na trasi, ki poteka v smeri zahod-vzhod med Tržiško ulico in obstoječo stanovanjsko stavbo na zemljišču s parc. št. 733, k.o. Daljnji vrh.

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov, s katerimi se zagotavlja požarno varnost. Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji do največ 150 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odvajanje odpadnih voda

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno z navezavo na OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva priključitev na obstoječi (mešani) kanalizacijski sistem ob Tržiški ulici. Ta bo zaradi preobremenjenosti preurejen v fekalno kanalizacijo.

Odvajanje meteornih voda

Predvidena je ureditev sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v kapnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) in ponikalnice ter odvajanje viška padavinskih voda po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj ob cesti C2 ter ponikalnega polja predvidenega z OPPN Bučna vas - vzhod/2.

Ponikalnice bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Odvodnjavanje z vozišč in hodnikov za pešce ter s poti bo speljano v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje odpadnih padavinskih voda z iztokom v ponikalna polja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

Električno omrežje

Napajanje območja urejanja z električno energijo je predvideno preko nizkonapetostnih 0,4 kV razvodov v elektrokabelski kanalizaciji (EKK) od nove TP, predvidene z OPPN Bučna vas - vzhod/2, do posameznih odjemnih mest.

Na območju urejanja bodo upoštevana tudi določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11), ki se nanašajo na zagotavljanje dovozne / dostopne poti do stojnega mesta daljnovoda ali voda.

Plinovod

Za potrebe oskrbe območja urejanja bo dograjeno obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje. Točka priključitve je predvidena z OPPN Bučna vas - vzhod/2 v križišču Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste.

Na območju urejanja je predvidena tudi gradnja trase (prenosnega) magistralnega plinovoda. Pri tem se upošteva določila Odloka o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90), smiselno pa se upošteva tudi smernice oziroma predhodno pridobljeno mnenje družbe Plinovodi, d.o.o., št. S12-369/R-MP/RKP z dne 5.9.2012.

Na območju urejanja je tako definiran 2 x 20 m širok varnostni pas ob osi (prenosnega) magistralnega plinovoda, kjer je prepovedano graditi stanovanjske in druge objekte za bivanje ljudi ter izven nivojske uvoze in izvoze v objekte.

Telekomunikacije, optično omrežje in kabelsko-komunikacijsko omrežje (KKS)

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe primarno telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico

Za zagotavljanje povezav novih stavb bo zgrajena TK kabelska kanalizacija s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi in pripadajočimi kabelskimi objekti.

Predvidena je ukinitvev trase zračnega telekomunikacijskega voda na zemljiščih s parc. št. 727/1, 730, 731/2, 732/2, 733, 735, 738/1, 748/14, 749 in 751/11 (k.o. Daljnji vrh).

Objekti bodo priključeni na obstoječe optično omrežje ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico.

Priključitev objektov na obstoječe kabelsko komunikacijsko (KKS) omrežje je predvidena z gradnjo cevne KK KKS. Tudi tu je predvidena točka navezave ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico oziroma jo zagotovi operater.

Ureditev javnih zelenih površin in igrišč

Ureditveni podenoti B1a in B2 se namenita javni rabi z namenom zagotavljanja ureditev javnih zelenih površin soseske, zato se:

- v ureditveni podenoti B1a zagotovi otroško igrišče, v površini vsaj 400 m², od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja vsaj 250 m²;
- v ureditveni podenoti B2 zagotovi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje za posamezno večstanovanjsko stavbo iz podenote A4. Od tega mora biti zagotovljenih najmanj 2,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za počitek stanovalcev, 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok ter najmanj 5 m² površin na stanovanje za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov. Najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča je 200 m², od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja najmanj polovico te površine. Najmanjša velikost igrišča za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina) za potrebe večjih otrok in mladostnikov je 210 m² (površina polovice košarkarskega igrišča po normativih);
- zagotovijo tudi parkirna mesta za kolesa. Število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

Ravnanje z odpadki

Povzročitelji komunalnih odpadkov bodo dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število bo določil izvajalec javne službe. Odjemna mesta bodo urejena ob cesti C2 in morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja gradnja posamezne vrste komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti (v nadaljnjem besedilu: investicija), tj. v tem primeru izgradnja cestnega omrežja, vključno s kolesarsko stezo, pločniki in cestno razsvetljava, fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja, vodovodnega omrežja, infrastrukture za ravnanje z odpadki in ureditev javnih površin ter v sklopu teh tudi igrišč. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

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

3.1. Obračunsko območje

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

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

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno območje OPPN Bučna vas – vzhod/1.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele za gradnjo in na m² neto tlorisne površine objekta enaka.

Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja



Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² parcele za gradnjo in na m² neto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

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

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov. Te so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta, ki v različnih območjih dopušča dve vrsti enostanovanjskih objektov, dvojčke in v enoti A4 tudi večstanovanjske objekte.

Za potrebe tega programa opremljanja je uporabljena teoretično najvišja možna stopnja pozidave. Za preračun med dovoljeno bruto površino objekta in neto tlorisno površino, ki je osnova za obračun komunalnega prispevka, je uporabljen faktor 0,85.

V fazi izvedbe so možna tudi odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta. Pri izdaji vsake odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

| Objekt | Neto tlorisna površina (m ²) | Objekt | Neto tlorisna površina (m ²) |
|--------|--|---------------|--|
| A1-1 | 314,50 | A1-20 | 255,00 |
| A1-2 | 314,50 | A1-21 | 255,00 |
| A1-3 | 314,50 | A1-22 | 255,00 |
| A1-4 | 314,50 | A1-23 | 255,00 |
| A1-5 | 314,50 | A1-24 | 255,00 |
| A1-6 | 314,50 | A1-25 | 255,00 |
| A1-7 | 255,00 | A2-1 | 340,00 |
| A1-8 | 255,00 | A2-2 | 340,00 |
| A1-9 | 255,00 | A2-3 | 340,00 |
| A1-10 | 255,00 | A2-4 | 340,00 |
| A1-11 | 255,00 | A3-1 | 510,00 |
| A1-12 | 255,00 | A3-2 | 340,00 |
| A1-13 | 255,00 | A3-3 | 340,00 |
| A1-14 | 314,50 | A3-4 | 255,00 |
| A1-15 | 314,50 | A4-1 | 1.487,50 |
| A1-16 | 314,50 | A4-2 | 1.487,50 |
| A1-17 | 314,50 | A4-3 | 1.487,50 |
| A1-18 | 314,50 | B3 | |
| A1-19 | 314,50 | Skupaj | 14.356,50 |

vir: prostorski akt in ocena pripravljavca tega dokumenta.

Parcele

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

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 4,42 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine in površine, na katerih gradnja ni dovoljena.

Parcele objektov v posameznih prostorskih enotah so določene v predlogu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta in jih iz tega tudi povzemamo.

Glede na navedeno je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 29.472 m². To je seštevek površine parcel, na katerih je dovoljena gradnja objektov. Prostorski akt dopušča tudi možnost širitve gradbene parcele objekta A3-1 na območje B3. V tem dokumentu zato tudi to površino upoštevamo kot površino gradbenih parcel bodočih objektov,

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

| Objekt | Parcela (v m²) | Objekt | Parcela (v m²) |
|---------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| A1-1 | 667 | A1-20 | 586 |
| A1-2 | 492 | A1-21 | 491 |
| A1-3 | 486 | A1-22 | 534 |
| A1-4 | 486 | A1-23 | 575 |
| A1-5 | 494 | A1-24 | 616 |
| A1-6 | 586 | A1-25 | 665 |
| A1-7 | 555 | A2-1 | 771 |
| A1-8 | 594 | A2-2 | 495 |
| A1-9 | 520 | A2-3 | 619 |
| A1-10 | 562 | A2-4 | 684 |
| A1-11 | 604 | A3-1 | 1.203 |
| A1-12 | 646 | A3-2 | 780 |
| A1-13 | 699 | A3-3 | 739 |
| A1-14 | 578 | A3-4 | 1.084 |
| A1-15 | 570 | A4-1 | 3.128 |
| A1-16 | 562 | A4-2 | 2.653 |
| A1-17 | 562 | A4-3 | 2.586 |
| A1-18 | 562 | B3 | 494 |
| A1-19 | 544 | Skupaj | 29.472 |

vir: načrt parcelacije iz prostorskega akta

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme v 1. fazi so bili prvotno ocenjeni s strani izdelovalca projektne dokumentacije, tj. podjetja GPI d.o.o. in preverjeni na trgu preko ponudbe podjetja Kostak d.d.. Pri tem je na postavke dodan še DDV, kjer je to potrebno. Za stroške izvedbe preostalih del, ki ne sodijo v 1. fazo, so bili kot osnova vzeti tehnični podatki (dolžine, površine, trasa...) in enak strošek na enoto, kot bo po oceni nastal pri izvedbi 1. faze. Prikaz načrtovane komunalne opreme po izdelani projektne dokumentaciji je razviden iz grafične priloge k programu opremljanja.

Nekatera dela v skladu z določili OPPN Bučna vas vzhod 1 in OPPN Bučna vas vzhod 2 bodo izvedena izven območja opremljanja, vendar tudi za njih velja, da so namenjena navezavi predvidene nove komunalne opreme na obstoječo infrastrukturo in se jih izvaja kot del infrastrukturnega opremljanja območja.

Za vso komunalno opremo je prikazano oz. opisano, katera dela so predvidena v 1. fazi in katera v 2. fazi.

Cestno omrežje

V 1. fazi je predvidena izgradnja celotnega cestnega omrežja, razen:

- ceste C1 (51 m),
- podaljška ceste C2 (61 m) in.
- ene strani hodnika za pešce ob C2 v dolžini 244 m (od križišča do konca).

Pri oceni skupnih stroškov investicije za 1. fazo komunalne opreme je upoštevana že izdelana projektne dokumentacija, ki vključuje tudi izvedbo cest C1 in C2 z ureditvijo križišč in dostopov po določenih OPPN Bučna vas-vzhod/2 in upošteva tudi dopustna odstopanja pri širinah cest in izvedbi pločnikov, kot to določata določa 21. člen in 45. člen Odloka o OPPN Bučna vas-vzhod/1.

Predvidena je gradnja ceste C1 z obojestranskima hodnikoma za pešce na odseku med križiščem Tržiške ulice z vzhodnim priključnim krakom Ljubljanske ceste in predvidenim trikrakim križiščem s cesto C2. Slednja se na cesto C1 priključi na vzhodni strani, medtem ko se z zahodne strani križišča uredi dovoz v območje ureditvene enote A.

Cesta C1 bo izvedena v končnem profilu, določenem z OPPN-1, ki je naslednji:

- bankina 0,50 m
- pločnik 1,70 m

- vozišče z oboj. kolesar. pasovoma 7,50 m
- pločnik 1,70 m
- bankina 0,50 m
- Skupaj 11,90 m

Cesta C2 bo v 1.fazi izvedena samo z enostranskim pločnikom z naslednjim prečnim profilom:

- bankina 0,50 m
- vozišče z oboj. kolesar. pasovoma 6,00 m
- pločnik na južni strani ceste 1,70 m
- bankina 0,50 m
- Skupaj 8,70 m

Pločnik na severni strani ceste bo izveden v drugi fazi.

Ceste C3, C4 in C5 bodo v 1. fazi izvedene v naslednjem prečnem profilu:

- bankina 0,50 m
- vozišče skupaj s peš pasom 5,50 m
- bankina 0,50 m
- Skupaj 6,50 m.

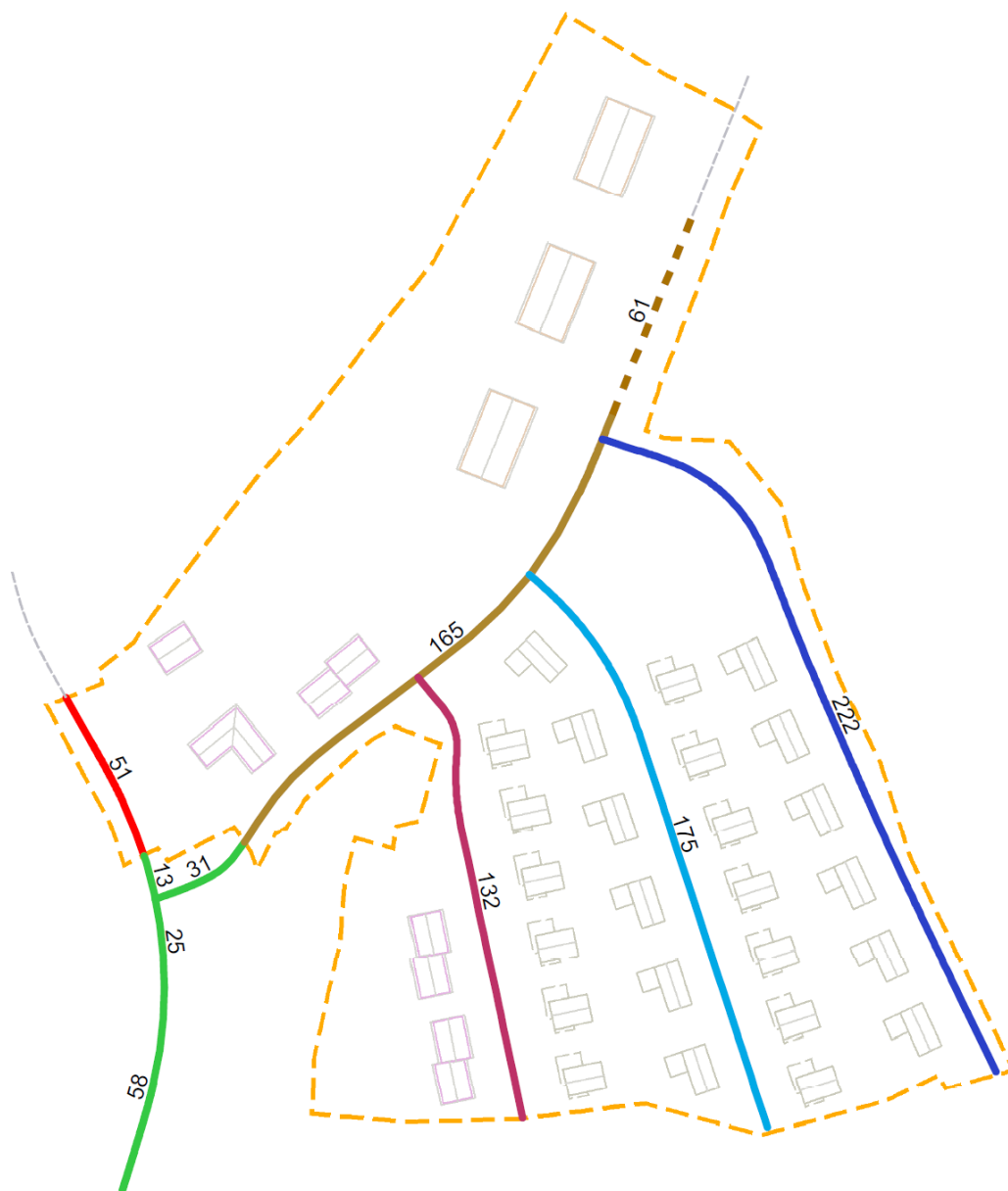
Ne glede na navedeno pa je v 1. fazi potrebno zagotoviti zemljišča za ceste C3, C4 in C5 glede na profil, določen z OPPN-1 v širini 7,95 m.

Glede na navedeno je ocena stroškov cestnega omrežja naslednja:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 1. Cestno omrežje | 358.323,58 | 288.369,92 | | 69.953,66 | |
| - cesta C1 (2. faza) | 27.232,05 | | | 27.232,05 | 51 |
| - cesta C2 (1. faza) | 77.048,40 | 77.048,40 | 196 | | |
| - cesta C2/II (2. faza) | 23.979,35 | | | 23.979,35 | 61 |
| - enostranski pločnik ob C2 (2.faza) | 18.742,26 | | | 18.742,26 | 244 |
| - cesta C3 z obračališčem | 69.291,90 | 69.291,90 | 222 | | |
| - cesta C4 z obračališčem | 59.160,55 | 59.160,55 | 175 | | |
| - cesta C5 z obračališčem | 31.608,74 | 31.608,74 | 132 | | |
| -* izven območja | 51.260,33 | 51.260,33 | 96 | | |

* cesti C1 in C2 z ureditvijo križišč po OPPN-2

Slika: situacija poteka in dolžin cestnega omrežja (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Fekalna kanalizacija

Ocena stroškov izvedbe fekalnega kanalizacijskega omrežja je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 2. Fekalna kanalizacija | 205.733,14 | 165.305,39 | | 40.427,75 | |
| - kanal K1/II (2. faza) | 11.341,28 | | | 11.341,28 | 56 |
| - kanal K2, (1. faza) | 37.944,95 | 37.944,95 | 196 | | |
| - kanal K2/II (2.faza) | 11.035,01 | | | 11.035,01 | 57 |
| - kanal K3 | 32.520,88 | 32.520,88 | 187 | | |
| - kanal K4 | 31.680,98 | 31.680,98 | 122 | | |
| - kanal K5 | 27.919,59 | 27.919,59 | 116 | | |
| - kanal K5/II (2. faza) | 18.051,46 | | | 18.051,46 | 75 |
| - izven območja (K1) | 35.238,99 | 35.238,99 | 174 | | |

Slika: situacija poteka in dolžin fekalne kanalizacije (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze

Meteorna kanalizacija

Ocena stroškov izvedbe meteornega kanalizacijskega omrežja je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 3. Meteorna kanalizacija | 279.966,05 | 232.995,45 | | 46.970,60 | |
| - kanal M1/II (2. faza) | 15.264,01 | | | 15.264,01 | 54 |
| - kanal M2 | 22.807,61 | 22.807,61 | 128 | | |
| - kanal M3 | 28.461,86 | 28.461,86 | 187 | | |
| - kanal M4 | 28.367,46 | 28.367,46 | 125 | | |
| - kanal M5 | 23.879,05 | 23.879,05 | 115 | | |
| - kanal M6 | 9.970,74 | 9.970,74 | 36 | | |
| - kanal M6/II (2.faza) | 16.340,94 | | | 16.340,94 | 59 |
| - kanal M5/II (2. faza) | 15.365,65 | | | 15.365,65 | 74 |
| - izven območja (M1) | 8.197,34 | 8.197,34 | 29 | | |
| - ponikovalno polje M1 | 82.592,07 | 82.592,07 | | | |
| - ponikovalno polje M6 | 28.719,32 | 28.719,32 | | | |

Slika: situacija poteka in dolžin meteorne kanalizacije (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze. Meteorne kanale niso povezani, ker se stekajo v ponikovalni polji.

Vodovod

Ocena stroškov izvedbe vodovodnega omrežja je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 4. Vodovod | 144.950,75 | 124.886,85 | | 20.063,90 | |
| - vod V1/II (2. faza) | 9.562,25 | | | 9.562,25 | 51 |
| - vod V2 | 30.115,03 | 30.115,03 | 195 | | |
| - vod V2/II (2. faza) | 10.501,65 | | | 10.501,65 | 68 |
| - vod V3 | 27.713,19 | 27.713,19 | 239 | | |
| - vod V4 | 26.745,34 | 26.745,34 | 174 | | |
| - vod V5 | 21.751,27 | 21.751,27 | 128 | | |
| - izven območja (V1) | 18.562,02 | 18.562,02 | 99 | | |

Slika: situacija poteka in dolžin vodovodnega omrežja (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze.

Javna razsvetljava

Ocena stroškov izvedbe javne razsvetljave je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | 2. faza |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | | ocena | ocena |
| 5. Cestna razsvetljava | 82.959,39 | 72.461,32 | 10.498,07 |
| - cestna razsvetljava C1 (2. faza) | 5.020,94 | | 5.020,94 |
| - cestna razsvetljava C2 | 17.598,64 | 17.598,64 | |
| - navezava razsvetljave na NN omrežje (C2) | 5.945,28 | 5.945,28 | |
| - cestna razsvetljava C2 (2. faza) | 5.477,13 | | 5.477,13 |
| - cestna razsvetljava C3 | 17.164,12 | 17.164,12 | |
| - cestna razsvetljava C4 | 13.252,82 | 13.252,82 | |
| - cestna razsvetljava C5 | 9.049,28 | 9.049,28 | |
| - izven območja (C1) | 9.451,18 | 9.451,18 | |

Slika: situacija javne razsvetljave iz OPPN



Glede na opredelitev omrežja javne razsvetljave v OPPN je v fazi PGD predvidena nekoliko drugačna razporeditev svetilk, vendar enaka pokritost območja.

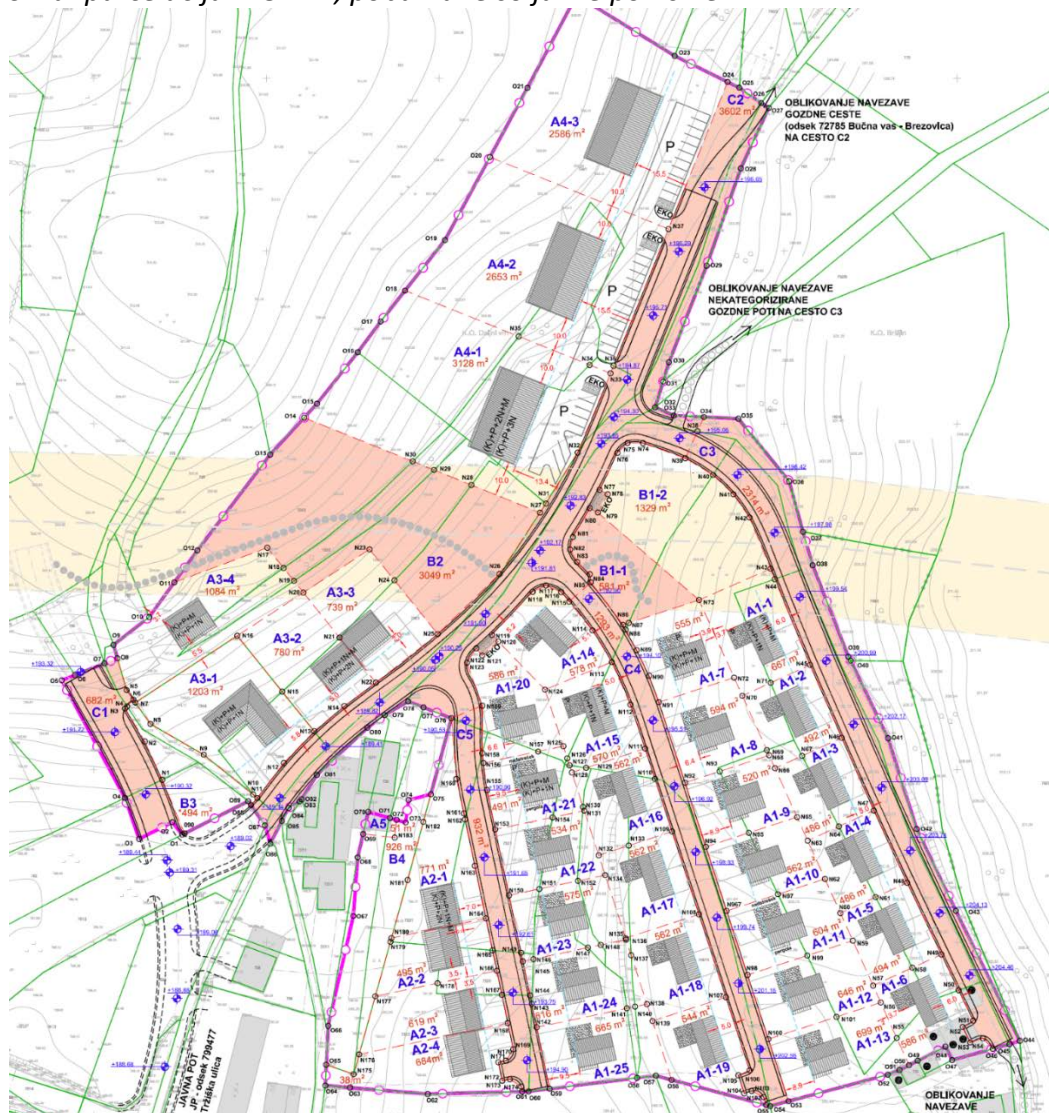
Ureditev ostalih javnih površin (ekološki otoki, igrišča, zunanje ureditve)

V območju opremljanja je predvidenih tudi pet ekoloških otokov in dve igrišči (eno otroško in eno večja za igre z žogo). Vrednost izvedbe manjšega igrišča je navedena na podlagi projektantskega popisa, izdelanega na podlagi idejne zasnove iz projekta »Ureditev igrišča Bučna vas«. Po določilih prostorskega akta je bila obveza investitorja, da predloži idejno zasnovo, občina pa jo v procesu izdelave programa opremljanja potrdila kot ustrezno.

| Postavka | v EUR | 1. faza (ocena) | 2. faza (ocena) |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6. Ekološki otoki | 25.000,00 | 10.000,00 | 15.000,00 |
| 7. Zelene površine z igrišči | 98.205,56 | 38.205,56 | 60.000,00 |
| - igrišče v B1a | 38.205,56 | 38.205,56 | |
| - igrišče v B2 | 60.000,00 | | 60.000,00 |

Odkupi in vrednost zemljišč

Slika: parcelacija iz OPPN, pobarvane so javne površine



Javne površine, ki niso del cestnega omrežja, so na sliki na prejšnji strani označene z B1-1 in B2 in predstavljajo območje javnih zelenih površin, znotraj katerih sta predvideni tudi otroško igrišče in igrišče za igre z žogo.

Vse te površine je treba še odkupit. Površina obeh območij znaša 581 m² (B1-1) in 3.049 m² (B2), skupaj 3.630 m². Občina ima pridobljeno cenitev cenilca Žarka Povšeta, ki je zemljišča na območju ocenil na 54,52 EUR/m², kar glede na opredeljeno velikost pomeni vrednost 197.907,60 EUR.

Tudi za cestno omrežje z ekološkima otokoma v sklopu javnega cestnega omrežja velja, da bo v končni fazi javno. Glede na predlog parcelacije iz OPPN-1 površina cestnega omrežja znotraj OPPN Bučna vas- vzhod/1 znaša 8.823 m².

| Postavka | Površina v m ² |
|---------------|---------------------------|
| - cesta C1 | 682 |
| - cesta C2 | 3.602 |
| - cesta C3 | 2.314 |
| - cesta C4 | 1.293 |
| - cesta C5 | 932 |
| Skupaj | 8.823 |

Investitor, ki bo predvidoma na podlagi Pogodbe o opremljanju izvedel 1. fazo komunalne opreme, je že sam odkupil del zemljišč pod načrtovanimi površinami za ceste C2, C3, C4 in C5, ki ob pripravi programa opremljanja na podlagi podatkov iz PGD merijo skupaj 4.456 m². V ta namen je tudi predložil prodajno pogodbo, iz katere je razvidno, da je zemljišča pred leti odkupil po ceni 34 EUR/m². To pomeni, da dele zemljišč za ceste C2, C3, C4 in C5 vrednotimo na 4.456 m² x 34 EUR/m² 151.504 EUR. Ta zemljišča bo investitor na podlagi Pogodbe o opremljanju skupaj z infrastrukturo brezplačno predal občini v trajno last in upravljanje, njihova vrednost pa predstavlja njegov vložek v komunalno opremo.

Preostala zemljišča za cestno telo znotraj OPPN Bučna vas-vzhod/1, ki jih je potrebno zagotoviti imajo skupno površino 8.823 m² - 4.456 m² = 4.367 m². Od navedene površine pa je potrebno odšteti del zemljišča parc. št. 1148, k.o Daljni vrh pod cesto C3 v ocenjeni površini 265 m², ki je last Republike Slovenije in ima že status javnega dobra. Pri prej navedeni ceni iz cenitve to pomeni vrednost (4.367 m²- 265 m²) = 4.102 m² x 54,52 EUR/m² = 223.641,04 EUR. Znatno del zemljišč je že v lasti občine, (npr. parcela 1147/1 k.o. Daljni vrh), njihova vrednost pa skupaj z zemljišči, ki jih je še potrebno odkupiti, predstavlja vložek občine v komunalno opremo območja.

Poleg navedenih zemljišč na območju OPPN Bučna vas-vzhod/1 je potrebno zagotoviti tudi določena zemljišča izven območja OPPN za potrebe izvedbe povezovalne ceste, ki bo služila območju znotraj OPPN. Zato tudi te upoštevamo kot del skupnih stroškov v zvezi s komunalnim opremljanjem zemljišč na območju OPPN Bučna vas-vzhod/1.

Gre za naslednje parcele ali dele njih:

| Parcela – vse k.o. Daljni Vrh | Skupna površina (v m ²) | Za cesto (v m ²) |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 760/6 | 521 | 25 |
| 760/7 | 389 | 381 |
| 760/8 | 133 | 108 |
| 757 | 4.677 | 58 |
| 761/8 | 238 | 235 |
| 762 | 2.223 | 23 |
| 761/11 | 76 | 63 |
| 761/10 | 307 | 291 |
| 761/9 | 52 | 4 |
| 761/7 | 2.592 | 1 |
| Skupaj | | 1.189 |

Pri isti ceni to pomeni vrednost $1.189 \text{ m}^2 \times 54,52 \text{ EUR/m}^2 = 64.824,28 \text{ EUR}$

| Postavka | v EUR | Vložek investitorja | Vložek občine |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|
| 8. Vrednost zemljišč za javne površine | 197.907,60 | | 197.907,60 |
| 9. Vrednost zemljišč za ceste | 439.969,32 | 151.504,00 | 288.465,32 |
| - vrednost zemljišč za ceste znotraj OPPN | 375.145,04 | 151.504,00 | 223.641,04 |
| - vrednost zemljišč za ceste zunaj OPPN | 64.824,28 | | 64.824,28 |

Vse navedene vrednosti so prikazane v neto zneskih. Po določilih veljavnega pravnega reda pa je pri prometu z nepozidanimi stavbnimi zemljišči treba plačati še 22 % DDV. Ta je v rekapitulaciji prikazan kot posebna postavka.

Ostalo:

K skupnim stroškom investicije prištevamo še:

- vrednost projektne dokumentacije v višini 2,5 % vrednosti izvedbenih del (ocena),
- strokovni nadzor gradnje v višini 0,8 % vrednosti izvedbenih del (ocena),
- DDV, na vse postavke, razen na vodovod, fekalno kanalizacijo in ekološke otoke, ki služijo obdavčljivi dejavnosti in pri katerih bi si občina, če bi to gradila sama, lahko DDV povrnila oz. ne bi bil obračunan.

Skupni stroški

Skupni stroški komunalnega opremljanja območja Bučna vas – vzhod/1 so sledeči:

| Postavka | Vsi stroški | 1. faza | 2. faza |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| 1. Cestno omrežje | 358.323,58 | 288.369,92 | 69.953,66 |
| - cesta C1 (2. faza) | 27.232,05 | | 27.232,05 |
| - cesta C2 (1. faza) | 77.048,40 | 77.048,40 | |
| - cesta C2, preostanek (2. faza) | 23.979,35 | | 23.979,35 |
| - enostranski pločnik ob C2 | 18.742,26 | | 18.742,26 |
| - cesta C3 z obračališčem | 69.291,90 | 69.291,90 | |
| - cesta C4 z obračališčem | 59.160,55 | 59.160,55 | |
| - cesta C5 z obračališčem | 31.608,74 | 31.608,74 | |
| - izven območja (Bučna vas - vzhod/2) | 51.260,33 | 51.260,33 | |
| 2. Fekalna kanalizacija (odpadne vode) | 205.733,14 | 165.305,39 | 40.427,75 |
| - kanal K1/II (2. faza) | 11.341,28 | | 11.341,28 |
| - kanal K2 (1. faza) | 37.944,95 | 37.944,95 | |
| - kanal K2/II (2.faza) | 11.035,01 | | 11.035,01 |
| - kanal K3 | 32.520,88 | 32.520,88 | |
| - kanal K4 | 31.680,98 | 31.680,98 | |
| - kanal K5 | 27.919,59 | 27.919,59 | |
| - kanal K5/II (2. faza) | 18.051,46 | | 18.051,46 |
| - izven območja (K1) | 35.238,99 | 35.238,99 | |
| 3. Meteorna kanalizacija (padavinske vode) | 279.966,05 | 232.995,45 | 46.970,60 |
| - kanal M1/II (2. faza) | 15.264,01 | | 15.264,01 |
| - kanal M2 | 22.807,61 | 22.807,61 | |
| - kanal M3 | 28.461,86 | 28.461,86 | |
| - kanal M4 | 28.367,46 | 28.367,46 | |
| - kanal M5 | 23.879,05 | 23.879,05 | |
| - kanal M6 | 9.970,74 | 9.970,74 | |
| - kanal M6/II (2.faza) | 16.340,94 | | 16.340,94 |
| - kanal M5/II (2. faza) | 15.365,65 | | 15.365,65 |
| - izven območja (M1) | 8.197,34 | 8.197,34 | |
| - ponikovalno polje M1 | 82.592,07 | 82.592,07 | |
| - ponikovalno polje M6 | 28.719,32 | 28.719,32 | |
| 4. Vodovod | 144.950,75 | 124.886,85 | 20.063,90 |
| - vod V1/II (2. faza) | 9.562,25 | | 9.562,25 |
| - vod V2 | 30.115,03 | 30.115,03 | |
| - vod V2/II (2. faza) | 10.501,65 | | 10.501,65 |
| - vod V3 | 27.713,19 | 27.713,19 | |
| - vod V4 | 26.745,34 | 26.745,34 | |
| - vod V5 | 21.751,27 | 21.751,27 | |
| - izven območja (V1) | 18.562,02 | 18.562,02 | |
| 5. Cestna razsvetljava | 82.959,39 | 72.461,32 | 10.498,07 |
| - cestna razsvetljava C1 (2. faza) | 5.020,94 | | 5.020,94 |
| - cestna razsvetljava C2 | 17.598,64 | 17.598,64 | |
| - navezava razsvetljave na NN omrežje (C2) | 5.945,28 | 5.945,28 | |
| - cestna razsvetljava C2 (2. faza) | 5.477,13 | | 5.477,13 |
| - cestna razsvetljava C3 | 17.164,12 | 17.164,12 | |
| - cestna razsvetljava C4 | 13.252,82 | 13.252,82 | |

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| - cestna razsvetljava C5 | 9.049,28 | 9.049,28 | |
| - izven območja (C1) | 9.451,18 | 9.451,18 | |
| 6. Eko otok | 25.000,00 | 10.000,00 | 15.000,00 |
| 7. Ureditev zelenih površin in otroških igrišč | 98.205,56 | 38.205,56 | 60.000,00 |
| - otroško igrišče v B1a | 38.205,56 | 38.205,56 | |
| - otroško igrišče v B2 | 60.000,00 | | 60.000,00 |
| 8. Vrednost zemljišč za javne površine | 197.907,60 | | 197.907,60 |
| 9. Vrednost zemljišč za ceste | 439.969,32 | 151.504,00 | 288.465,32 |
| - vrednost zemljišč za ceste znotraj OPPN | 375.145,04 | 151.504,00 | 223.641,04 |
| - vrednost zemljišč za ceste zunaj OPPN | 64.824,28 | | 64.824,28 |
| 10. Projektna dokumentacija (2,5 %) | 29.878,46 | 23.305,61 | 6.572,85 |
| 11. Strokovni nadzor gradnje (0,8 %) | 9.561,11 | 7.457,80 | 2.103,31 |
| 12. DDV (samo nekatere postavke) | 326.562,17 | 176.966,53 | 149.595,64 |
| Skupaj | 2.199.017,13 | 1.291.458,43 | 907.558,70 |
| Delež | | 58,73 % | 41,27 % |

Opomba: zaradi zaokroževanja pri nekaterih postavkah seštevki postavk odstopajo za cent ali dva.

Zgornja tabela je sicer formalno že zadostna podlaga za izračun komunalnega prispevka, vendar je zaradi preglednosti običajno, da se postavke združuje po posameznih vrstah komunalne opreme. To pomeni, da so splošne postavke (dokumentacija, nadzor, DDV, odkup zemljišč...) ustrezno razporejene na posamezno vrsto komunalne opreme, v odvisnosti od tega, na katero vrsto komunalne opreme in v kakšni višini se nanašajo. Stroški cestne razsvetljave sodijo vsebinsko pod postavko »ceste«. Tako razporejeni skupni stroški so sledeči:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

| Komunalna oprema | Skupni stroški v EUR | 1. faza | 2. faza |
|---------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| 1. Cestno omrežje | 1.092.893,84 | 639.576,04 | 453.317,80 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 212.522,33 | 170.760,47 | 41.761,86 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 352.830,01 | 293.634,85 | 59.195,16 |
| 4. Vodovod | 149.734,13 | 129.008,12 | 20.726,01 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 25.825,00 | 10.330,00 | 15.495,00 |
| 6. Urejene javne površine | 365.211,82 | 48.148,95 | 317.062,87 |
| Skupaj | 2.199.017,13 | 1.291.458,43 | 907.558,70 |

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

Ti viri so:

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

V tem primeru Mestna občina Novo mesto ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država...), zato so obračunski stroški za vso komunalno opremo enaki skupnim stroškom.

Tabela: Obračunski stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

| Komunalna oprema | Obračunski stroški v EUR |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. Cestno omrežje | 1.092.893,84 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 212.522,33 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 352.830,01 |
| 4. Vodovod | 149.734,13 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 25.825,00 |
| 6. Urejene javne površine | 365.211,82 |
| Skupaj | 2.199.017,13 |

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

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

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo primarno infrastrukturo, kar pomeni, da obstaja osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za te postavke. Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javne služba ravnanja z odpadki in bo njihovim lastnikom omogočena uporaba občinskih javnih površinah.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po občinskem Splošnem odloku, ki velja za delno opremljena območja. V trenutku priprave tega dokumenta je to Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. št. 2/15 in 22/16), v odloku pa je zapisano, da se vedno uporabi zadnjo veljavno verzijo.

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

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Za 1. fazo:

| Aktivnost | Čas |
|--|-------------------|
| pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | v letih 2018-2019 |
| izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov | izdelana |
| gradnja komunalne opreme | v letih 2018-2020 |

Za 2. fazo:

| Aktivnost | Čas |
|--|------------------|
| pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | do leta 2022 |
| izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov | do leta 2022 |
| gradnja komunalne opreme | v letu 2022-2024 |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16).

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je na m² parcele za gradnjo oziroma na m² neto tlorisne površine objekta.

Preračun je opravljen po naslednjih enačbah:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

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

$\sum T_j$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 16,

$OS(ij)$ = kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 21.

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

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

| Izračun | C _{pi} (EUR/m ²) | C _{ti} (EUR/m ²) |
|---------------------------|--|--|
| 1. Cestno omrežje | 37,08 | 76,13 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 7,21 | 14,80 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 11,97 | 24,58 |
| 4. Vodovod | 5,08 | 10,43 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 0,88 | 1,80 |
| 6. Urejene javne površine | 12,39 | 25,44 |
| Skupaj | 74,61 | 153,18 |

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16 – Splošni odlok), pri čemer v tem programu določamo, da se iz njega povzame vse parametre obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Iz grafične priloge Splošnega odloka je razvidno, da sodi območje OPPN med delno opremljena območja. V primeru, da pride do spremembe Splošnega odloka, se vedno upošteva zadnjo veljavno verzijo.

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

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

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

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

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

6.4. Faktor dejavnosti

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

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

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

Bazni indeks (tj. 100) je v mesecu, ko Odlok o programu opremljanja stopi v uradno veljavo.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

| | |
|-----|--|
| KP | celoten izračunan komunalni prispevek |
| KPi | izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme |

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju je seštevek postavk za novo in obstoječo komunalno opremo. Stroški na enoto mere (C_p , C_t) se ob izdaji odločbe še ustrezno revalorizirajo glede na časovni razkorak med datum sprejetja odloka in datumom vloge.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej, pri čemer na izračun vplivajo velikost parcele, objekta in namembnost le-tega.

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po splošnem odloku Mestna občine Novo mesto.

6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investitorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku

Financiranje gradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju določb prostorskega akta.

Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodniki za pešce in razsvetljavo javnih površin, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, ravnanje z odpadki in javne zelene površine), je z investitorji pozidave na podlagi programa opremljanja predvidena sklenitev pogodbe o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri bodo podrobneje definirane obveznosti posameznih pogodbenih strank.

Za ostalo infrastrukturo (električno, plinovodno, telekomunikacijsko, optično in kabelsko komunikacijsko omrežje) se bodo investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah sami podrobneje dogovorili o pogojih financiranja.

Pri poračunavanju vlaganj posameznih investitorjev in občine v komunalno opremo zemljišč za gradnjo na območju OPPN-1 se upoštevajo dopustne površine objektov oziroma neto tlorisne površine objektov, ki so upoštevane pri določitvi stroškov na enoto mere po tem programu opremljanja in izračunani komunalni prispevki po posameznih gradbenih parcelah ob upoštevanju faktorja dejavnosti $F_{dej} = 1,0$, kot izhaja iz Tabele 1 in določil v nadaljevanju.

Poračun komunalnega opremljanja zemljišč z investitorji se izvede po izpolnitvi vseh investitorjevih obveznosti, določenih s pogodbo o opremljanju. V primeru, da je investitor v komunalno opremo svojih zemljišč za gradnjo na območju OPPN vložil več sredstev, kot znaša seštevek komunalnih prispevkov za njegove gradbene parcele v ureditvenih enotah iz Tabele 1, in ko so hkrati zneski komunalnih prispevkov za njegove posamezne gradbene parcele za novo komunalno opremo, izračunani na podlagi predložene projektne dokumentacije, nižji od zneskov v Tabeli 1, je investitor upravičen do povračila razlike nad zneski za posamezne gradbene parcele v Tabeli 1. V primeru, ko je izračunani komunalni prispevek za posamezno gradbeno parcelo višji od zneska v Tabeli 1, pa se pri poračunu vlaganj upošteva izračunani znesek komunalnega prispevka. Vrednosti v Tabeli 1 se ob poračunu oziroma odmeri komunalnega prispevka revalorizirajo skladno z določili tega programa opremljanja.

V primeru, da navedeni pogoji niso izpolnjeni, investitor do vračila komunalnega prispevka ni upravičen in bo dolžan komunalni prispevek za novo komunalno opremo glede na izračun v skladu z določili programa opremljanja še doplačati.

Poračun komunalnega prispevka bo predmet aneksa k pogodbi o opremljanju in izdanih odločb o odmeri komunalnega prispevka. Pri vlaganjih se investitorjem priznavajo največ stroški na enote mere oziroma osnove, določene s tem programom opremljanja. V primeru večjih odstopanj od ocenjenih stroškov si Mestna občina Novo mesto pridržuje pravico do izdelave novelacije tega programa opremljanja.

Tabela 1: Izračun komunalnega prispevka za posamezne gradbene parcele v ureditvenih enotah, na podlagi izhodišč, navedenih v tem poglavju programa opremljanja

| Gradbene parcele | Parcela (v m ²) | Neto tlorisna površina (v m ²) | Komunalni prispevek (v EUR) |
|------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|
| A1-1 | 667 | 314,50 | 48.652 |
| A1-2 | 492 | 314,50 | 44.735 |
| A1-3 | 486 | 314,50 | 44.601 |
| A1-4 | 486 | 314,50 | 44.601 |
| A1-5 | 494 | 314,50 | 44.780 |
| A1-6 | 586 | 314,50 | 46.839 |
| A1-7 | 555 | 255,00 | 39.765 |
| A1-8 | 594 | 255,00 | 40.638 |
| A1-9 | 520 | 255,00 | 38.982 |
| A1-10 | 562 | 255,00 | 39.922 |
| A1-11 | 604 | 255,00 | 40.862 |
| A1-12 | 646 | 255,00 | 41.802 |
| A1-13 | 699 | 255,00 | 42.988 |
| A1-14 | 578 | 314,50 | 46.660 |
| A1-15 | 570 | 314,50 | 46.481 |
| A1-16 | 562 | 314,50 | 46.302 |
| A1-17 | 562 | 314,50 | 46.302 |
| A1-18 | 562 | 314,50 | 46.302 |
| A1-19 | 544 | 314,50 | 45.899 |
| A1-20 | 586 | 255,00 | 40.459 |
| A1-21 | 491 | 255,00 | 38.333 |
| A1-22 | 534 | 255,00 | 39.295 |
| A1-23 | 575 | 255,00 | 40.213 |
| A1-24 | 616 | 255,00 | 41.131 |
| A1-25 | 665 | 255,00 | 42.227 |
| A2-1 | 771 | 340,00 | 53.714 |
| A2-2 | 495 | 340,00 | 47.536 |
| A2-3 | 619 | 340,00 | 50.312 |
| A2-4 | 684 | 340,00 | 51.767 |
| A3-1 | 1.203 | 510,00 | 92.669 |
| A3-2 | 780 | 340,00 | 53.916 |
| A3-3 | 739 | 340,00 | 52.998 |
| A3-4 | 1.084 | 255,00 | 51.606 |
| A4-1 | 3.128 | 1.487,50 | 229.513 |
| A4-2 | 2.653 | 1.487,50 | 218.881 |
| A4-3 | 2.586 | 1.487,50 | 217.381 |

7. PRILOGE

- a.) Odlok
- b.) Načrt ureditvenih enot in hkrati obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vse vrste nove komunalne opreme)
- c.) Načrt prometne infrastrukture po OPPN-1
- d.) Načrt infrastrukture po OPPN-1
- e) Načrt komunalno energetske infrastrukture po OPPN-2
- f) Prikaz načrtovane komunalne opreme po izdelani projektni dokumentaciji

PRILOGA a

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 76/16-odl. US), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, 33/16) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas –
vzhod/1«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1« (v nadaljevanju: program opremljanja) in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

(Vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre za izračun komunalnega prispevka ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen

(Razlog za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za:

- odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji in
- določitev medsebojnih obveznosti in finančnih podrobnosti glede poročila vlaganj Mestne občine Novo mesto in investitorjev v novo komunalno opremo na območju OPPN Bučna vas –vzhod/1, s katerimi bo občina sklenila pogodbo o opremljanju.

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

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

4. člen

(Obračunsko območje)

Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN Bučna vas –vzhod/1 (DUL, št. 8/15), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen

(obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot je načrtovano s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini.

(2) Celostna ureditev načrtovane komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje je razvidna iz OPPN Bučna vas –vzhod/1. Podrobnosti izvedbe prve faze komunalne opreme, so razvidne iz projekta PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1«, izdelovalca GPI gradbeno

projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto, št. P-2016/16, april 2016.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(Skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki odpadejo na obračunsko območje, so razvidni iz tabele 1. Obračunski stroški so enaki skupnim stroškom in obsegajo samo tisti del stroškov, ki glede na določila programa opremljanja odpadejo na obračunsko območje.

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

| Komunalna oprema | Skupni in obračunski stroški v EUR | od tega 1. faza (v EUR) | od tega 2. faza (v EUR) |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Cestno omrežje | 1.092.893,84 | 639.576,04 | 453.317,80 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 212.522,33 | 170.760,47 | 41.761,86 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 352.830,01 | 293.634,85 | 59.195,16 |
| 4. Vodovod | 149.734,13 | 129.008,12 | 20.726,01 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 25.825,00 | 10.330,00 | 15.495,00 |
| 6. Urejene javne površine | 365.211,81 | 48.148,93 | 317.062,87 |
| Skupaj | 2.199.017,12 | 1.291.458,41 | 907.558,70 |

7. člen

(Financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedbo predvidene (nove) komunalne opreme na območju opremljanja bo investitor v skladu z določili prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) izvajal v dogovoru z Mestno občino Novo mesto in pristojnimi upravljavci energetskih, komunalnih naprav in prometnega omrežja. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorjem in občino sklene pogodbe o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

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

8. člen
(Časovni načrt)

Časovni načrt izvedbe komunalne opreme je naslednji:

Za 1. fazo:

- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi v letih 2018-2019,
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije izdelana,
- gradnja komunalne opreme v letih 2018-2020
- uporabno dovoljenje in zaključek projekta v letu 2020.

Za 2. fazo:

- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi do leta 2022,
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije do leta 2022,
- gradnja komunalne opreme v letih 2022-2024,
- uporabno dovoljenje in zaključek projekta v letu 2024.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna po naslednji enačbi:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

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

komunalne opreme.

10. člen
Merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

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

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$,

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

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, kot je določeno v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) oziroma opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Neto tlorisna površina objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer mora biti tam izračunana po standardu SIST ISO 9836.

11. člen
(Obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški komunalne opreme iz 6. člena odloka, preračunani na m² površine parcele, oziroma na m² neto tlorisne površine objekta, so razvidni iz naslednje tabele:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

| Izračun | C _{pi} (EUR/m ²) | C _{ti} (EUR/m ²) |
|---------------------------|--|--|
| 1. Cestno omrežje | 37,08 | 76,13 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 7,21 | 14,80 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 11,97 | 24,58 |
| 4. Vodovod | 5,08 | 10,43 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 0,88 | 1,80 |
| 6. Urejene javne površine | 12,39 | 25,44 |
| Skupaj | 74,61 | 153,18 |

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- primarno omrežje cest (C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje),
- primarno omrežje kanalizacije (K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje),
- primarno omrežje vodovoda (V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje),
- objekte ravnanja z odpadki (KOM – ravnanje z odpadki – območje celotne občine),
- odprte javne površine (JP – odprte javne površine – območje naselja Novo mesto).

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum 31. januar 2018, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se indeksirajo glede na datum uveljavitve Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

(2) Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

14. člen
(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja na podlagi pogodbe o opremljanju v novo načrtovano komunalno opremo)

V primeru izvedbe dela komunalne opreme na podlagi sklenitve pogodbe o opremljanju v skladu z določili 7. člena tega odloka se šteje, da je investitor v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na njegova vlaganja v komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja v komunalno opremo po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo, pri računu pa se upošteva določila iz poglavja 6.8. Programa opremljanja.

15. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen
(dostop do podatkov)

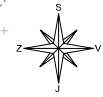
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

17. člen
(veljavnost)

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

Št.: 35113-5/2017
Novo mesto, dne

Župan
mag. Gregor Macedoni



LEGENDA:

| | |
|--|---|
| | obstoječi objekti |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip A |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip B z nadstreškom in pergolo |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna, dvojček) |
| | predvidena večstanovanjska stavba |
| | objekt se odstrani (rušitev, prestavitve) |
| | dvorišče (dovoz, dostop) |
| | vhod v stavbo |
| | večja parkirna površina |
| | prometno omrežje |
| | prometno omrežje po OPPN Bučna vas - vzhod/2 |
| | prometno omrežje - rezerviran koridor za realizacijo v kasnejših fazah urejanja območja |
| | predvidena parcelna meja - shematski prikaz |
| | večnamenska pot v območju zelenih površin (izven območja OPPN - realizacija v kasnejših fazah urejanja širšega območja) |
| | večnamenska pot - povezuje s sosednjimi območji |
| | stojno mesto za kontejnerje za smeti |

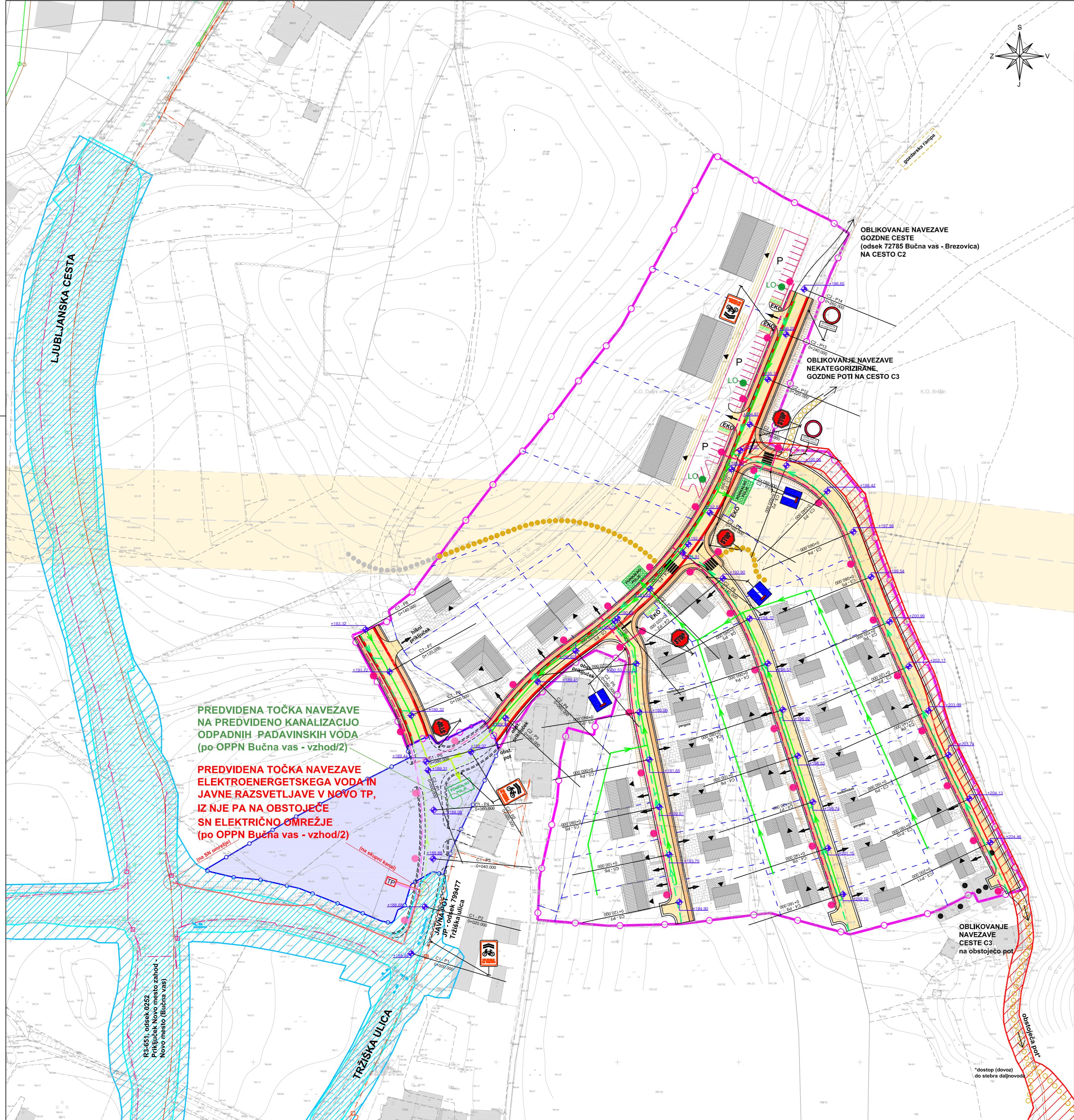
LEGENDA:

| | |
|----------------------------------|---|
| UREDITVENE ENOTE: | |
| | meja med ureditvenimi enotami |
| | meja med ureditvenimi podenotami |
| A | območje stanovanj: A1 - samostojne stanovanjske stavbe A2 - stanovanjske stavbe - dvojčki A3 - mešano območje stanovanjskih stavb A4 - večstanovanjske stavbe A5 - kmetija |
| B | območje zelenih površin: B1a, B1b, B2, B3 in B4 |
| C | območje prometne infrastrukture: C1 - cesta C1, C2 - cesta C2, C3 - cesta C3, C4 - cesta C4, C5 - cesta C5 |
| VELJAVNI PROSTORSKI AKTI: | |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste G11-105* |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105)* |
| | OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovid DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas** |
| | trasa predvidenega prenosnega plinovoda*** |
| | z varnostnim pasom 2 x 20 m (Opomba: Usklajeno z upravljavcem!) |
| | OPPN Bučna vas - vzhod/2**** |

- * Odkod o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste G11-105 (Uradni list RS, št. 68/07)
- ** Odkod o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12)
- *** Odkod o obdobjem podrobnejšem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovid DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11)
- **** Odkod o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko slovid občina Novo mesto (Skupščinski Določilni list, št. 1189 in 1290)
- ***** Odkod o Občinskem podrobnejšem prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14)

meja območja urejanja z OPPN

| | | | |
|---|--|------------------|------------|
| | | | |
| gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto, tel.: 07/33 77 630, fax: 07/33 77 631 | | | |
| Investitor/naročnik: | Grading Kurent, d.o.o., Obrtniška ulica 25, 8210 Trebnje | | |
| Objekt: | OPPN Bučna vas - vzhod/1 | | |
| Lokacija: | Novo mesto - sever | | |
| Ime in priimek: | Ident. številka: | Podpis: | |
| Odg. vodja: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | |
| Odg. projektant: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | |
| Sodelavec: | | | |
| Naslov risbe: | NAČRT UREDITVENIH ENOT | | |
| Št. projekta: | Datum: | Faza: | Merilo: |
| P-2011/42 | Julij 2015 | SPREJET DOKUMENT | M 1:1000 |
| | | | Št. lista: |
| | | | 9 |



| LEGENDA | OBSTOJEČE | PROJEKTIRANO | PROJEKTIRANO* |
|---|-----------|--------------|---------------|
| ELEKTRIČNO OMREŽJE (skupni kanal) | | | |
| ELEKTRIČNO OMREŽJE SN (20 kV) | | | |
| TRANSFORMATORSKA POSTAJA | | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH VODA (mešan sistem) | | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA | | | |
| DRENAŽA | | | |
| RAZSVETLJAVNA PROMETNEGA OMREŽJA | | | |
| RAZSVETLJAVNA PROMETNEGA OMREŽJA (svetilke) | | | |
| PONIKALNO POLJE | | | |
| LOVILEC OLJ | | | |

* - Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14)

LEGENDA:

| | |
|--|--|
| | obstoječi objekti |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip A |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip B z nadstreškom in pergolo |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna, dvojček) |
| | predvidena večstanovanjska stavba |
| | objekt se odstrani (rušitev, prestavitve) |
| | dvorišče (dovoz, dostop) |
| | vhod v stavbo |
| | tlakovana površina |
| | večja parkirna površina |
| | prometno omrežje |

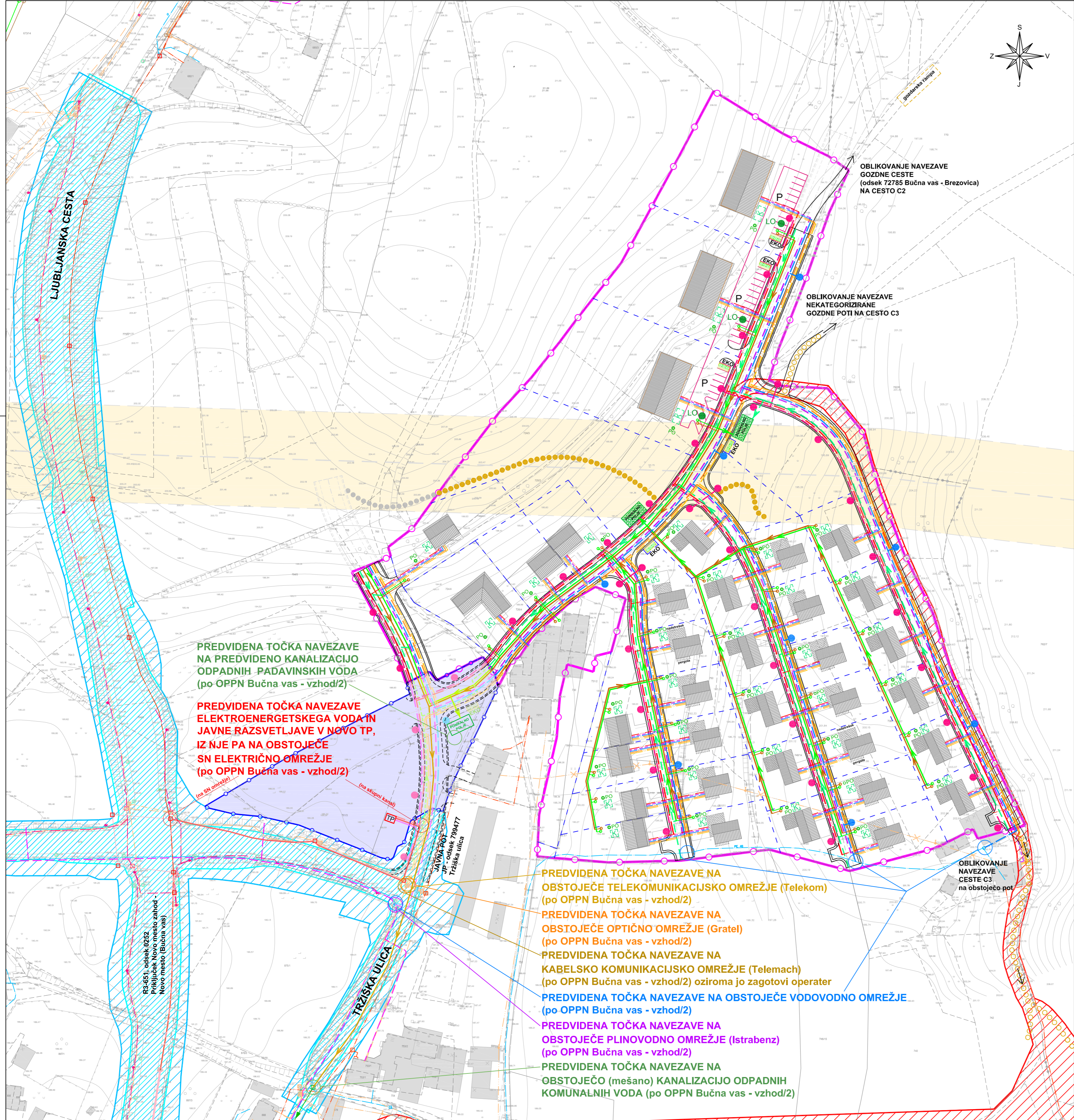
LEGENDA:

| | |
|--|--|
| | prometno omrežje po OPPN Bučna vas - vzhod/2 |
| | prometno omrežje |
| | - rezerviran koridor za realizacijo v kasnejših fazah urejanja območja |
| | predvidena parcelna meja - shematski prikaz |
| | brežina ob cesti zaradi nasipa / izkopa terena - shematski prikaz |
| | večnamenska pot v območju zelenih površin (sivo - realizacija v kasnejših fazah urejanja širšega območja) |
| | večnamenska pot - povezava s sosednjimi območji |
| | stojno mesto za kontejnerje za smeti |
| | prometne talne oznake |
| | vozišče z obojestranskima kolesarskima pasovoma (le na C1 in C2) |
| | hodnik za pešce |
| | višinska točka v osi profila ceste |
| | VELJAVNI PROSTORSKI AKTI: |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105* |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105)* |
| | OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovid DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas** |
| | trasa predvidenega prenosnega plinovoda*** |
| | z varnostnim pasom 2 x 20 m (Opomba: Usklajeno z upravljavcem!) |
| | OPPN Bučna vas - vzhod/2**** |

* - Odlok o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 68/07)
 ** - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12)
 *** - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovid DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11)
 **** - Odlok o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90)
 ***** - Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14)

meja območja urejanja z OPPN

| | | | |
|---|---|--------------------------|------------------|
| | gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax: 07/33 77 631 | | |
| | Investitor/naročnik: Grading Kurent, d.o.o., Obrtniška ulica 25, 8210 Trebnje | | |
| Objekt: | | OPPN Bučna vas - vzhod/1 | |
| Lokacija: | | Novo mesto - sever | |
| Odg. vodja: | | Ime in priimek: | Ident. številka: |
| Odg. projektant: | | Podpis: | |
| Sodelavec: | | | |
| Naslov risbe: NAČRT PROMETNE INFRASTRUKTURE | | | |
| Št. projekta: | Datum: | Faza: | Merilo: |
| P-2011/42 | julij 2015 | SPREJET DOKUMENT | M 1: 1000 |
| | | Št. lista: | 11 |



| LEGENDA | OBSTOJEČE | PROJEKTIRANO | PROJEKTIRANO* |
|--|------------------|------------------|------------------------|
| ELEKTRIČNO OMREŽJE (skupni kanal) | | | |
| ELEKTRIČNO OMREŽJE SN (20 kV) | nadzemno | | |
| | podzemno | | |
| ELEKTRIČNO OMREŽJE NN (0.4 kV) | nadzemno | | |
| | podzemno | | |
| TRANSFORMATORSKA POSTAJA | | | |
| TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (Telekom) | nadzemno | | |
| | podzemno | | |
| OPTIČNO OMREŽJE (Gratel) | | | KOMUNIKACIJSKI KORIDOR |
| KABELSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (Telemach) | | | |
| PLINOVODNO OMREŽJE (Istrabenz) | | | |
| VODOVODNO OMREŽJE | | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH KOMUNALNIH VODA | | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH VODA (mešan sistem) | | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA | | | |
| DRENAŽA | | | |
| HIDRANTNO OMREŽJE | nadzemni hidrant | podzemni hidrant | |
| RAZSVETLJAVA PROMETNEGA OMREŽJA | | | |
| RAZSVETLJAVA PROMETNEGA OMREŽJA (svetilka) | | | |
| KAPNICA | | | |
| PONIKALNICA | | | PO |
| PONIKALNO POLJE | | | PO |
| LOVILEC OLJ | | | LO |
| STOJNO MESTO ZA KONTEJNERJE ZA SMETI | | | EKO |

* - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14)

meja območja urejanja z OPPN

| LEGENDA: | |
|----------------------------------|--|
| | obstoječi objekti |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip A |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna) - tip B z nadstreškom in pergolo |
| | predvidena stanovanjska stavba (samostojna, dvojček) |
| | predvidena večstanovanjska stavba |
| | dvorišče (dovoz z rampo, dostop) |
| | večja parkirna površina |
| | prometno omrežje |
| | prometno omrežje po OPPN Bučna vas - vzhod/2**** |
| | prometno omrežje - rezerviran koridor za realizacijo v kasnejših fazah urejanja območja |
| | predvidena parcelna meja - shematski prikaz |
| | večnamenska pot v območju zelenih površin (sivo - realizacija v kasnejših fazah urejanja širšega območja) |
| | večnamenska pot - povezava s sosednjimi območji |
| VELJAVNI PROSTORSKI AKTI: | |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste G11-105* |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105)* |
| | OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovid DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas** |
| | trasa predvidenega prenosnega plinovoda*** |
| | z varnostnim pasom 2 x 20 m (Opomba: Usklajeno z upravljavcem!) |
| | OPPN Bučna vas - vzhod/2**** |

* - Odlok o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste G11-105 (Uradni list RS, št. 68/07)

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12)

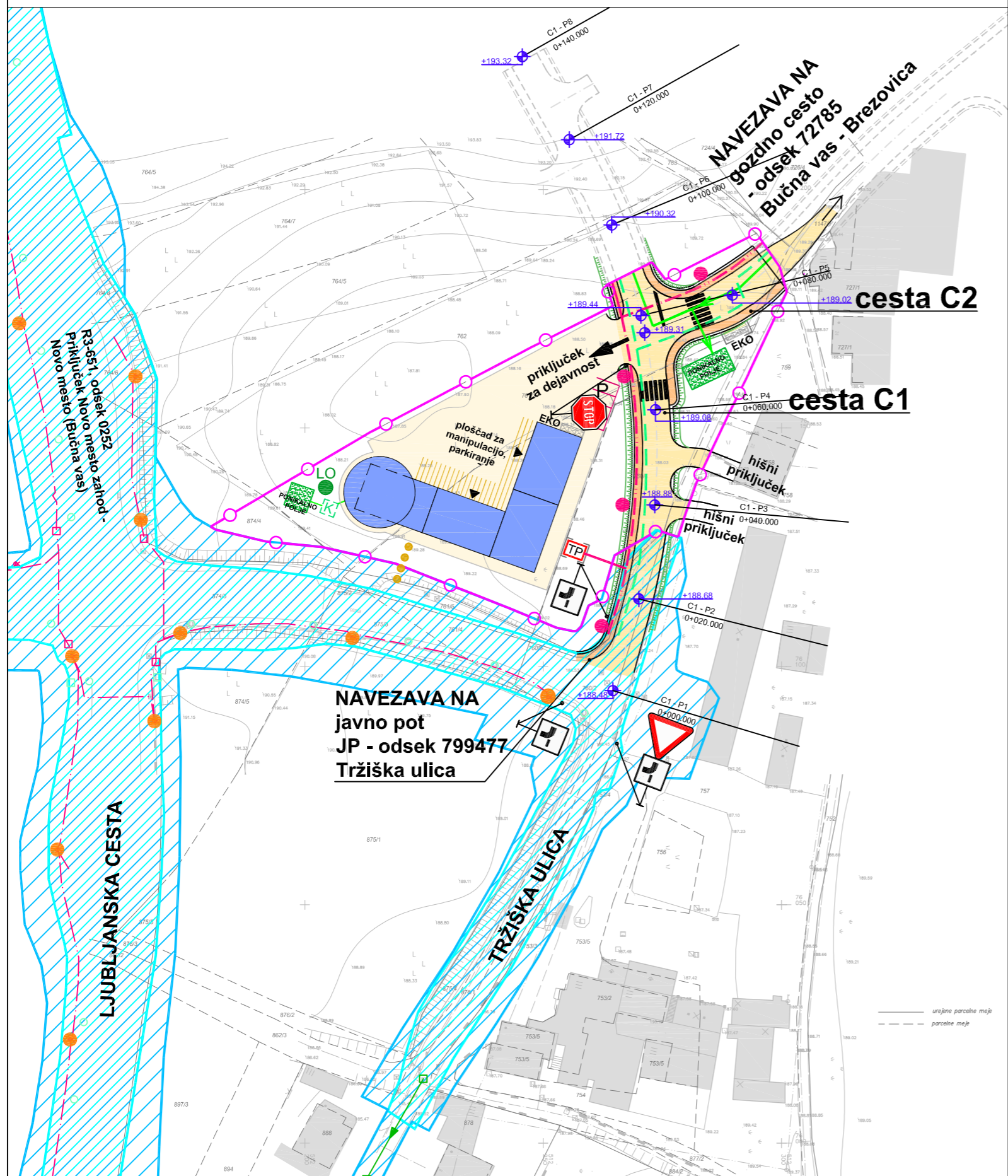
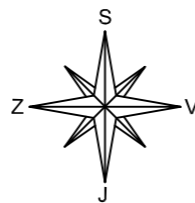
** - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovid DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11)

*** - Odlok o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90)

**** - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14)

| | | | |
|----------------------|--|---|------------|
| | | gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax: 07/33 77 631 | |
| Investitor/naročnik: | Grading Kurent, d.o.o., Obrtniška ulica 25, 8210 Trebnje | | |
| Objekt: | OPPN Bučna vas - vzhod/1 | | |
| Lokacija: | Novo mesto - sever | | |
| Odg. vodja: | Ime in priimek: | Ident. številka: | Podpis: |
| Odg. projektant: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | |
| Sodelavec: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | |
| Naslov risbe: | NAČRT KOMUNALNO - ENERGETSKE INFRASTRUKTURE | | |
| Št. projekta: | Datum: | Faza: | Merilo: |
| P-2011/42 | julij 2015 | SPREJET DOKUMENT | M 1: 1000 |
| | | | Št. lista: |
| | | | 12 |

| LEGENDA | OBSTOJEČE | PROJEKTIRANO |
|---|--------------|--------------|
| KANALIZACIJA ODPADNIH VODA (mešan sistem) | mešan sistem | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA | | |
| DRENAŽA | | |
| RAZSVETLJAVA PROMETNEGA OMREŽJA | | |
| RAZSVETLJAVA PROMET. OMREŽJA(svetlike) | | |



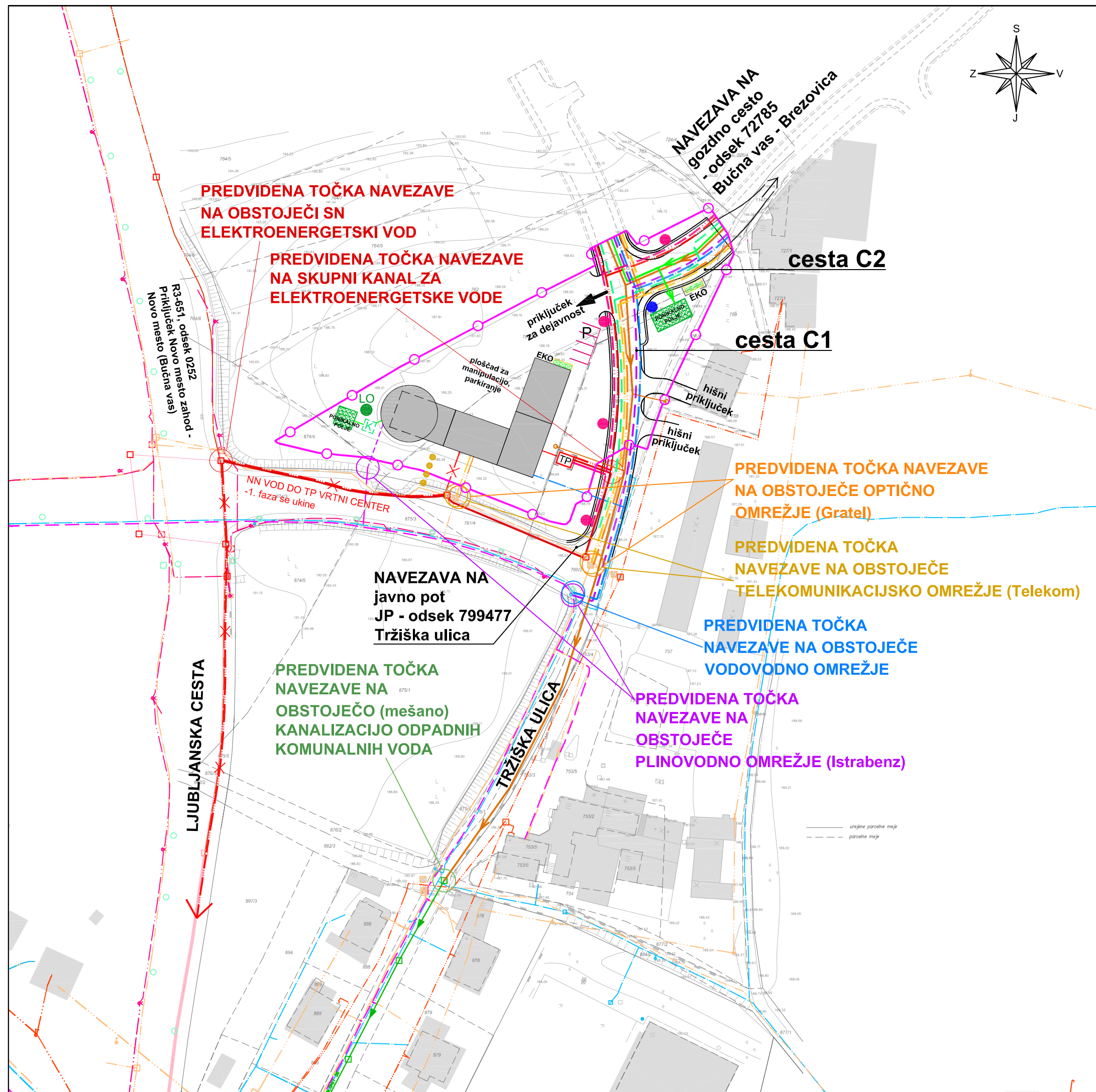
LEGENDA:

| | |
|---------------------------|---|
| | obstoječi objekti |
| | predvidena poslovna in poslovno - stanovanjska stavba |
| | ploščad za manipulacijo (dovoz, dostop), parkiranje |
| | vhod v stavbo |
| | tlakovana površina |
| | parkirna mesta (ustrezno število se zagotovi na ploščadi glede na vrsto dejavnosti) |
| | prometno omrežje |
| | prometno omrežje (ni predmet tega OPPN) |
| | predvidena parcelna meja - shematski prikaz |
| | pešpot |
| | stojno mesto za kontejnerje za smeti |
| | transformatorska postaja (TP) |
| | prometne talne oznake |
| | površine za motorni promet |
| | površine za pešce |
| | višinska točka v osi profila ceste |
| | kapnica |
| | ponikalno polje |
| | lovilec olj |
| VELJAVNI PROSTORSKI AKTI: | |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105* |
| | LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105)* |

* - Odlok o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu
- glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 68/07)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu
- regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12)

meja območja urejanja z OPPN

| | | | | | |
|----------------------|---|---|-----------|------------|---|
| | | gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631 | | 125 1919 | © |
| Investitor/naročnik: | SPC KREVS, d.o.o., Črmošnjice 4A, 8000 Novo mesto | | | | |
| Objekt: | OPPN Bučna vas - vzhod/2 | | | | |
| Lokacija: | Novo mesto - sever | | | | |
| | Ime in priimek: | Ident. številka: | Podpis: | | |
| Odg. vodja: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | | | |
| Odg. projektant: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | | | |
| Sodelavec: | | | | | |
| Naslov risbe: | NAČRT PROMETNE INFRASTRUKTURE - končna faza | | | | |
| Št. projekta: | Datum: | Faza: | Merilo: | Št. lista: | |
| P-2013/44 | julij 2014 | SPREJET DOKUMENT | M 1: 1000 | 11.2 | |



LEGENDA:

| | |
|--|--|
| | obstoječi objekti |
| | predvidena poslovna in poslovno - stanovanjska stavba |
| | ploščad za manipulacijo (dovoz, dostop), parkiranje |
| | parkirna mesta (ustrezno število se zagotovi na ploščadi glede na vrsto dejavnosti) |
| | prometno omrežje |
| | prometno omrežje (ni predmet tega OPPN) |
| | predvidena parcelna meja - shematski prikaz |
| | pešpot |
| | stojno mesto za kontejnerje za smeti |
| | transformatorska postaja (TP) |

| LEGENDA | OBSTOJEČE | PROJEKTIRANO |
|--|------------------|------------------|
| ELEKTRIČNO OMREŽJE EKK (skupen kanal) | | |
| ELEKTRIČNO OMREŽJE SN (20 kV) | nadzemno | |
| | podzemno | |
| ELEKTRIČNO OMREŽJE NN (0,4 kV) | nadzemno | |
| | podzemno | |
| TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE | nadzemno | |
| | podzemno | |
| OPTIČNO OMREŽJE (Gratel) | | |
| PLINOVODNO OMREŽJE (Istrabenz) | | |
| VODOVODNO OMREŽJE | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH KOMUNALNIH VODA | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH VODA (mešan sistem) | | |
| KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA | | |
| DRENAŽA | | |
| HIDRANTNO OMREŽJE | nadzemni hidrant | podzemni hidrant |
| RAZSVETLJAVA PROMETNEGA OMREŽJA | | |
| RAZSVETLJAVA PROMETNEGA OMREŽJA (svetilke) | | |
| KAPNICA | | |
| PONIKALNO POLJE | | |
| LOVILEC OLJ | | |

meja območja urejanja z OPPN

| | | | | |
|---|---|------------------|-----------|------------|
| gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631 | | © | | |
| Investitor/naročnik: | SPC KREVS, d.o.o., Črmošnjice 4A, 8000 Novo mesto | | | |
| Objekt: | OPPN Bučna vas - vzvod/2 | | | |
| Lokacija: | Novo mesto - sever | | | |
| | Ime in priimek: | Ident. številka: | Podpis: | |
| Odg. vodja: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | | |
| Odg. projektant: | Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. | ZAPS A - 1214 | | |
| Sodelavec: | | | | |
| Naslov risbe: | NAČRT KOMUNALNO - ENERGETSKE INFRASTRUKTURE - končna faza | | | |
| Št. projekta: | Datum: | Faza: | Merilo: | Št. lista: |
| P-2013/44 | julij 2014 | SPREJET DOKUMENT | M 1: 1000 | 12.2 |

PRILOGA 4

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US in 14/15-ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 76/16-odl. US), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, 33/16) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas –
vzhod/1«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1« (v nadaljevanju: program opremljanja) in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

(Vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre za izračun komunalnega prispevka ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen

(Razlog za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za:

- odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- sklenitev pogodbe o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji in
- določitev medsebojnih obveznosti in finančnih podrobnosti glede poročila vlaganj Mestne občine Novo mesto in investitorjev v novo komunalno opremo na območju OPPN Bučna vas –vzhod/1, s katerimi bo občina sklenila pogodbo o opremljanju.

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

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

4. člen

(Obračunsko območje)

Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN Bučna vas –vzhod/1 (DUL, št. 8/15), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen

(obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot je načrtovano s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini.

(2) Celostna ureditev načrtovane komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje je razvidna iz OPPN Bučna vas –vzhod/1. Podrobnosti izvedbe prve faze komunalne opreme, so razvidne iz projekta PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1«, izdelovalca GPI gradbeno

projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto, št. P-2016/16, april 2016.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(Skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki odpadejo na obračunsko območje, so razvidni iz tabele 1. Obračunski stroški so enaki skupnim stroškom in obsegajo samo tisti del stroškov, ki glede na določila programa opremljanja odpadejo na obračunsko območje.

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

| Komunalna oprema | Skupni in obračunski stroški v EUR | od tega 1. faza (v EUR) | od tega 2. faza (v EUR) |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Cestno omrežje | 1.092.893,84 | 639.576,04 | 453.317,80 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 212.522,33 | 170.760,47 | 41.761,86 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 352.830,01 | 293.634,85 | 59.195,16 |
| 4. Vodovod | 149.734,13 | 129.008,12 | 20.726,01 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 25.825,00 | 10.330,00 | 15.495,00 |
| 6. Urejene javne površine | 365.211,81 | 48.148,93 | 317.062,87 |
| Skupaj | 2.199.017,12 | 1.291.458,41 | 907.558,70 |

7. člen

(Financiranje in izvedba predvidene investicije)

(1) Financiranje in izvedbo predvidene (nove) komunalne opreme na območju opremljanja bo investitor v skladu z določili prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) izvajal v dogovoru z Mestno občino Novo mesto in pristojnimi upravljavci energetskih, komunalnih naprav in prometnega omrežja. Za komunalno opremo v pristojnosti občine se ob upoštevanju določil 78. člena ZPNačrt med investitorjem in občino sklene pogodbe o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

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

8. člen
(Časovni načrt)

Časovni načrt izvedbe komunalne opreme je naslednji:

Za 1. fazo:

- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi v letih 2018-2019,
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije izdelana,
- gradnja komunalne opreme v letih 2018-2020
- uporabno dovoljenje in zaključek projekta v letu 2020.

Za 2. fazo:

- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi do leta 2022,
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije do leta 2022,
- gradnja komunalne opreme v letih 2022-2024,
- uporabno dovoljenje in zaključek projekta v letu 2024.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna po naslednji enačbi:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

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

komunalne opreme.

10. člen
Merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

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

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$,

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

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, kot je določeno v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta (OPPN Bučna vas – vzhod/1) oziroma opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Neto tlorisna površina objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer mora biti tam izračunana po standardu SIST ISO 9836.

11. člen
(Obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški komunalne opreme iz 6. člena odloka, preračunani na m² površine parcele, oziroma na m² neto tlorisne površine objekta, so razvidni iz naslednje tabele:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

| Izračun | C _{pi} (EUR/m ²) | C _{ti} (EUR/m ²) |
|---------------------------|--|--|
| 1. Cestno omrežje | 37,08 | 76,13 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 7,21 | 14,80 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 11,97 | 24,58 |
| 4. Vodovod | 5,08 | 10,43 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 0,88 | 1,80 |
| 6. Urejene javne površine | 12,39 | 25,44 |
| Skupaj | 74,61 | 153,18 |

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- primarno omrežje cest (C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje),
- primarno omrežje kanalizacije (K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje),
- primarno omrežje vodovoda (V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje),
- objekte ravnanja z odpadki (KOM – ravnanje z odpadki – območje celotne občine),
- odprte javne površine (JP – odprte javne površine – območje naselja Novo mesto).

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum 31. januar 2018, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se indeksirajo glede na datum uveljavitve Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

(2) Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

14. člen
(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja na podlagi pogodbe o opremljanju v novo načrtovano komunalno opremo)

V primeru izvedbe dela komunalne opreme na podlagi sklenitve pogodbe o opremljanju v skladu z določili 7. člena tega odloka se šteje, da je investitor v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na njegova vlaganja v komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja v komunalno opremo po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo, pri računu pa se upošteva določila iz poglavja 6.8. Programa opremljanja.

15. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen
(dostop do podatkov)

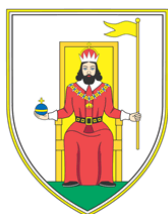
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

17. člen
(veljavnost)

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

Št.: 35113-5/2017
Novo mesto, dne

Župan
mag. Gregor Macedoni



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»OPPN Bučna vas – vzhod/1«

Novo mesto, januar 2018

Župan:
mag. Gregor Macedoni

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1«

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

Župan: mag. Gregor Macedoni

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

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

KAZALO

| | |
|---|-----------|
| <u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u> | <u>4</u> |
| 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu | 4 |
| 1.2. Okrajšave in pojmi | 4 |
| 1.3. Namen izdelave programa opremljanja | 5 |
| 1.4. Opis obračunskega območja | 6 |
| 1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja | 7 |
| <u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA</u> | <u>9</u> |
| 2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta | 9 |
| 2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta | 10 |
| <u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA</u> | <u>15</u> |
| 3.1. Obračunsko območje | 15 |
| 3.2. Skupni stroški investicije (Ss) | 19 |
| 3.3. Obračunski stroški investicije (So) | 31 |
| <u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA</u> | <u>32</u> |
| <u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u> | <u>33</u> |
| <u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA</u> | <u>34</u> |
| 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere | 34 |
| 6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere | 35 |
| 6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) | 36 |
| 6.4. Faktor dejavnosti | 36 |
| 6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja | 36 |
| 6.6. Izračun komunalnega prispevka | 37 |
| 6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila | 38 |
| 6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investitorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku | 38 |
| <u>7. PRILOGE</u> | <u>40</u> |

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Gregor Macedoni

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

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

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Bučna vas – vzhod/1« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju, s katero lahko občina dogovori gradnjo predvidene komunalne opreme z zainteresiranim investitorjem, pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravnava del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- podlaga za poračun vlaganj investitorja v komunalno opremo glede na obveznosti, ki po programu opremljanja odpade na njegova zemljišča za gradnjo na območju OPPN.

Program opremljanja se po določilih 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta, ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to sta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik za odmero komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka in za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih Pogodb o opremljanju.

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

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt. V primerih, ko investitorji izrazijo interes za izgradnjo načrtovane komunalne opreme pa je Program opremljanja tudi podlaga za sklenitev Pogodbe o opremljanju z občino v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju. Z navedeno pogodbo se med občino in investitorjem dogovori del komunalne opreme, ki jo bo zgradil investitor v rokih in obsegu, kot to določa OPPN in program opremljanja.

Lastnik zemljišč, na katerih je načrtovana pozidava s stanovanjskimi hišami, je že izrazil interes za sklenitev pogodbe o opremljanju in izvedbo komunalne opreme, ki jo je s tem v zvezi potrebno zagotoviti v 1. fazi. Po vsej verjetnosti bo tako tudi za izgradnjo preostale načrtovane komunalne opreme.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Bučna vas – vzhod/1, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 4,42 ha.

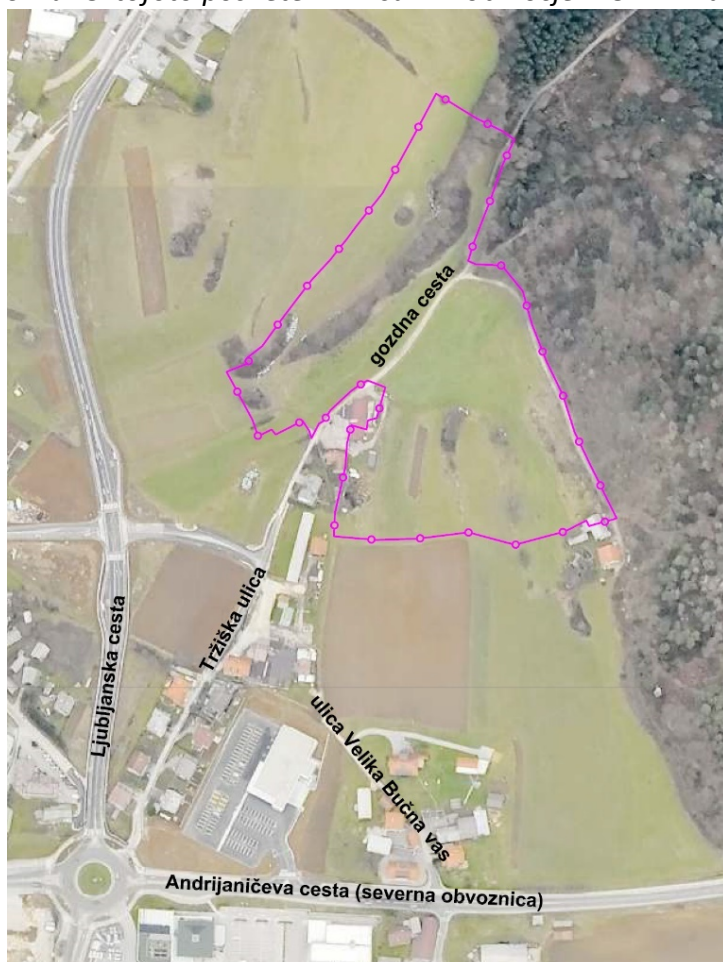
Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta, so to parcele iz k. o. Daljnji vrh: 724/1, 724/3, 724/4, 725/1, 725/2, 726/1, 726/3, 726/4, 730, 731/2, 732/1, 732/2, 734, 735, 738/1, 738/2, 748/14, 749, 750, 751/11, 752, 762, 763, 764/5, 1147/1 in 1148.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride do spremembe parcelnih števil.

V naravi gre za območje v severnem delu Novega mesta, na območju Velike Bučne vasi, severno od Andrijaničeve ceste (severna obvoznica) in vzhodno od Ljubljanske ceste (glavna vpadnica v Novo mesto z zahodne stani). Na severu in jugu meji na najboljša kmetijska zemljišča, na vzhodni strani na Brezoviško hosto, na zahodu pa na nepozidana stavbna zemljišča. Na obstoječo pozidavo meji na jugozahodni strani ob Tržiški ulici ter na jugovzhodu ob gozdnem robu. Vmesno območje, ki predstavlja območje urejanja, obsega nepozidana stavbna zemljišča. Znotraj območja ni obstoječih objektov.

Prostorski akt na območju predvideva celostno infrastrukturno ureditev za normalno funkcioniranje območja in izgradnjo 36 stanovanjskih objektov različnih dimenzij (enostanovanjskih, dvojčkov, večstanovanjskih...). Sestavni del projekta je tudi ureditev javnih površin in v okviru teh izgradnja dveh otroških igrišč.

Slika: Ortofoto posnetek z vrisanim območjem OPPN Bučna vas – vzhod/1



Vir: OPPN Bučna vas – vzhod/1, GPI d.o.o., julij 2015

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

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

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o predvidenih delih, za podrobnosti pa bralca napotujemo na tehnično dokumentacijo.

Prostorski akt

Območje obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (DUL, št. 8/15, v nadaljevanju tudi OPPN-1), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za bodočo novo stanovanjsko sosesko, ki je tako tudi opredeljena v prostorskih aktih.

Poleg tega je pri komunalnem opremljanju zemljišč zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo v zvezi z gradnjo priključkov na obstoječa in predvidena infrastrukturna omrežja potrebno upoštevati tudi Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas –vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14, v nadaljevanju tudi OPPN-2).

Oba občinska podrobna prostorska načrta v celoti sledita določilom krovnega občinskega prostorskega akta, tj. Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10- DPN, 26/11- obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12- DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15).

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

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

1. izdelan projekt PGD »Komunalna in cestna infrastruktura na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1«, izdelovalec GPI d.o.o., št. P-2016/16, april 2016,
2. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
3. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti, parametri za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo) in
4. Podatki investitorja glede nakupne cene zemljišč na cestah C2, C3, C4 in C5, časovnega načrta izvedbe 1. faze in informativne ponudbe izvajalca,
5. Podatki občinske uprave glede deleža skupnih stroškov, ki postanejo obračunski stroški, zagotovitve zemljišč za izvedbo komunalne opreme in vrednosti teh zemljišč, predvidenih pogodb o opremljanju in upoštevanja vlaganj investitorjev v komunalno opremo po pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku in odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

V programu opremljanja je skladno s prostorskima aktoma predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje komunalne opreme:

- prometne infrastrukture, vključno s kolesarskimi stezami in cestno razsvetljavo,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- telekomunikacijskega, optičnega in kabelsko-komunikacijskega omrežja,
- plinovodnega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja,
- urejenih javnih površin v okviru teh dveh igrišč in
- ekoloških otokov za zbiranje odpadkov.

Izgradnja telekomunikacijskega, optičnega, kabelsko-komunikacijskega, plinovodnega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bodo predvidoma prevzeli upravljavci navedenih omrežij.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa, medtem ko tehnični opis navajamo za vso infrastrukturo. Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

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

V relativni bližini v Tržiški ulici sicer poteka infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja.

Prav tako skozi območje poteka javna pot, ki povezuje Bučno vas in Ždinjo vas, ki pa ni primerna za promet, kot bo nastal po tem, ko bo območje pozidano.

Z OPPN-1 je dovoljeno etapno izvajanje prostorskih ureditev, zato je bila ob upoštevanju 45. člena OPPN-1 po naročilu investitorja že izdelana projektna dokumentacija za izvedbo komunalne opreme, ki je potrebna zaradi pozidave stanovanjskih objektov na ureditveni enotah z oznakama A1 in A2, medtem ko bo za preostali del treba projektno dokumentacijo še izdelati.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta¹

Glede na opredelitve v prostorski dokumentaciji je predvidena naslednja komunalna oprema, ki je razvidna tudi iz grafične priloge k programu opremljanja):

Cestno omrežje z javno razsvetlavo

Območje urejanja se navezuje na obstoječo prometno mrežo preko cest C1 in C2 (predvideni z OPPN Bučna vas - vzhod/2) in javne poti (JP - odsek 799477 Tržiška ulica) do križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste (regionalna cesta III. reda, št R3 651, odsek 0252 Novo mesto zahod - Novo mesto (Bučna vas)).

Cesti C1 in C2 načrtovani z OPPN Bučna vas-vzhod/2(razvidni iz grafične priloge k programu opremljanja) morata biti izvedeni kot končna faza in sicer skladno s profilom, načrtovanim z OPPN Bučna vas vzhod/1, pred oziroma sočasno z izgradnjo ostalih internih dovoznih cest, načrtovanih z OPPN Bučna vas vzhod/1.

Z OPPN Bučna vas-vzhod/1 je na območju urejanja predvidenih pet internih dovoznih cest - C1, C2, C3, C4 in C5, možnost vzpostavitve novih priključkov na zemljišča zahodno od ceste C1 ter oblikovanje navezav obstoječe (nekategorizirane) gozdne poti in obstoječe gozdne ceste (odsek 72785 Bučna vas – Brezovica) na interne dovozne ceste. Uredijo se tudi površine za pešce in kolesarje.

Vsi vozni pasovi bodo v asfaltni izvedbi, površine za pešce pa lahko tudi v drugih izvedbah, vendar dvignjene od cestišča (razen na mestih za prehod preko ceste) in od njega fizično ločene z betonskim robnikom.

Zaradi zahteve upravljavca državnega cestnega omrežja je bila izdelana prometna študija Kapacitetna analiza navezave območja »OPPN Bučna vas vzhod« na Ljubljansko cesto v Novem mestu – 1. faza (št. študije 02-02/2014, izdelal: dr. Tomaž Maher Prometno inženirstvo, s.p., Ljubljana, februar 2014). Z njo je bil preverjen vpliv novih prometnih obremenitev na obstoječ cestni priključek in državno cesto R3-651/0252 na obravnavanem odseku za plansko dobo 20 let.

Prometna ureditev po posameznih cestnih odsekih je sledeča:

Cesta C1

Gradnja ceste C1 je predvidena z obojestranskima hodnikoma za pešce ter obojestranskima kolesarskima pasovoma na vozišču od stika z OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva priključek v križišče Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste in predvidenim priključkom do nove stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 724/3 in 725/2 (k.o. Daljnji vrh).

Karakteristični prečni prerez ceste C1 je sledeč:

| | |
|---|---------|
| - bankina | 0,50 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - vozišče z obojestranskima kolesarskima pasovoma | 7,50 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - bankina | 0,50 m |
| Skupaj | 11,90 m |

¹ Vse navedbe v tem poglavju so neposredno povzete po OPPN Bučna vas – vzhod/1, kot ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto.

Cesta C2

Potek ceste C2 z obojestranskima hodnikoma za pešce in obojestranskima kolesarskima pasovoma na vozišču je predviden od stika z OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva križišče s cesto C1 ter v nadaljevanju po trasi sedanje gozdne ceste proti severu vse do zadnje večstanovanjske stavbe. Na koncu je predvidena navezava ceste C2 na obstoječo gozdno cesto ter rezervacija koridorja za podaljšanje poteka ceste C2 v kasnejših fazah urejanja širšega območja. Na cesti C2 se oblikujejo tri križišča, in sicer za ceste C3, C4 in C5.

Karakteristični prečni prerez ceste C2 je sledeč:

| | |
|---|----------------|
| - bankina | 0,50 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - vozišče z obojestranskima kolesarskima pasovoma | 6,00 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - bankina | 0,50 m |
| Skupaj | 10,40 m |

Ceste C3, C4 in C5

Potek cest C3, C4 in C5 z enostranskim hodnikom za pešce, ki se zaključijo z obračališčem, je predviden z vzpostavitevijo treh novih križišč na cesti C2.

Cesta C3 sega v območje, kjer veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11), ki se nanašajo na zagotavljanje dovozne / dostopne poti do stojnega mesta daljnovoda ali voda južno (izven) od območja urejanja. Omenjena pot / dostop do daljnovoda se po uveljavitvi OPPN zagotavlja po cesti C3 ter preostalem prometnem omrežju na območju urejanja.

Na cesti C3 se pred križiščem s cesto C2 uredi priključek obstoječe (nekategorizirane) gozdne poti, medtem ko se na koncu, od obračališča naprej, cesta C3 podaljša in naveže na obstoječo pot.

Karakteristični prečni prerez cest C3, C4 in C5 je sledeč:

| | |
|-------------------|---------------|
| - bankina | 0,75 m |
| - vozišče | 5,00 m |
| - hodnik za pešce | 1,70 m |
| - bankina | 0,50 m |
| Skupaj | 7,95 m |

Vsi navedeni karakteristični prečni prerezi cest na območju so v OPPN navedeni kot maksimalni in priporočeni profili, z dopustnimi odstopanji navzdol v primeru optimizacije prometnega omrežja ter ob upoštevanju veljavnih tehničnih in ostalih predpisov s področja urejanja prometnega omrežja. Dopustna odstopanja pri širinah cest in izvedbi pločnikov določa 21. člen Odloka o OPPN Bučna vas-vzhod/1 in sicer pri:

- priporočenih širinah elementov cest;
- gradnji hodnikov za pešce, in sicer tako, da:
 - se na cesti C2 lahko izvede le enostranski hodnik za pešce na račun povečanja širine vozišča;
 - so ceste C3, C4 in C5 lahko tudi brez njega;
 - je na cesti C1 obojestranski hodnik za pešce obvezen s tem, da se na odseku od križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste do odcepa ceste C2

s C1 (predvideno z OPPN Bučna vas vzhod/2) hodnik za pešce ob desni (vzhodni) strani izvede šele, ko se bo izvedla dolgoročno načrtovana zaledna povezovalna cesta med Ljubljansko in Andrijaničevo cesto kot podaljšek priključnega kraka Ljubljanske ceste oziroma četrti krak križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste. Odstopanja so dovoljena le v primeru optimizacije prometnega omrežja ter ob upoštevanju veljavnih tehničnih in ostalih predpisov s področja urejanja prometnega omrežja. Izjema pri tem so le obojestranski kolesarski pasovi na vozišču cest C1 in C2, ki se morajo izvesti v minimalni širini 1 m na vsaki strani vozišča.

Z novimi ureditvami je predvidena tudi postavitve razsvetljave prometnega omrežja in poti. Ta je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena v novo TP na območju urejanja z OPPN Bučna vas - vzhod/2.

Vodovodno omrežje

Za navezavo novih objektov na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih cevovodov, ki se bodo oskrbovala iz obstoječega VH Kij na koti 240 m n.v. Glavna točka navezave je ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico, ostale možne povezave z obstoječim omrežjem pa v južnem delu območja urejanja na trasi, ki poteka v smeri zahod-vzhod med Tržiško ulico in obstoječo stanovanjsko stavbo na zemljišču s parc. št. 733, k.o. Daljnji vrh.

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov, s katerimi se zagotavlja požarno varnost. Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji do največ 150 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odvajanje odpadnih voda

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno z navezavo na OPPN Bučna vas - vzhod/2, ki predvideva priključitev na obstoječi (mešani) kanalizacijski sistem ob Tržiški ulici. Ta bo zaradi preobremenjenosti preurejen v fekalno kanalizacijo.

Odvajanje meteornih voda

Predvidena je ureditev sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v kapnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) in ponikalnice ter odvajanje viška padavinskih voda po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj ob cesti C2 ter ponikalnega polja predvidenega z OPPN Bučna vas - vzhod/2.

Ponikalnice bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Odvodnjavanje z vozišč in hodnikov za pešce ter s poti bo speljano v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje odpadnih padavinskih voda z iztokom v ponikalna polja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok

s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

Električno omrežje

Napajanje območja urejanja z električno energijo je predvideno preko nizkonapetostnih 0,4 kV razvodov v elektrokabelski kanalizaciji (EKK) od nove TP, predvidene z OPPN Bučna vas - vzhod/2, do posameznih odjemnih mest.

Na območju urejanja bodo upoštevana tudi določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11), ki se nanašajo na zagotavljanje dovodne / dostopne poti do stojnega mesta daljnovoda ali voda.

Plinovod

Za potrebe oskrbe območja urejanja bo dograjeno obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje. Točka priključitve je predvidena z OPPN Bučna vas - vzhod/2 v križišču Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste.

Na območju urejanja je predvidena tudi gradnja trase (prenosnega) magistralnega plinovoda. Pri tem se upošteva določila Odloka o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90), smiselno pa se upošteva tudi smernice oziroma predhodno pridobljeno mnenje družbe Plinovodi, d.o.o., št. S12-369/R-MP/RKP z dne 5.9.2012.

Na območju urejanja je tako definiran 2 x 20 m širok varnostni pas ob osi (prenosnega) magistralnega plinovoda, kjer je prepovedano graditi stanovanjske in druge objekte za bivanje ljudi ter izven nivojske uvoze in izvoze v objekte.

Telekomunikacije, optično omrežje in kabelsko-komunikacijsko omrežje (KKS)

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe primarno telekomunikacijsko (TK) omrežje. Točka navezave je ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico

Za zagotavljanje povezav novih stavb bo zgrajena TK kabelska kanalizacija s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi in pripadajočimi kabelskimi objekti.

Predvidena je ukinitvev trase zračnega telekomunikacijskega voda na zemljiščih s parc. št. 727/1, 730, 731/2, 732/2, 733, 735, 738/1, 748/14, 749 in 751/11 (k.o. Daljnji vrh).

Objekti bodo priključeni na obstoječe optično omrežje ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico.

Priključitev objektov na obstoječe kabelsko komunikacijsko (KKS) omrežje je predvidena z gradnjo cevne KK KKS. Tudi tu je predvidena točka navezave ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico oziroma jo zagotovi operater.

Ureditev javnih zelenih površin in igrišč

Ureditveni podenoti B1a in B2 se namenita javni rabi z namenom zagotavljanja ureditev javnih zelenih površin soseske, zato se:

- v ureditveni podenoti B1a zagotovi otroško igrišče, v površini vsaj 400 m², od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja vsaj 250 m²;
- v ureditveni podenoti B2 zagotovi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje za posamezno večstanovanjsko stavbo iz podenote A4. Od tega mora biti zagotovljenih najmanj 2,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za počitek stanovalcev, 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok ter najmanj 5 m² površin na stanovanje za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov. Najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča je 200 m², od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja najmanj polovico te površine. Najmanjša velikost igrišča za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina) za potrebe večjih otrok in mladostnikov je 210 m² (površina polovice košarkarskega igrišča po normativih);
- zagotovijo tudi parkirna mesta za kolesa. Število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

Ravnanje z odpadki

Povzročitelji komunalnih odpadkov bodo dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število bo določil izvajalec javne službe. Odjemna mesta bodo urejena ob cesti C2 in morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja gradnja posamezne vrste komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti (v nadaljnjem besedilu: investicija), tj. v tem primeru izgradnja cestnega omrežja, vključno s kolesarsko stezo, pločniki in cestno razsvetljava, fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja, vodovodnega omrežja, infrastrukture za ravnanje z odpadki in ureditev javnih površin ter v sklopu teh tudi igrišč. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

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

3.1. Obračunsko območje

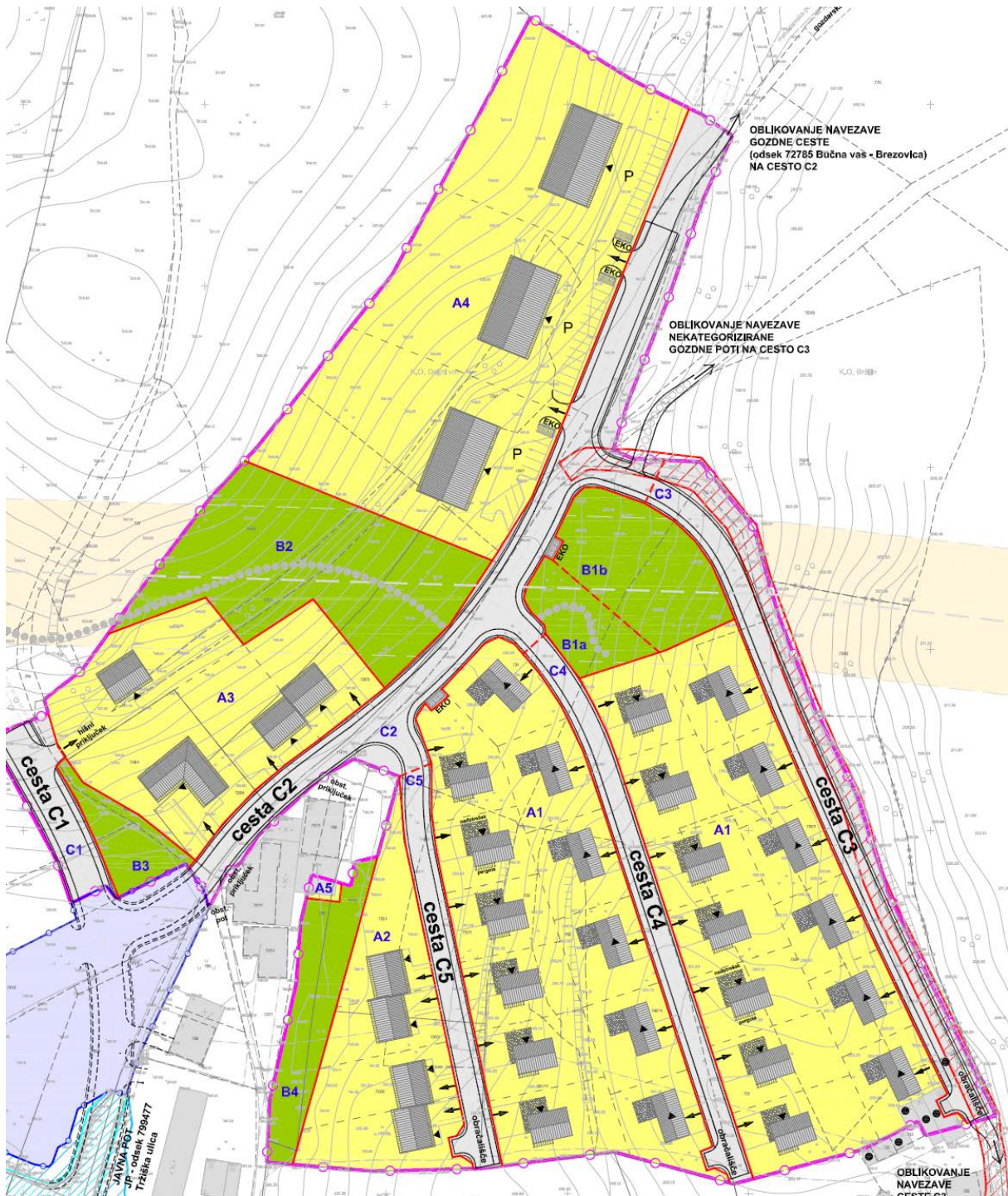
Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je treba skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

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

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno območje OPPN Bučna vas – vzhod/1.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele za gradnjo in na m² neto tlorisne površine objekta enaka.

Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja



Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² parcele za gradnjo in na m² neto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

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

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov. Te so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta, ki v različnih območjih dopušča dve vrsti enostanovanjskih objektov, dvojčke in v enoti A4 tudi večstanovanjske objekte.

Za potrebe tega programa opremljanja je uporabljena teoretično najvišja možna stopnja pozidave. Za preračun med dovoljeno bruto površino objekta in neto tlorisno površino, ki je osnova za obračun komunalnega prispevka, je uporabljen faktor 0,85.

V fazi izvedbe so možna tudi odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta. Pri izdaji vsake odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

| Objekt | Neto tlorisna površina (m ²) | Objekt | Neto tlorisna površina (m ²) |
|--------|--|---------------|--|
| A1-1 | 314,50 | A1-20 | 255,00 |
| A1-2 | 314,50 | A1-21 | 255,00 |
| A1-3 | 314,50 | A1-22 | 255,00 |
| A1-4 | 314,50 | A1-23 | 255,00 |
| A1-5 | 314,50 | A1-24 | 255,00 |
| A1-6 | 314,50 | A1-25 | 255,00 |
| A1-7 | 255,00 | A2-1 | 340,00 |
| A1-8 | 255,00 | A2-2 | 340,00 |
| A1-9 | 255,00 | A2-3 | 340,00 |
| A1-10 | 255,00 | A2-4 | 340,00 |
| A1-11 | 255,00 | A3-1 | 510,00 |
| A1-12 | 255,00 | A3-2 | 340,00 |
| A1-13 | 255,00 | A3-3 | 340,00 |
| A1-14 | 314,50 | A3-4 | 255,00 |
| A1-15 | 314,50 | A4-1 | 1.487,50 |
| A1-16 | 314,50 | A4-2 | 1.487,50 |
| A1-17 | 314,50 | A4-3 | 1.487,50 |
| A1-18 | 314,50 | B3 | |
| A1-19 | 314,50 | Skupaj | 14.356,50 |

vir: prostorski akt in ocena pripravljavca tega dokumenta.

Parcele

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

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 4,42 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine in površine, na katerih gradnja ni dovoljena.

Parcele objektov v posameznih prostorskih enotah so določene v predlogu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta in jih iz tega tudi povzemamo.

Glede na navedeno je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 29.472 m². To je seštevek površine parcel, na katerih je dovoljena gradnja objektov. Prostorski akt dopušča tudi možnost širitve gradbene parcele objekta A3-1 na območje B3. V tem dokumentu zato tudi to površino upoštevamo kot površino gradbenih parcel bodočih objektov,

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

| Objekt | Parcela (v m²) | Objekt | Parcela (v m²) |
|---------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| A1-1 | 667 | A1-20 | 586 |
| A1-2 | 492 | A1-21 | 491 |
| A1-3 | 486 | A1-22 | 534 |
| A1-4 | 486 | A1-23 | 575 |
| A1-5 | 494 | A1-24 | 616 |
| A1-6 | 586 | A1-25 | 665 |
| A1-7 | 555 | A2-1 | 771 |
| A1-8 | 594 | A2-2 | 495 |
| A1-9 | 520 | A2-3 | 619 |
| A1-10 | 562 | A2-4 | 684 |
| A1-11 | 604 | A3-1 | 1.203 |
| A1-12 | 646 | A3-2 | 780 |
| A1-13 | 699 | A3-3 | 739 |
| A1-14 | 578 | A3-4 | 1.084 |
| A1-15 | 570 | A4-1 | 3.128 |
| A1-16 | 562 | A4-2 | 2.653 |
| A1-17 | 562 | A4-3 | 2.586 |
| A1-18 | 562 | B3 | 494 |
| A1-19 | 544 | Skupaj | 29.472 |

vir: načrt parcelacije iz prostorskega akta

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme v 1. fazi so bili prvotno ocenjeni s strani izdelovalca projektne dokumentacije, tj. podjetja GPI d.o.o. in preverjeni na trgu preko ponudbe podjetja Kostak d.d.. Pri tem je na postavke dodan še DDV, kjer je to potrebno. Za stroške izvedbe preostalih del, ki ne sodijo v 1. fazo, so bili kot osnova vzeti tehnični podatki (dolžine, površine, trasa...) in enak strošek na enoto, kot bo po oceni nastal pri izvedbi 1. faze. Prikaz načrtovane komunalne opreme po izdelani projektne dokumentaciji je razviden iz grafične priloge k programu opremljanja.

Nekatera dela v skladu z določili OPPN Bučna vas vzhod 1 in OPPN Bučna vas vzhod 2 bodo izvedena izven območja opremljanja, vendar tudi za njih velja, da so namenjena navezavi predvidene nove komunalne opreme na obstoječo infrastrukturo in se jih izvaja kot del infrastrukturnega opremljanja območja.

Za vso komunalno opremo je prikazano oz. opisano, katera dela so predvidena v 1. fazi in katera v 2. fazi.

Cestno omrežje

V 1. fazi je predvidena izgradnja celotnega cestnega omrežja, razen:

- ceste C1 (51 m),
- podaljška ceste C2 (61 m) in.
- ene strani hodnika za pešce ob C2 v dolžini 244 m (od križišča do konca).

Pri oceni skupnih stroškov investicije za 1. fazo komunalne opreme je upoštevana že izdelana projektne dokumentacija, ki vključuje tudi izvedbo cest C1 in C2 z ureditvijo križišč in dostopov po določilih OPPN Bučna vas-vzhod/2 in upošteva tudi dopustna odstopanja pri širinah cest in izvedbi pločnikov, kot to določata določa 21. člen in 45. člen Odloka o OPPN Bučna vas-vzhod/1.

Predvidena je gradnja ceste C1 z obojestranskima hodnikoma za pešce na odseku med križiščem Tržiške ulice z vzhodnim priključnim krakom Ljubljanske ceste in predvidenim trikrakim križiščem s cesto C2. Slednja se na cesto C1 priključi na vzhodni strani, medtem ko se z zahodne strani križišča uredi dovoz v območje ureditvene enote A.

Cesta C1 bo izvedena v končnem profilu, določenem z OPPN-1, ki je naslednji:

- bankina 0,50 m
- pločnik 1,70 m

- vozišče z oboj. kolesar. pasovoma 7,50 m
- pločnik 1,70 m
- bankina 0,50 m
- Skupaj 11,90 m

Cesta C2 bo v 1.fazi izvedena samo z enostranskim pločnikom z naslednjim prečnim profilom:

- bankina 0,50 m
- vozišče z oboj. kolesar. pasovoma 6,00 m
- pločnik na južni strani ceste 1,70 m
- bankina 0,50 m
- Skupaj 8,70 m

Pločnik na severni strani ceste bo izveden v drugi fazi.

Ceste C3, C4 in C5 bodo v 1. fazi izvedene v naslednjem prečnem profilu:

- bankina 0,50 m
- vozišče skupaj s peš pasom 5,50 m
- bankina 0,50 m
- Skupaj 6,50 m.

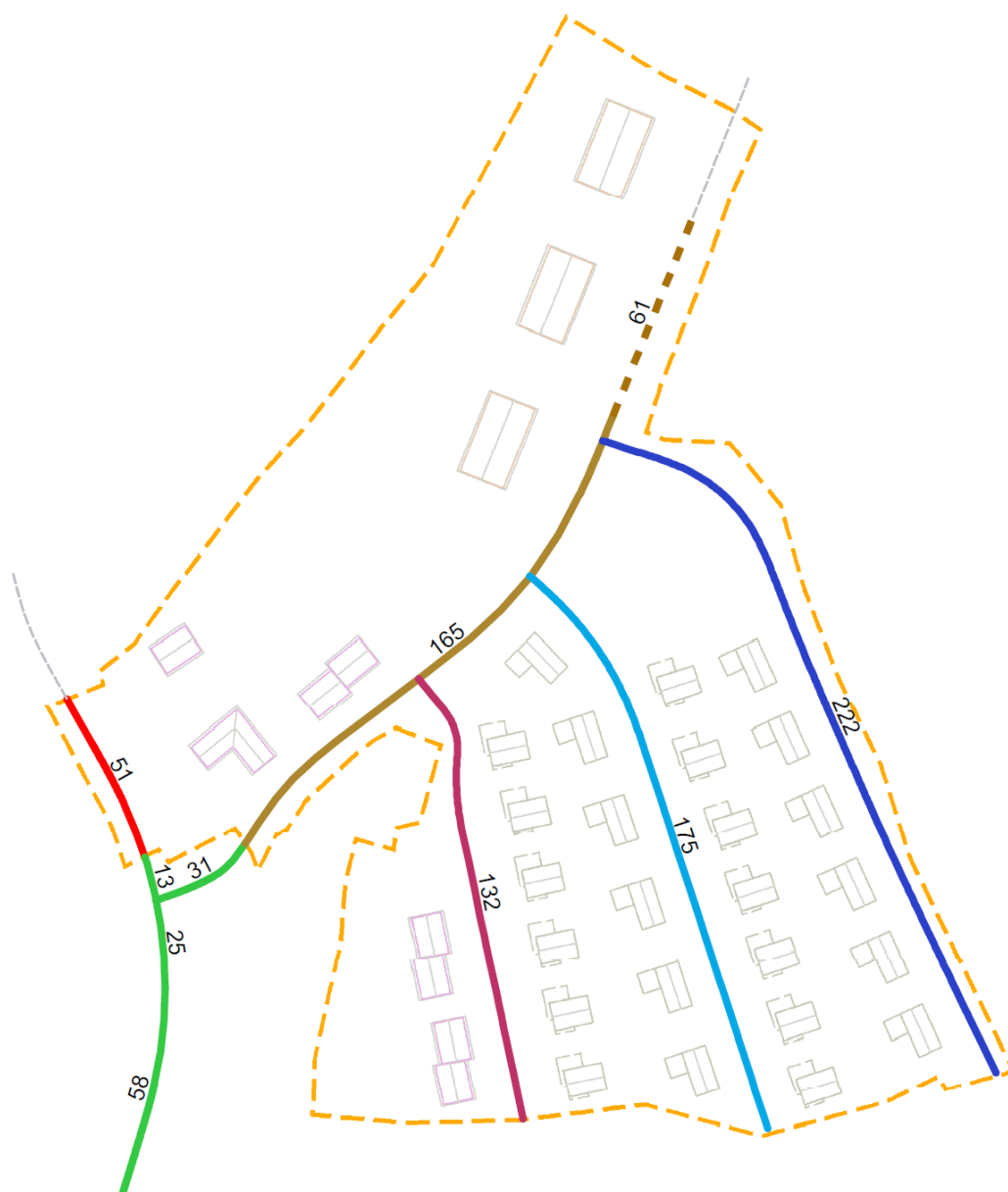
Ne glede na navedeno pa je v 1. fazi potrebno zagotoviti zemljišča za ceste C3, C4 in C5 glede na profil, določen z OPPN-1 v širini 7,95 m.

Glede na navedeno je ocena stroškov cestnega omrežja naslednja:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 1. Cestno omrežje | 358.323,58 | 288.369,92 | | 69.953,66 | |
| - cesta C1 (2. faza) | 27.232,05 | | | 27.232,05 | 51 |
| - cesta C2 (1. faza) | 77.048,40 | 77.048,40 | 196 | | |
| - cesta C2/II (2. faza) | 23.979,35 | | | 23.979,35 | 61 |
| - enostranski pločnik ob C2 (2.faza) | 18.742,26 | | | 18.742,26 | 244 |
| - cesta C3 z obračališčem | 69.291,90 | 69.291,90 | 222 | | |
| - cesta C4 z obračališčem | 59.160,55 | 59.160,55 | 175 | | |
| - cesta C5 z obračališčem | 31.608,74 | 31.608,74 | 132 | | |
| -* izven območja | 51.260,33 | 51.260,33 | 96 | | |

* cesti C1 in C2 z ureditvijo križišč po OPPN-2

Slika: situacija poteka in dolžin cestnega omrežja (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



| osi cest | faza | C2 | C3 | C5 |
|----------------------|------|---------|------|------------|
| ----- pomožne linije | — C1 | — C2/II | — C4 | — izven uo |

Fekalna kanalizacija

Ocena stroškov izvedbe fekalnega kanalizacijskega omrežja je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 2. Fekalna kanalizacija | 205.733,14 | 165.305,39 | | 40.427,75 | |
| - kanal K1/II (2. faza) | 11.341,28 | | | 11.341,28 | 56 |
| - kanal K2, (1. faza) | 37.944,95 | 37.944,95 | 196 | | |
| - kanal K2/II (2.faza) | 11.035,01 | | | 11.035,01 | 57 |
| - kanal K3 | 32.520,88 | 32.520,88 | 187 | | |
| - kanal K4 | 31.680,98 | 31.680,98 | 122 | | |
| - kanal K5 | 27.919,59 | 27.919,59 | 116 | | |
| - kanal K5/II (2. faza) | 18.051,46 | | | 18.051,46 | 75 |
| - izven območja (K1) | 35.238,99 | 35.238,99 | 174 | | |

Slika: situacija poteka in dolžin fekalne kanalizacije (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze

Meteorna kanalizacija

Ocena stroškov izvedbe meteornega kanalizacijskega omrežja je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 3. Meteorna kanalizacija | 279.966,05 | 232.995,45 | | 46.970,60 | |
| - kanal M1/II (2. faza) | 15.264,01 | | | 15.264,01 | 54 |
| - kanal M2 | 22.807,61 | 22.807,61 | 128 | | |
| - kanal M3 | 28.461,86 | 28.461,86 | 187 | | |
| - kanal M4 | 28.367,46 | 28.367,46 | 125 | | |
| - kanal M5 | 23.879,05 | 23.879,05 | 115 | | |
| - kanal M6 | 9.970,74 | 9.970,74 | 36 | | |
| - kanal M6/II (2.faza) | 16.340,94 | | | 16.340,94 | 59 |
| - kanal M5/II (2. faza) | 15.365,65 | | | 15.365,65 | 74 |
| - izven območja (M1) | 8.197,34 | 8.197,34 | 29 | | |
| - ponikovalno polje M1 | 82.592,07 | 82.592,07 | | | |
| - ponikovalno polje M6 | 28.719,32 | 28.719,32 | | | |

Slika: situacija poteka in dolžin meteorne kanalizacije (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze. Meteorne kanale niso povezani, ker se stekajo v ponikovalni polji.

Vodovod

Ocena stroškov izvedbe vodovodnega omrežja je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | | 2. faza | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | | ocena | dolžina | ocena | dolžina |
| 4. Vodovod | 144.950,75 | 124.886,85 | | 20.063,90 | |
| - vod V1/II (2. faza) | 9.562,25 | | | 9.562,25 | 51 |
| - vod V2 | 30.115,03 | 30.115,03 | 195 | | |
| - vod V2/II (2. faza) | 10.501,65 | | | 10.501,65 | 68 |
| - vod V3 | 27.713,19 | 27.713,19 | 239 | | |
| - vod V4 | 26.745,34 | 26.745,34 | 174 | | |
| - vod V5 | 21.751,27 | 21.751,27 | 128 | | |
| - izven območja (V1) | 18.562,02 | 18.562,02 | 99 | | |

Slika: situacija poteka in dolžin vodovodnega omrežja (1. faza iz PGD, 2. faza iz OPPN)



Opomba: s polno črto so označeni vodi, ki bodo izvedeni v 1. fazi, s črtkano pa tisti iz 2. faze.

Javna razsvetljava

Ocena stroškov izvedbe javne razsvetljave je sledeča:

| Postavka | v EUR | 1. faza | 2. faza |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | | ocena | ocena |
| 5. Cestna razsvetljava | 82.959,39 | 72.461,32 | 10.498,07 |
| - cestna razsvetljava C1 (2. faza) | 5.020,94 | | 5.020,94 |
| - cestna razsvetljava C2 | 17.598,64 | 17.598,64 | |
| - navezava razsvetljave na NN omrežje (C2) | 5.945,28 | 5.945,28 | |
| - cestna razsvetljava C2 (2. faza) | 5.477,13 | | 5.477,13 |
| - cestna razsvetljava C3 | 17.164,12 | 17.164,12 | |
| - cestna razsvetljava C4 | 13.252,82 | 13.252,82 | |
| - cestna razsvetljava C5 | 9.049,28 | 9.049,28 | |
| - izven območja (C1) | 9.451,18 | 9.451,18 | |

Slika: situacija javne razsvetljave iz OPPN



Glede na opredelitev omrežja javne razsvetljave v OPPN je v fazi PGD predvidena nekoliko drugačna razporeditev svetilk, vendar enaka pokritost območja.

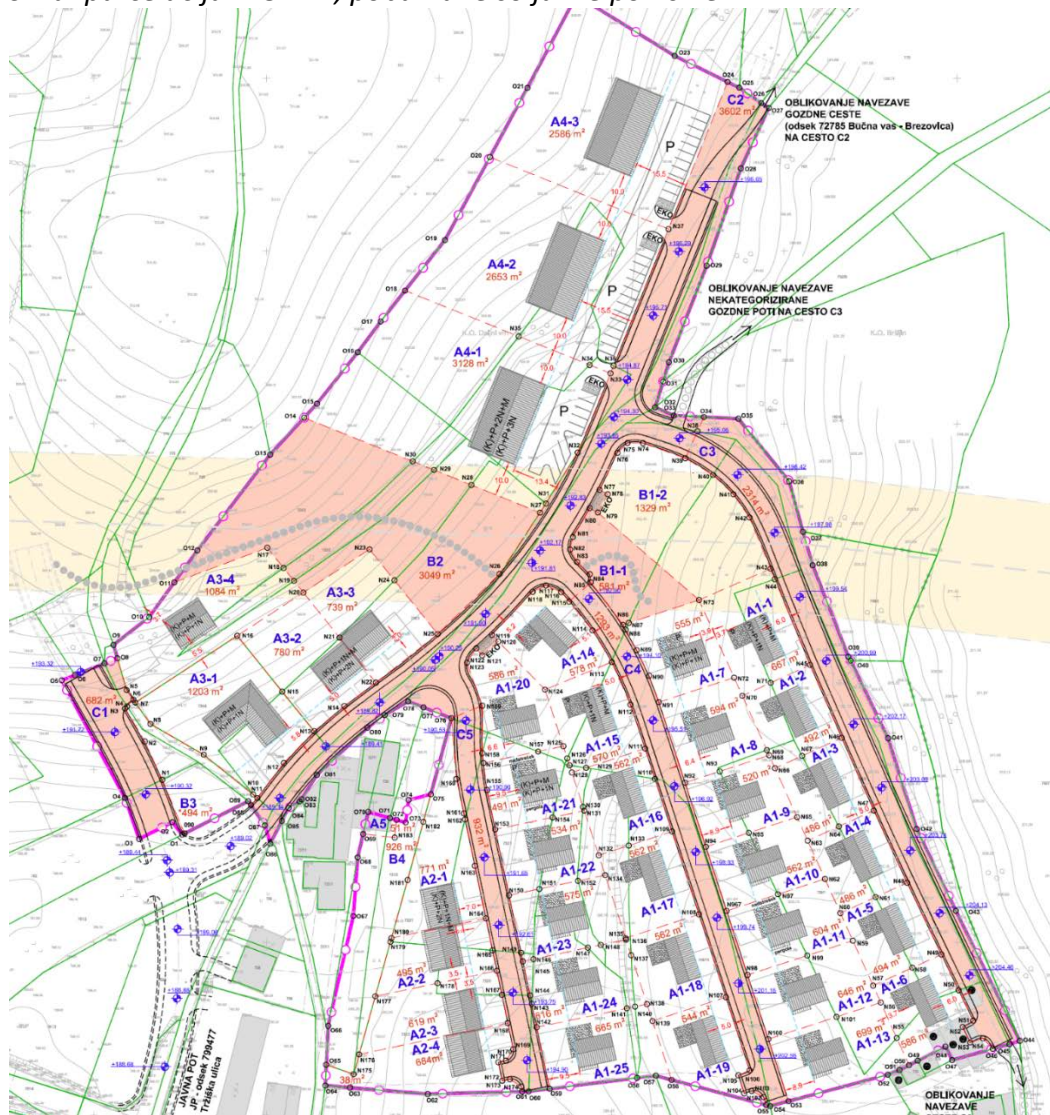
Ureditev ostalih javnih površin (ekološki otoki, igrišča, zunanje ureditve)

V območju opremljanja je predvidenih tudi pet ekoloških otokov in dve igrišči (eno otroško in eno večja za igre z žogo). Vrednost izvedbe manjšega igrišča je navedena na podlagi projektantskega popisa, izdelanega na podlagi idejne zasnove iz projekta »Ureditev igrišča Bučna vas«. Po določilih prostorskega akta je bila obveza investitorja, da predloži idejno zasnovo, občina pa jo v procesu izdelave programa opremljanja potrdila kot ustrezno.

| Postavka | v EUR | 1. faza (ocena) | 2. faza (ocena) |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6. Ekološki otoki | 25.000,00 | 10.000,00 | 15.000,00 |
| 7. Zelene površine z igrišči | 98.205,56 | 38.205,56 | 60.000,00 |
| - igrišče v B1a | 38.205,56 | 38.205,56 | |
| - igrišče v B2 | 60.000,00 | | 60.000,00 |

Odkupi in vrednost zemljišč

Slika: parcelacija iz OPPN, pobarvane so javne površine



Javne površine, ki niso del cestnega omrežja, so na sliki na prejšnji strani označene z B1-1 in B2 in predstavljajo območje javnih zelenih površin, znotraj katerih sta predvideni tudi otroško igrišče in igrišče za igre z žogo.

Vse te površine je treba še odkupit. Površina obeh območij znaša 581 m² (B1-1) in 3.049 m² (B2), skupaj 3.630 m². Občina ima pridobljeno cenitev cenilca Žarka Povšeta, ki je zemljišča na območju ocenil na 54,52 EUR/m², kar glede na opredeljeno velikost pomeni vrednost 197.907,60 EUR.

Tudi za cestno omrežje z ekološkima otokoma v sklopu javnega cestnega omrežja velja, da bo v končni fazi javno. Glede na predlog parcelacije iz OPPN-1 površina cestnega omrežja znotraj OPPN Bučna vas- vzhod/1 znaša 8.823 m².

| Postavka | Površina v m ² |
|---------------|---------------------------|
| - cesta C1 | 682 |
| - cesta C2 | 3.602 |
| - cesta C3 | 2.314 |
| - cesta C4 | 1.293 |
| - cesta C5 | 932 |
| Skupaj | 8.823 |

Investitor, ki bo predvidoma na podlagi Pogodbe o opremljanju izvedel 1. fazo komunalne opreme, je že sam odkupil del zemljišč pod načrtovanimi površinami za ceste C2, C3, C4 in C5, ki ob pripravi programa opremljanja na podlagi podatkov iz PGD merijo skupaj 4.456 m². V ta namen je tudi predložil prodajno pogodbo, iz katere je razvidno, da je zemljišča pred leti odkupil po ceni 34 EUR/m². To pomeni, da dele zemljišč za ceste C2, C3, C4 in C5 vrednotimo na 4.456 m² x 34 EUR/m² 151.504 EUR. Ta zemljišča bo investitor na podlagi Pogodbe o opremljanju skupaj z infrastrukturo brezplačno predal občini v trajno last in upravljanje, njihova vrednost pa predstavlja njegov vložek v komunalno opremo.

Preostala zemljišča za cestno telo znotraj OPPN Bučna vas-vzhod/1, ki jih je potrebno zagotoviti imajo skupno površino 8.823 m² - 4.456 m² = 4.367 m². Od navedene površine pa je potrebno odšteti del zemljišča parc. št. 1148, k.o Daljni vrh pod cesto C3 v ocenjeni površini 265 m², ki je last Republike Slovenije in ima že status javnega dobra. Pri prej navedeni ceni iz cenitve to pomeni vrednost (4.367 m²- 265 m²) = 4.102 m² x 54,52 EUR/m² = 223.641,04 EUR. Znatno del zemljišč je že v lasti občine, (npr. parcela 1147/1 k.o. Daljni vrh), njihova vrednost pa skupaj z zemljišči, ki jih je še potrebno odkupiti, predstavlja vložek občine v komunalno opremo območja.

Poleg navedenih zemljišč na območju OPPN Bučna vas-vzhod/1 je potrebno zagotoviti tudi določena zemljišča izven območja OPPN za potrebe izvedbe povezovalne ceste, ki bo služila območju znotraj OPPN. Zato tudi te upoštevamo kot del skupnih stroškov v zvezi s komunalnim opremljanjem zemljišč na območju OPPN Bučna vas-vzhod/1.

Gre za naslednje parcele ali dele njih:

| Parcela – vse k.o. Daljni Vrh | Skupna površina (v m ²) | Za cesto (v m ²) |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 760/6 | 521 | 25 |
| 760/7 | 389 | 381 |
| 760/8 | 133 | 108 |
| 757 | 4.677 | 58 |
| 761/8 | 238 | 235 |
| 762 | 2.223 | 23 |
| 761/11 | 76 | 63 |
| 761/10 | 307 | 291 |
| 761/9 | 52 | 4 |
| 761/7 | 2.592 | 1 |
| Skupaj | | 1.189 |

Pri isti ceni to pomeni vrednost $1.189 \text{ m}^2 \times 54,52 \text{ EUR/m}^2 = 64.824,28 \text{ EUR}$

| Postavka | v EUR | Vložek investitorja | Vložek občine |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|
| 8. Vrednost zemljišč za javne površine | 197.907,60 | | 197.907,60 |
| 9. Vrednost zemljišč za ceste | 439.969,32 | 151.504,00 | 288.465,32 |
| - vrednost zemljišč za ceste znotraj OPPN | 375.145,04 | 151.504,00 | 223.641,04 |
| - vrednost zemljišč za ceste zunaj OPPN | 64.824,28 | | 64.824,28 |

Vse navedene vrednosti so prikazane v neto zneskih. Po določilih veljavnega pravnega reda pa je pri prometu z nepozidanimi stavbnimi zemljišči treba plačati še 22 % DDV. Ta je v rekapitulaciji prikazan kot posebna postavka.

Ostalo:

K skupnim stroškom investicije prištevamo še:

- vrednost projektne dokumentacije v višini 2,5 % vrednosti izvedbenih del (ocena),
- strokovni nadzor gradnje v višini 0,8 % vrednosti izvedbenih del (ocena),
- DDV, na vse postavke, razen na vodovod, fekalno kanalizacijo in ekološke otoke, ki služijo obdavčljivi dejavnosti in pri katerih bi si občina, če bi to gradila sama, lahko DDV povrnila oz. ne bi bil obračunan.

Skupni stroški

Skupni stroški komunalnega opremljanja območja Bučna vas – vzhod/1 so sledeči:

| Postavka | Vsi stroški | 1. faza | 2. faza |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| 1. Cestno omrežje | 358.323,58 | 288.369,92 | 69.953,66 |
| - cesta C1 (2. faza) | 27.232,05 | | 27.232,05 |
| - cesta C2 (1. faza) | 77.048,40 | 77.048,40 | |
| - cesta C2, preostanek (2. faza) | 23.979,35 | | 23.979,35 |
| - enostranski pločnik ob C2 | 18.742,26 | | 18.742,26 |
| - cesta C3 z obračališčem | 69.291,90 | 69.291,90 | |
| - cesta C4 z obračališčem | 59.160,55 | 59.160,55 | |
| - cesta C5 z obračališčem | 31.608,74 | 31.608,74 | |
| - izven območja (Bučna vas - vzhod/2) | 51.260,33 | 51.260,33 | |
| 2. Fekalna kanalizacija (odpadne vode) | 205.733,14 | 165.305,39 | 40.427,75 |
| - kanal K1/II (2. faza) | 11.341,28 | | 11.341,28 |
| - kanal K2 (1. faza) | 37.944,95 | 37.944,95 | |
| - kanal K2/II (2.faza) | 11.035,01 | | 11.035,01 |
| - kanal K3 | 32.520,88 | 32.520,88 | |
| - kanal K4 | 31.680,98 | 31.680,98 | |
| - kanal K5 | 27.919,59 | 27.919,59 | |
| - kanal K5/II (2. faza) | 18.051,46 | | 18.051,46 |
| - izven območja (K1) | 35.238,99 | 35.238,99 | |
| 3. Meteorna kanalizacija (padavinske vode) | 279.966,05 | 232.995,45 | 46.970,60 |
| - kanal M1/II (2. faza) | 15.264,01 | | 15.264,01 |
| - kanal M2 | 22.807,61 | 22.807,61 | |
| - kanal M3 | 28.461,86 | 28.461,86 | |
| - kanal M4 | 28.367,46 | 28.367,46 | |
| - kanal M5 | 23.879,05 | 23.879,05 | |
| - kanal M6 | 9.970,74 | 9.970,74 | |
| - kanal M6/II (2.faza) | 16.340,94 | | 16.340,94 |
| - kanal M5/II (2. faza) | 15.365,65 | | 15.365,65 |
| - izven območja (M1) | 8.197,34 | 8.197,34 | |
| - ponikovalno polje M1 | 82.592,07 | 82.592,07 | |
| - ponikovalno polje M6 | 28.719,32 | 28.719,32 | |
| 4. Vodovod | 144.950,75 | 124.886,85 | 20.063,90 |
| - vod V1/II (2. faza) | 9.562,25 | | 9.562,25 |
| - vod V2 | 30.115,03 | 30.115,03 | |
| - vod V2/II (2. faza) | 10.501,65 | | 10.501,65 |
| - vod V3 | 27.713,19 | 27.713,19 | |
| - vod V4 | 26.745,34 | 26.745,34 | |
| - vod V5 | 21.751,27 | 21.751,27 | |
| - izven območja (V1) | 18.562,02 | 18.562,02 | |
| 5. Cestna razsvetljava | 82.959,39 | 72.461,32 | 10.498,07 |
| - cestna razsvetljava C1 (2. faza) | 5.020,94 | | 5.020,94 |
| - cestna razsvetljava C2 | 17.598,64 | 17.598,64 | |
| - navezava razsvetljave na NN omrežje (C2) | 5.945,28 | 5.945,28 | |
| - cestna razsvetljava C2 (2. faza) | 5.477,13 | | 5.477,13 |
| - cestna razsvetljava C3 | 17.164,12 | 17.164,12 | |
| - cestna razsvetljava C4 | 13.252,82 | 13.252,82 | |

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| - cestna razsvetljava C5 | 9.049,28 | 9.049,28 | |
| - izven območja (C1) | 9.451,18 | 9.451,18 | |
| 6. Eko otok | 25.000,00 | 10.000,00 | 15.000,00 |
| 7. Ureditev zelenih površin in otroških igrišč | 98.205,56 | 38.205,56 | 60.000,00 |
| - otroško igrišče v B1a | 38.205,56 | 38.205,56 | |
| - otroško igrišče v B2 | 60.000,00 | | 60.000,00 |
| 8. Vrednost zemljišč za javne površine | 197.907,60 | | 197.907,60 |
| 9. Vrednost zemljišč za ceste | 439.969,32 | 151.504,00 | 288.465,32 |
| - vrednost zemljišč za ceste znotraj OPPN | 375.145,04 | 151.504,00 | 223.641,04 |
| - vrednost zemljišč za ceste zunaj OPPN | 64.824,28 | | 64.824,28 |
| 10. Projektna dokumentacija (2,5 %) | 29.878,46 | 23.305,61 | 6.572,85 |
| 11. Strokovni nadzor gradnje (0,8 %) | 9.561,11 | 7.457,80 | 2.103,31 |
| 12. DDV (samo nekatere postavke) | 326.562,17 | 176.966,53 | 149.595,64 |
| Skupaj | 2.199.017,13 | 1.291.458,43 | 907.558,70 |
| Delež | | 58,73 % | 41,27 % |

Opomba: zaradi zaokroževanja pri nekaterih postavkah seštevki postavk odstopajo za cent ali dva.

Zgornja tabela je sicer formalno že zadostna podlaga za izračun komunalnega prispevka, vendar je zaradi preglednosti običajno, da se postavke združuje po posameznih vrstah komunalne opreme. To pomeni, da so splošne postavke (dokumentacija, nadzor, DDV, odkup zemljišč...) ustrezno razporejene na posamezno vrsto komunalne opreme, v odvisnosti od tega, na katero vrsto komunalne opreme in v kakšni višini se nanašajo. Stroški cestne razsvetljave sodijo vsebinsko pod postavko »ceste«. Tako razporejeni skupni stroški so sledeči:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

| Komunalna oprema | Skupni stroški v EUR | 1. faza | 2. faza |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| 1. Cestno omrežje | 1.092.893,84 | 639.576,04 | 453.317,80 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 212.522,33 | 170.760,47 | 41.761,86 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 352.830,01 | 293.634,85 | 59.195,16 |
| 4. Vodovod | 149.734,13 | 129.008,12 | 20.726,01 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 25.825,00 | 10.330,00 | 15.495,00 |
| 6. Urejene javne površine | 365.211,82 | 48.148,95 | 317.062,87 |
| Skupaj | 2.199.017,13 | 1.291.458,43 | 907.558,70 |

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

Ti viri so:

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

V tem primeru Mestna občina Novo mesto ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država...), zato so obračunski stroški za vso komunalno opremo enaki skupnim stroškom.

Tabela: Obračunski stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

| Komunalna oprema | Obračunski stroški v EUR |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. Cestno omrežje | 1.092.893,84 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 212.522,33 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 352.830,01 |
| 4. Vodovod | 149.734,13 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 25.825,00 |
| 6. Urejene javne površine | 365.211,82 |
| Skupaj | 2.199.017,13 |

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

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

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo primarno infrastrukturo, kar pomeni, da obstaja osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za te postavke. Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javne službe ravnanja z odpadki in bo njihovim lastnikom omogočena uporaba občinskih javnih površin.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po občinskem Splošnem odloku, ki velja za delno opremljena območja. V trenutku priprave tega dokumenta je to Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. št. 2/15 in 22/16), v odloku pa je zapisano, da se vedno uporabi zadnjo veljavno verzijo.

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

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Za 1. fazo:

| Aktivnost | Čas |
|--|-------------------|
| pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | v letih 2018-2019 |
| izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov | izdelana |
| gradnja komunalne opreme | v letih 2018-2020 |

Za 2. fazo:

| Aktivnost | Čas |
|--|------------------|
| pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | do leta 2022 |
| izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov | do leta 2022 |
| gradnja komunalne opreme | v letu 2022-2024 |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16).

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je na m² parcele za gradnjo oziroma na m² neto tlorisne površine objekta.

Preračun je opravljen po naslednjih enačbah:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

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

$\sum T_j$ = kot je navedeno v poglavju 3.1. na strani 16,

$OS(ij)$ = kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 21.

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

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

| Izračun | C _{pi} (EUR/m ²) | C _{ti} (EUR/m ²) |
|---------------------------|--|--|
| 1. Cestno omrežje | 37,08 | 76,13 |
| 2. Fekalna kanalizacija | 7,21 | 14,80 |
| 3. Meteorna kanalizacija | 11,97 | 24,58 |
| 4. Vodovod | 5,08 | 10,43 |
| 5. Ravnanje z odpadki | 0,88 | 1,80 |
| 6. Urejene javne površine | 12,39 | 25,44 |
| Skupaj | 74,61 | 153,18 |

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16 – Splošni odlok), pri čemer v tem programu določamo, da se iz njega povzame vse parametre obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Iz grafične priloge Splošnega odloka je razvidno, da sodi območje OPPN med delno opremljena območja. V primeru, da pride do spremembe Splošnega odloka, se vedno upošteva zadnjo veljavno verzijo.

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

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

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

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

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

6.4. Faktor dejavnosti

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

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

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

Bazni indeks (tj. 100) je v mesecu, ko Odlok o programu opremljanja stopi v uradno veljavo.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

| | |
|-----|--|
| KP | celoten izračunan komunalni prispevek |
| KPi | izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme |

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju je seštevek postavk za novo in obstoječo komunalno opremo. Stroški na enoto mere (C_p , C_t) se ob izdaji odločbe še ustrezno revalorizirajo glede na časovni razkorak med datum sprejetja odloka in datumom vloge.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej, pri čemer na izračun vplivajo velikost parcele, objekta in namembnost le-tega.

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po splošnem odloku Mestna občine Novo mesto.

6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investitorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku

Financiranje gradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju določb prostorskega akta.

Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodniki za pešce in razsvetljavo javnih površin, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, ravnanje z odpadki in javne zelene površine), je z investitorji pozidave na podlagi programa opremljanja predvidena sklenitev pogodbe o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri bodo podrobneje definirane obveznosti posameznih pogodbenih strank.

Za ostalo infrastrukturo (električno, plinovodno, telekomunikacijsko, optično in kabelsko komunikacijsko omrežje) se bodo investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah sami podrobneje dogovorili o pogojih financiranja.

Pri poračunavanju vlaganj posameznih investitorjev in občine v komunalno opremo zemljišč za gradnjo na območju OPPN-1 se upoštevajo dopustne površine objektov oziroma neto tlorisne površine objektov, ki so upoštevane pri določitvi stroškov na enoto mere po tem programu opremljanja in izračunani komunalni prispevki po posameznih gradbenih parcelah ob upoštevanju faktorja dejavnosti $F_{dej} = 1,0$, kot izhaja iz Tabele 1 in določil v nadaljevanju.

Poračun komunalnega opremljanja zemljišč z investitorji se izvede po izpolnitvi vseh investitorjevih obveznosti, določenih s pogodbo o opremljanju. V primeru, da je investitor v komunalno opremo svojih zemljišč za gradnjo na območju OPPN vložil več sredstev, kot znaša seštevek komunalnih prispevkov za njegove gradbene parcele v ureditvenih enotah iz Tabele 1, in ko so hkrati zneski komunalnih prispevkov za njegove posamezne gradbene parcele za novo komunalno opremo, izračunani na podlagi predložene projektne dokumentacije, nižji od zneskov v Tabeli 1, je investitor upravičen do povračila razlike nad zneski za posamezne gradbene parcele v Tabeli 1. V primeru, ko je izračunani komunalni prispevek za posamezno gradbeno parcelo višji od zneska v Tabeli 1, pa se pri poračunu vlaganj upošteva izračunani znesek komunalnega prispevka. Vrednosti v Tabeli 1 se ob poračunu oziroma odmeri komunalnega prispevka revalorizirajo skladno z določili tega programa opremljanja.

V primeru, da navedeni pogoji niso izpolnjeni, investitor do vračila komunalnega prispevka ni upravičen in bo dolžan komunalni prispevek za novo komunalno opremo glede na izračun v skladu z določili programa opremljanja še doplačati.

Poračun komunalnega prispevka bo predmet aneksa k pogodbi o opremljanju in izdanih odločb o odmeri komunalnega prispevka. Pri vlaganjih se investitorjem priznavajo največ stroški na enote mere oziroma osnove, določene s tem programom opremljanja. V primeru večjih odstopanj od ocenjenih stroškov si Mestna občina Novo mesto pridržuje pravico do izdelave novelacije tega programa opremljanja.

Tabela 1: Izračun komunalnega prispevka za posamezne gradbene parcele v ureditvenih enotah, na podlagi izhodišč, navedenih v tem poglavju programa opremljanja

| Gradbene parcele | Parcela (v m ²) | Neto tlorisna površina (v m ²) | Komunalni prispevek (v EUR) |
|------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|
| A1-1 | 667 | 314,50 | 48.652 |
| A1-2 | 492 | 314,50 | 44.735 |
| A1-3 | 486 | 314,50 | 44.601 |
| A1-4 | 486 | 314,50 | 44.601 |
| A1-5 | 494 | 314,50 | 44.780 |
| A1-6 | 586 | 314,50 | 46.839 |
| A1-7 | 555 | 255,00 | 39.765 |
| A1-8 | 594 | 255,00 | 40.638 |
| A1-9 | 520 | 255,00 | 38.982 |
| A1-10 | 562 | 255,00 | 39.922 |
| A1-11 | 604 | 255,00 | 40.862 |
| A1-12 | 646 | 255,00 | 41.802 |
| A1-13 | 699 | 255,00 | 42.988 |
| A1-14 | 578 | 314,50 | 46.660 |
| A1-15 | 570 | 314,50 | 46.481 |
| A1-16 | 562 | 314,50 | 46.302 |
| A1-17 | 562 | 314,50 | 46.302 |
| A1-18 | 562 | 314,50 | 46.302 |
| A1-19 | 544 | 314,50 | 45.899 |
| A1-20 | 586 | 255,00 | 40.459 |
| A1-21 | 491 | 255,00 | 38.333 |
| A1-22 | 534 | 255,00 | 39.295 |
| A1-23 | 575 | 255,00 | 40.213 |
| A1-24 | 616 | 255,00 | 41.131 |
| A1-25 | 665 | 255,00 | 42.227 |
| A2-1 | 771 | 340,00 | 53.714 |
| A2-2 | 495 | 340,00 | 47.536 |
| A2-3 | 619 | 340,00 | 50.312 |
| A2-4 | 684 | 340,00 | 51.767 |
| A3-1 | 1.203 | 510,00 | 92.669 |
| A3-2 | 780 | 340,00 | 53.916 |
| A3-3 | 739 | 340,00 | 52.998 |
| A3-4 | 1.084 | 255,00 | 51.606 |
| A4-1 | 3.128 | 1.487,50 | 229.513 |
| A4-2 | 2.653 | 1.487,50 | 218.881 |
| A4-3 | 2.586 | 1.487,50 | 217.381 |

7. PRILOGE

- a.) Odlok
- b.) Načrt ureditvenih enot in hkrati obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vse vrste nove komunalne opreme)
- c.) Načrt prometne infrastrukture po OPPN-1
- d.) Načrt infrastrukture po OPPN-1
- e) Načrt komunalno energetske infrastrukture po OPPN-2
- f) Prikaz načrtovane komunalne opreme po izdelani projektni dokumentaciji