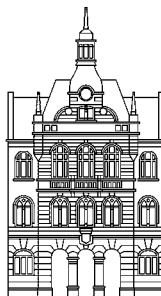


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 354-22/2011
Datum: 30.10.2011

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Predlog Sprememb in dopolnitev Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« in predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«

NAMEN: Sprejem Sprememb in dopolnitev programa opremljanja in odloka - uskladitev z novim Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto in Odlokom o spremembah in dopolnitvah Zn Podbreznik– 1. obravnava

PRAVNA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju- ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, [70/08](#)-ZVO-1B, [108/09](#), [80/10](#)-ZUPUDPP ([106/10](#) popr.), [43/11](#)-ZKZ-C, [57/12](#), [57/12](#)-ZUPUDPP-A)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07– ZLS-UPB2, št. [14/10](#) Odl.US: U-I-267/09-19, [84/10](#) Odl.US: U-I-176/08-10)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2) (
- Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10)

POROČEVALEC: Darja Plantan- vodja Urada za davke

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« in predlog Odloka o spremembah in



dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik – v prvi obravnavi.

**Župan
Alojzij Muhič**

PRILOGE:

1. Obrazložitev (PRILOGA 1)
2. »Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta Podbreznik« (PRILOGA 2)
3. »Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (PRILOGA 3)
4. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (PRILOGA 4)
5. »Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta Podbreznik« (PRILOGA 5)
6. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10) (PRILOGA 6)



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za davke**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 202, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si
Številka: 354-22/2011
Datum: 26.10.2012

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA »PODBREZNIK« IN PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »PODBREZNIK«

1. UVOD

1.1. Splošno o programih opremljanja:

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

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

Program opremljanja obsega izgradnjo predvidene gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja in njenih priključkov na omrežja gospodarske javne infrastrukture. Program opremljanja vključuje tudi prenovo tiste obstoječe infrastrukture, ki jo je potrebno rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih njenih delov in naprav. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani za predvideno novo načrtovano pozidavo na območju prostorsko izvedbenega akta, ob upoštevanju obstoječih, kot tudi poznejših uporabnikov na sosednjem območju.

V programu opremljanja je skladno s prostorskimi akti predvidena izgradnja naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- cestno omrežje,
- javna razsvetljava,
- vodovodno omrežje,
- omrežje za fekalno kanalizacijo in
- omrežje za meteorno kanalizacijo.

Obravnavan je samo tisti del komunalne opreme, ki ima status gospodarske javne infrastrukture v pristojnosti lokalne skupnosti, medtem ko so iz ocene stroškov izločeni t.i. hišni priključki, ki so samo v funkciji objektov ter kot taki ne bodo imeli javne komponente, ampak bodo v lasti in vzdrževanju lastnikov objektov.

Prav tako ne obravnavamo infrastrukture, ki nima javnega statusa, konkretno telekomunikacijskega, elektroenergetskega, plinovodnega in kabelsko-komunikacijskega omrežja, ga lahko informativno prikazujemo pri oceni stroškov.

S programom opremljanja se določajo podlage in merila za odmero komunalnega prispevka, med drugim tudi obračunska območja, skupni in obračunski stroški investicije in preračun teh stroškov na m² gradbene parcele (Cpi) in na m² neto tlorisne površine objektov (Cti) na obračunskem območju, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka .

1.2. Obrazložitev sprememb odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto:

Mestna občina Novo mesto je v začetku leta 2008 v skladu z : Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPVDPP) in podzakonskimi akti: Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 97/07) in Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007). sprejela Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto za obstoječo komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti- v nadaljevanju »stari Odlok « (Uradni list RS, št. 21/08, 11/09).

Z navedenimi zakoni in podzakonskimi predpisi je država predpisala tako zavezanca za plačilo komunalnega prispevka, kakor tudi merila za odmero komunalnega prispevka. Pri tem je MONM v skladu s pristojnostmi, ki so dane lokalni skupnosti, z odlokom določila:

- obračunska območja,
- razmerje med površino gradbene parcele in neto površino objekta pri izračunu komunalnega prispevka po predpisani enačbi,
- faktorje za različne dejavnosti v razponu med 0,7 in 1,3,
- obročno plačevanje komunalnega prispevka,
- način revalorizacije ter
- oprostitve plačila v skladu z zakonom.

Za novo komunalno opremo pa je Mestna občina Novo mesto v letu 2009 v skladu z zakonodajo in določili »starega Odloka« sprejela še posamezne Odloke o programih opremljanja, ki se nanašajo na posamezna območja priključevanja. Za komunalno opremo, predvideno s prostorsko izvedbenimi akti, sta bila v obliki »Odloka« sprejeta program opremljanja za ZN Podbreznik in program opremljanja za OPPN Pogance. Za zgrajeno vodovodno omrežje na območju Grčevja je bil z odlokom sprejet program opremljanja za območje Grčevja, za kanalizacijsko omrežje pa so bili v obliki odloka sprejeti naslednji programi opremljanja:

- program opremljanja za kanalizacijsko omrežje v romskem naselju Brezje,
- program opremljanja za kanalizacijsko omrežje v romskem naselju Šmihel,
- program opremljanja za kanalizacijski sistem Petelinjek,
- program opremljanja za kanalizacijo Muhaber in
- program opremljanja za kanalizacijo Jugorje.

Ker Zakon o prostorskem načrtovanju v 74. členu določa, da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (ali občinskega podrobnega prostorskega), je MONM po sprejetju »Odloka o Občinskem prostorskem načrtu« (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr., in 4/12 – tehn. popr.) pripravila nov »Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Novo mesto«, ki ga je občinski svet

MONM v obliki novega »Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto« sprejel na 31. seji, dne 15.7.2010. Navedeni odlok je bil objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 61/2010, dne 30.7.2010- v nadaljnjem besedilu: »novi Odlok«

Najpomembnejše spremembe so povzete v nadaljevanju:

V primerjavi s starim programom opremljanja in »starim Odlokom« ostali nespremenjeni:

- deleži skupnimi stroškov, ki jih pri posamezni komunalni opremi prevzema občina,
- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine $D_{pi} / D_{ti} - 0,3 / 0,7$,
- način revalorizacije
- obravnavanje oprostitev in olajšav.

Na novo pa so z novim programom opremljanja in »novim Odlokom« urejena naslednja področja:

- nekoliko drugače so zapisana določila, ki se nanašajo na razumevanje odloka in obračun komunalnega prispevka.
- spremenjeni so faktorji dejavnosti (upoštevanje so podane pobude za spremembo faktorja dejavnosti pri garažnih objektih, domovih za starejše občane in varovanih stanovanjih, upoštevane pobude gospodarske zbornice za znižanje faktorjev v povezavi z razvojem gospodarstva in storitvene dejavnosti) ter predlogi občinske uprave,
- na novo so določena obračunska območja za vsako posamezno komunalno opremo ob upoštevanju obstoječih in novih površin za pozidavo na podlagi sprejetega OPN,
- na podlagi sprejetega OPN je drugačen izračun površin obstoječih in novih stavbnih zemljišč ter obstoječih in novih neto tlorisnih površin objektov,
- izvedeni so bili novi preračuni stroškov na enoto mere za vsako posamezno komunalno napravo po obračunskih območjih na m² novih stavbnih parcele (c_{pi}) in na m² novih neto tlorisnih površin objektov (c_{ti}), ki so osnova za izračun višine komunalnega prispevka,
- obročno plačevanje komunalnega prispevka je z novim odlokom možno v desetih zaporednih mesečnih obrokih, kar je za lastnike obstoječih objektov, ki so se dolžni priključiti na zgrajeno vodovodno in kanalizacijsko omrežje bolj ugodno v primerjavi s štirimi mesečnimi obroki po »starem Odloku«,
- posebej pa je potrebno opozoriti na spremembo v novem programu opremljanja in novem Odloku, ki je rezultat iskanja najbolj realne delitve stroškov obstoječe komunalne opreme med območja, ki morajo nadgraditi komunalno opremo na podlagi prostorsko izvedbenih aktov (ZN, LN, UN, že sprejeti OPPN in bodoči OPPN) in ostala obstoječa in nova stavbna zemljišča. Zaradi težav pri sklicevanju na opremljenost zemljišč s primarnim in sekundarnim omrežjem (kar nam je v praksi povzročalo največ težav pri izvajanju starega odloka), z novim programom opremljanja in odlokom območja obstoječe komunalne opreme delimo na:
 - delno opremljena območja obstoječe komunalne opreme (ločeno za ceste, vodovod, kanalizacija,...), na katero se navezuje javna komunalna oprema, predvidena po prostorsko-izvedbenih aktih in novih programih opremljanja in
 - opremljena območja obstoječe komunalne opreme, v primerih ko ni predvidena nova javna komunalna oprema po prostorsko izvedbenih aktih in programih opremljanja.

Zaradi enake obravnave zavezancev za plačilo komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na upoštevanje bolj ugodnih faktorjev dejavnosti in obračunskih stroškov opremljanja na enoto mere za obstoječo komunalno opremo po določbah »novega Odloka«, je **v prehodnih in končnih določbah »novega Odloka« v 19. členu dana pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev sprejetih odlokov o programih opremljanja.** Uskladitev vseh odlokov o programih opremljanja zemljišč za gradnjo je potrebno izvesti v roku devetih mesecih od uveljavitve »novega Odloka«. Do

sprejetja sprememb in dopolnitev obstoječih odlokov se za izračun komunalnega prispevka uporabljajo določbe obstoječih odlokov.

Predloženo gradivo, ki se nanaša na spremembe in dopolnitve programa opremljanja in stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik«, je zadnje izmed gradiv, ki se nanaša na uskladitev določil »novega Odloka« iz leta 2010 s »starim Odlokom« iz leta 2008. Razlog za to je bila pobuda investitorja za spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Podbreznik, ki je bila realizirana s sprejetjem Odloka o spremembah in dopolnitvah ZN Podbreznik na 17. seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto.

Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10) je v PRILOGI 6.

2. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA »PODBREZNIK« IZ LETA 2009

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« (januar 2009) - v nadaljevanju: program opremljanja, ki ga je leta 2009 izdelalo podjetje Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto, je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel z »Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« na 23. seji dne 9.7.2009. Objavljen je bil v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 57/2009.

Program opremljanja vsebuje naslednja poglavja:

1. Splošni del programa opremljanja,
2. Obstoječa in predvidena komunalna infrastruktura
3. Investicije v gradnjo nove komunalne infrastrukture
4. Obstoječa komunalna infrastruktura
5. Terminski plan izgradnje komunalne opreme
6. Podlage za odmero komunalnega prispevka in
7. Priloge.

Pripravljen je bil na podlagi Odloka o ZN Podbreznik in Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka v mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08).

Navedeni odlok je :

- podlaga za opremljanje s predvideno cestno in komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim podrobnim prostorskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka **za predvideno in obstoječo cestno in komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti**, ki ga zavezanec / investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja plača občini.

Program opremljanja določa investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, kot tudi rekonstrukcije ali razširitve zmogljivosti obstoječe komunalne infrastrukture, ki so potrebne zaradi priključitve načrtovane pozidave v območju zazidalnega načrta Podbreznik na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema.

Pri ugotavljanju obračunskih stroškov za že obstoječo komunalno infrastrukturo in faktorjih dejavnosti navedeni program opremljanja in Odlok povzemata določila in vrednosti iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08).

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« iz leta 2009 je razviden iz PRILOGE 5. Iz njega so razvidni vsi podatki,

podlage in merila za odmero komunalnega prispevka, med drugim tudi obračunska območja, skupni in obračunski stroški investicije in preračun teh stroškov na m² gradbene parcele (Cpi) in na m² neto tlorisne površine objektov (Cti) na obračunskem območju, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka, kakor tudi način izračuna komunalnega prispevka.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« je razviden iz PRILOGE 4.

Ker je Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08) prenehal veljati s sprejetjem novega »Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto« (Uradni list RS, št. 62/10 – v nadaljnjem besedilu novi Odlok), ki ga je OSMONM sprejel na podlagi sprejetega Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (v nadaljnjem besedilu OPN), je izdelani program opremljanja za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik » in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«, potrebno novelirati. Drugi razlog pa spremembe in dopolnitve programa opremljanja in odloka pa so spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik, ki jih je občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na predhodni 17. seji, dne 27.9.2012 in so objavljene v Uradnem listu RS, št. 80/12- v nadaljnjem besedilu SD ZN Podbreznik.

3. PREDSTAVITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA PODBREZNIK IN ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA »PODBREZNIK«

Spremembe in dopolnitve »Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »zazidalnega načrta Podbreznik«« iz leta 2009, (Uradni list RS, št. 57/09), se pripravljajo iz dveh razlogov:

- zaradi SD ZN Podbreznik, ki ga je Občinski svet MONM sprejel na 17. seji, dne 27.9.2012 in je objavljen v Uradnem listu RS, št. 80/12, z dne 26.10.2012.

Program opremljanja se v skladu s 74. Členom Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. Odlok in program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009 je bil pripravljen na podlagi Odloka o ZN Podbreznik iz leta 2002 (Uradni list RS, št. 74/02), zato ga je potrebno spremeniti in dopolniti ob upoštevanju SD ZN Podbreznik (Uradni list RS, št. 80./12),

- zaradi uskladitve s programom opremljanja oziroma Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto, (Uradni list RS, št. 62/2010, z dne 30.7.2010), ki je bil sprejet na podlagi Občinskega prostorskega načrta in se nanaša na obstoječo komunalno opremo, ker je bil z njim razveljavljen stari Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08).

Z navedenim krovnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku so poleg stroškov na enoto mere za obstoječo komunalno opremo, določena tudi merila za odmero komunalnega prispevka, ki veljajo na območju celotne občine, zato so upoštevana tudi pri izdelavi sprememb in dopolnitev programa opremljanja in odloka tudi za novo načrtovano komunalno opremo po določilih Odloka o ZN Podbreznik, s sprejetimi SD ZN Podbreznik (Uradni list RS, št. 80/12, z dne 26.10.2012)

S SD ZN Podbreznik se spreminjajo površine gradbenih parcel, bruto in neto tlorisne površine objektov in javnega parka, v manjši meri pa se pri individualni stanovanjski pozidavi nadgrajuje tudi javna komunalna oprema, in sicer cestno omrežje P1-P5 s pripadajočo komunalno opremo, ki je razvidno iz priloge k programu opremljanja.

Glede na to, da je večji del komunalne opreme po programu opremljanja iz leta 2009 že izveden, se s spremembami in dopolnitvami programa opremljanja v skladu s SD ZN Podbreznik spreminja le podatke o površinah gradbenih parcel in dopustnih neto tlorisnih površinah objektov, pri stroških komunalne opreme pa se k revaloriziranim skupnim in obračunskim stroškom komunalne opreme prištevajo stroški za odkupe dodatnih zemljišč, po katerih je načrtovana javna komunalna oprema, ki se predvsem nanašajo na dodatno javno prometno omrežje s pripadajočo javno komunalno opremo v območju individualne stanovanjske pozidave. Poleg tega SD ZN Podbreznik dajejo tudi možnosti za umestitev spremljajočih dejavnosti, kot vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd., kar na spremembe in dopolnitve programa opremljanja vpliva le posredno v povezavi z uporabo drugačnih faktorjev dejavnosti pri izračunu komunalnega prispevka.

Glavne spremembe in dopolnitve programa opremljanja so naslednje:

- Na začetku so dodana uvodna pojasnila k spremembam in dopolnitvam programa opremljanja, v katerih so povzeti razlogi za pripravo sprememb in dopolnitve in povzetek SD ZN Podbreznik;
- V poglavju »1: Splošni del programa opremljanja«, so dopolnjeni podatki o izdelovalcu sprememb in dopolnitev in dokumentacija, na podlagi katerih so bile pripravljene spremembe in dopolnitve in manjše korekcije površin po namenski rabi glede na SD ZN Podbreznik;
- Poglavje »2. Obstoječa in predvidena komunalna infrastruktura« je ostalo nespremenjeno;
- V poglavju »3. Investicija v gradnjo nove komunalne infrastrukture« so tč. 3.1. v tabelah na str. 18 in 19 navedeni novi podatki o neto tlorisnih površinah objektov in gradbenih parcelah. V tč. »2 Skupni stroški investicije (Ss)« pa so skupni stroški določeni na novo, tako, da so stroški iz osnovnega programa opremljanja ustrezno revalorizirani in povečani za ocenjene dodatne stroške v zvezi s komunalno opremo. V tabeli skupnih stroški investicije glede na že zgrajeno in še predvideno infrastrukturo na strani 28 so navedeni podatki o novih vrednostih in deležih, tabela za njo in tabela na str. 27 pa v spremembah in dopolnitvah programa opremljanja nista več prikazani.
V tč. 3.3. Obračunski stroški investicije (So) so v tabeli na str. 29 navedeni novi podatki in deleži.
- Poglavje 4. Obstoječa komunalna infrastruktura je usklajeno z določbami novega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega iz leta 2010, oziroma vsakokrat veljavnim krovnim oz. splošnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku, saj program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009 povzema še določbe Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto iz leta 2008 (Uradni list RS, št. 21/08). Narejen je tudi izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno po posameznih sklopih (Tehnološki park, Poslovno oskrbni center, enklave, Stanovanjski bloki, vrstne hiše in individualne hiše). Noveliran je tudi terminski plan v poglavju 5.
- V poglavju »6. Podlage za odmero komunalnega prispevka« so v tč. 6.1. popravljene podatki o vsoti vseh neto tlorisnih površin objektov, vseh parcel za gradnjo na obračunskem območju in skupnih stroških. V tabeli na strani 38 so stroški za investicijo v novo načrtovano komunalno infrastrukturo na enoto mere (Cpi, Cti) nadomeščeni z novimi vrednostmi. Enako velja za stroške na enoto mere za obstoječo komunalno opremo na str. 39. Na novo je narejen izračun komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo po posameznih sklopih (Tehnološki park, poslovno oskrbni center, enklave, stanovanjski bloki, vrstne hiše in individualne hiše, ki je nadomestil tabelo na str. 42. V tč. »6.4. Faktor dejavnosti« so

glede na krovni odlok o podlagah in merilih dodani podatki o faktorjih dejavnosti za nove programe glede na SD ZN Podbreznik (dom starejših občanov, varovana stanovanja, vrtec,...). Na koncu so dodane še priloge in zaključek.

Iz priloženih Sprememb in dopolnitev programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja zazidalnega načrta »Podbreznik« (v PRILOGI 2) so razvidni vsi podatki v zvezi z odmero komunalnega prispevka, predvideno komunalno opremo, obračunskimi območji investicije, skupnimi in obračunskimi stroški investicije, podlagami in merili za odmero komunalnega prispevka, preračunom obračunskih stroškov na enoto mere c_{pi} in c_{ti} za investicijo v predvideno komunalno opremo, indeksiranje stroškov opremljanja, terminski plan,.... . Obstoječa komunalna oprema se povzema po vsakokrat veljavnem Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega .

Enako velja tudi za predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (v PRILOGI 3).

Primerjave med površinami gradbenih parcel, neto tlorisnimi površinami skupnih in obračunskih stroških stroškov in preračun stroškov na enoto mere med Odlokom in programom opremljanja iz leta 2009 in dopolnitvami , ki so predmet obravnave, so razvidne iz priloženih tabel.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Že ob pripravi »novega Odloka« o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto je bilo ocenjeno, da bodo investitorji, ki so pri realizaciji prostorsko izvedbenih aktov dolžni zgraditi novo načrtovano infrastrukturo, za obstoječo komunalno opremo, ob nespremenjenih faktorjih dejavnosti, plačevali od 40%-50% nižje komunalne prispevke v primerjavi s »starim Odlokom«, s katerim je bilo večino predmetnih zemljišč razporejenih v območja opremljena s primarnim in sekundarnim omrežjem. V primeru, ko se za njihove objekte z »novim Odlokom« spreminjajo tudi faktorji dejavnosti, pa bodo ti zneski še nižji.

Primerjave med višinami komunalnih prispevkov za obstoječo komunalno opremo po »starem Odloku« in sprejetim » novim Odlokom« za posamezne primere, ob spremenjenih faktorjih dejavnosti so razvidne iz izračunov v priloženih tabelah .

Sprejeti odlok bo imel vpliv na manjše proračunske prihodke iz naslova komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v prihodnjih letih, kar pa hkrati vpliva na spodbujanje gradnje in večje prihodke iz naslova novih dejavnosti, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in davkov.

Sprejeti odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje zazidalnega načrta »Podbreznik« bo osnova za odmero nekoliko višjega komunalnega prispevka za novo-načrtovano komunalno opremo in nižjega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju zazidalnega načrta Podbreznik. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bodo investitorji dolžni plačati pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov na območju zazidalnega načrta. Komunalni prispevek za izgradnjo nove komunalne opreme pa se bo večinoma poračunaval s podjetjem IMOS d.d., ki je del komunalne opreme zgradil na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju z Mestno občino Novo mesto. Dokončanje komunalne opreme je odvisno od

interesov podjetja Imos d.d. in ostalih investorjev na območju ZN Podbreznik in od zagotovljenih proračunskih sredstev občine.

Darja Plantan

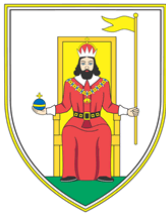
VODJA URADA ZA DAVKE

BORUT NOVAK

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloge:

1. Tabela 1: Primerjava površin
2. Tabela 2: Primerjava skupnih in obračunskih stroškov
3. Tabela 3: Primerjava stroškov na enoto mere
4. Tabela 4: Primerjava izračunov komunalnega prispevka



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Za območje opremljanja zazidalnega načrta

»PODBREZNIK«

Novo mesto, oktober 2012

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

0. UVODNA POJASNILA K SPREMEMBAM IN DOPOLNITVAM PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	7
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	7
1.2. Namen izdelave programa opremljanja.....	7
1.3. Opis območja opremljanja	8
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja	11
2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	13
2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura.....	14
2.2. Predvidena komunalna infrastruktura.....	14
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	21
3.1. Obračunsko območje investicije	21
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	23
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	32
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	34
4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture.....	34
4.2. Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So)	35
5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME.....	37
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	38
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote	38
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote	40
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	40
6.4. Faktor dejavnosti	40
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	41
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	41
6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	42
7. PRILOGE	44
a.) Grafični prikaz obračunskega območja	44
b.) Predlog odloka o programu opremljanja	44

0. UVODNA POJASNILA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMOMB IN DOPOLNITEV PROGRAMA OPREMLJANJA

Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »zazidalnega načrta Podbreznik« iz leta 2009, ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel z »Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (Uradni list RS, št. 57/09), se pripravljajo iz dveh razlogov:

- zaradi sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik, ki ga je Občinski svet MONM sprejel na 17. seji dne 27.9.2012 in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št.80/12, dne 26.10.2012(v nadaljnjem besedilu SD ZN Podbreznik) in
- zaradi uskladitve s programom opremljanja oziroma Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto, (Uradni list RS, št. 62/2010, z dne 30.7.2010), ki je bil sprejet na podlagi Občinskega prostorskega načrta in se nanaša na obstoječo komunalno opremo.

*Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto je objavljen v Uradnem listu RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr., in 4/12 – tehn. popr..

Mestna občina Novo mesto je v letu 2010 na podlagi sprejetega občinskega prostorskega načrta v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju sprejela nov Program opremljanja oziroma Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto. Sprejet je bil na 31. seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, dne 15.7.2010 in objavljen v Uradnem listu RS, št. 62/2010, dne 30.7.2010. Navedeni odlok je stopil v veljavo naslednji dan po objavi, stari Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08) pa je bil razveljavljen.

Z navedenim krovnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku so poleg stroškov na enoto mere za obstoječo komunalno opremo, določena tudi merila za odmero komunalnega prispevka, ki veljajo na območju celotne občine, zato so upoštevana tudi pri izdelavi sprememb in dopolnitev programa opremljanja in odloka tudi za novo načrtovano komunalno opremo po določilih Odloka o ZN Podbreznik, s sprejetimi SD ZN Podbreznik (Uradni list RS, št 80/12, z dne26.12.2012)

Glede na to, da Odlok in program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009 povzema še določbe Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto iz leta 2008 (Uradni list RS, št. 21/08), ga je v tem delu potrebno uskladiti z Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto iz leta 2010 (Uradni list RS, št. 62/2010), oziroma vsakokrat veljavnim krovnim oz. splošnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku.

Ker se program opremljanja v skladu s 74. Členom Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega ali občinskega podrobnega prostorskega načrta, je Odlok in program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009, ki je bil pripravljen na podlagi Odloka o ZN Podbreznik iz leta 2002 (Uradni list RS, št. 74/02) potrebno spremeniti in dopolniti ob upoštevanju SD ZN Podbreznik. (Uradni list RS, št.62/12).

S SD Podbreznik se spreminjajo površine gradbenih parcel, bruto in neto tlorisne površine objektov in javnega parka, v manjši meri pa se pri individualni stanovanjski pozidavi nadgrajuje tudi javno cestno omrežje s pripadajočo komunalno opremo. Poleg tega SD ZN Podbreznik dajejo tudi možnosti za umestitev spremljajočih dejavnosti, kot vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd., kar na spremembe in dopolnitve programa opremljanja vpliva le v povezavi z uporabo drugačnih faktorjev dejavnosti pri izračunu komunalnega prispevka.

Navedene SD ZN Podbreznik so v kratkem povzete v nadaljevanju.

- Zasnove projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture glede na osnovni ZN Podbreznik so naslednje:
 - Načrtuje se združevanja objektov na območju tehnološkega parka: T9 in T11 ter T5 in T7 ter O1a in O1b z enoto T3, zato se temu prilagodijo ureditve uvozov in izvozov. To omogoča tudi speljavo internih cestnih zank v zaledju predvidenih objektov. Pri lociranju uvozov in izvozov naj se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.
 - Za dostop do enodružinskih stanovanjskih objektov na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta.
 - Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje vse do meje območja ZN Podbreznik.
 - Potek predvidene peš in sprehajalne poti po osrednjem delu območja se delno korigira, tako da poteka severno od območij E1 in E2. Predvidi se nova javna peš pot na trasi obstoječe poti med blokom B9 in nizom vrstnih hiš V1.
 - Zagotovi se oskrba z GJI (kanalizacija, vodovod, plinovod, elektrika in elektronske komunikacije) za vse objekte na območju urejanja. Na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se infrastrukturni vodi izgradijo v voziščih dovoznih cest.
 - Kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu. Padavinsko vodo z javnih in ostalih površin se odvaja v padavinsko kanalizacijo. Padavinske odpadne vode iz severnega območja dela tehnološkega parka, južnega dela območja predvidene blokovne gradnje ter iz območja individualnih stanovanjskih objektov, kjer zaradi terenskih razmer gravitacijsko odvajanje padavinske vode v javno padavinsko kanalizacijo ni možno, se zagotovi individualno odvajanje padavinske vode s ponikanjem oz. izpustom po terenu znotraj posamezne parcele.
 - Javne površine na celotnem območju urejanja se opremijo z javno razsvetljavo.
- Spremembe stavbnih parcel in neto tlorisnih površin s SD Podbreznik glede na osnovi ZN Podbreznik je povezana s spremembami lokacij in gabariti objektov ter ureditve površin v območju, kot sledi:
 - Za območje objekta T4 na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba višinskega gabaritov do (K)+P). Dopustitev znižanja višine objekta je potrebno zaradi možnosti umeščanja trgovske dejavnosti, za kar je taka etažnost najprimernejša. Pri tem se z oblikovanjem objekta oz. fasad doseže, da bo usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku. (namestitve slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno).
 - Za območje T6b in T8b na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do minus 30 %, parkiranje se dovoli v vseh etažah objekta. Dopustitev zmanjšanje tlorisnih gabaritov je potrebno zaradi zagotovitve potrebnih parkirnih mest, ki jih samo v kletni etaži ni možno zagotoviti. Parkirna mesta v objektu se lahko namenijo tudi za potrebe sosednjih objektov.
 - Za objekte T9 in T11 ter T5 in T7 v okviru tehnološkega parka se dopusti združevanje, s čimer se omogočijo racionalnejše ureditve objektov in manipulacijskih površin ter dostave.
 - Za stanovanjske bloke B1, B3, B5, B7 in B9 se, za zagotovitev večje funkcionalnosti ureditev, dopusti združevanje kleti (po največ tri skupaj) s skupnim uvozom/izvozom in izvedba terasnih etaž (ki obsegajo do 70 % bruto tlorisne površine pritlične etaže). Na območju zmanjšanih gradbenih parcel blokov B1, B3, B5, B7 in B9 se ohranja obstoječi gozd. Poleg tega se določi nova faznost izvedbe in predaje v uporabo osrednjega parka, ki se veže na začetek

uporabe stanovanjskih blokov B1, B3, B5, B7, B9, enklav E1 in E2 ter nizov vrstnih hiš.

- V enklavah E1 in E2 se dopusti nižjo etažnost objektov, do (K) + P).
- Nizi vrstnih hiš V5, V6 in V7 se razmaknejo. Korekcija odnikov med nizi vrstnih hiš je potrebna zaradi novih predpisov o požarni varnosti stavb. Nizih vrstnih hiš V9, V10 in V11 se podaljšajo za po eno vrstno hišo.
- Za območja gruč enodružinskih stanovanjskih objektov P1, P2, P3, P4 in P5 se predlaga ureditev dovoznih cest do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta. Zaradi teh sprememb so potrebne tudi spremembe postavitve objektov in parcelacije, pri čemer se zagotovi ohranitev zelenih površin med gručami. Zelene površine med gručami se parcelno razdelijo, vendar se ohranjajo kot gozd ali parkovni gozd.

➤ **Dejavnosti** glede na osnovni ZN Podbreznik se spreminjajo

- Za enoti O1a in O1b (po osnovnem ZN predvideni za dejavnosti trgovina, pošta, banka, gostinski objekt in storitvene dejavnosti), se dopusti združitev z enoto T3, ki je po osnovnem ZN del tehnološkega parka. S tem se predvidenim dejavnostim zagotovijo ustreznejše večje površine.
- Za enklavi E1 in E2 se dopusti tudi dejavnosti vrtec, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja. Temu se prilagodi tudi oblikovanje objektov - objekti so lahko nižji. Zunanji gabariti pozidanega območja enklav ostajajo v mejah, kot so določene po osnovnem ZN.
- V večstanovanjskih blokih B1 in B3 se dopusti ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev kot možne ponudbe za športne dejavnosti pri Velodromu.
- V nizih vrstnih hiš V10 in V11, ki sta poleg enklave, se dopusti tudi oskrbovana stanovanja v pritličju,
- V tehnološkem parku se dopusti ureditev garažnih hiš.

S SD ZN Podbreznik se spreminjajo površine gradbenih parcel, bruto in neto tlorisne površine objektov in javnega parka, v manjši meri pa se pri individualni stanovanjski pozidavi nadgrajuje tudi javna komunalna oprema in sicer cestno omrežje P1-P5 s pripadajočo komunalno opremo, ki je razvidno iz priloge k programu opremljanja.

Glede na to, da je večji del komunalne opreme po programu opremljanja iz leta 2009 že izveden, se s spremembami in dopolnitvami programa opremljanja v skladu s SD ZN Podbreznik spreminja le podatke o površinah gradbenih parcel in dopustnih neto tlorisnih površinah objektov, pri stroških komunalne opreme pa se k revaloriziranim skupnim in obračunskim stroškom komunalne opreme prištevajo stroški za odkupe dodatnih zemljišč, po katerih je načrtovana javna komunalna oprema, ki se predvsem nanašajo na dodatno javno prometno omrežje s pripadajočo javno komunalno opremo v območju individualne stanovanjske pozidave. Poleg tega SD ZN Podbreznik dajejo tudi možnosti za umestitev spremljajočih dejavnosti, kot vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd., kar na spremembe in dopolnitve programa opremljanja vpliva le posredno v povezavi z uporabo drugačnih faktorjev dejavnosti pri izračunu komunalnega prispevka.

Glavne spremembe in dopolnitve programa opremljanja so naslednje:

- Na začetku so dodana uvodna pojasnila k spremembam in dopolnitvam programa opremljanja, v katerih so povzeti razlogi za pripravo sprememb in dopolnitve in povzetek SD ZN Podbreznik;
- V poglavju »1: Splošni del programa opremljanja«, so dopolnjeni podatki o izdelovalcu sprememb in dopolnitev in dokumentacija, na podlagi katerih so bile pripravljene spremembe in dopolnitve in manjše korekcije površin po namenski rabi glede na SD ZN Podbreznik;
- Poglavje »2. Obstoječa in predvidena komunalna infrastruktura« je ostalo nespremenjeno;

- V poglavju »3. Investicija v gradnjo nove komunalne infrastrukture« so tč. 3.1. v tabelah na str. 18 in 19 navedeni novi podatki o neto tlorisnih površinah objektov in gradbenih parcelah. V tč. »2 Skupni stroški investicije (Ss)« pa so skupni stroški določeni na novo, tako, da so stroški iz osnovnega programa opremljanja ustrezno revalorizirani in povečani za ocenjene dodatne stroške v zvezi s komunalno opremo. V tabeli skupnih stroški investicije glede na že zgrajeno in še predvideno infrastrukturo na strani 28 so navedeni podatki o novih vrednostih in deleži, tabela za njo in tabela na str. 27 pa v spremembah in dopolnitvah programa opremljanja nista več prikazani. V tč. 3.3. Obračunski stroški investicije (So) so v tabeli na str. 29 navedeni novi podatki in deleži.
- Poglavlje 4. Obstoječa komunalna infrastruktura je usklajeno z določbami novega odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega iz leta 2010, oziroma vsakokrat veljavnim krovnim oz. splošnim občinskim odlokom o komunalnem prispevku, saj program opremljanja za območje ZN Podbreznik iz leta 2009 povzema še določbe Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto iz leta 2008 (Uradni list RS, št. 21/08). Narejen je tudi izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno po posameznih sklopih (Tehnološki park, Poslovno oskrbni center, enklave, Stanovanjski bloki, vrstne hiše in individualne hiše). Noveliran je tudi terminski plan v poglavju 5.
- V poglavju »6. Podlage za odmero komunalnega prispevka« so v tč. 6.1. popravljene podatki o vsoti vseh neto tlorisnih površin objektov, vseh parcel za gradnjo na obračunskem območju in skupnih stroških. V tabeli na strani 38 so stroški za investicijo v novo načrtovano komunalno infrastrukturo na enoto mere (Cpi, Cti) nadomeščeni z novimi vrednostmi. Enako velja za stroške na enoto mere za obstoječo komunalno opremo na str. 39. Na novo je narejen izračun komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo po posameznih sklopih (Tehnološki park, poslovno oskrbni center, enklave, stanovanjski bloki, vrstne hiše in individualne hiše, ki je nadomestil tabelo na str. 42. V tč. »6.4. Faktor dejavnosti« so glede na krovni odlok o podlagah in merilih dodani podatki o faktorjih dejavnosti za nove programe glede na SD ZN Podbreznik (dom starejših občanov, varovana stanovanja, vrtec,...). Na koncu so dodane še priloge in zaključek.

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Program opremljanja iz leta 2009 (jan. 2009):

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

župan: Alojzij Muhič

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

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

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

Spremembe in dopolnitve programa opremljanja (sept. 2012) je pripravila Mestna občina Novo mesto.

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

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

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

Program opremljanja določa investicije v gospodarsko javno infrastrukturo, tako v omrežja kot komunalne objekte, ki jih je potrebno na novo zgraditi oziroma kot tudi v tista, kjer je potrebno obstoječo komunalno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema. Opredeljena je tudi tista infrastruktura, ki je že zgrajena.

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

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

Program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se lahko odda na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Novo mesto in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in

komunalno infrastrukturo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

1.3. Opis območja opremljanja

Ureditveno območje zazidalnega načrta »Podbreznik«, ki je predmet opremljanja z načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja. Pri določitvi obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se uporablja Program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10), oziroma vsakokrat veljavni odlok, imenovan Splošni odlok.

Podrobnosti so navedene v nadaljevanju.

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

Meja območja poteka na severu po cesti Novo mesto – Češča vas, na vzhodu poteka pod daljnovodom, na jugu in na severu pa jo omejujeta gozdni površini. Območje zazidalnega načrta obsega površino cca 23,7 ha. Namenjeno je izgradnji stanovanjskih objektov in poslovno oskrbnih objektov – cca 10 ha in objektov v okviru tehnološkega parka v površini cca 6,1 ha, cca 6 ha predstavljajo površine za javno uporabo (ceste, javni park, zelenice in pešpoti), preostale površine cca 2 ha pa zasebni gozd..

Slika: Posnetek območja opremljanja



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

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

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

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

Podrobnejši pogoji glede načrtovanih prostorskih ureditev so podani v zazidalnem načrtu »Podbreznik« (Uradni list RS, št. 74/2002, z dne 16.8.2002) in v spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Podbreznik (Uradni list RS št.80/12) in jih v programu opremljanja ponovno ne navajamo.

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. ostala dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zazidalni načrt »Podbreznik«

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik, ki je bil sprejet na občinskem svetu Mestne občine Novo mesto ter objavljen v Uradnem listu RS (Uradni list RS, št. 74/2002; 16.8.2002) s spremembami in dopolnitvami, sprejetimi na Občinskem svetu ...dne in objavljenimi v Uradnem listu RS (Uradni list RS, št. 80/12).

Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (78. člen ZPNačrt) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja (Ur.l. RS 80/07) kot osnovni dokument priprave programa.

Ostala dokumentacija

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

- projekti PGD/PZI/PID »Komunalni vodi v sklopu opremljanja ZN Podbreznik z navezavami na infrastrukturno omrežje« (več projektov v obdobju 2003-2008; Acer d.o.o. Novo mesto)
- prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri preverjanju površin parcel,
- podatki investitorja in občine pri opredelitvi terminskega plana,
- program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme in Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 62/19),
- izdane situacije Mestni občini Novo mesto s strani izvajalcev del pri ugotavljanju stroškov že izvedenih del,
- pogodba o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in podjetjem IMOS z aneksi,
- sklenjene pogodbe za ugotovitev stroškov nakupa, zamenjave zemljišč ali služnosti,
- priloge k programu opremljanja stavbnih zemljišč (Parcela d.o.o., oktober 2002) za ugotovitev ali preverbo stroškov,
- novelacija investicijskega programa »Izgradnja komunalne infrastrukture za poslovno cono s tehnološkim parkom v zazidalnem načrtu Podbreznik« (Espri d.o.o., december 2004) kot zbirnik informacij o stroških infrastrukture, ki je fizično izven območja opremljanja, ki pa je v nekem delu namenjena tudi območju opremljanja (pločnik in javna razsvetljava ob lokalni cesti)
- podatki pristojne občinske službe o strošku dodanih del na infrastrukturi znotraj območja,
- kartice stroškovnih mest po letih (izpis pristojne službe MoNm za ugotovitev ali preverbo režijskih in ostalih stroškov),
- podatki pristojne občinske službe o vrednosti zemljišč, ki jih je še potrebno odkupiti za javni park in ceste do individualnih stanovanjskih objektov,
- ocena stroškov komunalne opreme, ki se nanašajo na dodatno komunalno na podlagi sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik,
- Indekse za revalorizacijo cen po podatkih Gospodarske zbornice Slovenije za nizko gradnjo.

2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

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

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

Podrobnosti bodo navedene v projektni dokumentaciji.

V nadaljevanju je podan opis:

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

2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura

Prometna infrastruktura

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

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

Vodovodno omrežje

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

Kanalizacijsko omrežje

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

Elektroenergetsko omrežje

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

Javna razsvetljava

V območju opremljanja ni javne razsvetljave.

Telekomunikacijsko omrežje

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

Kabelska televizija

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

Plinovodno omrežje

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

2.2. Predvidena komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju urejanja bo zagotovljena naslednja komunalna oprema:

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

Predvidena komunalna infrastruktura se bo navezovala na obstoječo infrastrukturo.

2.2.1. Prometna infrastruktura

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

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

Cesta

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

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

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

Parkirne površine

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

Pešpoti, kolesarske steze in pločniki

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

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

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

Objekt

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

2.2.2. Vodovodno omrežje

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Kanalizacijsko omrežje

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

Komunalna odpadna voda

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

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

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

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

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

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

Padavinska odpadna voda

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

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

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

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

2.2.4. Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

2.2.5. Javna razsvetljava

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

Nivo osvetlitve je prilagojena sprehajalni poti ter lokalnemu prometu z omejeno hitrostjo 50 km/h. Srednja osvetlitev naj bo večja od $E_{sr} = 15 \text{ lx}$, razmerje $E_{min} / E_{sr} > 0,4$.

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

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

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

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

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

2.2.6. Kabelska televizija

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

2.2.7. Plinovodno omrežje

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

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

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

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

2.2.8. Telekomunikacijsko omrežje

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

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

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

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

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

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

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

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

3.1. Obračunsko območje investicije

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

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

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja tudi ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena stanovanjska ali mirna poslovna dejavnost, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa.

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

Površine obračunskih območij investicije

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

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte v našem primeru izračunajo na podlagi situacije v zazidalnem načrtu. Glede na to, da so v zazidalnem načrtu opredeljeni tlorisni gabariti objektov, iz katerih lahko izpeljemo dovoljene bruto površine, je za preračun le-teh v neto površine uporabljen pretvornik 0,85. Kjer so bruto površine odvisne od faktorja pozidanosti parcele (ta je praviloma določen v razponu 50% – 80%) je upoštevan faktor pozidanosti 70%. Točni podatki glede pozidanosti za vse parcele bodo znani šele takrat, ko bodo investitorji predložili dokumentacijo za obračun komunalnega prispevka (se pravi, za pridobitev gradbenega dovoljenja).

Tabela: Neto površine objektov v območju

Oznaka	Opis	Neto tlorisne površine v m ²
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	130.262,84
O	Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	12.112,84
E	Enklave (E1 in E2)	18.207,00
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	44.268,00
V	Vrstne hiše (V1-V11)	12.484,80
I	Individualne hiše (a-g)	13.681,87
Skupaj		231.017,35

Gradbene parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, ki jih je moč razbrati iz zazidalnega načrta, pri čemer so nekatere preverjene tudi v zemljiškem katastru. Obstajajo tudi objekti, ki so predvideni šele v prihodnjih fazah in za katere parcelacija še ni bila narejena. Za te so uporabljeni podatki samo iz načrta parcelacije iz zazidalnega načrta.

Parcela (3. člen uredbe)

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

Celotna površina območja opremljanja je velika 237.710 m². Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katero se odmeri komunalni prispevek pa znaša 182.937,02 m².

Oznaka	Opis	Površina parcel v m ²
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	61.310,00
O	Poslovno-oskrbni center (O1, O2 in »1«)	8.266,00
E	Enklave (E1 in E2)	8.035,00
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	26.500,00
V	Vrstne hiše (V1-V11)	30.282,00
I	Individualne hiše (a-g)	26.826,00
Skupaj		161.219,00

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških gradnje komunalne opreme so pridobljeni na podlagi:

- izdanih situacij Mestni občini Novo mesto s strani izvajalcev in podpisanih pogodb za že izvedena dela,
- stroških izgradnje dela komunalne opreme po sklenjenih pogodbah o opremljanju med Mestno občino Novo mesto in podjetjem IMOS z aneksi,
- projektantskega popisa del za še neizvedeni del infrastrukture,
- sklenjenih pogodb za ugotovitev stroškov nakupa, zamenjave zemljišč ali služnosti,
- novelacija investicijskega programa »Izgradnja komunalne infrastrukture za poslovno cono s tehnološkim parkom v zazidalnem načrtu Podbreznik« (Espri d.o.o., december 2004) kot zbirnik informacij o stroških infrastrukture, ki je fizično izven območja opremljanja, ki pa je v nekem delu namenjena tudi območju opremljanja (pločnik in javna razsvetljava ob lokalni cesti)
- podatki pristojne občinske službe o strošku dodatnih odkupov zemljišč na podlagi ocene cenilke in dodatne komunalne opreme na podlagi sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik znotraj območja na podlagi preverbe cen pri projektantu projektov PGD/PZI,
- kartice stroškovnih mest po letih (izpis pristojne službe MoNm za ugotovitev ali preverbo režijskih in ostalih stroškov),
- že sklenjenih menjalnih pogodb za določitev odkupne vrednosti zemljišč, ki jih je še treba odkupiti.

STROŠKI PO OSNOVNEM PROGRAMU OPREMLJANJA; januar 2009

Postavka	Vrednost	Datum	Rev. Faktor	Rev. vrednost	Vir
1. Projektna dokumentacija	191.991,08			277.236,00	
- Acer	16.880,71	april 2001	1,5250	25.743,09	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	33.657,83	maj 2001	1,5111	50.860,34	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	41.939,17	junij 2001	1,4988	62.858,43	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	25.078,54	julij 2001	1,4956	37.507,46	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.324,62	avgust 2001	1,4952	12.446,97	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.289,08	september 2001	1,4793	12.262,04	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	8.265,49	oktober 2001	1,4566	12.039,52	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	1.826,04	november 2001	1,4367	2.623,47	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	16.202,26	april 2002	1,4436	23.389,58	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	7.766,86	februar 2003	1,3755	10.683,31	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Acer	5.172,41	februar 2003	1,3755	7.114,65	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- GPI d.o.o.	8.700,00	januar 2008	1,0585	9.208,95	računovodske kartice MoNm
- Acer	1.303,01	september 2007	1,0744	1.399,95	računovodske kartice MoNm
- Acer	4.581,87	oktober 2006	1,1120	5.095,04	računovodske kartice MoNm
- Acer	4.003,20	januar 2009	1,0000	4.003,20	podatki pristojne službe MoNm
2. Služnosti	1.815,29			1.860,04	
- fizična oseba ¹	979,20	september 2008	1,0041	983,21	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	408,05	april 2008	1,0360	422,74	pogodba in občinske računovodske kartice

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

- fizična oseba	156,88	december 2007	1,0618	166,58	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	48,24	december 2007	1,0618	51,22	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	100,92	december 2007	1,0618	107,16	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	59,36	januar 2008	1,0585	62,83	služnost, meteorna kanalizacija
- fizična oseba	62,64	januar 2008	1,0585	66,30	služnost, meteorna kanalizacija
3. Nakupi zemljišč	1.040.246,15			1.107.328,79	
- fizična oseba	28.325,00	junij 2008	1,0272	29.095,44	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	10.000,00	januar 2009	1,0000	10.000,00	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.061,50	februar 2007	1,0994	1.167,01	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	43.680,00	februar 2007	1,0994	48.021,79	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	28.967,25	marec 2007	1,0953	31.727,83	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	31.927,50	marec 2007	1,0953	34.970,19	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	6.684,75	marec 2007	1,0953	7.321,81	pogodba in občinske računovodske kartice
- Javna agencija za železniški promet	444,89	julij 2007	1,0831	481,86	pogodba in občinske računovodske kartice
- Hiša nepremičnin	780,00	avgust 2007	1,0801	842,48	pogodba in občinske računovodske kartice
- Geograd d.o.o.	619,15	september 2007	1,0744	665,21	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	505,19	november 2006	1,1118	561,67	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	43.084,63	februar 2006	1,1446	49.314,66	pogodba in občinske računovodske kartice
- Imos	244.218,33	marec 2006	1,1393	278.237,94	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	29,40	junij 2006	1,1263	33,11	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	3.245,87	julij 2006	1,1223	3.642,85	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.905,00	oktober 2006	1,1120	2.118,36	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	1.905,00	oktober 2006	1,1120	2.118,36	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	2.267,30	november 2006	1,1118	2.520,79	pogodba in občinske računovodske kartice
- Ministrstvo za finance	2.854,60	december 2006	1,1072	3.160,61	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	9.496,40	december 2006	1,1072	10.514,42	pogodba in občinske računovodske kartice
- fizična oseba	19.596,00	avgust 2006	1,1175	21.898,53	de facto sicer menjava zemljišč, ampak upošteva se vrednost, ne glede na način pridobitve
- fizična oseba	8.775,00	avgust 2006	1,1175	9.806,06	de facto sicer menjava zemljišč, ampak upošteva se vrednost, ne glede na način pridobitve
- TPV d.d.	39.039,67	februar 2006	1,1446	44.684,80	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.707,09	maj 2006	1,1258	4.173,44	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.707,09	maj 2006	1,1258	4.173,44	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	3.548,28	december 2006	1,1072	3.928,66	računovodske kartice MoNm

- Real d.o.o.	20.745,65	februar 2007	1,0994	22.807,77	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	861,95	marec 2007	1,0953	944,09	računovodske kartice MoNm
- fizična oseba	881,02	junij 2007	1,0875	958,11	računovodske kartice MoNm
- Ministrstvo za obrambo	532,86	oktober 2007	1,0725	571,49	računovodske kartice MoNm
- Real d.o.o.	1.257,31	avgust 2008	1,0129	1.273,53	računovodske kartice MoNm
- Imos	167.640,00	januar 2009	1,0000	167.640,00	menjalna pogodba št. 478-152/2008 površine iz parcelac., cena cenitev Žarko Povše s.p.
- cesta do indiv. hiš (še potrebno odkupiti)	307.952,48	januar 2009	1,0000	307.952,48	
4. I. faza izvedbe	1.220.279,22			1.380.013,77	
- TK omrežje	14.648,53	*2	1,1309	16.566,02	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- javna razsvetljava	74.259,14	*	1,1309	83.979,66	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- kanalizacijsko omrežje	278.875,42	*	1,1309	315.380,21	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- vodovodno omrežje	36.878,06	*	1,1309	41.705,40	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- električno omrežje	55.027,52	*	1,1309	62.230,62	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- cestno omrežje	716.971,00	*	1,1309	810.822,50	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- krajinska arhitektura (pešpot)	43.619,56	*	1,1309	49.329,36	končna situacija in računovodske kartice MoNm
5. II. faza	1.105.643,89			1.175.962,83	
- cestno omrežje	379.574,43	*3	1,0636	403.715,36	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- kanalizacijsko omrežje	538.139,70	*	1,0636	572.365,38	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- elektroenergetsko omrežje	150.539,62	*	1,0636	160.113,94	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- vodovodno omrežje	18.045,67	*	1,0636	19.193,38	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- plinovodno omrežje	1.825,73	*	1,0636	1.941,84	končna situacija in računovodske kartice MoNm
- projektna dokumentacija	17.518,74	*	1,0636	18.632,93	končna situacija in računovodske kartice MoNm
6. Še predvidena infrastruktura	1.922.695,45			2.472.394,09	
- cestno omrežje	1.070.414,80	april 2004	1,2859	1.376.446,39	projektna dokumentacija Acer
- podhod	52.945,17	april 2004	1,2859	68.082,19	projektna dokumentacija Acer
- krajinska arhitektura	281.705,16	april 2004	1,2859	362.244,67	projektna dokumentacija Acer
- kabelska televizija	62.819,87	april 2004	1,2859	80.780,07	projektna dokumentacija Acer
- telekomunikacije	75.842,99	april 2004	1,2859	97.526,51	projektna dokumentacija Acer
- javna razsvetljava	7.491,98	april 2004	1,2859	9.633,94	projektna dokumentacija Acer
- elektroenergetsko omrežje	164.852,74	april 2004	1,2859	211.984,14	projektna dokumentacija Acer

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

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

- plinovodno omrežje	20.251,78	april 2004	1,2859	26.041,76	projektna dokumentacija Acer
- vodovodno omrežje	85.570,96	april 2004	1,2859	110.035,69	projektna dokumentacija Acer
- meteorna kanalizacija	46.645,58	april 2004	1,2859	59.981,55	projektna dokumentacija Acer
- fekalna kanalizacija	54.154,43	april 2004	1,2859	69.637,18	projektna dokumentacija Acer
7. Meteorna kanalizacija do reke Krke	351.232,00	marec 2008	1,0450	367.037,44	PGD junij 2006, pogodba marec 2008
8. Češča vas - širše	238.547,83			296.371,83	
- pločnik ob lokalni cesti za Češčo vas	203.992,63	december 2004	1,2424	253.440,44	novelacija investicijskega programa
- javna razsvet. ob lokalni cesti za Češčo vas	26.457,76	december 2004	1,2424	32.871,12	novelacija investicijskega programa,
- nadzor za zgornji postavki	2.304,50	december 2004	1,2424	2.863,12	novelacija investicijskega programa
- del za projekte za zgornji postavki	5.792,94	december 2004	1,2424	7.197,15	novelacija investicijskega programa
9. Geodetske storitve	18.075,56			28.299,48	
- Geodetska uprava	77,65	marec 2000	1,6737	129,97	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	27,50	april 2000	1,6650	45,79	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	6,53	junij 2000	1,6553	10,81	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodetska uprava	127,55	februar 2001	1,5352	195,81	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	10.137,79	maj 2000	1,6637	16.866,24	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	5.514,20	april 2001	1,5250	8.409,16	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet Janez Sašek s.p.	824,74	avgust 2001	1,4952	1.233,15	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Geodet d.o.o.	1.359,60	april 2008	1,0360	1.408,55	računovodske kartice MoNm
10. Nadzor, varstvo pri delu	22.483,19			24.256,13	
- Naprobiro	741,58	januar 2006	1,1498	852,67	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	januar 2006	1,1498	138,18	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.511,59	februar 2006	1,1446	1.730,16	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	marec 2006	1,1393	91,28	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	427,14	marec 2006	1,1393	486,64	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	257,37	april 2006	1,1377	292,81	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	april 2006	1,1377	91,15	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	maj 2006	1,1258	135,30	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	625,75	maj 2006	1,1258	704,47	računovodske kartice MoNm

- Naprobiro	523,74	junij 2006	1,1263	589,89	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	160,24	junij 2006	1,1263	180,48	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	40,06	julij 2006	1,1223	44,96	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	513,91	julij 2006	1,1223	576,76	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.607,08	september 2006	1,1110	1.785,47	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	327,49	september 2006	1,1110	379,23	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	80,12	november 2005	1,1580	92,27	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	120,18	december 2005	1,1516	138,40	računovodske kartice MoNm
- Vtis d.o.o.	216,00	avgust 2007	1,0801	233,30	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	september 2007	1,0744	232,07	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	oktober 2007	1,0725	231,66	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	november 2007	1,0686	230,82	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	december 2007	1,0618	229,35	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	januar 2008	1,0585	228,64	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	februar 2008	1,0548	227,84	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	marec 2008	1,0450	225,72	poročilo izvajalca
- Vtis d.o.o.	216,00	maj 2008	1,0317	222,85	poročilo izvajalca
- Naprobiro	289,43	december 2005	1,1516	333,31	računovodske kartice MoNm
- Naprobiro	1.173,90	september 2007	1,0744	1.261,24	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	oktober 2007	1,0725	1.259,01	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	november 2007	1,0686	1.254,43	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	december 2007	1,0618	1.246,45	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	januar 2008	1,0585	1.242,57	poročilo izvajalca
- Naprobiro	2.347,80	marec 2008	1,0450	2.453,45	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	april 2008	1,0360	1.216,16	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	maj 2008	1,0317	1.211,11	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	junij 2008	1,0272	1.205,83	poročilo izvajalca
- Naprobiro	1.173,90	julij 2008	1,0224	1.200,20	poročilo izvajalca
11. Ostalo	192.660,93			261.947,86	
- Komunala Nm (soglasje)	90,18	maj 2001	1,5111	136,27	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja
- Komunala Nm	23.675,95	oktober 2007	1,0725	25.392,46	poročilo izvajalca
- Komunala Nm	6.877,21	november 2007	1,0686	7.348,99	poročilo izvajalca
- inženirska zbornica	2.127,98	februar 2001	1,5352	3.266,88	zbornik računov v prvotnem programu opremljanja

- Arhe (barvne kopije)	649,00	januar 2001	1,5369	997,44	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Espri d.o.o. (investicijska dokumentacija)	1.251,88	januar 2005	1,2416	1.554,33	računovodske kartice MoNm
- Espri d.o.o. (investicijska dokumentacija)	1.652,48	marec 2005	1,2245	2.023,46	računovodske kartice MoNm
- Tisa d.o.o. (odstranitev lesne mase)	49.182,27	september 2002	1,4115	69.420,78	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- grobo planiranje terena	65.875,54	september 2002	1,4115	92.983,32	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Elektro Ljubljana	147,72	oktober 2007	1,0725	158,43	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	665,88	oktober 2007	1,0725	714,16	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	631,26	september 2006	1,1110	701,33	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	24,79	september 2006	1,1110	27,54	računovodske kartice MoNm
- Elektro Ljubljana	4.689,83	februar 2008	1,0548	4.946,83	poročilo izvajalca
- Elektro Ljubljana	102,19	april 2008	1,0360	105,87	poročilo izvajalca
- Elektro Ljubljana	63,68	maj 2008	1,0317	65,70	poročilo izvajalca
- Imos Gea	5.062,14	januar 2001	1,5369	7.780,00	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	4.740,47	januar 2001	1,5369	7.285,63	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	10.922,40	april 2001	1,5250	16.656,66	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Imos Gea	11.520,62	julij 2001	1,4965	17.240,61	zbirnik računov v prvotnem programu opremljanja
- Slovenske železnice	417,41	maj 2008	1,0317	430,64	poročilo izvajalca
- Notarka Dušica Kalingar	16,52	maj 2007	1,0913	18,03	računovodske kartice MoNm
- Notarka Marta Malič	58,72	marec 2006	1,1393	66,90	računovodske kartice MoNm
- Ministrstvo za finance	861,69	januar 2006	1,1498	990,77	računovodske kartice MoNm
- Kontakt plus d.o.o.	300,45	julij 2006	1,1223	337,20	računovodske kartice MoNm
- Novi medij Jasna Šinkovec s.p.	984,81	februar 2005	1,2369	1.218,11	računovodske kartice MoNm
- Medic Team d.o.o.	67,86	avgust 2005	1,1719	79,52	računovodske kartice MoNm
Skupaj	6.305.670,59			7.392.708,26	

REVALORIZACIJA ob upoštevanju indeksa rasti cen za nizko gradnjo januar 2009/september 2012 , ki znaša 1, 07576 znaša skupno 7.953.075,55 EUR, od tega del, ki se nanaša na komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti (cesta, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, pločniki) znaša skupno 7.759.773,20 EUR, preostalo pa so stroški v zvezi z izgradnjo električnega , telefonskega , plinskega in kabelskega omrežja.

DODATNI STROŠKI PO SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZN PO DBREZNIK

	m, m2	cena na m2/m	Vrednost (EUR)		Opomba
odkupi zemljišč za dodatne ceste -P1-P5 Izgradnja:	3.649,00	42,00	153.258,00	mnenje cenilke	35 €/m2 in 20%DDV
-ceste P1-P5	3.027,00	70	264.438,7200	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj. dokum. in nadzor in 20% DDV
-JR	569,00	40,00	28.404,4800	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj. dokum. in nadzor in 20% DDV
-vodovod	569,00	110	65.093,6000	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj dokum. in nadzor
-kanalizacija-fekalna	569,00	330	195.280,8000	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj dokum. in nadzor
- kanalizacija-meteorna	569,00	310	183.445,6000	ocena IMOS, ACER	s 4% za proj dokum. in nadzor

SKUPAJ- STROŠKI PO SPREMEMBI ZN:

889.921,2000

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

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

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

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

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

Zato so vse vrednosti po osnovnem programu (januar 2009) ustrezno revalorizirane z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja.

Vsi stroški so revalorizirani na september 2012 in navedeni v evrih.

K navedenim vrednostim so dodani še ocenjeni stroški odkupov zemljišč in izgradnje novih dostopnih cest P1 – P5 s pripadajočo ostalo komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti (vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava), ki po oceni znaša skupno 889.921 EUR

Postavka	RVC - vrednost iz l. 2009 (EUR)	Dodatni stroški po spremembi ZN (EUR)	SKUPAJ (EUR)	Delež (%)
1. Cestno omrežje	4.106.490,91	417.696,72	4.524.187,63	58,25%
2. Kanalizacija	1.763.632,80	378.726,40	2.142.359,20	27,58%
3. Vodovod	217.466,59	65.093,60	282.560,19	3,64%
4. Javna razsvetljava	161.334,84	28.404,48	189.739,32	2,44%
5. Most čez Krko	0,00	0,000	0,00	0,00%
6. Krajinska arhitektura	523.613,55	0,00	523.613,55	6,74%
7. Kabelska kanalizacija	104.396,62	0,00	104.396,62	1,34%
Skupaj	6.876.935,30	889.221,20	7.766.856,50	100,00%

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

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

Postavka	Vrednost (EUR)	Delež
Že zgrajeno:	4.653.649,56	59,92%
1. Cestno omrežje	2.575.132,23	33,16%
2. Kanalizacija	1.624.194,15	20,91%
3. Vodovod	99.094,60	1,28%
4. Javna razsvetljava	150.971,03	1,94%
5. Krajinska arhitektura	133.925,22	1,72%
6. Kabelska kanalizacija	70.332,33	0,91%
		0,00%
Še ni zgrajeno	3.113.206,94	40,08%
6. Cestno omrežje	1.949.055,40	25,09%
7. Kanalizacija	518.165,04	6,67%
8. Vodovod	183.465,59	2,36%
9. Javna razsvetljava	38.768,29	0,50%
10. Kabelska kanalizacija	34.064,29	0,44%
11. Krajinska arhitektura	389.688,33	5,02%
Skupaj	7.766.856,50	100,00%

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

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

Obračunski stroški za novo infrastrukturo so tako naslednji:

Postavka	Vrednost (EUR)	Delež
Že zgrajeno:	4.576.648,93	59,52%
1. Cestno omrežje	2.506.971,95	
2. Kanalizacija	1.624.194,15	21,12%
3. Vodovod	99.094,60	1,29%
4. Javna razsvetljava	142.130,67	
5. Krajinska arhitektura	133.925,22	1,74%
6. Kabelska kanalizacija	70.332,33	0,91%
	0,00	
Še ni zgrajeno	3.113.206,94	40,48%
6. Cestno omrežje	1.949.055,40	25,35%
7. Kanalizacija	518.165,04	6,74%
8. Vodovod	183.465,59	2,39%
9. Javna razsvetljava	38.768,29	0,50%
10. Kabelska kanalizacija	34.064,29	0,44%
11. Krajinska arhitektura	389.688,33	5,07%
Skupaj	7.689.855,87	100,00%

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

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme ima Mestna občina Novo mesto na podlagi sprejetega občinskega prostorskega načrta sprejet program opremljanja in Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka, ki je objavljen v Uradnem listi RS, št. 62/10, zato se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporablja navedeni odlok, oziroma vsakokrat veljavni odlok, tako imenovani Splošni odlok.

4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture

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

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

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

Obračunsko območje za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je določeno v Odloku in programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in ga v tem programu opremljanja v ničemer ne spreminjamo - to je v Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka, ki je objavljen v Uradnem listi RS, št. 62/10, oziroma vsakokrat veljavnem - tako imenovanem Splošnem odloku.

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

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

Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove infrastrukture, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo. Skupni in obračunski stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne infrastrukture določijo na podlagi programa opremljanja in Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10) in ga v tem programu opremljanja v ničemer ne spreminjamo- oziroma vsakokrat veljavnem -tako imenovanem Splošnem odloku.

Obračunski stroški, preračunani na m² gradbene parcele in m² neto tlorisne površine objekta ki so osnova za izračun komunalnega prispevka, po veljavne Odloku Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS 62/10), so razvidni iz naslednje tabele:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
Prometno omrežje	C1 – omrežje cest- delno opremljeno območje	7,43	15,26
	C2 – omrežje cest- opremljeno območje, naselje Novo mesto	18,50	34,32
Kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije - delno opremljeno območje	1,75	3,21
	K2 – omrežje kanalizacije- opremljeno območje sekundarno omrežje	4,85	8,8
Vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda - delno opremljeno območje	0,54	1,08
	V2 – omrežje vodovoda - opremljeno območje	3,10	6,2
Objekti ravnanja z odpadki	KOM – ravnanje z odpadki	0,34	0,7
Odprte javne površine	JP – javne površine	0,17	0,3

Območje opremljanja po tem programu opremljanja – to je območje ZN Podbreznik sodi v obračunska območja C1, K1, V1 KOM in JP.

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, se kot vhodni parameter upošteva podatke o površinah gradbenih parcel in neto tlorisnih površinah predvidenih objektov glede na namembnost po izdelani projektni dokumentaciji na celotnem obračunskem območju.

Razmerje Dpi in Dti je v odloku določeno na 30 : 70, v primeru sprememb pa se povzame po vsakokrat veljavnem oziroma Splošnem odloku..

Faktor dejavnosti za različne vrste objektov se povzame po vsakokrat veljavnem Splošnem odloku. Faktor dejavnosti za večstanovanjski objekt je 1,3 (tri in več stanovanjska stavba po CC-SI: 11221), za dom za ostarele 0,9 (stanovanjske stavbe za posebne namene po CC-SI: 11300), za oskrbovana stanovanja 1,2 (stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji po CC-SI: 11222), za enostanovanjske stavbe 1,0 (enostanovanjske stavbe po CC-SI: 1110) in za poslovni objekt 1,3 (upravne in pisarniške stavbe po CC-SI: 122).

Pri izračunu v nadaljevanju je za objekte v tehnološkem parku v izračunu upoštevan faktor dejavnosti 1,1, za bloke in objekte za oskrbne dejavnosti je upoštevan faktor dejavnosti 1,3, za enostanovanjske hiše 1,00, za enklave in vrstne hiše pa v povprečju faktor 1,2. Revalorizacijski faktor od maja 2010 (objava odloka o splošnem programu opremljanja za MoNm) do avgusta 2012 znaša 1,05.

Ob upoštevanju teh navedb je skupni strošek za obstoječo komunalno opremo za območje opremljanja po posameznih sklopih sledeč⁴:

KOMUNALNI PRISPEVEK	OBJEKTI	VREDNOST (EUR)
1. Poslovno-oskrbni objekti	o1, o2, "1"	171.947,31
2. Tehnološki park	T1- T11	1.474.536,43
3. Stanovanjsko območje		
Enklave - gruče stanovanjskih blokov	E1,E2	216.323,07
Stanovanjski bloki	B1-B12	604.368,87
Vrstne hiše	V1-V11	308.860,23
Prostostoječe individualne hiše	P1-P5	276.692,79
SKUPAJ		3.052.728,71

Obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo za vse objekte morajo investitorji plačati po prejemu odločbe o odmeri komunalnega prispevka pred izdajo gradbenega dovoljenja in se ne poračunavajo z vlaganji investitorjev v novo načrtovano komunalno opremo, ki je predmet pogodb o opremljanju.

Opozorilo: Navedeni izračun je informativen in vsebuje oceno površin iz zazidalnega načrta in revalorizirane cene iz programa opremljanja za celotno občino Novo mesto. Točen izračun bo opravljen ob izdaji odločb na podlagi dejanskih podatkov o površinah objektov in njihovih parcel. Za tiste objekte, za katere je bilo gradbeno dovoljenje že izdano in komunalni prispevek že plačan velja, da so s tem investitorji že poravnali vse svoje obveznosti in jih ta program opremljanja ne zadeva.

⁴ Ocena že upošteva tudi faktor dejavnosti, tako, kot je opredeljen v splošnem programu opremljanja za celotno območje Mestne občine Novo mesto.

5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

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

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

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

Okviren terminski plan je sledeč:

- | | |
|--|-------------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | I. 2003 – I. 2013 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | I. 2005 – I. 2015 |
| - gradnja komunalne opreme | I. 2005 – I. 2016 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | december 2016. |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, [70/08-ZVO-1B](#), [108/09](#), [80/10-ZUPUDPP](#) ([106/10](#) popr.), [43/11-ZKZ-C](#), [57/12](#), [57/12-ZUPUDPP-A](#))
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07).

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

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža:

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

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

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

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo, potrebno zaradi priključevanja objektov in površin nanjo. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m² parcele oziroma m² neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 161.219,00 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 231.017,35$$

$$OS(ij) = 7.689.855,87 \text{ EUR}$$

(podrobnejša razdelitev po posameznih vrstah je navedena v poglavju 3.3.)

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

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

Postavka	Cpi	Cti
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	15,5501	10,8519
2. Kanalizacija	10,0745	7,0306
3. Vodovod	0,6147	0,4289
4. Javna razsvetljava	0,8816	0,6152
5. Krajinska arhitektura	0,8307	0,5797
6. Kabelska kanalizacija	0,4363	0,3044
Še ni zgrajeno		
6. Cestno omrežje	12,0895	8,4368
7. Kanalizacija	3,2140	2,2430
8. Vodovod	1,1380	0,7942
9. Javna razsvetljava	0,2405	0,1678
10. Kabelska kanalizacija	0,2113	0,1475
11. Most čez Krko	0,0000	0,0000
12. Krajinska arhitektura	2,4171	1,6868
Skupaj	47,6982	33,2869

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Za preračun obračunskih stroškov na parcelo (Cp) oziroma na neto tlorisno površino objekta (Ct) na obračunskem območju obstoječe komunalne infrastrukture so v tem programu privzete vrednosti iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10), ki so zgolj ustrezno revalorizirane na cene avgust 2012. V primeru sprememb navedenega odloka, se uporablja vsakokrat veljavni, oziroma Splošni odlok.

Informativni izračun komunalnega prispevka po posameznih sklopih objektih je naveden na koncu poglavja 4.2. Povsem natančni podatki bodo znani ob izdaji odločb na podlagi dejanskih podatkov o površinah objektov in njihovih parcel ter namembnosti objektov.

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 povzeto iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10). V primeru sprememb navedenega odloka, se uporablja vsakokrat veljavni, oziroma Splošni odlok.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo na območju ZN Podbreznik zato povzema naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

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

$$Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Enako razmerje, kot je določeno v splošnem programu opremljanja za celotno občino je predpisano tudi s podzakonskimi predpisi, to je z Uredbo in s Pravilnikom.

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 za novo načrtovano komunalno opremo na območju ZN Podbreznik povzema faktorje po veljavnem oziroma Splošnem odloku:

- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) v višini 1,00;
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) v višini 1,10;
- faktor dejavnosti za tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) in ostale vrste stavb se določi v višini 1,3.;
- faktor dejavnosti za druge storitvene dejavnosti (CC-SI: 12304)
- faktor dejavnosti za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji – CCSI:11222 v višini 1,2
- faktor dejavnosti za stanovanjske stavbe za posebne namene – CCSI:11300 v višini 0,90.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Informativni izračun komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo v EUR po posameznih območjih je razviden iz naslednje tabele:

KOMUNALNI PRISPEVEK	OBJEKTI	VREDNOST (EUR)
1. Poslovno-oskrbni objekti	o1, o2, "1"	485.192,99
2. Tehnološki park	T1- T11	4.216.068,51
3. Stanovanjsko območje		
Enklave - gručne stanovanjskih blokov	E1,E2	666.486,19
Stanovanjski bloki	B1-B12	1.720.126,18
Vrstne hiše	V1-V11	811.497,13
Prostostoječe individualne hiše	P1-P5	702.664,55
SKUPAJ		8.602.035,54

Finančna sredstva za izgradnjo nove komunalne opreme zagotavljajo občina in investitorji pozidave na območju opremljanja na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju.

Glede na opredeljena merila in vhodne podatke iz programa opremljanja ter predpisano zakonodajo o načinu izračuna komunalnega prispevka se opredeli celoten komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov na območju opremljanja kot vsota izračunanih komunalnih prispevkov za predvideno in obstoječo komunalno infrastrukturo.

6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

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

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

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

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

7. ZAKLJUČEK

Pri pripravi sprememb in dopolnitev programa opremljanja je bil upoštevan Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10), Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN Podbreznik« pa je pripravljen tako, da se pri odmeri komunalnega prispevka vedno uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, poimenovan Splošni odlok MONM.

Zaradi navedenega sklicevanja na določila Splošnega odloka MONM, nadaljnje uskladitve programa opremljanja v primeru sprememb in dopolnitev sedaj veljavnega »Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto« (Uradni list RS, št. 62/10), ne bodo potrebne.

7. PRILOGE

- a.) Grafični prikaz obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej, nove in
obstoječe)
Prikaz sprememb površin - po SD ZN Podbreznik
- b.) Predlog odloka o programu opremljanja

PREDLOG- 1. Obravnava

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, [70/08-ZVO-1B](#), [108/09](#), [80/10-ZUPUDPP](#) ([106/10](#) popr.), [43/11-ZKZ-C](#), [57/12](#), [57/12-ZUPUDPP-A](#)), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010 (ZLS-R)), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«

1. člen

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje »Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik« (Uradni list RS, št. 57/09), v nadaljnjem besedilu Odlok.

2. člen

V 1. členu se za prvim odstavkom doda drugi odstavek, ki glasi: "Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo načrtovano komunalno opremo v skladu z določili Odloka o ZN Podbreznik s spremembami in dopolnitvami, 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 MoNm).

Splošni odlok MoNm 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.

3. člen

V 7. členu se v zadnjem stavku »(Uradni list RS, št. 21/2008)« nadomesti z » (Uradni list RS, št. 62/10)«, oziroma z vsakokrat veljavnim Splošnim odlokom MoNm.«

4. člen

8. člen se spremeni, tako da glasi:

»8. Člen

»Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje opremljanja po cenah september 2012 znašajo 7.766.856,50 EUR. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za tisti del infrastrukture, ki se vsebinsko nanaša na širše območje in ni namenjen samo območju opremljanja ter po cenah september 2012 znašajo 7.689.855,87 EUR. Postavke so razdeljene na že zgrajeno in še predvideno infrastrukturo.

Tabela: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo

Postavka	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
Že zgrajeno:	4.653.649,56	4.576.648,93
1. Cestno omrežje	2.575.132,23	2.506.971,95
2. Kanalizacija	1.624.194,15	1.624.194,15
3. Vodovod	99.094,60	99.094,60
4. Javna razsvetljava	150.971,03	142.130,67
5. Krajinska arhitektura	133.925,22	133.925,22
6. Kabelska kanalizacija	70.332,33	70.332,33
		0,00
Še ni zgrajeno	3.113.206,94	3.113.206,94
6. Cestno omrežje	1.949.055,40	1.949.055,40
7. Kanalizacija	518.165,04	518.165,04
8. Vodovod	183.465,59	183.465,59
9. Javna razsvetljava	38.768,29	38.768,29
10. Kabelska kanalizacija	34.064,29	34.064,29
11. Krajinska arhitektura	389.688,33	389.688,33
Skupaj	7.766.856,50	7.689.855,87

«

4. člen

V prvem stavku 10. člena se napovedni stavek, ki glasi : »Okvirni terminski plan je sledeč:« črta in nadomesti s stavkom, ki glasi : »Komunalno opremljanje obračunskega območja ima naslednji okvirni časovni načrt:

V prvi alineji 10. člena Odloka se »l 2008« nadomesti z »l. 2013«.

V drugi alineji 10. člena Odloka se »l 2012« nadomesti z »l. 2015«.

V tretji alineji 10. člena Odloka se »leto 2013« nadomesti z »l. 2016«.

V četrti alineji 10. člena Odloka se »december 2013« nadomesti z »december 2016.«.

5. člen

V 11. členu se v predzadnjem odstavku piko na koncu nadomesti z vejico in doda naslednjo vsebino: »oziroma se povzame po vsakokrat veljavnem Splošnem odloku MoNm.«

Zadnji odstavek 11. člena se spremeni, tako da glasi: »Faktorji dejavnosti po tem Odloku so enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem Odloku MoNm.«

6. člen

V prvem odstavku 12. člena se tabela *spremeni, tako da se glasi:*

»Obračunski stroški na enoto za novo infrastrukturo

Postavka	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
	Cpi	Cti
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	15,5501	10,8519
2. Kanalizacija	10,0745	7,0306
3. Vodovod	0,6147	0,4289
4. Javna razsvetljava	0,8816	0,6152
5. Krajinska arhitektura	0,8307	0,5797
6. Kabelska kanalizacija	0,4363	0,3044
Še ni zgrajeno		
6. Cestno omrežje	12,0895	8,4368
7. Kanalizacija	3,2140	2,2430
8. Vodovod	1,1380	0,7942
9. Javna razsvetljava	0,2405	0,1678
10. Kabelska kanalizacija	0,2113	0,1475
Skupaj:	47,6982	33,2869

«

Drugi odstavek 12. člena se spremeni, tako da se glasi:

»Pri določanju obračunskih stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo se obvezno uporabi zadnji veljavni Odlok o komunalnem prispevku v Mestni občini Novo mesto.

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 in sekundarno 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).«

7. člen

Drugi odstavek 13. člena se spremeni, tako da glasi:

»Obračunski stroški za novo komunalno opremo so upoštevani na datum september 2012, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum objave zadnje veljavne verzije Odloka o komunalnem prispevku v Mestni občini Novo mesto.«

8. člen

Za 14. členom se doda 15. člen, z naslednjo vsebino:

»15. 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 8. člena tega odloka se šteje, da je investitor v naravi poravnal tisti del komunalnega prispevka, ki se nanaša na komunalno opremo, ki jo je zgradil. V tem primeru se investitorju priznana vlaganja po pogodbi o opremljanju upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo.«

9. člen

(dostop do podatkov)

Sedanji 15. člen postane 16. člen in se spremeni tako, da glasi :« Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja (oktober 2012), vključno s prilogami, so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

10. člen

(veljavnost)

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

Št.: 354-22/2011

Novo mesto, dne

Župan:

Alojzij Muhič

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

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

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

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

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

Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:

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

4. člen
(podatki o območju opremljanja)

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

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

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

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

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

(obstoječa komunalna infrastruktura)

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

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

6. člen

(nova komunalna oprema)

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

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

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen

(obračunsko območje investicije)

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

8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

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

Tabela: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo

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

9. člen

(financiranje predvidene investicije)

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

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

10. člen
(terminski plan)

Okviren terminski plan je sledeč:

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

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

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 infrastrukture

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$.

Faktorji dejavnosti so sledeči:

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

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

12. člen

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

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

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo infrastrukturo

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

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

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

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

13. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

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

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

14. člen

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

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

V ostalih primerih pa so investitorji dolžni plačati komunalni prispevek v skladu z določili tega odloka.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen

(dostop do podatkov)

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

16. člen

(veljavnost)

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

Št.:
Novo mesto, dne

Župan:
Alojzij Muhič

2845. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 23. seji dne 9. 7. 2009 sprejel

ODLOK**o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Podbreznik«****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen**

(Predmet odloka)

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

2. člen

(Vsebina programa opremljanja)

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

Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen

(Razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:

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

4. člen

(Podatki o območju opremljanja)

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje, ki se nahaja ob cesti Novo mesto – Češča vas. Zemljišče je bilo pred začetkom del opredeljeno kot nepozidana gozdna površina, danes pa je zemljišče predvidene pozidave v večji meri že očiščeno, nekateri z zazidalnim načrtom predvideni objekti pa tudi že postavljeni.

Območje obsega parcele ali dele parcel št.: 1034, 421/5, 421/6, 1024/5, 1024/4, 421/4, 421/7, 1024/6, 420/5, 420/4 v k.o. Bršljin in 2095/10, 2095/11, 2095/12, 2095/14, 2075/73, 2075/72,

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

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

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**5. člen**

(Obstoječa komunalna infrastruktura)

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

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

6. člen

(Nova komunalna oprema)

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

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

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**7. člen**

(Obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije v novo komunalno opremo je enako za vsako vrsto komunalne opreme posebej, obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka in je razvidno iz grafične priloge programa opremljanja. Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo so določene

na v Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08).

8. člen

(Skupni in obračunski stroški investicije)

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

Tabela: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo

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

9. člen

(Financiranje predvidene investicije)

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

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

10. člen

(Terminski plan)

Okviren terminski plan je sledeč:

- izdelava projektne dokumentacije I. 2003 – I. 2008
- pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi I. 2005 – I. 2012
- gradnja komunalne opreme I. 2005 – I. 2013

– tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja

december 2013

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen

(Merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

A_{parcela} = površina parcele

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

Dp = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Ct_{ij} = obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

A_{tlorisna} = neto tlorisna površina

Dt = delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$ = 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 infrastrukture.

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

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

Faktorji dejavnosti so sledeči:

– faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) se določi v višini 1,0;

– faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) se določi v višini 1,15;

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

12. člen

(Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicijo v predvideno komunalno infrastrukturo)

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

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo infrastrukturo

Postavka	$Cp(ij)$ (EUR/m ²)	$Ct(ij)$ (EUR/m ²)
Že zgrajeno:		
1. Cestno omrežje	12,739	10,973
2. Kanalizacija	8,253	7,109

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

Obračunski stroški na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo izhajajo iz Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08) in revalorizirani na vrednosti v januarju 2009 znašajo:

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

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

13. člen

(Indeksiranje stroškov opremljanja)

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

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

14. člen

(Plačilo komunalnega prispevka za objekte, za katere je bil komunalni prispevek že plačan)

Za tiste objekte v območju opremljanja, za katere je bilo gradbeno dovoljenje že izdano in je investitor plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08) in akontacijo komunalnega prispevka po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za Zazidalni načrt Podbreznik (oktober 2002) velja, da so poravnane vse obveznosti iz naslova plačil komunalnega prispevka. Enako velja tudi za objekte, za katere je bil komunalni prispevek poravnán po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za Zazidalni načrt Podbreznik (oktober 2002) pred sprejetjem Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08).

V ostalih primerih pa so investitorji dolžni plačati komunalni prispevek v skladu z določili tega odloka.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen

(Dostop do podatkov)

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

16. člen

(Veljavnost)

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

Št. 351-256/2009

Novo mesto, dne 9. julija 2009

Župan

Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič l.r.

2846. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 23. seji dne 9. 7. 2009 sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Poganci«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Predmet odloka)

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

2. člen

(Vsebina programa opremljanja)

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

Program opremljanja vsebuje:

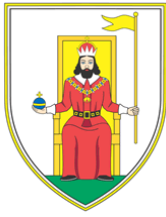
- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- terminski plan izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka,
- grafične priloge.

3. člen

(Razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno javno gospodarsko infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu;



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Za območje opremljanja zazidalnega načrta

»PODBREZNIK«

Novo mesto, januar 2009

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

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

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Alojzij Muhič

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

tel.: (07) 39-35-700

fax.: (07) 39-35-709

e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

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

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Opis območja opremljanja

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

Podrobnosti so navedene v nadaljevanju.

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

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

Slika: Posnetek območja opremljanja



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

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

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

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

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

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. ostala dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zazidalni načrt »Podbreznik«

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

Ostala dokumentacija

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

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

2. OBSTOJEČA IN PREVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

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

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

Podrobnosti bodo navedene v projektni dokumentaciji.

V nadaljevanju je podan opis:

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

2.1. Obstoječa komunalna infrastruktura

Prometna infrastruktura

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

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

Vodovodno omrežje

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

Kanalizacijsko omrežje

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

Elektroenergetsko omrežje

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

Javna razsvetljava

V območju opremljanja ni javne razsvetljave.

Telekomunikacijsko omrežje

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

Kabelska televizija

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

Plinovodno omrežje

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

2.2. Predvidena komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju urejanja bo zagotovljena naslednja komunalna oprema:

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

Predvidena komunalna infrastruktura se bo navezovala na obstoječo infrastrukturo.

2.2.1. Prometna infrastruktura

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

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

Cesta

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

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

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

Parkirne površine

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

Pešpoti, kolesarske steze in pločniki

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

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

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

Objekt

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

2.2.2. Vodovodno omrežje

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Kanalizacijsko omrežje

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

Komunalna odpadna voda

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

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

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

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

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

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

Padavinska odpadna voda

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

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

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

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

2.2.4. Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

2.2.5. Javna razsvetljava

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

Nivo osvetlitve je prilagojena sprehajalni poti ter lokalnemu prometu z omejeno hitrostjo 50 km/h. Srednja osvetlitev naj bo večja od $E_{sr} = 15 \text{ lx}$, razmerje $E_{min} / E_{sr} > 0,4$.

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

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

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

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

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

2.2.6. Kabelska televizija

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

2.2.7. Plinovodno omrežje

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

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

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

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

2.2.8. Telekomunikacijsko omrežje

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

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

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

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

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

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

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

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

3.1. Obračunsko območje investicije

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

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

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja tudi ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena stanovanjska ali mirna poslovna dejavnost, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa.

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

Površine obračunskih območij investicije

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

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte v našem primeru izračunajo na podlagi situacije v zazidalnem načrtu. Glede na to, da so v zazidalnem načrtu opredeljeni tlorisni gabariti objektov, iz katerih lahko izpeljemo dovoljene bruto površine, je za preračun le-teh v neto površine uporabljen pretvornik 0,85. Kjer so bruto površine odvisne od faktorja pozidanosti parcele (ta je praviloma določen v razponu 50% – 80%) je upoštevan faktor pozidanosti 70%. Točni podatki glede pozidanosti za vse parcele bodo znani šele takrat, ko bodo investitorji predložili dokumentacijo za obračun komunalnega prispevka (se pravi, za pridobitev gradbenega dovoljenja).

Tabela: Neto površine objektov v območju

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

Gradbene parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, ki jih je moč razbrati iz zazidalnega načrta, pri čemer so nekatere preverjene tudi v zemljiškem katastru. Obstajajo tudi objekti, ki so predvideni šele v prihodnjih fazah in za katere parcelacija še ni bila narejena. Za te so uporabljeni podatki samo iz načrta parcelacije iz zazidalnega načrta.

Parcela (3. člen uredbe)

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

Celotna površina območja opremljanja je velika 237.710 m². Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katero se odmeri komunalni prispevek pa znaša 182.937,02 m².

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

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških gradnje komunalne opreme so pridobljeni na podlagi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

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

Obračunski stroški za novo infrastrukturo so tako naslednji:

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

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

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

4.1. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture

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

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

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

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

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

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

Skupni stroški (Ss)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ob upoštevanju teh navedb je skupni strošek za obstoječo komunalno opremo za območje opremljanja po posameznih sklopih sledeč⁵:

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

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

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

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

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

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

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

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

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

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

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

5. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

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

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

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

Okviren terminski plan je sledeč:

- | | |
|--|-------------------|
| - izdelava projektne dokumentacije | 1. 2003 – 1. 2008 |
| - pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | 1. 2005 – 1. 2012 |
| - gradnja komunalne opreme | 1. 2005 – 1. 2013 |
| - tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja | december 2013 |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

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

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

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža:

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

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

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

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 182.937,02 \, m^2$$

$$\sum T_j = 212.375,46 \, m^2$$

$$OS(ij) = 6.321.051,79 \, \text{EUR} \quad (\text{podrobnejša razdelitev po posam. vrstah je navedena v 3.3. pogl.})$$

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

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

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

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno infrastrukturo⁶

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

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

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

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

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

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

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

6.4. Faktor dejavnosti

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa:

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

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

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek

KP_i izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

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

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

Glede na opredeljena merila in vhodne podatke iz programa opremljanja ter predpisano zakonodajo o načinu izračuna komunalnega prispevka se opredeli celoten komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov na območju opremljanja kot vsota izračunanih komunalnih prispevkov za predvideno in obstoječo komunalno infrastrukturo ter znaša skupaj 10.791.089,75 EUR oz. nazaj preračunano 58,99 EUR/m² gradbene parcele oz. 50,81 EUR/m² neto tlorisne površine.

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

6.7. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

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

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

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

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

7. PRILOGE

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

- b.) Predlog odloka o programu opremljanja

RAZPISUJEM**redne volitve članov svetov krajevnih skupnosti
na območju Mestne občine Nova Gorica****I.**

Redne volitve v svete krajevnih skupnosti Banjšice, Branik, čepovan, Dornberk, Gradišče, Grgar, Grgarske Ravne – Bate, Kromberk, Lokovec, Lokve, Nova Gorica, Osek – Vitovlje, Ozelj, Prvačina, Ravnica, Rožna Dolina, Solkan, Šempas in Trnovo bodo v nedeljo, 10. oktobra 2010.

II.

Za dan razpisa volitev, s katerim začnejo teč roki za volilna opravila, se šteje 9. avgust 2010.

III.

Za izvedbo volitev skrbijo Občinska volilna komisija in volilne komisije krajevnih skupnosti.

Št. 041-1/2010-10

Nova Gorica, dne 26. julija 2010

Župan
Mestne občine Nova Gorica
Mirko Brulc l.r.

NOVO MESTO**3452. Odlok o podlagah in merilih za odmero
komunalnega prispevka za območje Mestne
občine Novo mesto**

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09), v skladu s 17. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in 7. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. redni seji dne 15. 7. 2010 sprejel

O D L O K**o podlagah in merilih za odmero komunalnega
prispevka za območje Mestne občine
Novo mesto****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. Člen**

(Predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: obračunska območja obstoječe komunalne opreme, skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

(2) Navedene podlage so podrobneje prikazane v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Novo mesto – v nadaljevanju: program opremljanja, katerega je pod številko projekta 680 izdelalo podjetje Locus, d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale, in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju občina).

(3) V besedilu prikazani izrazi, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moški in ženski spol.

2. Člen

(Predmet komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi objekti na območju Mestne občine Novo mesto, ki so zgrajeni oziroma se načrtujejo v skladu s prostorskimi akti in se bodo prvič opremljali (oziroma se jim bo izboljševala obstoječa komunalna oprema) bodisi s prometnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem, vodovodnim omrežjem, z objekti zbiranja komunalnih odpadkov ali bodo vključeni v območje odprtih javnih površin oziroma bodo povečevali gradbeno parcelo, neto tlorisno površino ali spreminjali namembnost.

3. Člen

(Pojmi)

(1) Kratice in pojmi, uporabljeni v tem predpisu, imajo naslednji pomen:

1. A_{parcela} je gradbena parcela, določena z občinskim prostorskim načrtom, ki se pridobi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v skladu z določili 10. člena tega odloka,

2. A_{tlorisna} je neto tlorisna površina objekta, določena s standardom SIST ISO 9836, ki se pridobi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v skladu z določili 10. člena tega odloka,

3. D_p je delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

4. D_t je delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka,

5. $C_{p_{ij}}$ je obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

6. $C_{t_{ij}}$ je obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

7. $C_{p_{ij1}}$ je indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

8. $C_{t_{ij1}}$ je indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

9. $K_{\text{dejavnost}}$ je faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov v skladu z določili odloka,

10. I je faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira od dneva uveljavitve programa opremljanja oziroma tega odloka,

11. KP_{ij} je izračunani komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

12. KP je celotni izračunani komunalni prispevek.

(2) Pri razumevanju pojmov: zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, objekt, nadomestna gradnja, parcela, obstoječa komunalna oprema, izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča, obračunsko območje, območje opremljanja, skupni stroški, obračunski stroški, namembnost objekta in novo priključevanje objekta na komunalno opremo, se uporabljajo določila Zakona o graditvi objektov in Zakona o prostorskem načrtovanju s podzakonskimi akti ter občinski odloki, ki se nanašajo na oskrbo s pitno vodo in odvajanje komunalnih voda.

II. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA**4. Člen**

(Obračunsko območje)

(1) Območja, opremljena s posamezno komunalno opremo, so prikazana v kartografskem delu programa opremljanja:

1. obračunsko območje prometnega omrežja je prikazano na karti 2: Ceste – Pregledna karta obračunskih območij,

2. obračunsko območje kanalizacijskega omrežja je prikazano na karti 3: Kanalizacija – Pregledna karta obračunskih območij,

3. obračunsko območje vodovodnega omrežja je prikazano na karti 4: Vodovod – Pregledna karta obračunskih območij,

4. obračunsko območje objektov zbiranja komunalnih odpadkov je prikazano na karti 5: Ravnanje z odpadki – Pregledna karta obračunskih območij,

5. obračunsko območje odprtih javnih površin je prikazano na karti 6: Odprte javne površine – Pregledna karta obračunskih območij.

(2) Območja, opremljena s posamezno komunalno opremo, so prikazana v kartografskem delu programa opremljanja.

(3) Obračunska območja celotne komunalne opreme so podrobneje prikazana na kartah, v merilu 1:5.000.

(4) Ne glede na določbe 1. odstavka tega člena se posamezno območje, na katerem stoji ali se načrtuje gradnja objekta iz 2. člena predmetnega odloka, šteje kot opremljeno s posamezno komunalno opremo, če se objekt nanjo priključuje oziroma jo koristi.

(5) Komunalni prispevek se odmeri od dejanske opremljenosti objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

5. Člen

(Razmerje med merilom gradbene parcele in neto tlorisno površino objekta)

Razmerje med merilom gradbene parcele [Dp] in merilom neto tlorisne površine objekta [Dt] je na celotnem območju opremljanja enako in znaša $Dp = 0,3$ ter $Dt = 0,7$.

6. Člen

(Namembnost objekta in faktor dejavnosti)

(1) Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti. Objekti se razvrščajo glede na dejavnost v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena.

(2) Pri večnamenskih objektih se faktor dejavnosti določa po dejanskih namenih uporabe in ne po pretežnem namenu uporabe.

(3) Faktorji dejavnosti za posamezne vrste objektov znašajo:

Preglednica 1

Vrsta objekta	Faktor dejavnosti
stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij – CC-SI: 124 *	0,70
stavbe splošnega družbenega pomena – CC-SI: 126	
rezervoarji, silosi in skladišča – CC-SI: 12520	
druge nestanovanjske stavbe – CC-SI: 127, razen stavbe za spravilo pridelka – zidanice – CC-SI: 12713	
gradbeni inženirski objekti – CC-SI: 2	
stanovanjske stavbe za posebne namene – CC-SI 11300	0,90
enostanovanjske stavbe – CC-SI: 1110	1,00
stavbe za druge storitvene dejavnosti – CC-SI: 12304	1,10
stavbe javne uprave – CC-SI: 12201	
industrijske stavbe in skladišča – CC-SI: 125, razen rezervoarji, silosi in skladišča – CC-SI: 12520	
dvostanovanjske stavbe – CC-SI: 1121	1,10
stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji CC-SI: 11222	1,20
tri in večstanovanjske stavbe – CC-SI:11221	1,30
gostinske stavbe CC-SI:121	
upravne in pisarniške stavbe CC-SI: 122, razen stavb javne uprave -CC-SI: 12201	
trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti CC-SI: 123, razen stavbe za druge storitvene dejavnosti CC-SI 12304	
stavbe za spravilo pridelka – zidanice – CC-SI: 12713	
ostale vrste stavb	

* Faktor 0,7 se ne uporablja pri izračunu komunalnega prispevka za prostore, namenjene parkiranju (garaže) v drugih objektih.

7. Člen

(Skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih [S] in obračunskih [OS] stroškov obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 2

Komunalna oprema	Obračunsko območje	S [€]	OS [€]
prometno omrežje	primarno omrežje cest – območje celotne občine	112.182.307	105.451.368
	sekundarno omrežje cest – naselje Novo mesto	59.002.156	59.002.156
	sekundarno omrežje cest – ostala naselja	56.483.346	33.890.008
kanalizacijsko omrežje	primarno omrežje kanalizacije – območje opremljenosti	18.867.312	15.301.390
	sekundarno omrežje kanalizacije – območje opremljenosti	26.625.364	21.593.171
vodovodno omrežje	primarno omrežje vodovoda – območje opremljenosti	8.454.508	6.856.606
	sekundarno omrežje vodovoda – območje opremljenosti	32.247.792	26.152.959
objekti ravnanja z odpadki	ravnanje z odpadki – območje celotne občine	5.340.000	4.859.400
odprte javne površine	odprte javne površine – območje naselja Novo mesto	1.521.976	1.293.680

8. Člen

(Obračunski stroški opremljanja m² gradbene parcele [C_{p*ij*}] in neto tlorisne površine objekta [C_{t*ij*}] s posamezno komunalno opremo)

Obračunski stroški opremljanja m² gradbene parcele in m² neto tlorisne površine objekta se obračunajo z upoštevanjem preglednice 3, pri čemer se za določitev območja opremljanja s posamezno komunalno opremo smiselno upoštevajo določila 4. Člena tega odloka.

Preglednica 3

Komunalna oprema	Obračunsko območje	C _{p<i>ij</i>} [€/m ²]	C _{t<i>ij</i>} [€/m ²]
prometno omrežje	C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	7,43	15,26
	C2 – omrežje cest – opremljeno območje naselja Novo mesto	18,50	34,32
	C3 – omrežje cest – opremljeno območje ostala naselja	13,40	30,23
kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	1,75	3,21
	K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	4,85	8,80
vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	0,54	1,08
	V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	3,10	6,20
objekti ravnanja z odpadki	KOM – ravnanje z odpadki – območje celotne občine	0,34	0,70
odprte javne površine	JP – odprte javne površine – območje naselja Novo mesto	0,17	0,30

9. Člen

(Indeksiranje stroškov opremljanja)

Obračunski stroški opremljanja m² gradbene parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [C_{p*ij*}] in obračunski stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [C_{t*ij*}] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen (I) za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod oznako »Gradbena dela – ostala nizka gradnja« na naslednji način:

$$C_{p_{ij1}} = C_{p_{ij}} \cdot I$$

$$C_{t_{ij1}} = C_{t_{ij}} \cdot I$$

III. IZRAČ UN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. Člen

(Izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcels}} \cdot C_{p_{ij1}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{ij1}} \cdot D_t)$$

(2) Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{ij}$$

(3) Če podatka o površini gradbene parcele obstoječega objekta ni mogoče pridobiti, se le-ta upošteva kot stavbišče objekta, ki se pomnoži s faktorjem 1,5.

(4) Če podatka o neto tlorisni površini obstoječega objekta iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ni mogoče pridobiti, se podatek o neto tlorisni površini objekta povzame iz uradnih geodetskih evidenc, kar velja tudi v primeru, ko je neto tlorisna površina iz uradnih evidenc večja od neto tlorisne površine po predloženi projektni dokumentaciji.

(5) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine gradbene parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

(6) Ne glede na izračun komunalnega prispevka za vodovodno in kanalizacijsko omrežje po tem odloku, minimalna višina komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na vodovodno omrežje znaša 1.200 evrov, na kanalizacijsko omrežje pa 1.500 evrov.

11. Člen

(Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) V primeru spremembe obstoječe gradbene parcele, neto tlorisne površine objekta oziroma spremembe namembnosti objekta, se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna razlika med komunalnim prispevkom za predvideno stanje objekta in komunalnim prispevkom za obstoječe stanje objekta. Če je razlika pozitivna, se komunalni prispevek obračuna. V primeru negativne razlike se komunalni prispevek ne obračuna in ne vrača.

(2) V primeru gradnje novega objekta na mestu obstoječega objekta se komunalni prispevek izračuna kot razlika med komunalnim prispevkom za predvideno stanje objekta in komunalnim prispevkom za obstoječe stanje objekta. V tem primeru mora biti iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma načrta odstranjevalnih del razvidno, kolikšna je bila neto tlorisna površina obstoječega objekta in na katero komunalno opremo je bil objekt priključen.

(3) V primeru gradnje objekta na obstoječi parceli objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka upošteva del parcele, za katerega še ni bil plačan komunalni prispevek.

(4) Komunalni prispevek se bo na območju, katero se bo komunalno opremljalo po uveljavitvi predmetnega odloka, odmeril na podlagi za to investicijo sprejetega programa komunalnega opremljanja oziroma po pogodbi o opremljanju, ki bo prikazala in obračunala predvidene stroške. Stroški za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se bodo obračunali na podlagi 10. Člena tega odloka ob upoštevanju določil 4. Člena odloka. To pomeni:

$$C_{p_{ij}} \text{ skupni} = C_{p_{ij}} \text{ obstoječa} + C_{p_{ij}} \text{ investicija}$$

$$C_{t_{ij}} \text{ skupni} = C_{t_{ij}} \text{ obstoječa} + C_{t_{ij}} \text{ investicija}$$

kjer je:

C_{p*ij*} skupni C_{p*ij*}, ki se odmeri na posameznem območju investicije,

C_{t*ij*} skupni C_{t*ij*}, ki se odmeri na posameznem območju investicije,

C_p_{ij} obstoječ C_p_{ij}, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov,

C_t_{ij} obstoječ C_t_{ij}, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov,

C_p_{ij} investicija C_p_{ij}, ki je predmet investicije,

C_t_{ij} investicija C_t_{ij}, ki je predmet investicije.

IV. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. Člen

(Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka)

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 namembnost objekta oziroma zavezanec, ki uporablja komunalno opremo, katera se izboljša.

13. Člen

(Odmera komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca;
- ob prejemu obvestila s strani Upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna;
- po uradni dolžnosti.

14. Člen

(Pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

15. Člen

(Stroški priključevanja)

Stroški gradnje komunalnih vodov za individualno priključitev objekta, ki ne predstavljajo javnega komunalnega omrežja in stroški fizične priključitve objekta na obstoječo komunalno opremo, niso predmet odmere komunalnega prispevka in niso vključeni v odmerjeni znesek komunalnega prispevka.

V. OPROSTITVE PLAČ ILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

16. Člen

(Oprostitev plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

(2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo stavb za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo (CC-SI: 1263) in stavb za zdravstvo (CC-SI: 12654).

(3) V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na vodovodno in kanalizacijsko omrežje lahko občina na vlogo lastnika nepremičnine, ki dokaže, da je upravičen do prejemanja denarne socialne pomoči, na podlagi Zakona o socialnem varstvu zadrži plačilo komunalnega prispevka, kar se uredi s pogodbo, ki jo skleneta občina in lastnik.

(4) Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na vodovodno in kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo je možno v največdesetih zaporednih mesečnih obrokih. Minimalni mesečni obrok znaša 30 EUR.

17. Člen

(Priključevanje obstoječih objektov na novozgrajeno komunalno opremo)

(1) Zavezanci, ki se jim odmerja komunalni prispevek po uradni dolžnosti in priključujejo objekte na javno vodovodno ali kanalizacijsko omrežje, lahko za znižanje odmerjenega komunalnega prispevka uveljavljajo krajevni samoprispevek, ki so ga plačevali od leta 1999. Znižanje plačila komunalnega prispevka je možno pod pogoji:

1. da investitor dokaže, da je krajevni samoprispevek plačeval v območju, kjer se nahaja objekt, za katerega se komunalni prispevek odmerja,

2. da investitor dokaže, da je krajevni samoprispevek plačeval za komunalno opremo, za katero se odmerja komunalni prispevek,

3. da je iz uradnih evidenc občine in krajevnih skupnosti razvidno, kolikšen delež samoprispevka se je plačeval za posamezno komunalno opremo,

4. da investitor priloži k vlogi za odmero komunalnega prispevka potrdila o plačnem krajevnem samoprispevku s strani delodajalca ali iz dohodninske odločbe.

(2) Znižanje skupnega zneska komunalnega prispevka lahko uveljavljajo vsi, ki so plačevali samoprispevek in ki imajo na objektu, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, prijavljeno stalno prebivališče.

(3) Samoprispevek se v primeru plačila v SIT preračuna v evre na podlagi tečaja evra, ki ga vodi Banka Slovenije. Skupno plačan samoprispevek v EUR se upošteva v nominalni vrednosti.

18. Člen

(Posebne določbe glede oprostitev)

(1) V primeru, ko je investitorju izdana odločba o odmeri komunalnega prispevka za priključitev obstoječega objekta na vodovodno ali kanalizacijsko omrežje, objekt pa nima pridobljenega gradbenega dovoljenja, se plačani komunalni prispevek upošteva pri odmeri komunalnega prispevka ob pridobivanju gradbenega dovoljenja za objekt v višini, kot izhaja iz odločbe, brez revalorizacije. Če je odmerjeni komunalni prispevek za vodovod ali kanalizacijo nižji od prvotno odločbo odmerjenega, se razlika ne vrača.

(2) Investitor, ki pridobiva gradbeno dovoljenje za novo gradnjo na nezazidani parceli in dokaže, da je vlagal v javno komunalno opremo, ki bo služila isti parceli, lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja vlaganja v izgradnjo javne komunalne opreme, če pri vlogi dokaže, da je v obdobju od leta 2000 dalje finančno sodeloval pri izgradnji javne komunalne opreme. S tem namenom mora vlogi priložiti dokazila o plačilu (blagajniški prejemki, položnice, bančna potrdila), ki se morajo glasiti na investitorja in se upoštevajo v nominalni vrednosti s preračunom plačanih tolarskih zneskov v evre na podlagi tečaja, ki ga vodi Banka Slovenije, največ do višine odmerjenega komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo. K vlogi mora priložiti tudi izjavo pristojnega upravljavca komunalne opreme, iz katere izhaja, da bo zgrajena komunalna oprema služila predmetni parceli.

(3) V primeru, ko investitor pridobiva gradbeno dovoljenje za obstoječi objekt, lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja vlaganja v izgradnjo javne komunalne opreme, če pri vlogi dokaže, da je v obdobju od leta 2000 dalje finančno sodeloval pri izgradnji javne komunalne opreme, ki služi predmetnemu objektu. Priložena dokazila o plačilu (blagajniški prejemki, položnice, bančna potrdila) se morajo glasiti na investitorja ali zakonca oziroma na takratnega lastnika objekta in se upoštevajo v nominalni vrednosti s preračunom plačanih tolarskih zneskov v evre na podlagi tečaja, ki ga vodi Banka Slovenije, največ do višine odmerjenega komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo.

(4) V primeru, ko je investitor sklenil s občino prodajno ali drugo pogodbo, iz katere izhaja, da je plačal tudi sorazmerni del stroškov komunalne opreme, se v primeru novogradnje na

še nepozidani parceli šteje kot že plačana akontacija komunalnega prispevka in se odšteje od odmerjenega komunalnega prispevka v nominalni vrednosti oziroma se revalorizira glede na določila pogodbe. V primeru povečanja neto tlorisne površine objekta, spremembe namembnosti objekta ali novogradnje na že pozidani parceli se po pogodbi plačan del stroškov komunalne opreme ne upošteva pri odmeri komunalnega prispevka.

(5) če je bila investitorju izdana odločba o odmeri komunalnega prispevka in plačan komunalni prispevek, vendar investitor ni pridobil gradbenega dovoljenja ali je to prenehalo veljati, se plačani komunalni prispevek vrne oziroma upošteva pri ponovni odmeri komunalnega prispevka za isto zemljišče v vrednosti, kot izhaja iz odločbe, brez revalorizacije in obresti.

VI. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

19. člen

(Veljavnost dosedanjih aktov)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/08, 11/09) in Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju OLN za stanovanjsko naselje Jedinščica (Uradni list RS, št. 59/06).

(2) Mestna občina Novo mesto mora v devetih mesecih od uveljavitve tega odloka uskladiti vse odloke o programih opremljanja zemljišč za gradnjo z določbami tega odloka. Do sprejetja sprememb in dopolnitev obstoječih odlokov se za izračun komunalnega prispevka uporabljajo določbe obstoječih odlokov.

(3) Postopki, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega odloka, se nadaljujejo in zaključijo ob upoštevanju do sedaj veljavnega odloka.

20. člen

(Začetek veljavnosti in uporabe)

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

Št. 007-19/2010

Novo mesto, dne 15. julija 2010

Župan

Mestne občine Novo mesto

Alojz Muhič l.r.

3453. Odlok v o spremembah in dopolnitvah Odloka o naseljih v Občini Novo mesto

Na podlagi 3. člena Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij (Uradni list RS, št. 108/06 – uradno prečiščeno besedilo), 17. člena Zakona o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (ZDOIIONUS, Uradni list RS, št. 25/08) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. seji dne 15. 7. 2010 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o naseljih v Občini Novo mesto

1. člen

S tem odlokom se spremeni in dopolni Odlok o naseljih v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 8/93 in 92/07) – v nadaljevanju: odlok.

2. člen

Za 1.a členom odloka se doda nov 1.b člen, ki se glasi:

»1.b člen

(1) Območje naselja Novo mesto se razširi na območje naselja Dolenje Kamenje, s čimer se zmanjša naselje Dolenje Kamenje na naslednjih nepremičninah:

KO Daljni Vrh, parc. št.: 61/1 in 62/1.

KO Zagorica, parc. št.: 188, 193/1, 209/1, 209/10, 280, 281, 282, 2200, 278, 279, 275, 276, 277, 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 274/6, 274/5, 274/7, 274/8, 274/10, 274/9, 273/4, 274/11, 274/12, 212/2, 212/1, 215/2, 232, 233, 236, 237, 238/1, 239/2, 242/5, 236, 237, 238/2, 2201/8, 2224/5, 209/8, 189/1, 209/11, 287/4, 189/3, 190/1, 190/2, 189/2, 192/2, 2224/7, 2223/5, 193/4, 289/3, 2199/8, 2199/10, 285/3, 285/4, 196/3, 285/5, 287/2, 290/10, 290/11, 2198/3, 2198/4, 2224/6, 235/8, 235/9, 240/3, 242/9, 242/13, 243/1, 248, 2202/4, 239/4, 242/7, 242/8, 240/4, 2202/6, 242/10, 247/1, 247/2, 242/14, 243/2, 246/1, 246/5, 2202/3, 251/3, 251/6, 251/8, 252/3, 253/1, 253/2, 258/3, 2201/5, 2201/7, 256/2, 256/1, 2199/11, 2223/6, 210/2, 2202/5, 228, 227/2, 208/2, 209/9, 229/3, 229/4, 2201/9, 205/3, 217/4, 220/6, 220/4, 205/4, 2199/12, 223/2, 263, 2201/2, 229/1, 230/3, 230/4, 230/5, 234/4, 234/5, 235/7, 235/6, 224/2, 264, 224/1, 197/1, 202/2, 284/2, 203/1, 203/2, 222/1, 222/2, 202/1, 196/5, 284/1, 287/3, 223/1, 260/8, 262/2, 262/3, 245/1, 252/4, 246/3, 251/4, 251/7, 260/9, 260/7, 261/3, 261/4, 260/6, 262/6, 269/1, 269/2, 271/3, 271/4, 262/5, 258/4, 260/10, 260/11, 271/2, 2201/6, 245/3, 268/2, 268/1, 283, 196/6, 195/2, 196/4, 2199/9, 197/2, 261/5, 246/4, 251/5, 272/2, 244/1, 267, 235/1, 270, 235/5, 2201/4, 240/1, 272/1, 241/1, 241/2, 234/2, 244/2, 272/3, 260/5, 273/1, 272/4, 252/2, 273/2, 260/2, 258/2, 272/5, 273/3, 171, 210/4, 175, 210/3, 209/7, 209/6, 195/1, 208/1, 207/2, 207/1, 205/2, 220/3, 217/3, 194/1, 198, 285/1, 215/1, 204, 226, 221/1, 227/1, 230/1, 221/2, 234/1, 273/1, 273/6, 273/5, 273/4, 188, 209/4, 209/5, 209/2, 209/3, 2199/6, 288, 193/3, 286, 245/4, 242/11, 242/12, 239/3, 242/3, 217/1, 220/5, 201, 194/2, 193/5, 235/3 in 262/4.

(2) Območje naselja Novo mesto se razširi na območje naselja Ždinja vas, s čimer se zmanjša naselje Ždinja vas na naslednjih nepremičninah:

KO Daljni Vrh, parc. št.: 72, 75 in 76.

KO Ždinja vas, parc. št.: 736/5, 736/1, 740, 741, 742/2, 742/1, 745, 751, 754, 756, 759, 2528, 824/1, 811, 829, 824/2, 2529/3, 837/4, 886/2, 887/2, 966, 886/1, 837/2, 838/2, 876, 839/3, 837/3, 967, 840/2, 838/1, 968, 887/3, 875/1, 854/2, 850/2, 855/3, 854/2, 856/3, 983/1, 868/1, 857/4, 855/2, 869/2, 858/3, 856/2, 857/1, 859/3, 858/2, 860/3, 969/1, 859/2, 868/2, 994/1, 861/3, 2034, 1005/7, 2034, 2033, 2032/2, 2032/1, 2036, 2040, 2518/2, 2045/2, 2045/1, 2516/1, 840/1, 847/3, 848/2, 849/2, 2539, 839/1, 839/5, 2516/4, 839/4, 2516/2, 2531/1, 2531/2, 2531/3, 2518/3, 2538, 844/1, 844/5, 844/6, 2516/3, 2533/2, 2537, 2516/5, 2518/3, 844/3, 2516/5, 2516/5, 2517, 2517, 2533/1, 2518/4, 2041/1, 2493/3, 813, 2045/3, 2041/2, 2041/2, 2518/1, 2529/2, 887/1, 837/1, 887/1, 835, 894/1, 895/2, 896, 889, 830, 832, 821, 2498, 822, 895/2, 832, 2536, 2529/1, 823, 835, 834, 895/1, 890/2, 890/1, 891, 843/2, 873/1, 870, 873/2, 884/2, 972/1, 878/1, 975/1, 2535, 886/3, 2529/3, 881/2, 843/1, 879/1, 881/2, 879/2, 884/1, 2532, 878/2, 2534, 881/1, 976/1, 890/1, 875/2, 869/1, 873/3, 852/1, 851/4, 852/1, 851/3, 853/1, 868/1, 853/1, 1020/6, 999/4, 1001/3, 862/3, 860/2, 863/3, 864/3, 865/3, 861/2, 995/1, 866/3, 862/2, 1000/1, 968, 863/2, 972/2, 970/2, 864/2, 975/2, 970/1, 980/3, 984/2, 971/1, 984/1, 985/2, 989/2, 988/1, 1001/2, 1020/7, 994/2, 986/2, 995/2, 985/1, 1000/2, 988/2, 987/2, 999/3, 986/1, 987/1, 1005/6, 995/3, 1000/3, 994/3, 983/2, 989/1, 971/2, 865/2, 866/1, 969/2, 1020/5, 1020/4, 1020/5, 2530, 766, 2492/1 del, 2496 del, 2494 del, 990 del, 1001/1 del, 999/1 del, 1005/1 del, 1020/1 del in 1020/2 del.

KO Bršljin, parc. št.: 1283/2, 1284/2, 1287/2, 1283/3, 1284/3, 1285/3, 1286/3, 1285/2, 1286/2, 1285/1, 1286/1, 1287/1, 1289/2, 1097/1, 1266/1, 1267/1, 1271/1, 1272/1,

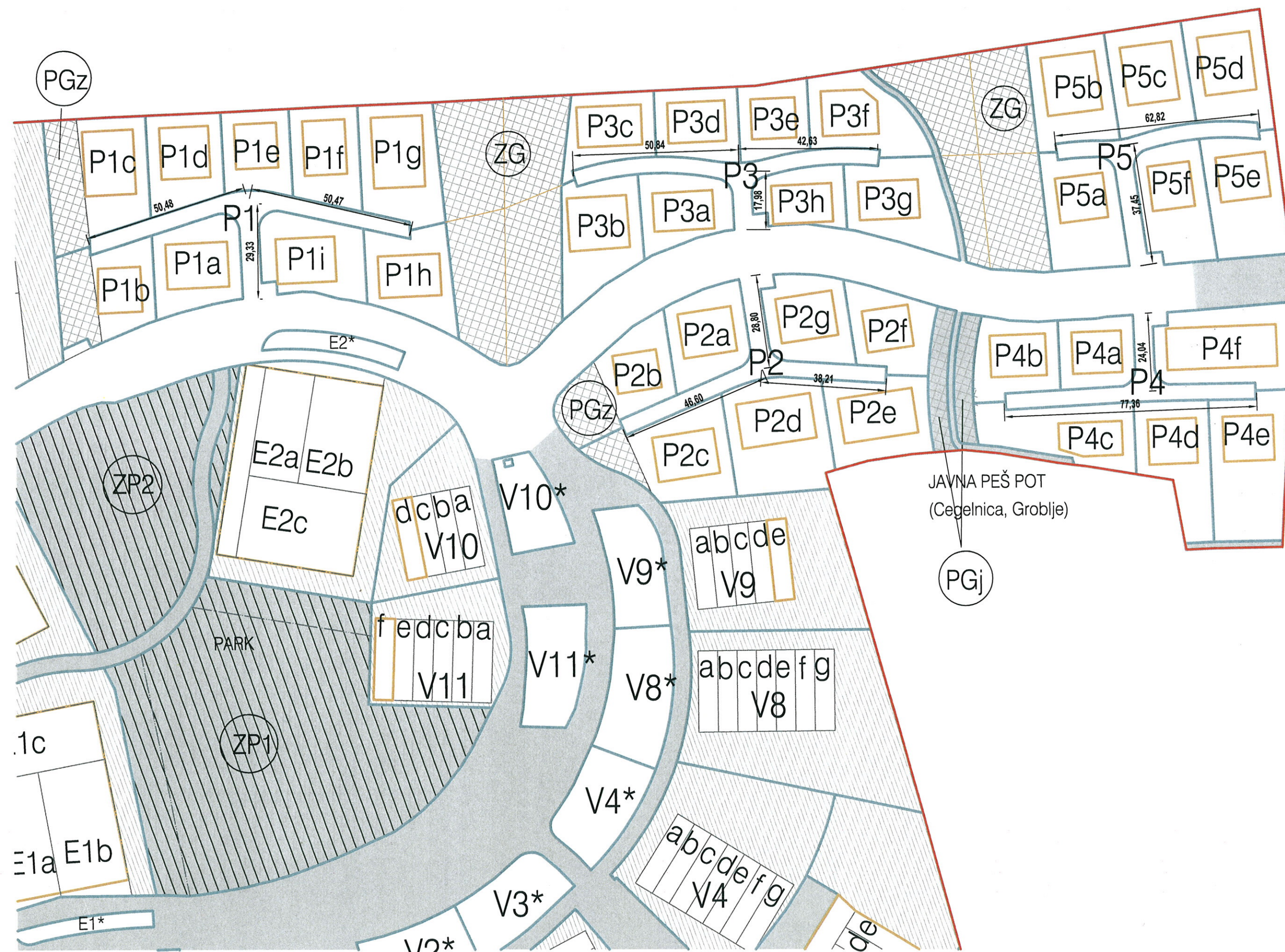


TABELA 1 : PRIMERJAVA POVRŠIN

Neto tlorisne površine objektov E		pred spremembo ZN	po spremembi ZN	Razlika
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	128.385,50	130.262,84	1.877,34
O	Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	13.212,16	12.112,84	-1.099,32
E	Enklave (E1 in E2)	15.555,00	18.207,00	2.652,00
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	32.640,00	44.268,00	11.628,00
V	Vrstne hiše (V1-V11)	12.484,80	12.484,80	0,00
I	Individualne hiše (a-g)	10.098,00	13.681,87	3.583,87
Skupaj		212.375,46	231.017,35	18.641,89

Parcele:	Opis	Gradbene parcele	Gradbene parcele	
		pred spremembo ZN	po spremembi ZN	
T	Tehnološki park - objekti T1 do T12	61.649,70	61.310,00	-339,70
O	Poslovno-oskrbni center (O1 in O2)	7.401,77	8.266,00	864,23
	Parcela "1"	856,00		
E	Enklave (E1 in E2)	7.645,24	8.035,00	389,76
B	Stanovanjski bloki (B1-B10)	32.935,11	26.500,00	-6.435,11
V	Vrstne hiše (V1-V11)	37.700,57	30.282,00	-7.418,57
I	Individualne hiše (a-g)	35.604,63	26.826,00	-8.778,63
Skupaj		183.793,02	161.219,00	-21.718,02

JAVNE POVRŠINE		RAZLIKA	
ceste	39.117,00	40.063	946,00
javni park	14.377,00	16.921	2.544,00
RAZLIKA	53.494,00	56.984	3.490,00

Zasebni gozd	0	19.011	
VSE SKUPAJ GP, JP, JC, ZG	237.287,02	237.214,00	-73,02

TABELA 2: PRIMERJAVA SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV

SKUPNI STROŠKI				OBRAČUNSKI I STROŠKI	
Postavka	Osnovni Program opremljanja iz I.2009O	RVC sept.12/jan.09	NOV PROGRAM OPREMLJANA RVC + dodatni stroški Skupni stroški (v EUR)	Osnovni Program opremljanja iz I.2009O	NOV PROGRAM OPREMLJANA RVC + dodatni stroški Obračunski stroški (v EUR)
	Vrednost (jan 2009)	RVC =1,0758		Samo RVC iz I.2009	
Že zgrajeno:	4.325.918,02	4.653.649,56	4.653.649,56		4.576.648,93
1. Cestno omrežje	2.393.779,49	2.575.132,23	2.575.132,23	2.506.971,95	2.506.971,95
2. Kanalizacija	1.509.810,88	1.624.194,15	1.624.194,15	1.624.194,15	1.624.194,15
3. Vodovod	92.115,90	99.094,60	99.094,60	99.094,60	99.094,60
4. Javna razsvetljava	140.338,95	150.971,03	150.971,03	142.130,67	142.130,67
5. Krajinska arhitektura	124.493,59	133.925,22	133.925,22	133.925,22	133.925,22
6. Kabelska kanalizacija	65.379,20	70.332,33	70.332,33	70.332,33	70.332,33
		0,00			0,00
Še ni zgrajeno	2.066.711,66	2.223.285,74	3.113.206,94	samo RVC	3.113.206,94
6. Cestno omrežje	1.423.513,31	1.531.358,68	1.949.055,40	1.531.358,68	1.949.055,40
7. Kanalizacija	129.618,73	139.438,64	518.165,04	139.438,64	518.165,04
8. Vodovod	110.035,69	118.371,99	183.465,59	118.371,99	183.465,59
9. Javna razsvetljava	9.633,94	10.363,81	38.768,29	10.363,81	38.768,29
10. Kabelska kanalizacija	31.665,32	34.064,29	34.064,29	34.064,29	34.064,29
11. Most čez Krko	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. Krajinska arhitektura	362.244,67	389.688,33	389.688,33	389.688,33	389.688,33
Skupaj	6.392.629,68	6.876.935,30	7.766.856,50	6.799.934,67	7.689.855,87

TABELA 3: PRIMERJAVA STROŠKOV NA ENOTO MERE Cpi, Cti

OSNOVNI ZN: GP-pred SD ZN 182.937,02 NTP-pred SD ZN 212.375,46

SPREMEBA ZN : nove GP/NTP GP-novi ZN 161.219,0000 NTP-novi ZN 231.017,3500

Postavka	Cpi	Cti	NOVI Cpi	NOVI Cti	STARI ZN	NOVI ZN
					Vrednost (EUR)	Vrednost (EUR)
Že zgrajeno:					4.254.340,03	4.576.648,93
1. Cestno omrežje	12,739	10,973	15,5501	10,8519	2.330.419,30	2.506.971,95
2. Kanalizacija	8,253	7,109	10,0745	7,0306	1.509.810,90	1.624.194,15
3. Vodovod	0,504	0,434	0,6147	0,4289	92.115,94	99.094,60
4. Javna razsvetljava	0,722	0,622	0,8816	0,6152	132.121,12	142.130,67
5. Krajinska arhitektura	0,681	0,586	0,8307	0,5797	124.493,63	133.925,22
6. Kabelska kanalizacija	0,357	0,308	0,4363	0,3044	65.379,14	70.332,33
					0,00	
Še ni zgrajeno					2.066.711,81	3.113.206,94
6. Cestno omrežje	7,781	6,703	12,0895	8,4368	1.423.513,37	1.949.055,40
7. Kanalizacija	0,709	0,610	3,2140	2,2430	129.618,71	518.165,04
8. Vodovod	0,601	0,518	1,1380	0,7942	110.035,74	183.465,59
9. Javna razsvetljava	0,053	0,045	0,2405	0,1678	9.634,00	38.768,29
10. Kabelska kanalizacija	0,173	0,149	0,2113	0,1475	31.665,37	34.064,29
11. Krajinska arhitektura	1,980	1,706	2,4171	1,6868	362.244,63	389.688,33
Skupaj	34,553	29,764	47,6982	33,2869	6.321.051,84	7.689.855,87

TABELA 4: PRIMERJAVE IZRAČUNOV KOMUNALNIH PRISPEVKOV PRED IN PO SPREMEMBI PROGRAMA OPREMLJANJA

PO SPREMEMBI :

					NOVA KOM. OPREMA	OBSTOJEČA	OBSTOJEČA					
	NOVA KOM. OP	OBST. KOM. OP	GP	NTP	na m2 GP	na m2 NTP	EUR/m2 GP	EUR/m2 NTP	SKUPAJ	na m2 GP	na m2 NTP	
o1, o2, "1"	485.192,99	171.947,31	8.266	12.112,84	59	40,06	20,80	14,20	657.140,30	79,50	54,25	o1,o2
T1- T11	4.216.068,51	1.474.536,43	61.310	130.262,84	69	32,37	24,05	11,32	5.690.604,95	92,82	43,69	T1-T11
									0,00			
E1,E2	666.486,19	216.323,07	8.035	18.207,00	83	36,61	26,92	11,88	882.809,26	109,87	48,49	E1,E2
B1-B12	1.720.126,18	604.368,87	26.500	44.268,00	65	38,86	22,81	13,65	2.324.495,05	87,72	52,51	B1-B12
V1-V11	811.497,13	308.860,23	30.282	12.484,80	27	65,00	10,20	24,74	1.120.357,36	37,00	89,74	VH
P1-P5	702.664,55	276.692,79	26.826	13.681,87	26	51,36	10,31	20,22	979.357,34	36,51	71,58	IH
SKUPAJ	8.602.035,54	3.052.728,71	161.219	231.017,35					11.654.764,25	72,29	50,45	

PRED SPREMEMBO:

	ODLOK 2009													
	obstoječa	nova	obst. RVC		nova RVC		GP	NTP	OBST,	Obst	NOVA	NOVA	skupaj	skupaj
									na m2 GP	na m2 NT	na m2 GP	na m2 NT	na m2 GP	na m2 NTP
o1,o2	264.536,16	351.995,09	284.577,42	0,60	378.662,24	1,28	7.401,77	13.212,16	38,45	21,54	51,16	28,66	89,61	50,20
T1-T11	2.533.491,41	3.313.905,12	2.725.428,72	0,54	3.564.966,57	1,18	61.649,70	128.385,50	44,21	21,23	57,83	27,77	102,03	49,00
			0,00		0,00									
E1,E2	271.065,59	403.330,79	291.601,52	0,74	433.887,13	1,54	7.645,24	15.555,00	38,14	18,75	56,75	27,89	94,89	46,64
B1-B12	783.008,58	1.021.441,67	842.329,31	0,72	1.098.826,09	1,57	32.935,11	32.640,00	25,58	25,81	33,36	33,67	58,94	59,47
VH	331.429,12	650.916,68	356.538,19	0,87	700.230,13	1,16	37.700,57	12.484,00	9,46	28,56	18,57	56,09	28,03	84,65
IH	286.507,05	579.462,49	308.212,82	0,90	623.362,57	1,13	35.604,63	10.098,00	8,66	30,52	17,51	61,73	26,16	92,25
	4.470.037,91	6.321.051,84	4.808.687,98		6.799.934,73		182.937,02	212.374,66	26,29	22,64	37,17	32,02	63,46	54,66

OPOMBA: izračuni so informativni - pripravljeni so na podlagi podatkov o maksimalni možni pozidavi z ocenjenim faktorjem dejavnosti