



MESTNA OBČINA MARIBOR

MESTNA UPRAVA

Naziv gradiva za obravnavo na Mestnem svetu Mestne občine Maribor:

**ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ S CESTO »B« ZA
DEL OBMOČJA PPE št 9 S V MESTNI OBČINI MARIBOR – I. obravnava**

Gradivo za obravnavo na seji mestnega sveta pripravila:

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.

Irena Železnik,
univ. dipl. prav.

podpis

Gradivo pregledal:

Javno podjetje za gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči d.o.o.

Mojmir GRMEK,
univ. dipl. prav.

podpis

Gradivo usklajeno s pristojnimi organi:

oddelek, zavod, služba....

ime in priimek ter funkcija delavca

podpis

oddelek, zavod, služba....

ime in priimek ter funkcija delavca

podpis

**Gradivo pregledala direktorica mestne
uprave**

dne: _____

podpis

Gradivo pregledal podžupan

dne: _____

podpis

Gradivo pregledal in odobril župan

dne: _____

podpis (kabinet župana)

Gradivo prejela služba mestnega sveta

dne: _____

podpis

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Štev: 352-01-2/2012-25/0011

Datum: 30.11.2012

MESTNI SVET MESTNE
OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 22. REDNI SEJI
MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

NASLOV GRADIVA: ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ S CESTO »B« ZA DEL OBMOČJA PPE St
9 S V MESTNI OBČINI MARIBOR – I. obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o.
Maribor, Grajska ulica 7

GRADIVO PREDLAGA: Franc KANGLER, župan

POROČEVALCA: Mojmir GRMEK, direktor JP GSZ d.o.o.
Marinka Konečnik Kunst, pomočnica direktorja ZUM d.o.o.

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč s cesto »B« za del območja PPE St 9 S v Mestni občini Maribor – I. obravnava.

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Franc KANGLER

Priloge:

- odlok z obrazložitvijo
- grafične priloge

Na podlagi 74., 79. in 82. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12 in 57/12 – ZUPUDPP-A) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, šte. 10/12) je Mestni svet Mestne Občine Maribor na svoji seji dne sprejel

O D L O K
o programu opremljanja stavbnih zemljišč s cesto »B«
za del območja PPE St 9 S v Mestni občini Maribor

1. člen

- 1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja PPE St 9 S v Mestni občini Maribor.
- 2) Odlok določa:
 - vrste komunalne opreme, s katero se opremlja obravnavano območje;
 - obračunska območja za posamezne vrste komunalne opreme;
 - skupne in obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme;
 - preračun obračunskih stroškov na enoto mere;
 - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
 - druga določila v zvezi z odmero komunalnega prispevka.
- 3) Sestavni del odloka je tudi elaborat »Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja PPE St 9 S v Mestni občini Maribor«, ki ga je v oktobru 2012 pod št. proj. 12031 izdelala gospodarska družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor. Elaborat s prilogami je na vpogled na Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o..

2. člen

Posamezni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:

1. komunalna oprema so objekti in omrežja infrastrukture, ki je predvidena z Odlokom o lokacijskem načrtu za del območja PPE St 9 S (območje med Dravograjsko cesto, podaljškom Ceste proletarskih brigad, razpršeno gradnjo ob Studenški ulici in predvideno cesto »B« ter stanovanjsko zazidavo ob Jenkovi ulici) (MUV, šte. 12/05, 22/05 – popravek, 15/11 – obvezna razlaga in 24/11; v nadaljevanju: lokacijski načrt) na območju dela mesta Maribor in s katero upravlja oz. bo upravljala Mestna občina Maribor oz. posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb po njenem pooblastilu;
2. obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe;
3. skupni stroški so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju;

4. obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka;
5. komunalni prispevek za komunalno opremo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini, je plačilo dela stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme;
6. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku je investitor oz. lastnik objekta ali dela stavbe, ki se na novo priključuje na posamezne vrste komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali ki spreminja njegovo namembnost na obračunskem območju, ki ga določa ta odlok;
7. objekt je stavba ali njen del v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov;
8. neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta oz. tlorisna površina ustreznega dela objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836;
9. parcela je zemljiška parcela ali njen del ali več delov, na katerih je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

3. člen

- 1) Na obravnavanem delu območja PPE St 9 S v Mariboru je z lokacijskim načrtom dopuščena gradnja naslednje infrastrukture:
 - prometne infrastrukture: cest, pločnikov in parkirišč;
 - objektov za oskrbo z vodo;
 - objektov za odvajanje odpadnih voda;
 - objektov za oskrbo z električno energijo in za javno razsvetljavo;
 - telekomunikacijskega omrežja in omrežja kableske televizije;
 - objektov za širitev plinovodnega omrežja;
 - toplovodnega omrežja.
- 2) Obstoječa in načrtovana infrastruktura je opredeljena in prikazana v lokacijskem načrtu.
- 3) Komunalno opremo, za katero se v skladu z določili tega odloka obračunava komunalni prispevek, sestavljajo:
 - objekti grajenega javnega dobra: cesta »B«, vključno z javno razsvetljavo;
 - objekti in omrežja vodovodne infrastrukture (javni vodovod v cesti »B«);
 - objekti in omrežja za odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda (javna kanalizacija v cesti »B«).

4. člen

- 1) Gradnja komunalne opreme se izvede v naslednjih okvirnih rokih:
 - že izvedeno: priprava in sprejem izvedbenega prostorskega akta, izdelava idejne zasnove, idejnega projekta, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumenta identifikacije investicijskega projekta za komunalno opremo, izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč;
 - december 2012: potrditev in sprejem dokumenta identifikacije investicijskega projekta na seji mestnega sveta MOM;
 - januar 2013: sprejem programa opremljanja stavbnih zemljišč na seji mestnega sveta MOM;
 - do konca februarja 2013: pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo komunalne opreme in priprava projekta za izvedbo;
 - do konca maja 2013: izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca gradnje komunalne opreme in podpis izvajalske pogodbe;

- do konca leta 2013: izgradnja komunalne opreme in pridobitev uporabnega dovoljenja ter predaja komunalne opreme v uporabo.
- 2) Podrobneje se roki uskladijo in določijo v dokumentu identifikacije investicijskega projekta in v proračunu Mestne občine Maribor za leto 2013.

5. člen

- 1) Po tem odloku so določena obračunska območja po posameznih vrstah komunalne opreme.
- 2) Obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme je določeno enotno za vse vrste komunalne opreme in obsega naslednje parcele ali njihove dele: 2269/71, 2269/76, 2269/77, 2269/78, 2269/80, 2269/88, 2269/89, 2269/90, 2272/13, 2272/15, 2272/17, 2272/18, 2272/20 in 2273/2, vse k.o. Studenci.
- 3) Obračunsko območje je opisano po stanju zemljiških parcel december 2011. V primeru izvedbe parcelacij se pri opredelitvi obračunskega območja smiselno upoštevajo nove zemljiške parcele.

6. člen

Skupni stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju so enaki obračunskim stroškom posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju in znašajo:

Vrsta načrtovane komunalne opreme	Skupni stroški (€)	Obračunski stroški (€)
Cesta »B«	223.507,48	223.507,48
Javni vodovod	32.716,86	32.716,86
Javna kanalizacija	71.840,26	71.840,26
SKUPAJ	328.064,60	328.064,60

7. člen

Obračunski stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju so preračunani na enoto mere, t.j. na m² parcele (Cp_(i)) in na m² neto tlorisne površine objekta (Ct_(i)) in znašajo:

Vrsta načrtovane komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	
	parcele - Cp _(i)	NTPO - Ct _(i)
Cesta »B«	29,64	45,34
Javni vodovod	4,34	6,63
Javna kanalizacija	9,53	14,57
SKUPAJ	43,51	66,54

8. člen

- 1) Vsi stroški načrtovane komunalne opreme so izraženi v EUR in so obračunani na dan 31.12.2011.

- 2) Obračunski stroški na enoto mere iz 7. člena tega odloka se letno indeksirajo z indeksom cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.
- 3) Sklep o indeksiranju stroškov sprejme župan. Sklep se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije.

9. člen

Za odmero komunalnega prispevka po tem odloku se upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt);
- opremljenost parcele s posameznimi vrstami komunalne opreme;
- namembnost objekta;
- obračunski stroški iz 7. člena tega odloka, ki so ustrezno indeksirani.

10. člen

- 1) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o površini parcele povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 2) Če parcela v projektu iz prejšnjega odstavka ni določena oz. ni prikazana, se za površino parcele upošteva površina, kot je opredeljena v ustreznem izvedbenem prostorskem aktu – lokacijskem načrtu za del območja PPE St 9 S.

11. člen

- 1) Neto tlorisna površina objekta se določi po standardu SIST ISO 9836.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o neto tlorisni površini objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 3) Če se komunalni prispevek odmerja za del obstoječega objekta, se kot neto tlorisna površina objekta upošteva površina ustreznega dela objekta, ki pripada posameznemu lastniku.
- 4) Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

12. člen

S tem odlokom se določi naslednje razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta:

- delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka znaša 70 % oz. $D_p = 0,7$;
- delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka znaša 30 % oz. $D_t = 0,3$.

13. člen

- 1) Opremljenost parcele s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katere vrste komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. mu je omogočena njena uporaba.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o opremljenosti parcele s posameznimi vrstami načrtovane komunalne opreme povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 3) Šteje se, da je parcela opremljena s cestnim omrežjem, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajeno cestno omrežje, na katerega bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek oz. je iz drugih dokumentov razvidno, da bo sočasno z gradnjo objekta zgrajeno tudi cestno omrežje.
- 4) Šteje se, da je parcela opremljena z javnim vodovodom, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajeno javno vodovodno omrežje, na katerega bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek oz. je iz drugih dokumentov razvidno, da bo sočasno z gradnjo objekta zgrajen tudi javni vodovod.
- 5) Šteje se, da je parcela opremljena z javno kanalizacijo, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajena javna kanalizacija, na katero bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek oz. je iz drugih dokumentov razvidno, da bo sočasno z gradnjo objekta zgrajena tudi javna kanalizacija.

14. člen

- 1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev dejavnosti $K_{\text{dejavnost}}$, ki jih določa ta odlok.
- 2) S tem odlokom se za vse vrste objektov določi faktor dejavnosti $K_{\text{dejavnost}} = 1$.

15. člen

Komunalni prispevek za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme se lahko zavezancu odmeri, če se zemljišče, na katerem je objekt, ki se priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino ali ki spreminja namembnost, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme in če se ugotovi, da bo zavezanec lahko priključil svoj objekt oz. mu je omogočena njena uporaba.

16. člen

- 1) V postopku odmere komunalnega prispevka se najprej ugotovi, na katere vrste načrtovane komunalne opreme bo lahko zavezanec priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena njena uporaba.
- 2) Nato se preveri, ali se predmetno zemljišče nahaja v ustreznem obračunskem območju.

- 3) Glede na ugotovitve se nato izračunajo ustrezni deli komunalnega prispevka, ki pripadajo posameznim vrstam načrtovane komunalne opreme.
- 4) Ti deli komunalnega prispevka se nato seštejejo; vsota je komunalni prispevek, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini za načrtovano komunalno opremo.

17. člen

- 1) Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

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

Oznake v enačbi pomenijo:

- I - vrsta načrtovane komunalne opreme;
 - $KP_{(i)}$ - izračunani del komunalnega prispevka na obračunskem območju, ki pripada posamezni vrsti načrtovane komunalne opreme;
 - A_{parcela} - površina parcele;
 - $Cp_{(i)}$ - obračunski stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m² parcele;
 - Dp - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
 - $K_{\text{dejavnosti}}$ - faktor dejavnosti;
 - A_{tlorisna} - neto tlorisna površina objekta;
 - $Ct_{(i)}$ - obračunski stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta;
 - Dt - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.
- 2) Komunalni prispevek za načrtovano komunalno opremo se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{(i)}$$

Oznake pomenijo:

- KP - komunalni prispevek za načrtovano komunalno opremo;
- $KP_{(i)}$ - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju;
- I - posamezna vrsta načrtovane komunalne opreme.

18. člen

- 1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja namembnost objekta, se komunalni prispevek izračuna na naslednji način:
 - najprej se izračuna komunalni prispevek po določilih tega odloka za objekt po spremembi neto tlorisne površine objekta oz. po spremembi namembnosti objekta;
 - nato se izračuna komunalni prispevek po določilih tega odloka za objekt pred spremembo neto tlorisne površine objekta oz. pred spremembo namembnosti objekta;
 - nato se od izračunanega komunalnega prispevka po spremembi odšteje izračunani komunalni prispevek pred spremembo.
- 2) Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko, izračunano na način iz prejšnjega odstavka tega člena.

- 3) Če je izračunana razlika iz prvega odstavka tega člena negativna, se komunalni prispevek ne plača.

19. člen

- 1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.
- 2) Drugih oprostitev plačila komunalnega prispevka ni.

20. člen

- 1) Komunalni prispevek odmeri zavezancu za plačilo komunalnega prispevka upravni organ Mestne občine Maribor, pristojen za zadeve urejanja stavbnih zemljišč z odločbo.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, izda pristojni upravni organ odločbo, s katero odmeri komunalni prispevek, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti po tem, ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- 3) Zahtevku zavezanca oz. obvestilu upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov, ki vsebuje podatke, potrebne za odmero komunalnega prispevka.
- 4) Rok za izdajo odločbe je 15 dni od prejema popolne zahteve.
- 5) Zoper odločbo iz 1. odstavka tega člena je dovoljena pritožba na župana občine. Župan odloči o pritožbi v roku 30 dni.
- 6) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja. Če zavezanec ne plača komunalnega prispevka v roku 6 mesecev po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek, se komunalni prispevek na novo odmeri.

21. člen

Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, ki je bil odmerjen zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, pa pri pristojnem organu ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka.

22. člen

V primeru, da je bil zavezancu na obračunskem območju, ki ga določa ta odlok, komunalni prispevek že odmerjen po doslej veljavnih predpisih, se komunalni prispevek po določilih tega odloka ne odmeri na novo, razen v primeru iz 21. člena tega odloka.

23. člen

- 1) S plačilom komunalnega prispevka za posamezne vrste komunalne opreme si zavezanec zagotovi priključitev objekta na te vrste komunalne opreme.

- 2) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za posamezne vrste komunalne opreme poravnani vsi stroški priključevanja objekta na te vrste komunalne opreme, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.
- 3) Komunalni prispevek ne vključuje gradnje priključkov. Le-te zagotovi investitor sam.

24. člen

Komunalni prispevek je prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter se lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

25. člen

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije in prične veljati naslednji dan po objavi.

Številka:
Datum:

Župan mestne občine Maribor
Franc KANGLER

Program opremljanja stavbnih zemljišč s cesto »B« za del območja PPE St 9 S v Mestni občini Maribor - obrazložitev k odloku

1. IZHODIŠČA

Z odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje kompleksnega urejanja v delu mesta Maribor, s katerim se določijo tudi osnove za odmero komunalnega prispevka za del načrtovane komunalne opreme, ki je načrtovana z Odlokom o lokacijskem načrtu za del območja PPE St 9 S (območje med Dravograjsko cesto, podaljškom Ceste proletarskih brigad, razpršeno gradnjo ob Studenški ulici in predvideno cesto »B« ter stanovanjsko zazidavo ob Jenkovi ulici) (MUV, številki 12/05, 22/05 – popravek, 15/11 – obvezna razlaga in 24/11; v nadaljevanju: odlok o LN). Gre za instrument, ki ga v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč ter plačilom dela stroškov gradnje komunalne opreme opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12 in 57/12 – ZUPUDPP-A; v nadaljevanju: ZPNačrt).

ZPNačrt, ki je pričel veljati 28.04.2007, opredeljuje v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč dva ključna instrumenta, in sicer program opremljanja stavbnih zemljišč in komunalni prispevek, ki ju vsebinsko povezuje in kot celoto integrira v sistem urejanja prostora oz. prostorskega načrtovanja in vodenja prostorske politike v občini.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

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

S programom opremljanja se določijo:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine;
- roke za gradnjo komunalne opreme;
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja pripravi pristojni organ občinske uprave na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. do njegovega sprejema na podlagi veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktov občine, sprejme pa ga občinski svet z odlokom.

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 80/07; v nadaljevanju: uredba)
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07; v nadaljevanju: pravilnik).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oz. lastnik objekta, ki:

- se na novo priključuje na komunalno opremo;
- povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme je zavezancu mogoče odmeriti, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oz. mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek pa ne vključuje izgradnje oz. stroškov izgradnje priključkov na komunalno opremo; le-te zagotavlja investitor sam in ostanejo tudi v njegovi lasti.

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oz. glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Merila za odmero komunalnega prispevka je podrobneje predpisal minister, pristojen za prostor v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07).

Osnove za odmerjanje komunalnega prispevka se določijo v programu opremljanja. Gre za naslednje osnove, ki so pomembne za odmero komunalnega prispevka:

- vrsta komunalne opreme, za katero se odmerja komunalni prispevek; v delu območja PPE St 9 S gre za javno cesto – cesto »B« vključno z javno razsvetljavo, javno občinsko omrežje in objekte za odvajanje odpadnih in padavinskih voda (javna kanalizacija, ki se zgradi v cesti »B«) in vodovodno omrežje (javni vodovod, ki se prav tako zgradi v cesti »B«);
- obračunsko območje posameznih vrst komunalne opreme;
- obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme, preračunane na enoto, t. j. na m² parcele in m² neto tlorisne površine objektov.

Poleg navedenih osnov se za odmero komunalnega prispevka upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt);
- opremljenost parcele s posameznimi vrstami komunalne opreme;
- namembnost objekta.

2. OSNOVNI PODATKI

V programu opremljanja se obravnava vsa komunalna infrastruktura, ki je načrtovana z izvedbenim prostorskim aktom, t.j. odlokom o LN in za katero je izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja »Cesta »B« s komunalno opremo ob Dravograjski cesti v Mariboru« (Projekta inženiring Ptuj d.o.o., št. proj. 90 – 71 – 35 – 11/2, maj 2012; v nadaljevanju: PGD).

V osnovah za odmero komunalnega prispevka se upošteva naslednja infrastruktura oz. komunalna oprema:

- cesta »B«, vključno z javno razsvetljavo, načrtovana z LN in podrobneje s PGD;
- vodovodno omrežje – javni vodovod po LN in podrobneje načrtovan s PGD;
- javna kanalizacija po LN in podrobneje načrtovana s PGD.

Drugih vrst načrtovane infrastrukture (električno omrežje, TP, CATV omrežje, telekomunikacijsko omrežje, plinovod, toplovod), ki je pomembna za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov in je načrtovana z LN, ni mogoče obravnavati kot komunalno opremo v smislu opredelitve iz ZPNačrt in zanjo tudi ni mogoče obračunavati komunalnega prispevka.

Obračunsko območje je za vse vrste komunalne opreme določeno enotno in je enako območju lokacijskega načrta iz 3. člena odloka o LN v delu severno od podaljška Ulice Rezike Zalaznik. Obsega naslednje parcele ali njihove dele: 2269/71, 2269/76, 2269/77, 2269/78, 2269/80, 2269/88, 2269/89, 2269/90, 2272/13, 2272/15, 2272/17, 2272/18, 2272/20 in 2273/2, vse k.o. Studenci. Obračunsko območje je opisano po stanju zemljiških parcel december 2011. V primeru izvedbe parcelacij se pri opredelitvi obračunskega območja smiselno upoštevajo nove zemljiške parcele.

Gradnja komunalne opreme in izvajanje drugih del, vezanih na gradnjo, je načrtovano v naslednjih rokih:

1. že izvedene faze oz. dela: priprava in sprejem izvedbenega prostorskega akta, izdelava idejne zasnove, idejnega projekta, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumenta identifikacije investicijskega projekta za komunalno opremo, izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč;
2. še neizvedeno:
 - potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta: na seji mestnega sveta MOM v decembru 2012;
 - sprejem programa opremljanja stavbnih zemljišč: v januarju 2013;
 - pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo komunalne opreme in priprava projekta za izvedbo: do konca februarja 2013;
 - izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca gradnje komunalne opreme in podpis izvajalske pogodbe: do konca maja 2013;
 - izgradnja komunalne opreme, pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja komunalne opreme v uporabo: do konca leta 2013.

Podrobna dinamika aktivnosti se določi v dokumentu identifikacije investicijskega projekta.

Komunalno opremo zagotavlja Mestna občina Maribor, drugo infrastrukturo, ki ni komunalna oprema, pa jo je potrebno izvesti v skladu z določili odloka o LN, pa zagotavlja investitor sam po dogovoru z lastniki oz. upravljavci ostalih vrst infrastrukture.

Stroškovni nosilci oz. osnove, na katere se preračunavajo obračunski stroški posameznih vrst nove komunalne opreme, so

- parcele;
- neto tlorisne površine objektov (NTPO).

Njihova površina na celotnem ureditvenem območju LN, ki je določeno kot obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme, je:

Vrsta komunalne Opreme	Parcele v OO m ²	NTPO v OO m ²
Cesta »B«	7.541	4.930
Javni vodovod	7.541	4.930
Javna kanalizacija	7.541	4.930

3. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo posameznih vrst komunalne opreme,
- stroški v zvezi z nepremičninami zaradi gradnje posameznih vrst komunalne opreme (npr. stroški odkupa zemljišč oz. stroški za zemljišča, odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč),
- stroški gradnje posameznih vrst komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije, drugi stroški gradnje).

Med skupne stroške ni mogoče vključiti stroškov:

- vzdrževanja, obnavljanja ali nadomeščanja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju,
- prilagajanja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanja pomanjkljivosti na posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Skupni stroški se financirajo iz:

- komunalnega prispevka,
- proračuna občine,
- proračuna države in
- drugih virov.

Obračunski stroški komunalne opreme na obračunskem območju so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Te stroške določi občina v odstotku od skupnih stroškov in pri tem upošteva ciljno stanje, t.j. delež investicije oz. vrednost komunalne opreme, ki naj bo »povrnjena« s plačili komunalnih prispevkov.

Skupni stroški komunalne opreme za območje, obravnavano v tem programu opremljanja, so povzeti po naslednjih osnovah:

- Cesta »B« s komunalno opremo ob Dravograjski cesti v Mariboru; PZI - projektantska ocena investicije (Projekta inženiring Ptuj d.o.o., št. proj. 90 – 71 – 35 – 11 / 2, september 2012);
- Dokument identifikacije investicijskega projekta z analizo stroškov in koristi – Cesta »B« s komunalno opremo ob Dravograjski cesti v Mariboru (Lineal d.o.o., september 2012);
- zemljišča so vrednotena s ceno 20 €/m²;
- odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča je izračunana po določitih Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D; Ur. list RS, št. 58/12).

Skupni in obračunski so prikazani v tabeli v nadaljevanju.

Vsi stroški veljajo na dan 31.12.2011 in ne vključujejo DDV.

V €

Vrsta komunalne opreme	Cesta »B« (vključena JR)	Javni vodovod	Javna kanalizacija	SKUPAJ
Vrsta stroška				
Gradbeni stroški	142.902,79	26.401,10	57.972,00	227.275,89
Projektna dokumentacija	11.181,32	2.065,73	4.535,98	17.783,03
Nepredvidena dela	7.145,14	1.320,06	2.898,60	11.363,80
Ostala proj. dok. in geod. stor.	1.426,18	263,48	578,56	2.268,22
Nadzor in svetovanje	5.001,60	924,04	2.029,02	7.954,66
Investicijska dokumentacija	9.431,45	1.742,45	3.826,10	15.000,00
SKUPAJ STROŠKI	177.088,48	32.716,86	71.840,26	281.645,60
Odškodnina zaradi sprem. n.	2.039,00			
SKUPAJ STROŠKI	179.127,48	32.716,86	71.840,26	283.684,60
Zemljišča	44.380,00			
SKUPNI STROŠKI	223.507,48	32.716,86	71.840,26	328.064,60
OBRAČUNSKI STROŠKI	223.507,48	32.716,86	71.840,26	328.064,60

Poleg komunalne opreme bo območje opremljeno tudi z vročevodnim omrežjem, za katerega znaša projektantska ocena investicije 26.494,69 €.

4. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE:

Izračunani obračunski stroški za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju se preračunajo na enoto mere. Preračun se opravi za dve osnovi, in sicer tako, da se izračuna:

- strošek opremljanja m^2 *parcele* s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju ($C_{p(i)}$) in
- strošek opremljanja m^2 *neto tlorisne površine objekta* s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju ($C_{t(i)}$).

Preračun stroškov na enoto mere je ena od ključnih osnov za odmero komunalnega prispevka, izrecno določenih v 82. členu ZPNačrt.

Posamezni od navedenih stroškov na enoto se izračuna tako, da se obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju razdelijo na celotno količino posamezne osnove na obračunskem območju

Parcele, namenjene pozidavi in dopustne neto tlorisne površine predvidenih objektov se izračunajo na podlagi določil LN.

Rezultati preračuna obračunskih stroškov za posamezne vrste komunalne opreme so predstavljeni v spodnji tabeli:

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto (€)	
	parcele $C_{p(i)}$	NTPO $C_{t(i)}$
Cesta »B«	29,64	45,34
Javni vodovod	4,34	6,63
Javna kanalizacija	9,53	14,57
SKUPAJ	43,51	66,54

5. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA:

Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{(i)} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p(i)} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t(i)} \times D_t)$$

Oznake v enačbi pomenijo:

- i - posamezna vrsta komunalne opreme;
- $KP_{(i)}$ - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme;
- A_{parcela} - površina parcele;
- $C_{p(i)}$ - obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m^2 parcele;
- D_p - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
- $K_{\text{dejavnosti}}$ - faktor dejavnosti;

- A_{tlorisna} - neto tlorisna površina objekta;
- $Ct_{(i)}$ - obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta;
- Dt - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek za komunalno opremo se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{(i)}$$

Oznake pomenijo:

- KP - komunalni prispevek za komunalno opremo;
- $KP_{(i)}$ - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme;
- i - posamezna vrsta komunalne opreme.

6. DRUGA DOLOČILA ODLOKA:

Odlok vsebuje še določila, v katerih pove datum izhodiščnega vrednotenja skupnih in obračunskih stroškov ter določa način njihovega indeksiranja.

Stroški se indeksirajo letno, in sicer z indeksom cen, ki je izrecno opredeljen v 16. členu uredbe; gre za indeks, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.

Odlok v skladu z ZPNačrt in svojo osnovno definicijo določa tudi, da v komunalni prispevek niso vključeni stroški gradnje priključkov. Priključke zagotavlja investitor oz. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam ter so v njegovi lasti.

Komunalni prispevek je določen kot namenski prihodek občinskega proračun. Ta sredstva lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ S CESTO "B" ZA DEL OBMOČJA PPE St 9 S V MESTNI OBČINI MARIBOR

PREGLEDNA KARTA OBSTOJEČEGA STANJA

Legenda:

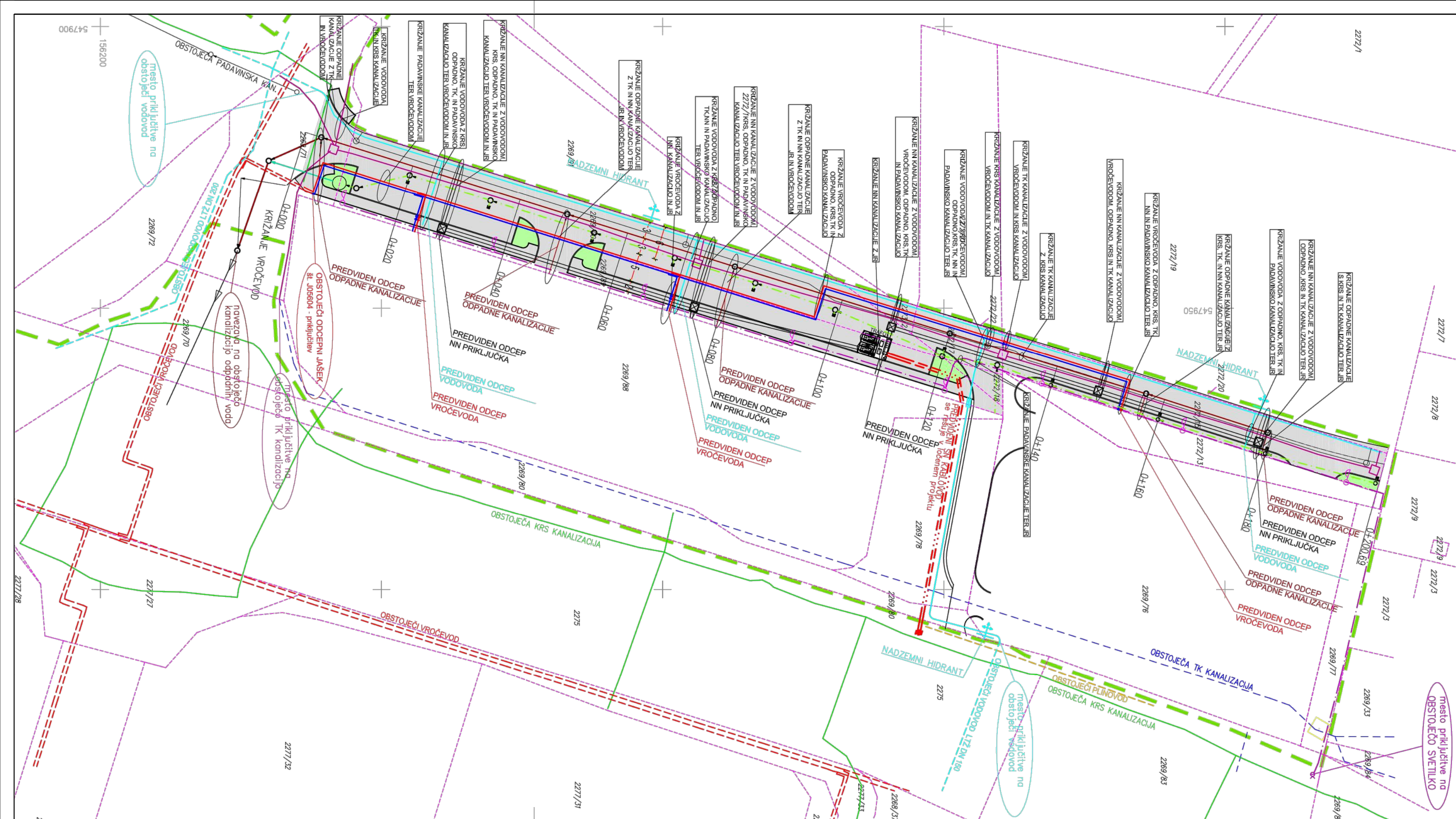
K.O. STUDENCI meja in ime katastrske občine

GEODETSKA PODLAGA: DIGITALNI ORTOFOTO NAČRT,
VRSTA NAČRTA: URADNI DIGITALNI KATASTRSKI NAČRT, STANJE: DECEMBER 2011
NAČRT IZDALA: GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MERILO: 1 : 2000
KATASTRSKA OBČINA: STUDENCI

ŠTEVILKA D.N.: 12031
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.

DATUM IZDELAVE: oktober 2012

ZUM
URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o. 2000 MARIBOR, Grajska ul. 7



LEGENDA

REGULACIJSKE LINIJE	meja območja lokacijskega načrta
cesta B	
PREDVIDENI VODI	
VODOVOD	
VROČEVOD	
KANALIZACIJA ODPADNIH VODA	
KANALIZACIJA PADAVINSKIH VODA	
JAVNA RAZSVETLJAVA	
KANALIZACIJA ZA TK VOD	
KANALIZACIJA ZA NN VOD	
KANALIZACIJA ZA KRS VOD	
OBSTOJEČI VODI	
VODOVOD	
VROČEVOD	
PLINOVOD	
PREDVIDEN SN KABLOVOD - ni predmet te dokumentacije	
TK KANALIZACIJA	
KRS KANALIZACIJA	
KANALIZACIJA ODPADNIH VODA	
KANALIZACIJA PADAVINSKIH VODA	

Katastrska občina:
Studenci
 Parcelna številka za kom. infrastrukturo:
 2272/15, 2272/20 2272/17, 2272/18, 2273/2,
 2269/90, 2269/89, 2269/71, 2269/88, 2269/78,
 2269/76, 2269/77, 2269/80, 2272/19

M 1:500

Sprememba Datum

	Projekta inženiring Ptuj d.o.o.	
	2250 Ptuj, Trstenjakova 2	id. št. 0623
Investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR Heroja Staneta 1, 2000 Maribor	
Objekt	CESTA "B" S KOMUNALNO OPREMO OB DRAVOGRAJSKI CESTI V MARIBORU	
Vrsta projekta	PGD	
Vrsta načrta	0 - VODILNA MAPA	
Risba	Prikaz lege in velikosti predvidene in obstoječe komunalne infrastrukture na zemljišču	
Odgovorni projektant	Stanislav ARNUŠ, univ.dipl.inž.arh. id št. ZAPS - 1025 A	
Obdelal	Tjaša Marko, dipl.inž.grad. id št. IZS G-3146	
Številka projekta	90-71-35-11/2	Merilo 1:500
Datum	maj 2012	Št. risbe 0.8 - 3

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
 S CESTO "B" ZA DEL OBMOČJA PPE St 9 S
 V MESTNI OBČINI MARIBOR**

OBSTOJEČA IN NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA

PODLAGA:
 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
 Cesta "B" s komunalno opremo ob Dravograjski cesti v mariboru (Projekta
 inženiring Ptuj d. o. o., št. projekta 90-71-35-11/2)


ŠTEVILKA D.N.: 12031
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: oktober 2012

ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ S CESTO "B" ZA DEL OBMOČJA PPE St 9 S V MESTNI OBČINI MARIBOR

OBRAČUNSKO OBMOČJE

Legenda:

 meja obračunskega območja

GEODETSKA PODLAGA: URADNI DIGITALNI KATASTRSKI NAČRT, STANJE: DECEMBER 2011
VRSTA NAČRTA: GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
NAČRT IZDALA: 1 : 1000
MERILO: KATASTRSKA OBČINA: STUDENCI

ŠTEVILKA D.N.: 12031
IZDELAL: **ZUM** URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.

DATUM IZDELAVE: oktober 2012

ZUM
URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o. 2000 MARIBOR, Grajska ul. 7