



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 35112-193/2016 (617)
Datum: 21. 6. 2017

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN ŠIPČEV HRIB« IN PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN ŠIPČEV HRIB« - 1. OBRAVNAVA

Pravna podlaga:

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

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj

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

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

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN ŠIPČEV HRIB« v 1. obravnavi.
2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Šipčev hrib« v 1. obravnavi.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev
2. Odlok
3. Program opremljanja



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

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

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

Številka: 35112-193/2016

Datum: 20.6.2017

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »OPPN ŠIPČEV HRIB«**

1. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Šipčev hrib je potrebno izdelati v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010-popr.), 43/2011 – ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO)) in podzakonskima predpisoma: Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007, v nadaljevanju: uredba) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007, v nadaljevanju: pravilnik) ter Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/2010, 76/13 in 112/13, DUL 2/15, 22/16).

Program opremljanja se po določilih 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. V konkretnem primeru je to občinski podrobni prostorski načrt, sprejet z Odlokom o OPPN Šipčev hrib, ki ga je ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel v letu 2012 in je objavljen v Uradnem listu RS, št. 46/12.

Z Zakonom o prostorskem načrtovanju je določeno, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme, če za to nima sprejetega programa opremljanja.

Program opremljanja se v skladu z zakonodajo sprejme v obliki odloka, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo na območju OPPN Šipčev hrib, oziroma za delitev stroškov komunalnega opremljanja med investitorje pozidave na območju OPPN. Poleg tega je program opremljanja osnova tudi za sklepanje pogodb o opremljanju in poračunavanje vlaganj investitorjev in občine v komunalno opremo.

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

2. OCENA STANJA

Območje Šipčevega hriba izven obstoječe zazidave ni komunalno opremljeno. Za ureditev tega stanja je bil na pobudo investorjev oz. lastnikov zemljišč sprejet občinski podrobni prostorski akt (OPPN), ki podrobneje opredeljuje prostorsko ureditev območja, s strani Mestne občine Novo mesto pa je bila v zvezi z načrtovano komunalno opremo že naročena in izdelana tudi projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pri pripravi projektne dokumentacije in iskanju najoptimalnejših tehničnih rešitev v zvezi s komunalnim opremljanjem navedenega območja je bilo veliko pozornosti namenjene problemu odvodnjavanja meteornih voda in izvedbi začetka bodoče povezovalne ceste med Drsko in Šmihelom, kot izhaja iz samega programa opremljanja in izhodišč, podanih v nadaljevanju.

Z lastniki zemljišč je bilo opravljenih več razgovorov, v katerih so ji bile predstavljene tehnične rešitve, ocene stroškov komunalnega opremljanja in s tem povezana višina komunalnega prispevka na posamezno lokacijo. Lastniki oziroma investitorji takšen program opremljanja podpirajo in so pripravljeni sodelovati pri zagotavljanju potrebnih sredstev za izvedbo načrtovane komunalne opreme. Štiri gradbene parcele od enajstih gradbenih parcel na območju OPPN Šipčev hrib pa so v lasti Mestne občine Novo mesto.

Vsa nova komunalna oprema se bo priključevala na obstoječo infrastrukturo, določeno s programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje celotne občine, ki je sprejet z Odlokom o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list 2/15 in 22/16- v nadaljevanju splošni odlok).

Obračunsko območje, določeno s programom opremljanja, obsega območje prostorskega akta (OPPN Šipčev hrib) in je prikazano v grafični prilogi k programu opremljanja.

3. CILJI IN NAČELA ODLOKA

S predlaganim odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN Šipčev hrib in podlage za odmero komunalnega prispevka. To so: obračunska območja komunalne opreme, skupni in obračunski stroški komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, 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,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo zgrajeno komunalno opremo na območju opremljanja.

Splošni odlok MONM se uporablja 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.

Pri pripravi predloga odloka in programa opremljanja za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN Šipčev hrib je potrebno opozoriti na naslednja izhodišča:

- stroški izvedbe komunalne opreme se na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka na območju OPPN Šipčev hrib razdelijo tako, da bo višina komunalnega prispevka na zgornji meji, ki je še sprejemljiva za investitorje, da bo načrtovana pozidava sploh lahko realizirana;
- občinskemu svetu se predlaga, da investitorji ne prevzemajo vseh stroškov izgradnje komunalne opreme, kot določa OPPN Šipčev hrib in da s programom opremljanja obračunske stroške v zvezi z izgradnjo začetka bodoče javne povezovalne ceste med Drsko in Šmihelom, določi tako, da investitorji na območju OPPN prevzemajo le 25% s tem povezanih skupnih stroškov predmetnega dela povezovalne ceste proti Šmihelu, sredstva za preostali del investicije pa se zagotavlja s proračunom Mestne občine Novo mesto;
- da se odvodnjavanje meteornih voda iz območja OPPN Šipčev hrib zagotavlja z izgradnjo novega meteornega kanalizacijskega omrežja po ulici Slavka Gruma, s katerim se sočasno zagotavlja tudi odvodnjavanje meteornih voda s širšega območja in ne z drenažami, ki se preko zadrževalnikov navežejo na obstoječi (mešani) sistem ob Ulici Slavka Gruma in ob Cesarjevi ulici, kot določa OPPN Šipčev hrib . V procesu izdelave tehnične dokumentacije je bilo preverjenih več variant ureditve odvajanja padavinskih voda, pri čemer je bilo ugotovljeno, da je varianta z zadrževalniki zelo draga in da je drugačna tehnična rešitev ekonomsko boljša. Iz tega razloga je v končni verziji projekta obdelana verzija z novim omrežjem padavinskih voda. Drugačna tehnična rešitev v projektu ima podlago v 42. členu OPPN Šipčev hrib, kjer je navedeno, da je »odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov«. Pri tem predlagamo, da se stroški, ki bremenijo investitorje na območju OPPN Šipčev hrib, določijo glede na prispevna območja novega omrežja meteorne kanalizacije, pri čemer območje Šipčevega hriba predstavlja 7,078 % prispevnih površin in s tem prevzema 7,078% teh stroškov, preostala sredstva pa se zagotavljajo s proračunom Mestne občine Novo mesto;

Preračunani obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka po zakonsko predpisani enačbi, bi ob upoštevanju navedenih izhodišč po predlogu programa opremljanja znašali:

Komunalna oprema	Cp _i (EUR/m ²)	Ct _i (EUR/m ²)
1. Komunalna oprema znotraj OPPN		
- cestno omrežje z JR	37,03	81,56
- fekalna kanalizacija	3,51	7,73
- meteorna kanalizacija	8,53	18,79
- vodovod	8,08	17,79
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu	16,00	35,24
3. Meteorna kanalizacija širšega območja Ulice Slavka Gruma		
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	7,11	15,66
Skupaj	80,26	176,77

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

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

Navedeni stroški veljajo na datum junij 2017. Te stroške se ob izdaji odločbe ustrezno revalorizira za obdobje od uveljavitve odloka do dne izdaje odločbe.

Vsi podatki z obrazložitvami izhajajo iz priloženega programa opremljanja.

Povprečni komunalni prispevek za novo načrtovano komunalno opremo na stanovanjsko hišo bi ob sprejetju navedenih izhodišč znašal med 33.00 EUR in 51.600 EUR, oziroma v povprečju cca 40.140 EUR na lokacijo. Lastnikom zemljišč in investitorjem na območju OPPN so bili vsi izračuni in zneski predstavljeni in so jih v celoti sprejeli in izrazili željo, da se nadaljuje z aktivnostmi v zvezi s komunalnim opremljanjem zemljišč in sprejetjem programa opremljanja. Poleg tega bodo dolžni plačati še komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se navezuje novo načrtovana komunalna oprema, ki velja za delno opremljena območja in bi po Splošnem odloku ob pripravi tega gradiva znašal od 4.200 EUR do 6.570 EUR na lokacijo, oziroma v povprečju 5.113 EUR na lokacijo.

4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

V konkretnem primeru, ko gre za opremljanje stavbnih zemljišč, oziroma gradbenih parcel, ki so v lasti fizičnih oseb in tudi Mestne občine Novo mesto, je predvideno, da bo investicijo v komunalno opremo izvedla občina, lastniki gradbenih parcel pa bodo pred sklenitvijo pogodbe z izvajalcem del, občini dolžni nakazati sorazmerni del stroškov komunalnega opremljanja, določen ob upoštevanju sprejetega programa opremljanja.

Investicija se bo predvidoma izvajala v letih 2018 do 2020, za kar bo v proračunu predhodno potrebno zagotoviti tudi vsa potrebna finančna sredstva.

Vsi stroški komunalnega opremljanja območja so po programu opremljanja ocenjeni na 1.622.561 EUR, od tega komunalna oprema v pristojnosti občine (brez elektrike, plina, TK omrežja...) znaša 1.554.353 EUR.

Zavezanci na območju opremljanja bodo preko komunalnega prispevka plačali samo del tega zneska, saj je večji del, to je 92,922 % nove meteorne kanalizacije namenjen širšemu območju, za kar bo potrebno zagotoviti cca. 654.772 EUR proračunskih sredstev.

Prav tako bo v primeru, da se s programom opremljanja odloči, da zavezanci nosijo samo 25% stroška izvedbe dela nove povezovalne ceste proti Šmihelu, s proračunom Mestne občine Novo mesto potrebno zagotoviti preostalih 75% sredstev, ki so ocenjeni na 336.669 EUR.

Ob upoštevanju izhodišč in parametrov, kot so navedeni v odloku in programu opremljanja je finančna konstrukcija investicije v komunalno opremo OPPN Šipčev hrib naslednja:

Komunalna oprema	v EUR
1. Komunalna oprema znotraj OPPN	469.022
2. Del povezovalne ceste proti Šmihelu	448.892
3. Meteorna kanalizacija širšega območja	704.647
Skupaj	1.622.561
- drugi (Telekom, Elektro, Istrabenz...)	68.208
Občinski vložek v infrastrukturo	1.554.553
Komunalni prispevek za novo komunalno opremo	562.912
Neto nepovračljiv občinski vložek	991.441

Glede na prostorsko zasnovo območja opremljanja je realno pričakovati, da bo komunalni prispevek odmerjen in plačan za predvidene nove hiše, manj verjetno pa je povečanje garažnega objekta ali razširitev kurilnice. Ob upoštevanju tega lahko občina realno pričakuje

441.481 EUR prilivov iz komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Poleg tega pa bo investitorjem po Splošnem odloku odmerjen še komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki velja za delno opremljena območja in po oceni za vseh 11 hiš znaša 56.216 EUR. Skupaj bi občina za predvidenih 11 stanovanjskih hiš iz naslova komunalnega prispevka za obstoječo in novo načrtovano komunalno opremo lahko pričakovala 497.696 EUR, kar bi pomenilo, da bi neto nepovračljiv občinski vložek v investicijo znašal 1.056.657 EUR. Glede na to, da je občina sama lastnica štirih gradbenih parcel na navedenem območju pa bi ta prihodek lahko pričakovala le, v kolikor bi lokacije za gradnjo na območju OPPN Šipčev hrib prodala pred izvedbo komunalne opreme. V nasprotnem primeru pa bo sama morala zagotavljati tudi sorazmerni del stroškov za komunalno opremljanje svojih gradbenih parcel na navedenem območju, končni izkupiček pa bo znan šele po prodaji predmetnih zemljišč za gradnjo na trgu.

Kot lastnica štirih parcel bo lahko Mestna občina Novo mesto pridobila tudi kupnino za ta zemljišča, kar pa ni stvar tega programa opremljanja in komunalnega prispevka.

Pripravila:

Darja Plantan
podsekretarka za komunalni prispevek
in odmero nadomestila

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

PRILOGA 1 -PREDLOG

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

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Šipčev hrib«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Predmet odloka)

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

2. člen

(Vsebina programa opremljanja)

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

(2) Program opremljanja vsebuje:

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

3. člen

(Razlog za sprejem programa opremljanja)

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

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

4. člen (Obračunska območja)

Obračunsko območje opremljanja predstavlja celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Šipčev hrib (Uradni list RS, št. 46/12), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Obračunsko območje investicije je enako obračunskim območjem za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme posebej. Obračunsko območje je prikazano v grafični prilogi programa opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen (obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot je načrtovano s prostorskim aktom. V neposredni bližini na Ulici Slavka Gruma sicer poteka vsa infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja.

(2) Predvidena je celostna ureditev komunalne opreme znotraj območja opremljanja in ureditev odvajanja meteornih voda na širšem območju ulice Slavka Gruma. Podrobnosti so razvidne iz projekta PGD »Izgradnja javne gospodarske infrastrukture na območju OPPN Šipčev hrib«, št. P-2013/19, junij 2015 in projekta PGD »Meteorna kanalizacija območja Ulice Slavka Gruma«, št. P-2014/30, julij 2015, ki ju je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(Skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški in obračunski stroški nove komunalne opreme so razvidni iz tabele 1. Obračunski stroški so nižji od skupnih stroškov le pri delu povezovalne ceste proti Šmihelu in so določijo v deležu, ki znaša 25% skupnih stroškov.

Tabela 1: Skupni in obračunski stroški v EUR

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Komunalna oprema znotraj OPPN	400.813,61	400.813,61
- cestno omrežje z JR	259.706,05	259.706,05
- fekalna kanalizacija	24.620,70	24.620,70
- meteorna kanalizacija	59.841,29	59.841,29
- vodovod	56.645,57	56.645,57
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu		
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev hrib	448.892,48	112.223,12
3. Meteorna kanalizacija širšega območja Ulice Slavka Gruma		
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev hrib	49.874,92	49.874,92
Skupaj	899.581,01	562.911,65

7. člen

(časovni načrt)

Časovni načrt izvedbe komunalne opreme je naslednji:

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

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen

(Izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna naslednji enačbi:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

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

9. člen

(Merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

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

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je $Dp_i : Dt_i = 0,3 : 0,7$,

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

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

(5) Neto tlorisna površina objekta se izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(6) Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le-tega pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

10. člen
(Obračunski stroški na enoto mere)

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

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	Cp _i (EUR/m ²)	Ct _i (EUR/m ²)
1. Komunalna oprema znotraj OPPN		
- cestno omrežje z JR	37,03	81,56
- fekalna kanalizacija	3,51	7,73
- meteorna kanalizacija	8,53	18,79
- vodovod	8,08	17,79
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu		
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	16,00	35,24
3. Meteorna kanal. širšega območja Ulice Slavka Gruma		
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	7,11	15,66
Skupaj	80,26	176,77

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

- prometno omrežje (C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje),
- kanalizacijsko omrežje (K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje),
- vodovodno omrežje (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).

Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo na enoto mere se obvezno uporabi podatke za delno opremljeno območje po Splošnem odloku Mestne občine Novo mesto.

11. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum junij 2017, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se upoštevajo glede na datum uveljavitve Splošnega odloka Mestne občine Novo mesto in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cp_i) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno komunalno opremo (Ct_i) 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«.

12. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen
(dostop do podatkov)

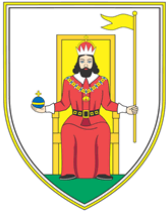
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

14. člen
(veljavnost)

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

Št.:35112-193/2016
Novo mesto, dne

Župan
mag. Gregor Macedoni



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»OPPN Šipčev hrib«

Novo mesto, maj 2017

Župan:
mag. Gregor Macedoni

Projekt:	Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Šipčev hrib«
Naročnik:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1 8000 Novo mesto
Župan:	mag. Gregor Macedoni
Izdelovalec:	Espri d.o.o. Novi trg 11 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba:	mag. Blaž Malenšek

KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>4</u>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	4
1.2. Okrajšave in pojmi.....	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	5
1.4. Opis obračunskega območja	6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja	7
<u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA.....</u>	<u>9</u>
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta	9
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta	10
<u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>15</u>
3.1. Obračunsko območje investicije	15
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	18
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	22
<u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>23</u>
<u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	<u>24</u>
<u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</u>	<u>25</u>
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	25
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	26
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	27
6.4. Faktor dejavnosti.....	27
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	27
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	28
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	29
6.8. Znižanje komunalnega prispevka investitorjem zaradi sofinanciranja komunalne opreme po sklenjeni pogodbi z občino	29
6.9. Vpliv na proračun in prikaz komunalnega prispevka	29
<u>7. PRILOGE.....</u>	<u>31</u>

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Gregor Macedoni

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

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

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Šipčev hrib« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju, s katero lahko občina prepusti gradnjo predvidene komunalne opreme zasebnemu investitorju pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravna svoj del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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 sprejetega programa opremljanja.

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

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

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

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

Program opremljanja je lahko hkrati tudi podlaga za sklenitev Pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Novo mesto in investitorji objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. V konkretnem primeru, ko gre za opremljanje stavbnih zemljišč, oziroma gradbenih parcel, ki so v lasti fizičnih oseb in tudi Mestne občine Novo mesto pa je predvideno, da bo investicijo v komunalno opremo izvedla občina, lastniki gradbenih parcel pa bodo pred sklenitvijo pogodbe z izvajalcem del, občini dolžni nakazati sorazmerni del stroškov komunalnega opremljanja, določen ob upoštevanju tega programa opremljanja.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Šipčev hrib, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 1,95 ha.

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta so to parcele iz k. o. Šmihel pri Novem mestu: 886/1, 951/3, 956/5, 956/6, 956/8, 956/9, 956/10, 956/12, 960/4, 960/5, 960/6, 960/7, 960/8, 960/9, 960/10, 960/11, 960/12, 960/13, 960/14, 960/15, 967/5, 967/6, 969/21, 969/22, 977/1, 977/2, 977/49, 1303/1, 1303/4.

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

V naravi gre za razmeroma strmo območje, pretežno poraščeno s travo, na robu Ulice Slavka Gruma oz. Cesarjeve ulice, v neposredni bližini Osnovne šole Drska. Na območju sta že dve enostanovanjski hiši, kurilnica in parkirišče, pretežni del območja pa je še nepozidan.

Prostorski akt na območju predvideva celostno infrastrukturno ureditev za normalno funkcioniranje območja in izgradnjo še enajstih novih enostanovanjskih hiš. Predvidena pozidava bo v grobem izvedena v dveh linijah, v skladu z določili prostorskega akta.

Slika: Ortofoto posnetek z vrisanim območjem OPPN Šipčev hrib



Vir: OPPN Šipčev hrib, GPI d.o.o., maj 2012

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

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

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

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

Prostorski akt

Območje obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Šipčev hrib (Uradni list RS, št. 46/2012), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja.

V osnovi gre za pretežno stanovanjsko območje, kjer med centralne dejavnosti sodi le obstoječa kurilnica s skladiščem.

Na širšem območju soseske Drska velja splošni krovni prostorski akt, tj. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in

Dolenjski uradni list, št. 12/15. Ta prostorski akt je pomemben predvsem z vidika meteorne kanalizacije za širše območje kot tudi celostne prometne ureditve in navezave med Drsko in Šmihelom.

Razvojni programi

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

To pomeni, da bo morala glede na opredeljen časovni načrt in predvidene stroške komunalnega opremljanja občina ustrezno opredeliti investicijo tudi v NRP in v končni fazi v proračunu.

Ostala dokumentacija in viri

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

1. izdelan projekt PGD »Izgradnja javne gospodarske infrastrukture na območju OPPN Šipčev hrib«, izdelovalec GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Novo mesto, št. P-2013/19, junij 2015,
2. izdelan projekt PGD »Meteor na kanalizacija območja Ulice Slavka Gruma«, izdelovalec GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Novo mesto, št. P-2014/30, julij 2015,
3. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
4. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 62/10, 76/13, 112/13 in Dolenjski uradni list, št. 2/15 in 22/16) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti, parametri za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo) in
5. Podatki občinske uprave glede časovnega načrta izgradnje, deleža skupnih stroškov, ki postanejo obračunski, vrednosti zemljišča in zaračunavanja komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

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

- prometne infrastrukture, vključno s cestno razsvetljavo,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- telekomunikacijskega omrežja,
- plinovodnega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja in
- ekološkega otoka za zbiranje odpadkov.

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

Sestavni del komunalne ureditve območja je tudi izgradnja meteornega kanalizacijskega omrežja, ki bo potekalo od Šipčevega hriba, po celotni ulici Slavka Gruma vse do reke Krke. To omrežje je namenjeno širšemu območju soseske Drska, v nekem delu pa tudi Šipčevemu hribu.

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

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

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

V neposredni bližini na Ulici Slavka Gruma sicer poteka vsa infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja.

Izdelana je že vsa potrebna projektna dokumentacija.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta¹

Za komunalno opremo zemljišč na območju OPPN je že izdelana navedena projektna dokumentacija. Ta pri tehničnih opredelitvah sledi prostorskemu aktu in jih v skladu s tehničnimi predpisi podrobneje opredeljuje, pri čemer pa se tehnična rešitev v projektu v primeru meteorne dokumentacije razlikuje od tiste v OPPN.

Prostorski akt tako v 25. členu navaja, da »se predvidena kanalizacija odpadnih padavinskih voda in drenaža v nadaljevanju preko zadrževalnikov navežeta na obstoječi (mešani) sistem ob Ulici Slavka Gruma in ob Cesarjevi ulici. Velikost zadrževalnih bazenov se določi v projektni dokumentaciji, v kateri je obvezen hidravlični izračun. Pred izvedbo zadrževalnih bazenov se padavinska voda ne sme odvajati v obstoječi kanalski sistem.«

Drugačna tehnična rešitev v projektu ima podlago v 42. členu OPPN, kjer je navedeno, da je »odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.«

V procesu izdelave tehnične dokumentacije je bilo preverjenih več variant ureditve odvajanja padavinskih voda, pri čemer je bilo ugotovljeno, da je varianta z zadrževalniki zelo draga in da je drugačna tehnična rešitev ekonomsko boljša. Iz tega razloga je v končni verziji projekta obdelana verzija z novim omrežjem padavinskih voda.

Glede na opredelitve v projektni dokumentaciji je predvidena naslednja komunalna oprema:

Cestno omrežje z javno razsvetljavo

Ceste C1, C2 in C3

Predvidena je gradnja treh cest, in sicer od križišča z Ulico Slavka Gruma v smeri proti Šmihelu (cesta C1), s katere se odcepita slepi ulici - cesta C2 in cesta C3.

Cesta C1 je osrednja cesta, ki je del bodoče cestne povezave za napajanje širšega območja, in sicer imenovane cesta za Drsko do obvoznice Šmihel po projektu IDP rekonstrukcije in prestavitve dela Šmihelske ceste v Novem mestu (regionalne ceste R3 664/2501 Gaber - Uršna Sela - Novo mesto od km 21.620 do navezave na državni prostorski načrt 3. razvojne osi - južni del v nasprotni smeri stacionaže) po izbrani varianti 4 iz predhodno izdelane študije variant obvoznice Regrča vas. Ker je cesta C1 predvidena kot bodoča povezovalna cesta so temu prilagojeni oziroma predvideni tudi vsi tehnični elementi. Z OPPN ter skladno z OPN MONM je bila predvidena v pokritem vkopu, kasneje pa je prišlo do odstopanj od tehničnih rešitev predvsem zaradi utemeljenih tehnoloških (visoka zahtevnost take gradnje) in ekonomskih rešitev. Sedanji projekt predvideva potek po obstoječem terenu. Taka rešitev hkrati omogoča tudi enostavnejšo ter bolj varno umestitev hodnika za pešce in kolesarske

¹ Vse navedbe v tem poglavju so neposredno povzete po projektih PGD »Izgradnja javne gospodarske infrastrukture na območju OPPN Šipčev hrib« in PGD »Meteor na kanalizacija območja Ulice Slavka Gruma«, kot ju je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto.

steze vzdolž trase, s čimer se izognemo predvidenemu poteku preko območja Šipčevega hriba, ki je bilo z OPPN predvideno v smislu kombinirane peš-kolesarske poti.

Ob gradnji ceste C1 se obstoječe križišče z Ulico Slavka Gruma preuredi v križišče ter se ustrezno naveže na obstoječe prometno omrežje (hodniki za pešce, kolesarska steza, zavijalni radiji, prometna signalizacija), hkrati pa se preoblikuje tudi obstoječ dovoz do gospodarskega poslopja na parc. št. 956/4 in 1303/5, k.o. Šmihel pri Novem mestu.

Enostranski hodnik za pešce in dvosmerna kolesarska steza sta predvidena le na cesti C1. Od vozišča sta višinsko ločena z dvignjenim robnikom. Na mestu prehoda pa je izvedena klančina.

Zaključek ceste C1 z brežino na jugozahodni oziroma južni strani se v času do izgradnje sekundarne mestne ceste uporablja kot obračališče za vozila na območju urejanja.

Cesta C2 se odcepi od ceste C1 pred stavbo kurilnice in skladišča in poteka do obstoječe stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 956/12. Gre dejansko za rekonstrukcijo obstoječe poti, ki že poteka do omenjene stanovanjske hiše ter tudi do obstoječe kurilnice s skladiščem. Sočasno je potrebno na novo oblikovati tudi uvoz/izvoz za motorna vozila, ki parkirajo na strehi garažne stavbe na parc. št. 960/7, obe k.o. Šmihel pri Novem mestu.

Cesta C3 se od ceste C1 odcepi za stavbo kurilnice in skladišča z južne strani ter v nadaljevanju poteka vse do zemljišča s parc. št. 969/22 oziroma se zaključi z obračališčem pri obstoječi stanovanjski hiši na zemljišču s parc. št. 956/9, obe k.o. Šmihel pri Novem mestu.

Normalni prečni profil ceste C1 je sledeč:

bankina	1 x 0,50 = 0,50 m
hodnik za pešce	1 x 1,20 = 1,20 m
kolesarska steza	2 x 1,00 = 2,00 m
varnostna širina	1 x 0,50 = 0,50 m
vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
<u>bankina</u>	<u>1 x 1,00 = 0,50 m</u>
skupaj	10,70 m

Normalni prečni profil ceste C2 je sledeč:

bankina	1 x 0,65 = 0,65 m
vozna pasova	2 x 2,00 = 4,00 m
<u>bankina (z 0,5 m muldo)</u>	<u>1 x 1,00 = 1,00 m</u>
skupaj	5,75 m

Normalni prečni profil ceste C3 je sledeč:

bankina	2 x 0,50 = 1,00 m
<u>vozna pasova</u>	<u>2 x 2,00 = 4,00 m</u>
skupaj	5,00 m

V sklopu novih cest je predvideno tudi odvodnjavanje – drenaža s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, in sicer v kanalizacijo padavinskih voda ter v nadaljevanju na projektirano kanalizacijo po projektu PGD Meteorna kanalizacija območja Ulice Slavka Gruma št. P2014/30: (izdelovalec GPI d.o.o.).

Pešpot

Med obračališčem na koncu ceste C2 in Cesarjevo ulico je predvidena gradnja pešpoti, ki je na delu, vzdolž obstoječe stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 956/9, k.o. Šmihel pri Novem mestu, tudi povozna. Asfaltna pešpot s stopniščem in klančino (rampo) je široka 2 m, na povoznem (tlakovanem) delu pa je razširjena v minimalni širini 3,5 m.

Podporni zidovi, brežine

Ob gradnji prometnega omrežja so projektirani tudi podporni zidovi. Štirje so predvideni vzdolž ceste C1, eden je predviden ob cesti C2 pri ekološkem otoku ter naslednji pri stopnišču in klančini na pešpoti. Višji podporni zidovi so oblikovani v kombinaciji z brežinami, ki so oblikovane skladno z določili OPNN oziroma elaboratom 9/3 Geološko – geotehnično poročilo z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije. Na višjih podpornih zidovih se zaradi varnosti namesti ograja višine do 1,2 m.

Nasipne brežine

Nasipe se izvede iz kamnitega materiala z naklonom brežine 2:3. Tako oblikovane brežine se humuzira in zatravi. Pred izvedbo nasipov se odstrani humus v debelini cca 40 cm. Priključevanje nasipov višjih od enega metra se izvede s stopničenjem.

Cestna razsvetljava

Cestna razsvetljava je predvidena v koridorju vseh treh cest (C1, C2 in C3), na obračališču na koncu ceste C2 ter na tlakovani površini, ki se nahaja med omenjenim obračališčem in predvideno pešpotjo. Slednja ni posebej opremljena s cestno razsvetljavo. Priklop na obstoječe elektroenergetsko omrežje je predviden v križišču ceste C1 z Ulico Slavka Gruma, in sicer v obstoječo transformatorsko postajo TP Blok Mrzla dolina.

Oskrba z vodo

Potek vodovoda je predviden v koridorju vseh treh cest (C1, C2 in C3), s potekom preko obračališča na koncu ceste C2, preko tlakovane površine, ki se nahaja med omenjenim obračališčem in predvideno pešpotjo ter preko pešpoti. Na obstoječe omrežje se priklopi v križišču ceste C1 z Ulico Slavka Gruma, na Cesarjevi ulici (na nasprotni strani v podaljšku pešpoti) ter jugozahodno od ceste C1.

Odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda znotraj OPPN Šipčev hrib

Predvidena je gradnja ločenega kanalizacijskega sistema za komunalne odpadne vode in za padavinske vode, vključno z odvodnjavanjem cest (drenaža).

Kanalizacija komunalnih odpadnih voda je predvidena v koridorju ceste C2 in obračališča ter se na povoznem delu pešpoti naveže na jašek obstoječe kanalizacije komunalnih odpadnih voda. Objekti na nižjeležečem terenu se na obstoječe omrežje komunalnih odpadnih voda priključijo preko obstoječih jaškov na severni strani območja urejanja. Pri tem se obstoječi priključek na kurilnico s severne strani opusti in uredi na novo na severovzhodni strani. Obstoječa kanalizacija komunalnih odpadnih voda, na katero se priključuje območje

urejanja, se v nadaljevanju na Ulici Slavka Gruma naveže na obstoječe mešano kanalizacijsko omrežje.

Padavinska voda (tudi s cest - drenaža) bo speljana v novo omrežje padavinskih voda, ki se zgradi na Cesarjevi ulici in na Ulici Slavka Gruma z iztokom v reko Krko. V ta namen je bil že izdelan projekt PGD Meteorna kanalizacija območja Ulice Slavka Gruma št. P-2014/30: (izdelovalec GPI d.o.o.). Kanalizacija padavinskih voda na območju urejanja je predvidena v koridorju predvidenih cest in pešpoti in se na projektirano omrežje naveže v križišču ceste C1 z Ulico Slavka Gruma ter pri navezavi predvidene pešpoti na Cesarjevo ulico.

Ker je po omenjeni projektni dokumentaciji načrtovano novo omrežje padavinskih voda na območju soseske, izvedba zadrževalnih bazenov, kot določa OPPN, ni več potrebna. To odstopanje od prvotno načrtovanega v OPPN je predvideno predvsem zaradi ugodnejše ekonomske rešitve na območju urejanja, hkrati pa tudi zaradi nujnosti izvedbe ločenega kanala za padavinske vode na območju soseske, kjer je sedaj v funkciji le mešan sistem, ki pa je preobremenjen.

Odvajanje meteornih voda na širšem področju Ulice Slavka Gruma

Na območju Ulice Slavka Gruma v Novem mestu je obstoječ mešan kanalizacijski sistem za odvod tako fekalnih kot tudi meteornih odpadnih voda, ki pa ni dimenzioniran za dodatne količine odpadnih vod z območja OPPN Šipčevega hriba. Obstoječ mešan sistem odvaja odpadne vode do obstoječega črpaljšča ob reki Krki, kjer se le-te prečrpavajo s tlačnim vodom ob regionalni cesti preko hriba do gravitacijske kanalizacije. Del odpadnih voda se ob velikih količinah odpadnih voda izliva tudi v reko Krko.

Padavinske vode od obstoječih objektov v prispevnem območju nove meteorne kanalizacije po Ulici Slavka Gruma se bodo po izgradnji le-te lahko ločeno prevezale na nove vode do izpusta v reko Krko, kar hkrati pomeni tudi izločitev iz obstoječega mešanega sistema in razbremenitev črpaljšča odpadnih voda ter zmanjšanje izpusta onesnažene vode v reko Krko.

Sistem je zasnovan tako, da poteka kanalizacija večinoma po asfaltni cesti Ulice Slavka Gruma in na odseku trase proti izpustu v reko Krko delno po zasebnih zemljiščih, v soglasju z lastniki le teh. Trasa kanalizacije je prilagojena tudi obstoječim podzemnim komunalnim vodom.

Projekt odvajanja meteornih voda iz širšega območja Ulice Slavka Gruma v grobem obsega tri kanale premera cevi 1000 mm v skupni dolžini 1.093 m, pri čemer je začetek na območju Šipčevega hriba, konec pa v reki Krki.

Elektroenergetsko omrežje

Priklop na obstoječe elektroenergetsko omrežje je predviden v križišču ceste C1 z Ulico Slavka Gruma, in sicer v obstoječo transformatorsko postajo TP Blok Mrzla dolina. Zaradi gradnje novega omrežja se del obstoječe trase na območju urejanja opusti.

Plinovod

Potek plinovoda je predviden v koridorju vseh treh cest (C1, C2 in C3) s priklopom na obstoječe plinovodno omrežje v križišču ceste C1 z Ulico Slavka Gruma. Zaradi gradnje novega omrežja se del obstoječe trase na območju urejanja opusti.

Telekomunikacije

Novo telekomunikacijsko omrežje na območju urejanja je predvideno v koridorju predvidenih cest. Točka navezave je v jašku na vzhodni strani. Del obstoječega omrežja se na delu predvidenega linijskega zelenega pasu, in sicer med jaškom priključitve in pešpotjo, opusti.

Kabelsko-komunikacijsko omrežje

Novo kabelsko komunikacijsko omrežje na območju urejanja je predvideno v koridorju predvidenih cest. Točka navezave je v jašku na vzhodni strani. Sočasno se obstoječi jašek v sklopu linijskega zelenega pasu nadviša in prilagodi na koto novo urejenega terena.

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnja cestnega omrežja s cestno razsvetljavo, fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja in vodovodnega omrežja. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

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

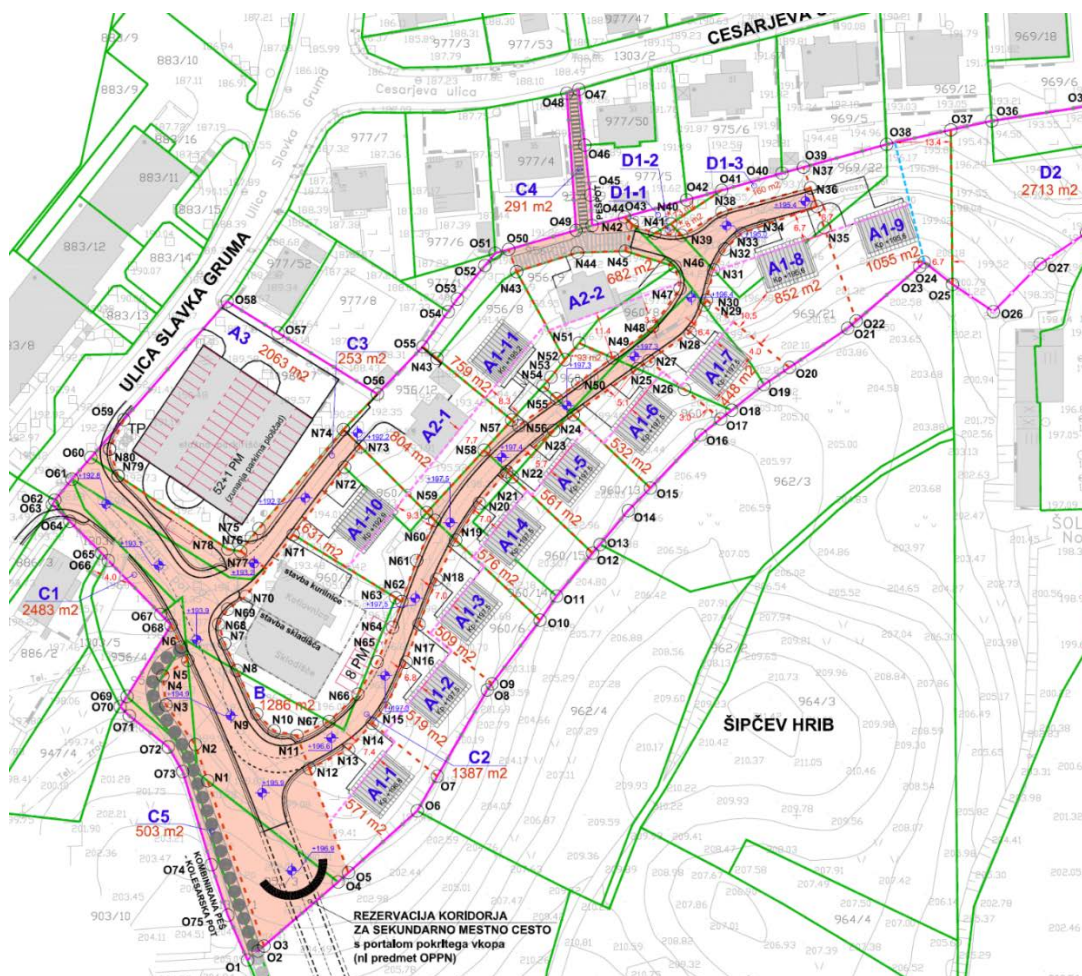
1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun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

3.1. Obračunsko območje investicije

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

Obračunsko območje investicije je obsega celotno območje OPPN Šipčev hrib, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja.

Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja



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

Površine obračunskih območij investicije

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

Na obračunskem območju sta dve obstoječi enostanovanjski hiši, katerih lastnika nista zavezanca za plačilo komunalnega prispevka, saj sta objekta legalno zgrajena in že priključena na vso komunalno opremo, obveznosti iz naslova komunalnega prispevka pa imata poravnane.

Podobno velja za objekt kurilnice, kjer je sicer glede na določila prostorskega akta možna minimalna širitev in za parkirišče, kjer je možna še nadgradnja z nadstreškom. V teh primerih se kot vhodni podatek za obračun upošteva samo možne dodatne površine, saj tudi tu velja, da imata objekta v obstoječih gabaritih obveznosti poravnane.

Za vse ostale predvidene enostanovanjske hiše velja, da bodo njihovi investitorji ob vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja postali zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

Vsi navedeni objekti so v celoti znotraj območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov in možne širitve obstoječih objektov.

Neto tlorisne površine objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta, ki za vse hiše določa fundus v površini 8 m x 12 m, pri čemer ima devet hiš predvideno etažnost P+1, dve pa P+1+M. Dovoljena so tudi odstopanja do 10 % oz. do 25 % (odvisno od mikrolokacije) glede na ta določila.

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

V fazi izvedbe so možna tudi odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta.

Pri izdaji vsake odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

Objekt	Neto tlorisna površina (m²)
A1-1	179,5
A1-2	179,5
A1-3	179,5
A1-4	179,5
A1-5	179,5
A1-6	179,5
A1-7	179,5
A1-8	204,0
A1-9	204,0
A1-10	269,3
A1-11	269,3
A2-1 - obstoječi objekt – ni zavezanec	/
A2-2 - obstoječi objekt – ni zavezanec	/
A3 - parkirišče - samo možen nadstrešek	964,0
kurilnica - samo možna razširitev	17,0
Skupaj	3.184,2

vir: prostorski akt in ocena pripravljavca tega dokumenta.

Parcele

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

Parcela (3. člen uredbe)

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

Celotno obračunsko območje je veliko cca 1,95 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel za gradnjo, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine in površine, na katerih gradnja ni dovoljena. Prav tako med parcele objektov, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka, ne štejemo parcel obstoječih objektov, ki ne pridobivajo nove komunalne opreme in posledično njihovi lastniki niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

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

Glede na navedeno je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 7.013 m². To je seštevek površine parcel, na katerih je dovoljena gradnja objektov, ki pridobivajo novo komunalno opremo in za katere komunalni prispevek še ni bil plačan.

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

Objekt	Parcela (v m ²)
A1-1	571
A1-2	519
A1-3	509
A1-4	576
A1-5	561
A1-6	532
A1-7	448
A1-8	852
A1-9	1.055
A1-10	631
A1-11	759
Skupaj	7.013

vir: načrt parcelacije iz prostorskega akta

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme so bili ocenjeni s strani izdelovalca projektne dokumentacije, tj. podjetja GPI d.o.o. Pri tem je na postavke dodan še DDV, kjer je to potrebno.

Stroški izdelave projektne dokumentacije so že nastali in so znani, stroški strokovnega nadzora gradnje pa so ocenjeni na 1% glede na izvedbene stroške.

Občinska uprava je posredovala ocenjeno višino stroška odkupa zemljišč za izvedbo prometne ureditve (50 EUR/m²). Površina izhaja iz parcelacije kot sestavnega dela prostorskega akta.

Vsi stroški investicije v komunalno opremljanje območja so tako sledeči:

Postavka	Vsi stroški
1. Komunalna oprema znotraj OPPN Šipčev Hrib	469.021,54
- odkup zemljišč	69.350,00
- cesta C2	91.744,88
- cesta C3	37.839,77
- fekalna kanalizacija	23.762,64
- meteorna kanalizacija	47.640,18
- vodovod 1	8.887,20
- vodovod 2,3,4	45.784,20
- plinovod	8.152,40
- cestna razsvetljava	21.959,47
- TK	8.465,04
- CATV	8.359,74
- EKK	40.853,59
- tehnična dokumentacija	6.730,99
- strokovni nadzor gradnje (1%)	3.434,49
- DDV (samo nekatere postavke)	46.056,95
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu	448.892,48
- odkup zemljišč	149.300,00
- cesta C1	106.549,96
- oporni zidovi	113.150,24
- cestna razsvetljava	9.981,58
- tehnična dokumentacija	13.589,01
- strokovni nadzor gradnje (1%)	2.296,82
- DDV (samo nekatere postavke)	54.024,87
3. Meteorna kanalizacija širšega območja	704.647,10
- meteorna kanalizacija	562.172,86
- tehnična dokumentacija	9.785,00
- strokovni nadzor gradnje (1%)	5.621,73
- DDV	127.067,51
Skupaj	1.622.561,12

V prejšnji tabeli je treba izločiti postavke za elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje, ki ne sodijo pod javno komunalno opremo v

pristojnosti lokalne skupnosti in jo je v dogovoru z pristojni upravljavci potrebno zagotoviti sočasno z gradnjo ostale komunalne opreme.

Investicijo v komunalno opremo bo izvajala občina, financirala pa se bo s strani proračuna in investitorjev pozidave na območju OPPN, glede na višino obračunskih stroškov, določenih s tem programom opremljanja.

V tem primeru je delež meteorne kanalizacije širšega območja ulice Slavka Gruma, ki odpade na OPPN Šipčev Hrib, določen tako, da se površino OPPN deli s širšim prispevnim območjem kanalizacije.

Za določitev prispevnega območja je bila najprej narejena simulacija območja, kamor se voda steka glede na konfiguracijo terena, v naslednji fazi pa upoštevani tudi že obstoječi meteorni vodi znotraj območja in pa zelene površine, ki se posebej ne odvajajo.

Slika: simulacija območja, kamor se steka voda



Slika: prispevno območje nove meteorne kanalizacije



Prispevno območje znotraj OPPN je veliko cca 1,95 ha.

Prispevno območje novega meteornege voda je veliko cca 27,55 ha.

To pomeni, da na območje OPPN Šipčev hrib odpade 7,078 % površin in s tem tudi enak delež stroška izvedbe meteorne kanalizacije ($704.647 \text{ EUR} \times 0,07078 = 49.875 \text{ EUR}$), ki predstavlja del komunalnega prispevka, ki se bo odmeril investitorjem. Sredstva v višini 704.647 EUR za izgradnjo meteorne kanalizacije bodo v fazi izbire izvajalca morala sicer biti v celoti zagotovljena v proračunu MONM, po plačilu komunalnega prispevka s strani investitorjev, pa bo del investicije, ki ga bo prevzela občina, znašal 654.772 EUR.

Vse vrednosti so navedene na datum maj 2017 in so navedene v evrih.

Zaradi preglednosti je bolje, da so stroški posameznih postavk strogo ločeni na posamezno vrsto komunalne opreme. Tako so splošni stroški v sorazmernem deležu prišteti k posamezni komunalni opre, odkupi zemljišč in postavitev cestne razsvetljave so del cestnega omrežja, DDV je upoštevan tam, kjer je potrebno, pri razdelitvi stroškov širšega meteornege omrežja in povezovalne ceste pa že upoštevano znižanje skupnih stroškov glede na navedeno prispevno stopnjo. Tako dobimo:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME, KI SE NANAŠAJO NA OBMOČJE OPREMLJANJA

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

Komunalna oprema	Skupni stroški
1. Komunalna oprema znotraj OPPN	400.813,61
- cestno omrežje z JR	259.706,05
- fekalna kanalizacija	24.620,70
- meteorna kanalizacija	59.841,29
- vodovod	56.645,57
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu	448.892,48
3. Meteorna kanalizacija širšega območja Ulice Slavka Gruma	
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	49.874,92
Skupaj	899.581,01

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

Pri tem 43. člen OPPN navaja naslednje:

»Investitorji so dolžni poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, ki bo omogočila funkcioniranje takega območja.

Investitorji krijejo stroške prestavitve, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica.«

Glede na te navedbe bi morali investitorji kriti vse stroške izvedbe komunalne opreme, ki je načrtovana z OPPN, vključno s celotnimi stroški izgradnje dela povezovalne ceste proti Šmihelu, ki bo po izvedbi celotne trase predstavljala del javne cestne povezave, namenjene vsem uporabnikom v prostoru.

To bi posledično pomenilo tako visok komunalni prispevek, da bi odvrčal investitorje in onemogočal realizacijo stanovanjske gradnje.

Višino obračunskih stroškov se določi s programom opremljanja, ki ga občinski svet sprejme z odlokom o programu opremljanja. V primeru, ko obračunski stroški niso enaki skupnim stroškom in se določijo v deležu od skupnih stroškov, pa to pomeni, da se bo investicija financirala tudi iz proračuna, za kar bo potrebno zagotoviti potrebna proračunska sredstva.

V konkretnem primeru bi bilo smiselno, da Občinski svet Mestne občine Novo mesto s programom opremljanja sprejme odločitev, da investitorjev na območju OPPN ne obremeni s celotnim stroškom izgradnje dela povezovalne ceste proti Šmihelu, tako da obračunske stroške določi v višini 25% od skupnih stroškov.

To pomeni, da od 448.892 EUR vseh stroškov za izvedbo dela bodoče povezovalne ceste proti Šmihelu, 25 % teh stroškov oziroma 112.223 EUR odpade na območje OPPN, preostali del v višini 336.669 EUR pa se zagotavljajo s proračunom Mestne občine Novo mesto.

Poleg navedenih parametrov se od skupnih stroškov odštejejo tudi sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

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

V tem primeru Mestna občina Novo mesto ne pričakuje prilivov s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država...), ki bi jih bilo treba dodatno odšteti od skupnih stroškov.

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

Komunalna oprema	Obračunski stroški
1. Komunalna oprema znotraj OPPN	400.813,61
- cestno omrežje z JR	259.706,05
- fekalna kanalizacija	24.620,70
- meteorna kanalizacija	59.841,29
- vodovod	56.645,57
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu	
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	112.223,12
3. Meteorna kanalizacija širšega območja Ulice Slavka Gruma	
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	49.874,92
Skupaj	562.911,65

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

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

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

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

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

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

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	do 2018
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	izdelana
gradnja komunalne opreme	2018 – 2019
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja	do 2020

Za navedeni projekt velja, da bo najprej potrebna ureditev meteorne kanalizacije v širšem območju Ulice Slavka Gruma ter začetek povezovalne ceste proti Šmihelu, šele v nadaljevanju bo prišla na vrsto izvedba prometne ureditve in infrastrukturnih vodov znotraj območja.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

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

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

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

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

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

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

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Izračun	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
1. Komunalna oprema znotraj OPPN		
- cestno omrežje z JR	37,03	81,56
- fekalna kanalizacija	3,51	7,73
- meteorna kanalizacija	8,53	18,79
- vodovod	8,08	17,79
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu		
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	16,00	35,24
3. Meteorna kanalizacija širšega območja Ulice Slavka Gruma		
- del, ki se nanaša na območje OPPN Šipčev Hrib	7,11	15,66
Skupaj	80,26	176,77

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

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

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

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

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

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

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

6.4. Faktor dejavnosti

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

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

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KPi$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

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

6.8. Znižanje komunalnega prispevka investitorjem zaradi sofinanciranja komunalne opreme po sklenjeni pogodbi z občino

Mestna občina Novo mesto namerava investicijo v komunalno opremo izvesti tako, da bo z lastniki zemljišč za gradnjo na območju OPPN, sklenila pogodbe o sofinanciranju, s katerimi se bodo zavezali, da bodo občini pred začetkom gradnje komunalne opreme nakazali sorazmerni del stroškov komunalnega opremljanja, ki odpade na njihova zemljišča oziroma gradbene parcele, določen ob upoštevanju tega programa opremljanja.

Nakazana sredstva občini se bodo investitorjem upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka.

6.9. Vpliv na proračun in prikaz komunalnega prispevka

Vsi stroški komunalnega opremljanja območja znašajo 1.622.561 EUR, od tega komunalna oprema v pristojnosti občine (izločena elektrike, plina, TK omrežja...) znaša 1.554.353 EUR.

Zavezanci na območju opremljanja bodo preko komunalnega prispevka plačali samo del tega zneska, saj je večji del (92,922 %, tj. 654.772 EUR) nove meteorne kanalizacije namenjen širšemu območju, prav tako pa gre v primeru, da zavezanci nosijo samo 25 % stroška izvedbe nove povezovalne ceste proti Šmihelu, preostalih 75%, ki predstavlja 336.669 EUR, v breme proračuna Mestne občine Novo mesto.

Ob upoštevanju izhodišč in parametrov, kot so navedeni v odloku in programu opremljanja je finančna konstrukcija investicije v komunalno opremo OPPN sledeča:

Komunalna oprema	v EUR
1. Komunalna oprema znotraj OPPN	469.022
2. Povezovalna cesta proti Šmihelu	448.892
3. Meteor na kanal. širšega območja	704.647
Skupaj	1.622.561
- drugi (Telekom, Elektro, Istrabenz...)	68.208
Občinski vložek v infrastrukturo	1.554.553
Komunalni prispevek za novo komunalno opremo	562.912
Neto nepovračljiv občinski vložek	991.441

Glede na prostorsko zasnovo območja opremljanja je realno pričakovati, da bo komunalni prispevek odmerjen in plačan za predvidene nove hiše, manj verjetno pa je povečanje garažnega objekta ali razširitev kurilnice. Ob upoštevanju tega lahko občina realno pričakuje 441.481 EUR prilivov iz komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Poleg tega pa bo investitorjem po Splošnem odloku odmerjen še komunalni prispevek za obstoječo

komunalno opremo, ki velja za delno opremljena območja in po oceni znaša 56.216 EUR. Skupaj bi občina za predvidenih 11 stanovanjskih hiš iz naslova komunalnega prispevka za obstoječo in novo načrtovano komunalno opremo lahko pričakovala 497.696 EUR, kar bi pomenilo, da bi njen neto nepovračljiv občinski vložek v investicijo znašal 1.056.657 EUR.

Glede na to, da je sama lastnica štirih gradbenih parcel na navedenem območju pa bi ta prihodek lahko pričakovala le, v kolikor bi lokacije za gradnjo prodala pred izvedbo komunalne opreme. V nasprotnem primeru pa bo sama morala zagotavljati tudi sorazmerni del stroškov za komunalno opremljanje svojih gradbenih parcel na navedenem območju, končni izkupiček pa bo znan šele po prodaji predmetnih zemljišč za gradnjo na trgu.

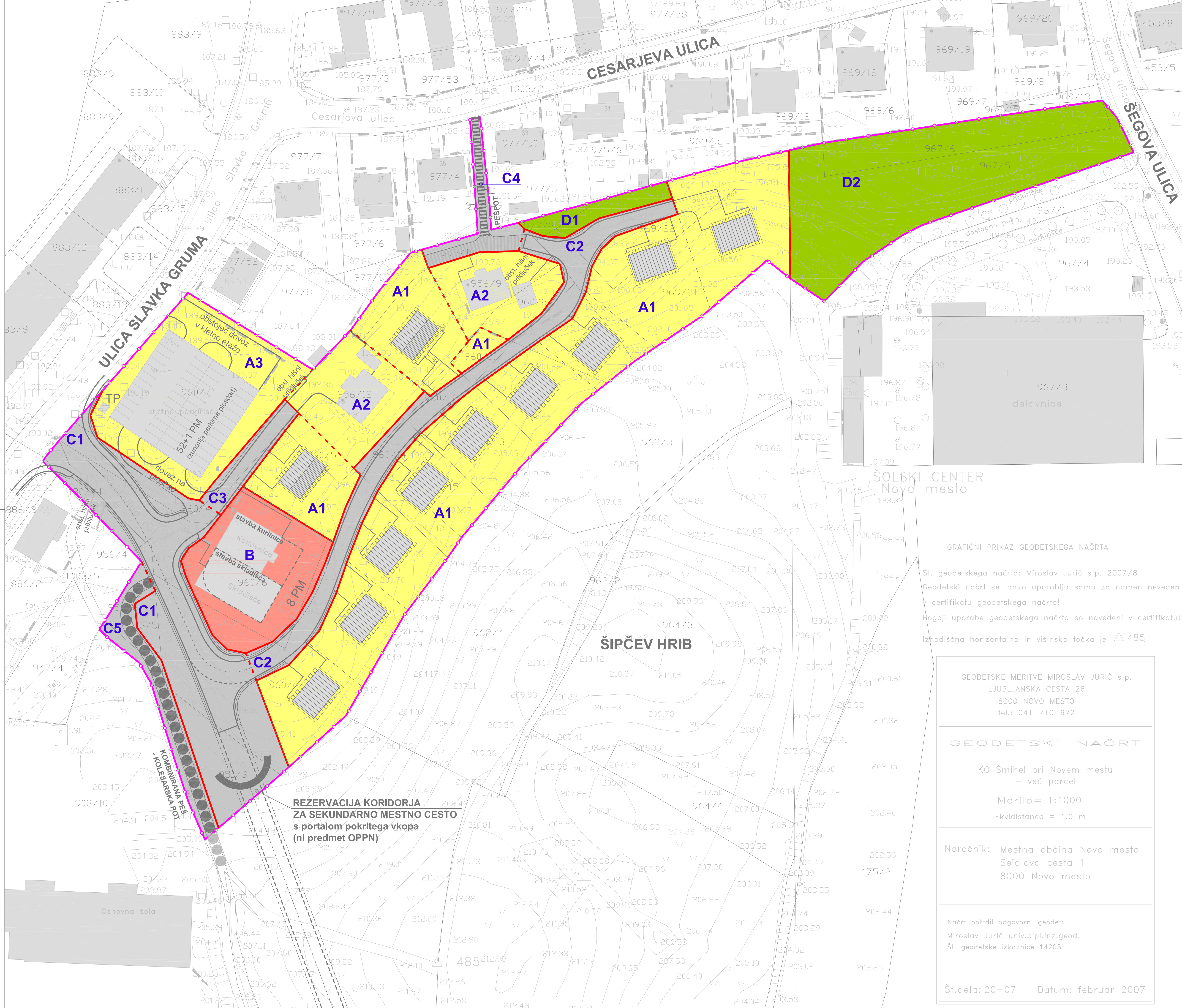
Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog za izdajo gradbenega dovoljenja na navedenem območju.

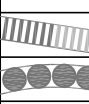
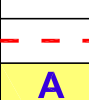
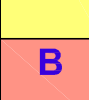
Kot lastnica štirih parcel bo lahko Mestna občina Novo mesto pridobila tudi kupnino za ta zemljišča, kar pa ni stvar tega programa opremljanja in komunalnega prispevka.

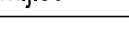
Povprečni komunalni prispevek na stanovanjsko hišo znaša 45.245 EUR. Lastnikom zemljišč in investitorjem na območju OPPN so bili vsi izračuni in zneski predstavljeni in so jih v celoti in vsi sprejeli na znanje in izrazili željo, da se z aktivnostmi v zvezi s sprejetjem programa opremljanja in komunalnim opremljanjem zemljišč, nadaljuje.

7. PRILOGE

- a.) Predlog odloka
- b.) Karta ureditvenih enot in hkrati obračunskega območja
(obračunsko območje je enako za vse vrste nove komunalne opreme)
- c) Prispevno območje nove meteorne kanalizacije širšega območja Ulice Slavka Gruma
- d.) Pregledna situacija infrastrukture



	predvidena stanovanjska stavba s enokapno streho
	predvidena stanovanjska stavba s dvokapno streho
	predvideno preoblikovanje stavbe kurilnice s skladiščem
	obstoječi objekti
	predvidene parcele meje - shematski prikaz
	pešpot
	kombinirana peš - kolesarska pot
	zunanje stopnišče za premostitev višinske razlike
52 PM	parkirne površine (PM - število parkirnih mest)
TP	obstoječa transformatorska postaja (TP)
	UREDITVENE ENOTE:
	meja med ureditvenimi enotami
	meja med ureditvenimi podenotami
A	območje stanovanj:
	A1 - nove stanovanjske stavbe
	A2 - obstoječe stanovanjske stavbe
	A3 - obstoječa stavba za parkiranje in TP
B	območje centralnih dejavnosti
	(obstoječa stavba kurilnice s skladiščem)
C	območje prometne infrastrukture:
	C1 - cesta C1
	C2 - cesta C2
	C3 - cesta C3
	C4 - pešpot
	C5 - kombinirana peš - kolesarska pot
D	območje zelenih površin:
	D1 - linijski zeleni pas
	D2 - večja zelena površina

	gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 0733 77 630, fax: 0733 77 631				03 191
	Investitor/naročnik: Mestna občina Novo mesto in skupina lastnikov zemljišč				
Objekt:	OPPN Šipčev hrib				
Lokacija:	Novo mesto - jugozahod				
	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:		
Odg. vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPAS A - 1214			
Odg. projektant:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPAS A - 1214			
Sodelavec:					
Naslov risbe:	NAČRT UREDITVENIH ENOT				
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:	
OPPN-28/2010	maj 2012	SPREJET DOKUMENT	M 1: 500	9	