



Številka: 35113-0009/2019-11 (633)
Datum: 9. 5. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: PREDLOG ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BIRČNA VAS - SEVER« IN PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BIRČNA VAS - SEVER« – DRUGA OBRAVNAVA

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21-ZUreP-3)

Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjske zadeve

Izdelovalec gradiva: Espri, d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto (program in odlok)

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor
Pia Svilan, vodja Oddelka za premoženjske zadeve
Espri, d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto, predstavnik

Predlog sklepov: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Elaborat Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas - sever« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas – sever« v drugi obravnavi.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
Župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev (Priloga 1)
2. Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas - sever« z grafičnimi prilogami (Priloga 2)
3. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas - sever« (Priloga 3)



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

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

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

Številka: 35113-0009/2019-10 (633)
Datum: 9. 5. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BIRČNA VAS - SEVER« IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN BIRČNA VAS - SEVER« – DRUGA OBRAVNAVA

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 27. redni seji, ki je potekala 14. 4. 2022, obravnaval in sprejel Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas - sever« in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas - sever« v prvi obravnavi.

Na sejah odborov so bile podane pobude in vprašanja na predlog odloka, na katera je bilo že ustno odgovorjeno na samih sejah in do katerih sta se opredelila občinska uprava in pripravljavec elaborata kot sledi iz nadaljevanja.

2. VPRAŠANJA IN PREDLOGI NA SEJI ODBOROV

2.1. Seja Odbora za davčno politiko, proračun in finance

2.1.1. Članica Odbora Jasna Kos Plantan

Članica odbora Jasna Kos Plantan je v razpravi postavila vprašanje, ali je v pogodbi opredeljena kakšna časovna omejitev glede ureditve medsebojnih obveznosti?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Časovna omejitev v pogodbi ni opredeljena.

2.1.2. Članica Odbora Vesna Vesel

Članica odbora Vesna Vesel je v razpravi postavila vprašanje, ali je s strani občine predviden kakšen nadzor za kvalitetno izvedbo gradnje?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Glede nadzora za kvalitetno izvedbo gradnje ima občina svojega nadzornika po pogodbi.

2.2. Seja Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet

2.2.1. Član Odbora Mihael Drašler

Član odbora Mihael Drašler je v razpravi opozoril na izvajanje nadzora nad dovažanjem gradbenih odpadkov in ruševin ter pojasnil, da tega nihče ne kontrolira, da je potrebno tudi predvideti, kakšne stroške bo imela občina z morebitno sanacijo tovrstnih del, kakšna bo garancija, da bo zgrajena infrastruktura funkcionirala in bila brezhibna ter opozoril, da je potrebno imeti redno kontrolo in nadzor nad izvajanjem del ter predlagal, da investitor dokazuje z računi, kakšne materiale bo vgrajeval.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Občina ima mehanizme in vzvode, ki se jih poslužuje - sprejet prostorski akt, korektno pravno in tehnično pripravljeno pogodbo z vsemi potrebnimi elementi zaščite, pravico za izvajanje strokovnega nadzora gradnje. Zakonodaja predvideva tudi možnost unovčitve garancije za dobro izvedbo del, ki jo občina lahko uveljavi, če pride do nepravilnega izvajanja del kot tudi potrditev projektne dokumentacije s strani občine. Nadzor nad gradnjo se vrši tudi preko gradbene knjige, kjer so zavedeni vsi podatki.

2.2.2. Članica Odbora Alenka Muhič

Članica Odbora Alenka Muhič je v razpravi postavila vprašanje ali bo gradbeno dovoljenje pridobival investitor ali kupci sami?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Predvidoma namerava investitor graditi tudi hiše oz. bo to dogovor s kupci.

3. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Program opremljanja sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih pristojni občinski organ izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju. Program opremljanja je torej dokument, s katerim se ovrednoti komunalna oprema opredeljena s prostorskim aktom in za območje opremljanja določi vse potrebne parametre za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na območju »OPPN Birčna vas - sever« po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Mestna občina Novo mesto bo za izvedbo projekta infrastrukturnega opremljanja območja prispevala 50.000 EUR lastnih proračunskih sredstev, vsebinsko vezano predvsem na preoblikovanje priključka območja na regionalno cesto. Vsa preostala finančna sredstva za zagotavljanje komunalne opreme območja opremljanja bo zagotavljal zasebni investitor z lastnimi sredstvi. Delež proračunskih sredstev pri izgradnji cestnega omrežja je tako 12,04 %. Pri vseh ostalih vrstah komunalne opreme so skupni stroški enakim obračunskim nove komunalne opreme in se v izračunu na enoto mere v celoti prenesejo na zavezance za plačilo komunalnega prispevka.

5. ZAKLJUČEK

Glede na to, da je vsebina elaborata enaka kot v prvi obravnavi, občinska uprava Mestne občine Novo mesto predlaga občinskemu svetu, da sprejme odlok v drugi obravnavi.

Pripravili:

Samo Matjan, l.r.
višji svetovalec za komunalni prispevek

Pia Svilan, l.r.
vodja Oddelka za premoženjske zadeve

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič, l.r.
direktorica občinske uprave



Mestna občina
Novo mesto

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja

»OPPN Birčna vas - sever«

Novo mesto, marec 2022
Št.

Župan:
mag. Gregor Macedoni



KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA</u>	<u>3</u>
1.1. Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu	3
1.2. Okrajšave in pojmi	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	5
1.4. Opis območja programa opremljanja	6
1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja	8
<u>2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE</u>	<u>9</u>
<u>3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA</u>	<u>11</u>
3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb	11
3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb	12
<u>4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE</u>	<u>13</u>
4.1. Opis obstoječe infrastrukture	13
4.2. Predvidena nova komunalna oprema	14
<u>5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	<u>16</u>
<u>6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO</u>	<u>17</u>
6.1. Obračunska območja programa opremljanja	17
6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme	18
6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja	20
6.4. Obračunski stroški investicije (OS)	21
6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	23
<u>7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO</u>	<u>24</u>
<u>8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN</u>	<u>25</u>
8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})	25
8.2. Izračun komunalnega prispevka	26
8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	27
<u>9. PRILOGE</u>	<u>28</u>



1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA

1.1. Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu

Pripravljavec:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1 8000 Novo mesto
Telefon:	(07) 39 39 202
E-pošta:	mestna.obcina@novomesto.si
Matična številka:	5883288000
Identifikacijska številka:	SI 48768111
župan:	mag. Gregor Macedoni
Izdelovalec:	EsPRI d.o.o. Novi trg 11 8000 Novo mesto
Telefon:	(07) 39-35-700
E-pošta:	info@espri.si
Matična številka:	5431484000
Identifikacijska številka:	SI 39899926
direktor:	mag. Blaž Malenšek



1.2. Okrajšave in pojmi

»ZUreP-2«	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US).
»Uredba«	Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3).
Komunalni prispevek	za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini.
Zavezanec	za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.
Objekt	je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov.
Komunalna oprema	je obširneje definirana v 148. členu ZUreP-2, glede na vsebino tega programa opremljanja pa sta relevantni predvsem prva in tretja alineja, v katerih so navedeni objekti in omrežja, ki so komunalna oprema: objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (prva alineja) in objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (tretja alineja).
Nova komunalna oprema	komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.



1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas - sever« (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo,
- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se pripravi na podlagi Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (v nadaljevanju Uredba).

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih pristojni občinski organ izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (v nadaljevanju zavezanci) in za poračun vlaganj investorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih pogodb o opremljanju.

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

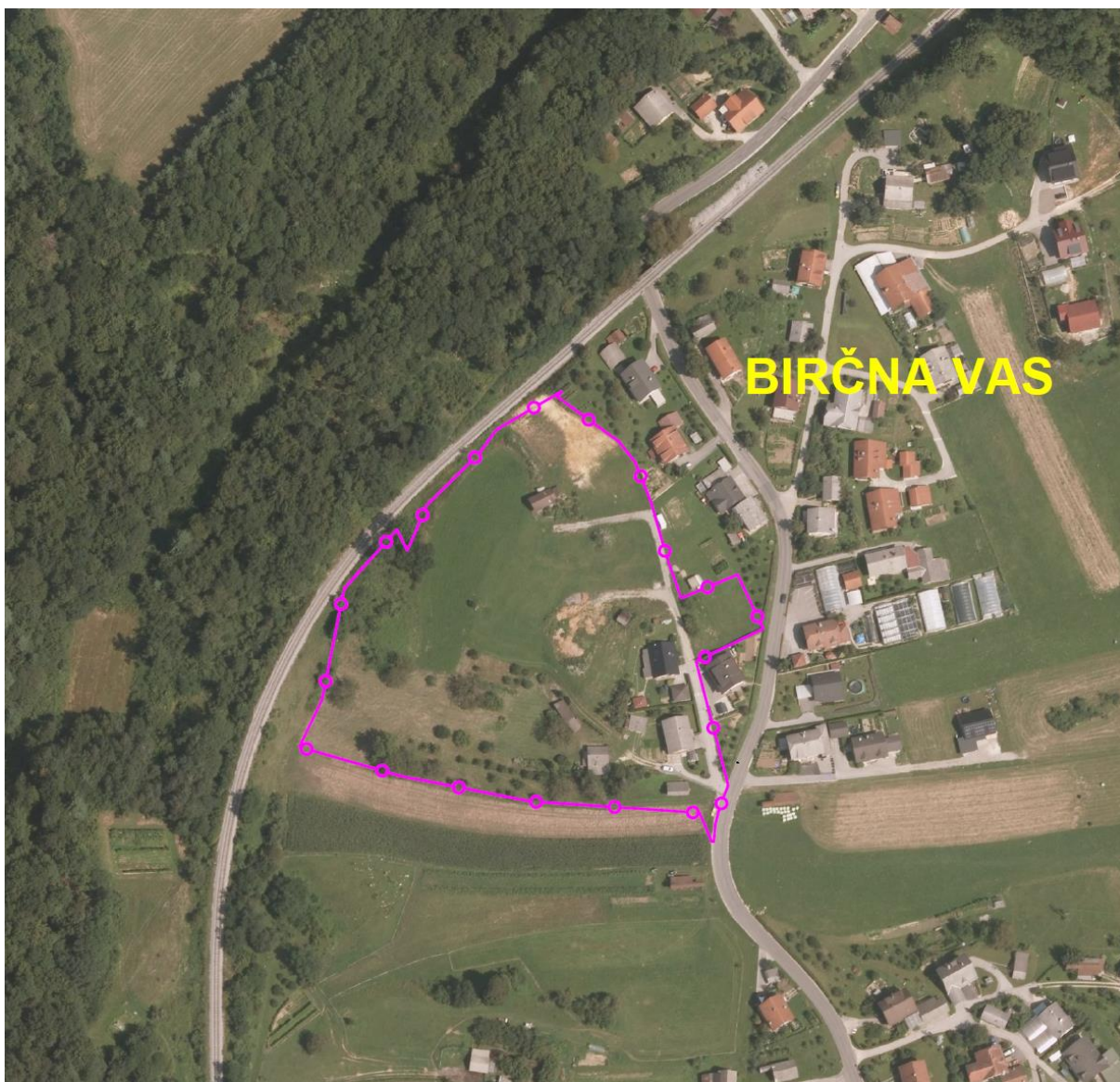
Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki je oz. bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

1.4. Opis območja programa opremljanja

Območje programa opremljanja se nahaja v severnem delu naselja Birčna vas in obsega pretežni del enote urejanja prostora BIV/1-OPPN-b. Ta na večjem delu predstavlja območje stanovanj, v pasu ob železniški progi na zahodni strani pa območje zelenih površin.

Načrtovano prostorsko ureditev območja podrobneje opredeljuje »Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Birčna vas – sever« (Dolenjski uradni list št. 20/2021).

Slika: Lokacija območja na ortofoto posnetku



Vir ortofoto posnetka: GURS, marec 2022

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave tega dokumenta so na območju opremljanja naslednje parcele: 1282/1, 1282/2, 1283/1, 1283/2, 1283/3, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1286/12, 1286/13, 1286/14, 1286/15, 1286/21, 1286/24, 1286/25, 1286/26, 1286/27, 1286/28, 1286/29, 1286/30, 1286/31, 1286/32, 1286/33, 1286/34, 1286/35, 1287/7, 1287/8, 1781/7, vse k. o. 1492 – Stranska vas.



Velikost območja je cca 2,10 ha.

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

V naravi gre za nekoliko nagnjen teren, na katerem so že zgrajeni štiri stanovanjski objekti in nekaj manjših pomožnih objektov, urejena pa je tudi dovozna pot do njih, medtem ko preostanek območja pokrivajo zelene površine.

Uredba pravi, da program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del. V ta namen so temu dokumentu dodani grafični prikazi.

Krovni občinski prostorski akt (OPN) območje opredeljuje z oznako BIV/1 – OPPN-b in namensko rabo za območja stanovanj (oznaka SKs) ter v manjšem delu območje zelenih površin (oznaka ZD), z dovoljeno gradnjo enostanovanjskih stavb in posameznih pomožnih objektov.

Prostorska zasnova predvideva gradnjo triindvajsetih stanovanjskih objektov z vso pripadajočo infrastrukturo ureditvijo, pri čemer sta dva objekta že postavljena, pa je možna njuna odstranitev in na njunem mestu novogradnja.

Slika: Prikaz bodoče prostorske ureditve



Vir: Ureditvena situacija kot sestavni del prostorskega akta, GPI d.o.o., oktober 2021



2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US) in
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3).

Programe opremljanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč načrtuje na podlagi programa opremljanja. Ta v obliki odloka pomeni tudi pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ki še ni izdelana, ampak samo povzemamo osnovne opredelitve, kot izhajajo iz prostorskega akta.

Prostorski akt

Območje obravnava »Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Birčna vas – sever« (Dolenjski uradni list št. 20/2021), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za ureditev stanovanjskega območja z enostanovanjskimi stavbami.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) občinskega proračuna oz. mora biti ta usklajen z odlokom o programu opremljanja, ko je ta sprejet.



Ostala dokumentacija in viri

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

1. Informativna ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme na območju Birčna vas – sever, december 2021, GPI d.o.o. iz Novega mesta,
2. Podatki zasebnega investitorja o načrtovani gradnji na območju,
3. Smernice pristojne občinske službe glede obračunskih stroškov in razmerij med občino in investitorjem.



3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² gradbene parcele za gradnjo in na m² bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja 23 novih enostanovanjskih objektov (21 povsem na novo, dva na mestih že obstoječih objektov), na katerih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj so vsi objekti predvideni za priključitev oz. uporabo nove komunalne opreme. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m² gradbene parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, kot jih določa prostorski akt.

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 2,10 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi površine, namenjene grajenemu javnemu dobremu (predvsem prometnim površinam) in zelenim površinam (predvsem pas ob železnici), ki niso del gradbenih parcel objektov.

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Povsem natančno bodo gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD), iz parcelacije kot sestavnega dela prostorskega akta pa je razvidno, da skupna površina vseh gradbenih parcel novih stanovanjskih objektov znaša **14.258 m²** (povprečno cca 620 m² na objekt), kar je tudi osnova za preračun stroškov na enoto mere.



3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

Bruto tlorisna površina stavbe se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Za bruto tlorisne površine obračunskega območja šteje seštevek bruto tlorisnih površin vseh predvidenih objektov.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Bruto tlorisne površine še nezgrajenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Ta dopušča precej svobode pri izvedbi, na tem mestu pa predpostavljamo, da bodo novi stanovanjski objekti imeli bruto tlorisno površino 216 m².

V fazi izvedbe bodo možna tudi odstopanja od navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta. Pri izdaji odločbe se bo upoštevala dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi.

Seštevek vseh bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je ocenjen na **4.968 m²**, kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.



4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

V programu opremljanja je skladno s prostorskim aktom predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje javne občinske komunalne opreme:

- prometne infrastrukture, vključno z javno razsvetljavo,
- vodovodnega omrežja,
- kanalizacije za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda,
- ekološkega otoka,
- elektroenergetskega omrežja in
- telekomunikacijskega omrežja.

V programu opremljanja je prikazana tudi infrastruktura, ki ne sodi v javno komunalno opremo, vendar pa je predvidena s prostorskim aktom. To velja predvsem za izgradnjo telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja, kjer ne gre za lokalno gospodarsko javno službo, zato jih v finančnem delu programa opremljanja ne obravnavamo in se zanje komunalni prispevek ne bo odmerjal, vseeno pa za samo infrastrukturo navajamo osnovne tehnične karakteristike.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

4.1. Opis obstoječe infrastrukture

Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje vseh objektov, kot so načrtovani s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v relativni bližini.

Za potrebe funkcioniranja obstoječe pozidave sicer že sedaj obstaja obstoječi dovoz in vodovodni priključki objektov, vendar ta infrastruktura v ničemer ne zadošča za potrebe predvidenih objektov.



4.2. Predvidena nova komunalna oprema

Tehnična dokumentacija za predvideno novo komunalno opremo še ni izdelana, zato na tem mestu samo v skrajšani obliki za javni del infrastrukture povzemamo osnovne opredelitve, kot jih določa prostorski akt.

Prometna infrastruktura

Območje urejanja se navezuje na obstoječe prometno omrežje v križišču nekategorizirane ceste (asfaltirana pot) z regionalno cesto R3-664, odsek 2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto. Glavni priključek v območje urejanja je predviden v jugovzhodnem delu na stiku z regionalno cesto. Ker je obstoječ priključek neprimeren, je predvideno oblikovanje novega oziroma rekonstruiranega priključka, ki je zasnovan tako, da se zaradi zagotovitve ustreznih zavijalnih radijev in preglednosti pomakne nekoliko bolj južno. Z izgradnjo novega priključka se obstoječi nepregledni priključek ukine.

Zasnovo prometnega omrežja predstavlja več internih cest – ulic, in sicer:

- cesta C1 v skupni širini 6,5 m poteka od križišča z regionalno cesto do priključka na cesto C2 (obstoječo cesto) in ima predvideno širino vozišča 5,5 m z bankinama 2 x 0,5 m, pri čemer se v sklopu vozišča rezervira enostranski pas oziroma površina za pešca v širini 1,5 m.
- cesta C2 delno poteka po trasi obstoječe nekategorizirane ceste, kjer je prostor zaradi podpornih zidov zožan. Širina vozišča je lahko le 4,0 m (2 x 2,0 m) z bankinama 2 x 0,5 m ter brez pločnika in se ohranja tudi na njenem podaljšku proti severu, kjer doseže zadnjo gradbeno parcelo A1-18. Na južnem delu ceste C2 se postavijo fizične ovire (npr. stebrički), ki omogočajo prehod pešcem in kolesarjem, ne pa tudi motornemu prometu in se lahko odstranijo le v primeru intervencije.
- na cesti C1 se priključujejo tri kratke ceste – slepe ulice C3-1 (zaključi se z obračališčem), C3-2 in C3-3. Prvi dve potekata z odcepom proti zahodu, tretja pa z odcepom proti severu. Širina vozišča posamezne ceste je 4,0 m (2 x 2,0 m) z bankinama 2 x 0,5 m ter brez pločnika.

Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce pa so lahko tudi v drugih ustrezno utrjenih izvedbah. Vse prometne površine morajo biti tudi opremljene z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.

Zaradi gradnje novega in urejanja obstoječega prometnega omrežja, se ustrezno preoblikuje tudi nekaj obstoječih hišnih priključkov.

Območje urejanja se zaradi novih gradenj in ureditev opremi z novo cestno razsvetljavo s svetilkami.



Oskrba z vodo

Območje urejanja se naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO) kjer tlačno črto zagotavlja VH Ušivec na koti 298 m n.m.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju urejanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

Kanalizacija za odpadne komunalne vode območja urejanja se naveže na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje preko novopredvidenih vodov in območju opremljanja.

Glede odpadnih padavinskih voda je predvidena ureditev obveznega sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v zbiralnike padavinske vode oziroma deževnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) in v ponikalnice na posamezni gradbeni parceli. Geološka sestava tal na osnovi izvedenega nalivalnega testa omogoča ponikanje, saj so tla dobro prepustna. Viški padavinskih voda se nato odvajajo po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj ob cesti C1 in cesti C2 (v bližini priključka z regionalno cesto).

Odvodnjavanje s prometnih površin se spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na kanalizacijsko omrežje ter do ponikalnega polja, ob upoštevanju predpisov s področja odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest.

Energetska infrastruktura

Obstoječe elektroenergetsko omrežje se zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno dogradi, in sicer tako, da se preko novega nizkonapetostnega (NN) 0,4 kV kablanskega voda napaja iz transformatorske postaje TP Birčna vas 1983. Posamezni tokokrogi se nato od razdelilne omarice zgradijo do posameznih odjemnih mest oziroma priključnih merilnih omar.

Elektronske komunikacije

Za potrebe oskrbe območja urejanja se zgradijo priključni vodi do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

Ravnanje z odpadki

Za odvoz komunalnih odpadkov je predvidena ureditev ustreznega števila odjemnih mest. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Eno ali več odjemnih mest, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa omogočati dostop posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.



5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Gradnja nove komunalne opreme na območju opremljanja je predvidena najkasneje do leta 2027. Predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem je predvidena najkasneje do 31.12.2027.

Za izvedbo predvidene komunalne opreme je predviden podpis pogodbe o opremljanju z zasebnim investitorjem, ki si bo v končni fazi sam določal svojo dinamiko izvedbe del znotraj navedenega obdobja.

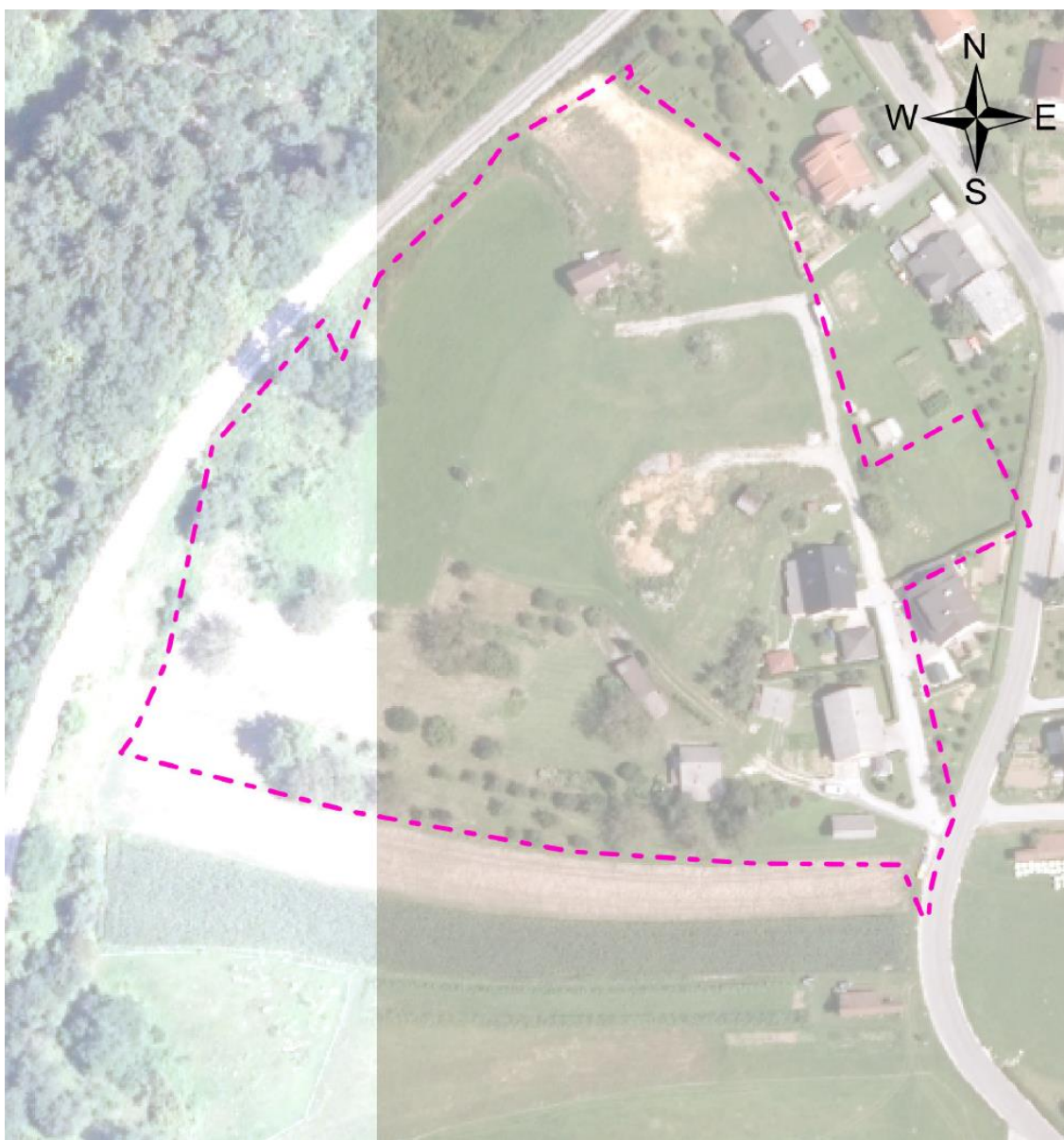


6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1. Obračunska območja programa opremljanja

Za potrebe določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba skladno z določili Uredbe opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme. V tem konkretnem primeru kot obračunsko območje za novo komunalno opremo določamo celotno območje ki ga obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Birkova vas – sever (Dolenjski uradni list, št. 20/21).

Slika: obračunsko območje programa opremljanja za vse vrste nove komunalne opreme



Podlaga za izris karte: prostorski akt



To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za opredelitev podlag za odmero je obračunsko območje upoštevano kot celota, saj je tudi infrastrukturna in prostorska zasnova celostna.

Prav tako iz vidika predvidene pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa. Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in je enako za vse vrste nove komunalne opreme. To so:

- obračunsko območje za novo cestno omrežje,
- obračunsko območje za novo vodovodno omrežje,
- obračunsko območje za novo kanalizacijo za odvajanje komunalnih odpadnih voda,
- obračunsko območje za novo kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda in
- obračunsko območje za novo infrastrukturo za ravnanje z odpadki.

6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo komunalnega opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme, kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme ipd. in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd...

Stroški se določijo na podlagi:

- rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
- dokumentacija za novo komunalno opremo ali
- stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave programa opremljanja, ali
- dejanskih stroškov izvedbe.



Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Če je posamezna vrsta nove komunalne opreme namenjena tudi drugim območjem izven območja opremljanja, se za skupne stroške nove komunalne opreme na območju opremljanja lahko šteje le sorazmerni del stroškov, ki se določi glede na delež obremenitve nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije, pri čemer je osnova za določitev stroškov ocena podjetja GPI d.o.o. iz Novega mesta. V oceni stroškov so upoštevani tudi stroški izdelave projektne dokumentacije (3,5 % vrednosti GOI del) in strokovnega nadzora gradnje (1 % vrednosti GOI del). Vrednost zemljišč, potrebnih za izgradnjo prometne ureditve je ocenjena na 30 EUR/m². Pri vseh postavkah, kjer je to potrebno, je ustrezno upoštevan tudi davek na dodano vrednost.

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

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

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	415.356
2. novo vodovodno omrežje	99.245
3. nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	103.263
4. nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	148.583
5. nova infrastruktura za ravnanje z odpadki	3.115
Skupaj	769.562



6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

V skladu s 157. členom ZUreP-2 se s pogodbo o opremljanju lahko občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi novo komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V tem konkretnem primeru je znana namera zasebnega investitorja za realizacijo predvidene pozidave območja, k čemur pa sodi tudi izgradnja komunalne opreme v skladu z določili prostorskega akta.

Mestna občina Novo mesto bo za izvedbo projekta infrastrukturnega opremljanja območja prispevala 50.000 EUR lastnih proračunskih sredstev, vsebinsko vezano predvsem na preoblikovanje priključka območja na regionalno cesto.

Vsa preostala finančna sredstva za zagotavljanje komunalne opreme območja opremljanja bo zagotavljal zasebni investitor z lastnimi sredstvi.

V trenutku priprave tega dokumenta pogodba o opremljanju še ni bila podpisana, je pa to predvideno po sprejetju odloka o programu opremljanja za to predmetno območje.



6.4. Obračunski stroški investicije (OS)

Podlaga za preračun na enoto mere kot ključnega parametra pri odmeri komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke.

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine in se na posameznem obračunskem območju izračunajo na naslednji način:

$$OS_{N(ij)} = SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$OS_{N(ij)}$	=	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$SS_{N(ij)}$	=	skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$S_{\text{drugi viri}(ij)}$	=	drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$	=	sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
i	=	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	=	posamezno obračunsko območje.

Drugi viri so predvsem:

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

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$



Zgornje oznake pomenijo:

$D_{\text{proračunska sredstva(ij)}}$ = delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz obračunskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Druge oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

V tem primeru Mestna občina Novo mesto določa, da so obračunski stroški glede na skupne stroške znižani za vložek občine v višini 50.000 EUR za cestno infrastrukturo. Delež proračunskih sredstev pri izgradnji cestnega omrežja je tako 12,04 %. Pri vseh ostalih vrstah komunalne opreme so skupni stroški enakim obračunskim.

Tako določeni obračunski stroški nove komunalne opreme so tako sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Proračunska sredstva in ostali viri	Obračunski stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	415.356	50.000	365.356
2. novo vodovodno omrežje	99.245	0	99.245
3. nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	103.263	0	103.263
4. nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	148.583	0	148.583
5. nova infrastruktura za ravnanje z odpadki	3.115	0	3.115
Skupaj	769.562	50.000	719.562



6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)} \quad \text{in} \quad C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_{pN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$OS_{N(ij)}$	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{GP(j)}$	vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{OBJEKT(j)}$	vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_{GP} = 14.258 \text{ m}^2 \text{ (za vrste nove komunalne opreme),}$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 4.968 \text{ m}^2,$$

$$OS(ij) = \text{kot je navedeno na prejšnji strani}$$

Strošek opremljanja, preračunan na površino gradbene parcele stavbe oziroma bruto tlorisno površino objekta na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²)
1. novo cestno omrežje	25,62	73,54
2. novo vodovodno omrežje	6,96	19,98
3. nova fekalna kanalizacija	7,24	20,79
4. nova meteorna kanalizacija	10,42	29,91
5. nova infrastruktura za ravnanje z odpadki	0,22	0,63
Skupaj	50,46	144,84



7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če ima občina sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme in v njem določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Mestna občina Novo mesto ima sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list 6 - 2021), ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo. V primeru, da bo Mestna občina Novo mesto ta odlok spremenila, se uporabi novejša verzija odloka.

Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javna služba ravnanja z odpadki.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po zadnji sprejeti verziji občinskega odloka, ki ureja področje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, ki pravi, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz tega programa opremljanja stavbnih zemljišč velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$.



8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površin objekta (D_{tN})

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se za novogradnje povzame po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD)

8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,3$ in $D_{pN} + D_{tN} = 1$.

V tem programu opremljanja določamo razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta v razmerju $D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7$.



8.2. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times Cp_N(ij) \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{nova}(ij)$	=	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP}	=	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_N(ij)$	=	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
Dp_N	=	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	=	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_N(ij)$	=	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Dt_N	=	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i	=	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	=	posamezno obračunsko območje.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova}(ij)$$

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.



8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Novo mesto.



9. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikazi:

Karta 1: Območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme

Karta 2: Prikaz nove komunalne opreme

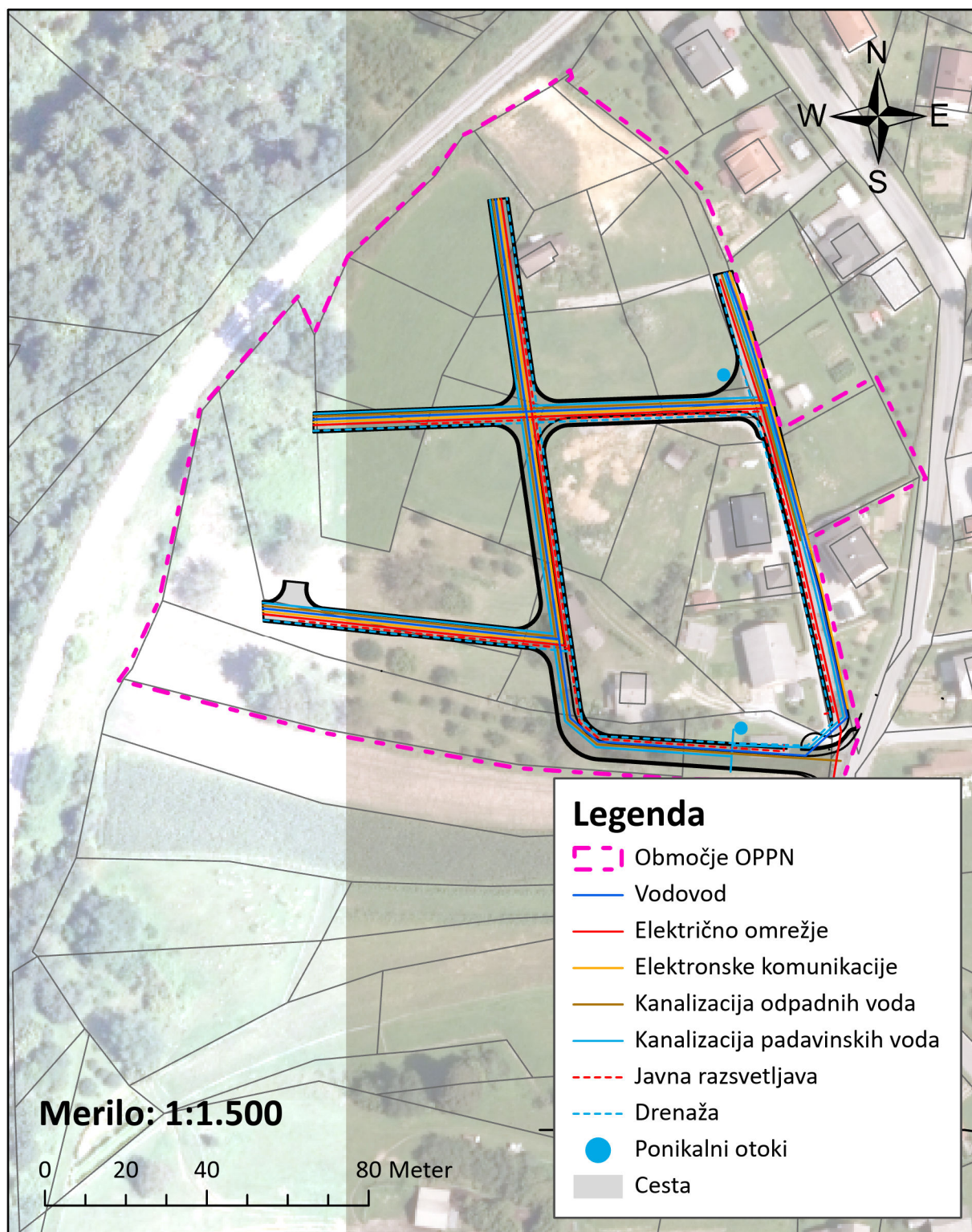
Karta 3: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanja stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanja

Program opremljanja za območje OPPN Birčna vas - sever

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz nove komunalne opreme

Pripravljaivec: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

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



Vir podatkov: Geodetska uprava RS, Mestna občina Novo mesto

Program opremljanja za območje OPPN Birčna vas - sever

Naziv grafičnega prikaza: Območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme

Pripravljaivec: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

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



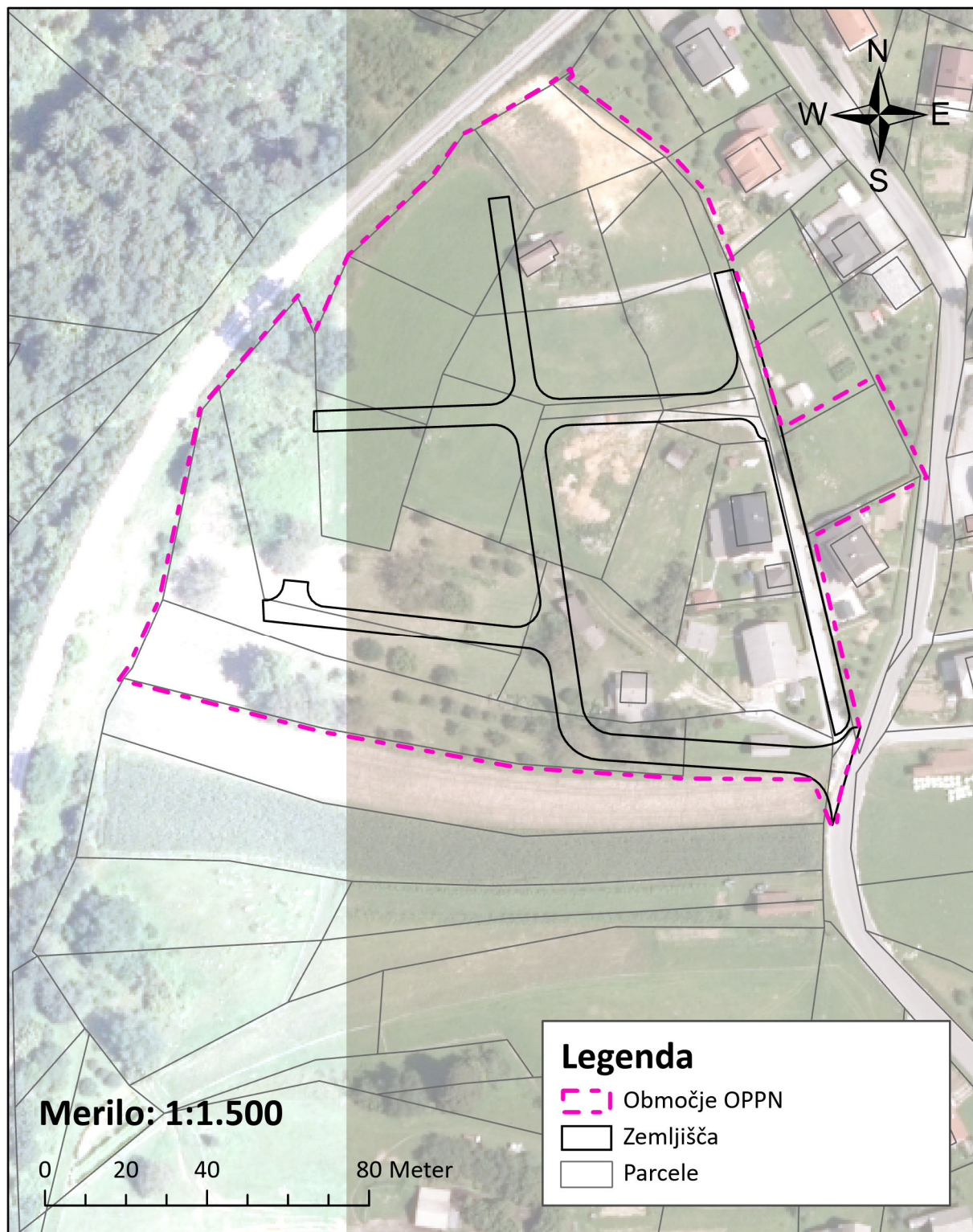
Vir podatkov: Geodetska uprava RS, Mestna občina Novo mesto

Program opremljanja za območje OPPN Birčna vas - sever

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanja

Prilavljavec: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

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



Vir podatkov: Geodetska uprava RS, Mestna občina Novo mesto



Mestna občina
Novo mesto

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja

»OPPN Birčna vas - sever«

Pripravljavec:

Mestna občina Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Gregor Macedoni, župan _____
žig in podpis

Izdelovalec:

Espri d.o.o., Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor _____
žig in podpis

Program opremljanja je bil sprejet na Občinskem svetu Mestne občine Novo mesto na seji dne _____ in je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. _____ iz dne _____.

PREDLOG

Na podlagi 4. odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19-UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ____ . redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja
»OPPN Birčna vas - sever«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Birčna vas – sever« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli območje opremljanja, novo komunalno opremo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo, finančna sredstva za izvedbo opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- podatke o pozidavi območja,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme,
- časovni načrt gradnje,
- podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in
- grafične prikaze.

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo,

- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno omrežje, novo kanalizacijsko omrežje (za komunalne in za padavinske odpadne vode), novo vodovodno omrežje ter za novo infrastrukturo za ravnanje z odpadki, 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 obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Splošni odlok Mestne občine Novo mesto).

(3) Splošni odlok Mestne občine Novo mesto se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, odmero komunalnega prispevka in priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev in načina plačila.

4. člen (obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega celotno območje, ki ga obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Birčna vas – sever (Dolenjski uradni list, št. 20/21).

(2) Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja in je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen (obstoječa in nova komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje predvidenih novogradenj. Novozgrajena komunalna oprema se bo navezala na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oz. v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda, obstoječe vodovodno omrežje in obstoječo infrastrukturo za ravnanje z odpadki, v skladu z določili Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto.

(2) Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, ki obsega izgradnjo nove prometne infrastrukture, kanalizacije za odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode, vodovodnega omrežja, infrastrukture za ravnanje z odpadki,

elektroenergetskega omrežja in telekomunikacijskega omrežja. Podrobnosti bodo opredeljene v tehnični dokumentaciji, ko bo izdelana.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme so sledeči:

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

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Proračunska sredstva in ostali viri	Obračunski stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	415.356	50.000	365.356
2. novo vodovodno omrežje	99.245	0	99.245
3. nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	103.263	0	103.263
4. nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	148.583	0	148.583
5. nova infrastruktura za ravnanje z odpadki	3.115	0	3.115
Skupaj	769.562	50.000	719.562

7. člen

(časovni načrt)

Gradnja nove komunalne opreme na območju opremljanja je predvidena najkasneje do leta 2027. Predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem je predvidena najkasneje do 31.12.2027.

8. člen

(financiranje in izvedba predvidene investicije)

Finančna sredstva za izgradnjo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja bosta zagotavljala Mestna občina Novo mesto (50.000 EUR) in zasebni investitor (vsa preostala sredstva, potrebna za izgradnjo komunalne opreme). Obvezna je sklenitev pogodbe med Mestno občino Novo mesto in zasebnim investitorjem, s katero bosta podrobneje opredelila medsebojna razmerja in obveznosti, povezane s komunalnim opremljanjem območja.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (A_{\text{GP}} \times C_{\text{pN}}(ij) \times D_{\text{pN}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tN}}(ij) \times D_{\text{tN}})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{\text{nova}}(ij)$	=	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP}	=	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{\text{pN}}(ij)$	=	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
D_{pN}	=	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	=	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{\text{tN}}(ij)$	=	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
D_{tN}	=	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i	=	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	=	posamezno obračunsko območje.

10. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) znaša 0,3 : 0,7.

(3) Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se povzameta po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja stavbe.

11. člen
(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino gradbenih parcel oziroma bruto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

Tabela 3: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²)
1. novo cestno omrežje	25,62	73,54
2. novo vodovodno omrežje	6,96	19,98
3. nova fekalna kanalizacija	7,24	20,79
4. nova meteorna kanalizacija	10,42	29,91
5. nova infrastruktura za ravnanje z odpadki	0,22	0,63
Skupaj	50,46	144,84

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

(1) 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 Mestne občine Novo mesto, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in
- obstoječe omrežje objektov za ravnanje z odpadki.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremenijo nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN Birčna vas – sever velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen
(dostop do podatkov)

Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

14. člen
(veljavnost)

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

Št.:
Novo mesto, dne

Župan Mestna občina Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.