

MESTNA OBČINA MARIBOR
Ž U P A N
2000 Maribor, Ul. heroja Staneta 1

Štev.: 350-013544

Datum: 27.11.2003

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV: PROGRAM OPREMLJANJA stavbnih zemljišč za del območja Po
10 S v Mariboru

GRADIVO PRIPRAVIL: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o.

GRADIVO PREDLAGA: Boris Sovič, univ.dipl.inž.el., župan

POROČEVALEC: Mojmir Grmek, univ.dipl.prav., direktor podjetja
SOPOROČEVALEC Zvonimir Trstenjak, univ.dipl.ekon.

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejema program opremljanja
stavbnih zemljišč za del območja Po 10 S v Mariboru

Boris Sovič, univ.dipl.inž.el.
Ž U P A N

PRILOGE:
Program opremljanja

Naročnik:

**JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI d.o.o MARIBOR**
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Izdelovalec:

INŽENIRING BIRO d.o.o, MARIBOR
Ulica Vita Kraigherja 10, 2000 Maribor

Naziv dokumentacije:

**PROGRAM OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL
OBMOČJA P₀ 10-S V MARIBORU**

Številka dokumentacije:

850052

Maribor:

november 2003

Direktor
Zvonimir TRSTENJAK, univ.dipl.ekon.

VSEBINA:

stran:

1.	SPLOŠNI DEL	4
1.1	Splošno	4
1.2	Avtorji programa opremljanja	4
1.3	Osnove za izdelavo programa opremljanja	5
1.4	Podatki o območju opremljanja	5
	
1.5	Zazidalni načrt in odlok o zazidalnem načrtu	6
1.6	Podatki o parcelah	7
1.6.1	Podatki o parcelah, vključenih v območje obdelave po ZN	7
1.6.2	Podatki o gradbenih parcelah, vključenih v območje obdelave	7
1.6.3	Podatki o parcelah, potrebnih za občinske ceste	9
1.7	Objekti, predvideni za rušenje	9
1.8	Povzetek vsebine programa opremljanja	10
1.8.1	Splošni del	10
1.8.2	Tehnični del	10
1.8.3	Finančni del	11
2.	TEHNIČNI DEL	13
2.1	Tehnični opis objektov in naprav	13
2.1.1	Splošni podatki	13
	
2.1.2	Prometno omrežje	13
2.1.3	Komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez	16
2.1.3.1	Vodovod	16
2.1.3.2	Kanalizacija	17
2.1.3.3	Oskrba z električno energijo in javna razsvetljava	17
2.1.3.4	Telekomunikacije in KRS	18
2.1.3.5	Plinovodno omrežje in ogrevanje	18
	
2.2	Popisi del	19
2.2.1	Pridobivanje zemljišč	20
2.2.2	Priprava stavbnih zemljišč	20
2.2.3	Opremljanje stavbnih zemljišč	21
2.2.3.1	Prometno omrežje	21
2.2.3.2	Komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez	21
2.3	Opis postopnosti del	21
2.4	Opis zaporednosti del	22
2.5	Terminski plan	23
3.	FINANČNI DEL	24
3.1	Splošno	24
3.2	Ocena stroškov	24
3.2.1	Pridobivanje zemljišč	25
3.2.2	Priprava stavbnih zemljišč	26

3.2.3	Opremljanje stavbnih zemljišč	26
3.3	Rekapitulacija stroškov	27
3.4	Preračun stroškov komunalne opreme na m ² neto stavbnih parcel na območju opremljanja	28
3.5	Način razdelitve stroškov komunalne opreme med DARS in zavezance	28
3.6	Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev glede na postopnost izvajanja del	29
3.7	Viri financiranja	30
4.	ZAKLJUČEK	31
5.	PRILOGE	32

1. SPLOŠNI DEL

1.1 Splošno

Predmet izdelave je **Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja Po 10-S v Mariboru** (v nadaljevanju: *program opremljanja*). Program opremljanja je izdelan v skladu z vsebino NAVODILA o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 4 / 22.1.1999).

Skladno z vsebino navedenih navodil je program opremljanja razdeljen v:

- splošni del,
- tehnični del,
- finančni del.

Pri izdelavi programa opremljanja so uporabljene vse osnove in dokumentacija (glej poglavje 1.3), ki so bile izdelane do izdelave programa opremljanja ter sta jih naročnik in izdelovalec ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Prav tako so uporabljeni podatki, ki so bili izdelovalcu programa opremljanja posredovani s strani predstavnikov upravljavcev komunalnih vodov in naprav, Mestne občine Maribor, Komunalne direkcije Maribor in Družbe za državne ceste Ljubljana (DDC Maribor, AC projekt 1: Severovzhodna Slovenija).

1.2 Avtorji programa opremljanja

Program opremljanja so na osnovi predhodno navedenih podatkov in strokovnih podlag (glej točko 1.3), podatkov in napotkov naročnika oziroma predstavnikov pooblaščenih predstavnikov Mestne občine Maribor in javnih podjetij izdelali:

- | | |
|--|---|
| - Zvonimir TRSTENJAK, univ.dipl.ekon. | nosilec naloge, izdelava splošnega, tehničnega in ekonomskega dela, |
| - Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. | sodelavec – splošni in tehnični del, |
| - Rajko STERGULJC, univ.dipl.inž.grad. | sodelavec – splošni in tehnični del. |

S strani naročnika je sodelovala:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Eva JAKI, inž.grad. | vodja projekta naročnika. |
|-----------------------|---------------------------|

Pri izdelavi programa opremljanja smo upoštevali tudi podatke in napotke, ki so bili v fazi izdelave programa opremljanja posredovani s strani predstavnikov:

- Mestne občine Maribor,
- Komunalne direkcije Maribor.

1.3 Osnove za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so upoštewane naslednje osnove:

- Zakon o urejanju prostora – ZU-reP-1 (Ur. list RS, št. 110/02),
- Podzakonski predpisi, sprejeti oziroma izdani na podlagi gornjega zakona,
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 4/99),
- Navodilo za izračun komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 4/99),

- Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Ur. list SRS, št. 27/85),
- Uredba o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica (Ur. l. RS, št. 41/98),
- Odlok o zazidalnem načrtu za del S-34 križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča (MUV, št. 5/01),
- Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV, št. 19/98),
- Zazidalni načrt za del S – 34 križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča v Mariboru, št. projekta 30-155/98, ki ga je v novembru 2000 izdelal URBIS d.o.o., Svetozarevska 6, Maribor,
- Projektna dokumentacija:
 - ♦ Ureditev cest in odvodnjavanja, projekt št. 227, november 2002, ki ga je izdelal Biro za projektiranje in inženiring d.o.o., Maribor,
 - ♦ Ureditev križanj in približevanj VN in NN EEO, projekt št. 173/02-MM, december 2002, ki ga je izdelalo ELEKTRO MARIBOR d.d.,
 - ♦ Javna razsvetljava Ul. Veljka Vlahoviča, Kuharjeve in Istrske ulice, projekt št. 172/02-MM, december 2002, ki ga je izdelalo ELEKTRO MARIBOR d.d.,
 - ♦ Javna razsvetljava podaljška Kuharjeve in Nove ulice, projekt št. 172/02-MM, december 2002, ki ga je izdelalo ELEKTRO MARIBOR d.d.,
 - ♦ Kanalizacija I. faza, projekt št. 6K-R75, februar 2003, ki ga je izdelal IEI d.o.o., Maribor,
 - ♦ Ureditev kanalizacije – predračun, projekt št. 227, ki ga je izdelal IPTI d.o.o., Maribor,
 - ♦ Telekomunikacijsko omrežje – zaščita in predstavitev TK omrežja in izvedba TK kanalizacije, projekt št. 227/02, december 2002, ki ga je izdelal Telekom Slovenije d.d., PE Maribor,
 - ♦ Plinovod, projekt št. S6-2/4-541/02, november 2002, ki ga je izdelal VAREN d.o.o., Maribor,
 - ♦ Vodovod, projekt št. 227, december 2002, ki ga je izdelal J*PROJEKT, Maribor,
 - ♦ Vodovod I. faza, projekt št. 227, februar 2003, ki ga je izdelal IBE d.d., Ljubljana,
- Navodila in podatki, ki jih je v fazi izdelave programa opremljanja opredelil naročnik.

1.4 Podatki o območju opremljanja

Predmet programa opremljanja je del območja Po 10-S v Mariboru (v nadaljevanju: *Po 10-S*). Območje obdelave je del stanovanjsko – poslovne cone S-34, ki se nahaja ob Ulici Veljka Vlahoviča, v pasu med Puchovo cesto na severu do Ceste XIV. divizije na jugu. Na vzhodu območje obdelave omejujejo Jančerjeva ulica, delno Kuharjeva in meja, ki je paralelna z Gregorečevo ulico, oziroma poteka po parcelnih mejah med zazidanimi in prostimi površinami. Na zahodu območje obdelave omejuje Istrska ulica.

Velikost obravnavanega območja je približno 6,0 ha.

1.5 Zazidalni načrt in odlok o zazidalnem načrtu

Za območje Po 10S je bil izdelan **zazidalni načrt št. 30-155/98**, ki ga je v novembru 2000 izdelal URBIS d.o.o., Maribor. Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Ur. l. RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 27/95, 13/98, 17/98, 18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na 25. seji dne 29. januarja 2001, sprejel **ODLOK o zazidalnem načrtu za del S-34 križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča** (MUV, št. 5/01).

Iz Odloka o zazidalnem načrtu je moč povzeti, da ima obravnavano območje, ki je sestavni del stanovanjsko – poslovne cone S-34, pretežno stanovanjsko funkcijo. Del območja je namenjen trgovsko-gostinskim, storitvenim in poslovnim dejavnostim.

1.5.1 OBSTOJEČI OBJEKTI:

Obstoječe objekte, ki ostanejo, je možno adaptirati, nadzidati ali dozidati v skladu z določili Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 26/98).

1.5.2 RUŠITVE:

Zaradi izvajanja zazidalnega načrta se rušijo naslednji objekti:

- stanovanjski objekt z dvoriščnim objektom na parceli št. 801 k.o. Pobrežje,
- objekt za prodajo plina na parceli št. 806/2 k.o. Pobrežje.

1.5.3 NOVOGRADNJE:

Zaradi velikosti območja in boljše preglednosti je območje razdeljeno v manjše enote oziroma območja A, B, C in D. Na predmetnem območju so predvidene naslednje novogradnje:

Območje A

Na območju A je predviden trgovski objekt z dodatnim javnim programom v etaži (večnamenski prireditveni prostor, tržnica, poslovni prostori, trgovski program, ipd.). Etažna višina objekta bo P+1, velikost pa 16 x 16 m.

Območje B

Na območju B je predviden stanovanjski objekt (tri lamele), pri čemer je le v pritličju lamele ob Ulici Veljka Vlahoviča možen tudi miren poslovni program.

Predvidena je naslednja etažnost objektov:

- K+P+4 – objekt ob Ulici Veljka Vlahoviča,
- K+P+3 – objekt v sredini območja,
- K+P+2 – objekt ob Istrski ulici.

Območje C

Na območju C sta predvidena dva stanovanjska objekta, v pritličju pa so možne tudi mirne poslovne dejavnosti.

Etažnost objektov bo K+P+4.

Na vzhodnem delu območja so obstoječi objekti, ki na tem območju tudi ostanejo (glej 1.1).

Območje D

Ob vzhodnem robu je ob Ulici Veljka Vlahoviča predviden bencinski servis.

Ob bencinskem servisu je proti zahodu predvidena vrsta proizvodno-obrtniških objektov (K+P+1).

Proti vzhodnemu robu območja je predvideno osem stanovanjskih objektov (K+P+M ali K+P+1).

Južni rob območja je namenjen širitvi obstoječih parcel ob Ulici XIV. divizije proti severu.

1.6 Podatki o parcelah

Podatki o parcelah, ki so opredeljeni v programu opremljanja, so povzeti po zazidalnem načrtu, pridobljeni pa so bili s »*Seznami parcel z lastniki*«, ki jih je pod št. 90311-3709/1999-1 z dne 04.05.1999, št. 90311-4598/1999-1 z dne 26.05.1999 in št. 90311-12522/2000-1 z dne 28.11.2000, posredovala Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Maribor, Izpostava Maribor.

Podatki so uporabljeni so v kvaliteti in stopnji ažurnosti, kot so jih vsebovali navedeni viri podatkov.

1.6.1 Podatki o parcelah, vključenih v območje obdelave po ZN

Podatki o parcelah, vključenih v območje obdelave so opredeljeni v tabeli 1, ki je kot priloga št. 5.1 sestavni del tega programa opremljanja.

1.6.2 Podatki o gradbenih parcelah, vključenih v območje obdelave

Z zazidalnim načrtom je območje opremljanja namenjeno pretežno stanovanjski dejavnosti, del območja pa je namenjen trgovsko-gostinskim, storitvenim in poslovnim dejavnostim, ki so opredeljena kot območja A, B, C in D.

V programu opremljanja navedena območja obravnavamo kot skupne gradbene parcele, za katere so v naslednjih tabele opredeljene predvidene naslednje površine (vse parcele, ki jih navajamo v tabelah so k.o. Pobrežje, površine pa so navedene v m²).

Prav tako so v posameznih tabelah opredeljeni deli posameznih parcel (za opredeljeni del se gradbene parcele zmanjšajo), ki jih je skladno z Uredbo o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica potrebno dodatno odkupiti za dokončno ureditev posameznih ulic (predstavljajo obveznost investitorjev):

Območje »A«

Parcela šte.	Površina	Odkup	Površina območja
802	4.811	0	4.811
807/1	5.959	0	5.959
Skupaj	10.770	0	10.770

Območje »B«

Parcela šte.	Površina v m ²	Odkup za Ul. Veljka Vlahoviča	Površina območja
779/2	156	0	156
780/1	385	0	385
780/2	673	0	673
780/4	979	0	979
780/5	778	0	778
780/7	218	0	218
780/8	1	0	1
781/2	2.147	0	2.147
781/3	840	0	840
781/4	61	0	61
782/2	190	0	190
786/3	525	0	525
792/8 del	156	1	155
798/2 del	146	52	94
799/1	3.779	0	3.779

Skupaj	11.034	53	10.981
---------------	---------------	-----------	---------------

Območje »C«

Parcela št.	Površina	Odkup za podaljšek Kuharjeve in Istrske ulice	Površina območja
2151/2	1.620	195	1.425
2151/3	1.178	0	1.178
2154	431	0	431
2155	2.131	0	2.131
2159/1	1.594	118	1.476
2159/2	241	0	241
2173/2	462	0	462
2202/2	123	0	123
2205/2	100	4	96
Skupaj	7.880	317	7.563

Območje »D«

Parcela št.	Površina	Odkup za		Površina območja
		Kuharjevo ulico	Novo ulico	
2173/1	239	0	0	239
2175	887	0	0	887
2183 del	2.926	0	509	2.417
2193 del	113	0	0	113
2195 del	2.652	0	387	2.265
2197/1 del	1.696	0	252	1.444
2197/2 del	104	0	0	104
Parcela št.	Površina	Odkup za		Površina območja
		Kuharjevo ulico	Novo ulico	
2197/3 del	1.665	0	250	1.415
2197/4 del	94	0	0	94
2198 del	14	0	0	14
2199 del	965	0	168	797
2200 del	412	0	72	340
2201/1 del	671	0	69	602
2202/1	3.456	0	337	3.119
2204/2	1.534	47	341	1.146
2205/1 del	3.024	42*	274	2.708
Skupaj	20.452	89	2.659	17.704

* 40 m² predvideno za novo transformatorsko postajo

Iz predhodnih tabel so razvidne naslednje neto površine območij:

Območje	Površina v m ²
Območje »A«	10.770
Območje »B«	10.981
Območje »C«	7.563
Območje »D«	17.704
Skupaj	47.018

1.6.3 Podatki o parcelah, potrebnih za občinske ceste

Iz predhodnega poglavja je razvidno, da je za dokončno ureditev navedenih ulic (v obsegu, ki je določen z Uredbo o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica) potrebno pridobiti še naslednje dodatne površine zemljišč:

Ime ceste	Površina v m ²
Ulica Veljka Vlahoviča	53
Podaljšek Kuharjeve in Istrske ulice	317
Kuharjeva ulica in transformatorska postaja	89
Nova ulica	2.659
Skupaj	3.118

1.7 Objekti, predvideni za rušenje

Z zazidalnim načrtom sta na območju Po 10-S za rušenje predvidena stanovanjski objekt z dvorišnim objektom (na parc. št. 801) in objekt za prodajo plina (na parc. št. 806/2). Rušitev navedenih objektov ni vključena v program opremljanja, saj zadeva investitorje na navedenem območju zazidave.

1.8 Povzetek vsebine programa opremljanja

1.8.1 Splošni del

Program opremljanja stavbnih zemljišč za del stanovanjsko–poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S obsega izračun stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s komunalnimi napravami kolektivne in individualne rabe sekundarnega značaja ter izračun stroškov izgradnje primarnega komunalnega omrežja.

Program opremljanja je izdelan na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZU-reP-1 (Ur. l. RS, št. 110/2002, Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/2002), Navodila o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 4/99) in Navodila za izračun komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 4/99) ter ostalih zakonskih določil, ki urejajo posege v prostor in so podrobneje opredeljeni v točki 1.3 tega programa opremljanja.

Osnovo za izdelavo programa opremljanja predstavljajo zazidalni načrt št. 30-155/98, ki ga je v novembru 2000 izdelal URBIS d.o.o., Maribor, Odlok o zazidalnem načrtu za del S-34 križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča (MUV, št. 5/01) in Uredba o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica (Ur. l. RS, št. 41/98).

Območje komunalnega opremljanja je del stanovanjsko–poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S. Zaradi boljše preglednosti in različnosti predvidenih dejavnosti območja Po 10-S (stanovanjska, trgovsko-gostinska, storitvena, poslovna) je območje razdeljeno v manjše enote oziroma območja A, B, C in D.

1.8.2 Tehnični del

V tehničnem delu je opredeljeno stanje obstoječe ter zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter električnega omrežja in omrežja zvez in prometne infrastrukture.

Območje je do izgradnje nove Puchove ceste prometno dostopno po Ulici Veljka Vlahoviča (s severa) in Ceste XIV. divizije (z juga). V skladu z lokacijskim načrtom za Novo Zrkovsko cesto (Puchovo) je predvidena ureditev vzporednih cest (podaljšek Kuharjeve ulice, Kuharjeva in Istrska ulica ter Nova ulica), ki bodo omogočile dostop do posameznih območij (A, B, C, D), namenjenih stanovanjskim, trgovsko-gostinskim, storitvenim in poslovnim dejavnostim. Na območju je delno zgrajena tudi komunalna in energetska infrastruktura (nekateri primarni in sekundarni vodi), ki pa jo je zaradi nameravane izgradnje potrebno delno prestaviti oziroma prilagoditi predvideni zazidavi (kanalizacijski kolektor in vodovod).

Za potrebe predvidene zazidave je potrebna izgradnja naslednje komunalne opreme:

- prometna infrastruktura,
- vodovod,
- kanalizacija,
- elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava,
- plinovodno omrežje,
- telekomunikacije in kabelsko razdelilni sistem.

V tehničnem delu programa opremljanja so opredeljeni:

- tehnični opisi obstoječega stanja in predvidenih rešitev za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo,
- značilne risbe objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo,
- drugi podatki, ki so pomembni za zagotovitev opremljenosti stavbnega zemljišča.

Glede na velikost območja opremljanja izgradnja prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture ni načrtovana v več fazah.

1.8.3 Finančni del

Finančni del programa opremljanja opredeljuje način delitve stroškov opremljanja stavbnih zemljišč med DARS in zavezance za plačilo komunalnega prispevka (investitorje na območju opremljanja). V finančnem delu program opremljanja so opredeljeni naslednji podatki:

- ocene stroškov izgradnje objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo,
- opredelitev že realiziranih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč, ki so nastali do oziroma v fazi izdelave programa opremljanja, t.j. do novembra 2003,
- preračun ocene stroškov izgradnje komunalne infrastrukture na m² neto stavbnih parcel na območju komunalnega opremljanja,
- način razdelitve stroškov komunalnega opremljanja med DARS in zavezance za plačilo komunalnega prispevka (investitorje),
- drugi podatki, pomembni za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

Ocena stroškov izgradnje oziroma prenove objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo, je izdelana za posamezne vrste komunalne infrastrukture. Za posamezno komunalno infrastrukturo

je izkazana ocena stroškov, ki predstavljajo obveznost DARS, in ocena stroškov, ki predstavljajo obvezo investitorjev in so hkrati osnova za izračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja je izdelan na podlagi podatkov o že realiziranih stroških opremljanja (zazidalni načrt, geodetski posnetek, projektna dokumentacija in program opremljanja) in na podlagi ocene ostalih stroškov izgradnje oziroma prenove objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo. Vse ocene stroškov so poenotene na nivo cen v novembru 2003.

Preračun ocene stroškov izgradnje komunalne infrastrukture na m² neto stavbnih parcel na območju komunalnega opremljanja je izdelan na osnovi Navodil za izračun komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 4/99), pri izračunu komunalnega prispevka pa so bile uporabljene naslednje osnove:

- skupni stroški komunalnega opremljanja (glej 3.3), ki predstavljajo obveznost investitorjev na območju opremljanja znašajo: 280.120.884,00 SIT.
- vsota neto stavbnih (gradbenih) parcel na območju opremljanja oziroma na območju nepozidanih površin znaša 47.018 m².

Skladno z Navodili za izračun komunalnega prispevka je izdelan preračun ocene stroškov izgradnje komunalne infrastrukture na m² neto stavbnih parcel oziroma izračunan komunalni prispevek na m² neto stavbne parcele: **280.120.884,00 SIT : 47.018 m² = 5.957,74 SIT/m².**

Na osnovi gornjega preračuna stroškov komunalne opreme na m² neto stavbnih (gradbenih) parcel je za območja A, B, C in D izdelan tabelarni pregled izračuna komunalnega prispevka za posamezna območja (glej 3.4).

Način razdelitve stroškov komunalne opreme med DARS in investitorje oziroma zavezanca za plačilo komunalnega prispevka temelji na osnovah (glej 3.5), ki so podrobno opredeljene v nadaljevanju programa. Na osnovi opredeljenih osnov in glede na predhodno navedene skupne stroške komunalnega opremljanja je predlagana naslednja delitev stroškov:

	Obveznost		
	v SIT	v EUR	v %
DARS:	181.352.916,00	768.445	39,3
Investitorji v Po 10-S:	280.120.884,00	1.186.953	60,7
Skupaj:	461.473.800,00	1.955.398	100,0

S programom opremljanja je opredeljena dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev glede na postopnost izvajanja del (glej 3.6), prav tako pa viri financiranja (glej 3.7). Glede na dejstvo, da v fazi izdelave programa opremljanja naročnik ni mogel rokovno definirati zagotovitve virov financiranja s strani DARS-a in investitorjev na območju dela stanovanjsko-poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S, pa tudi ne s strani Mestne občine Maribor, je sprejel odločitev, da bo izgradnjo komunalne opreme navedenega območja financiral s sredstvi izbrane banke.

Na navedenih osnovah je realizacija izgradnje komunalne opreme predvidena v letih 2004 in 2005, kar je tudi skladno z načrtovanim pričetkom izgradnje stanovanjskih objektov na območju »B«, ki ga je opredelil evidentirani investitor.

2. TEHNIČNI DEL

2.1 Tehnični opis objektov in naprav

2.1.1 Splošni podatki

Zasnova prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture je prikazana na grafičnih prilogah št. 5.2.2 in 5.2.3, opisana pa pri prometnem omrežju ter posameznih komunalnih in energetskih vodih (glej točke 2.1.2 do 2.1.3.5). Pri opisih prometnega omrežja ter komunalnih in energetskih vodov je naveden tudi vir podatkov, ki so uporabljeni v programu opremljanja. Program opremljanja opredeljuje le podatke, ki so relevantni za program opremljanja oziroma se nanašajo na območje Po 10-S, ki je predmet obdelave.

Navedeno pa ne velja za prometno omrežje ter komunalne in energetske vode, ki imajo značaj magistralne ali primarne infrastrukture, in neposredno zadevajo območje Po 10-S ter jih je zaradi tega potrebno obravnavati širše.

2.1.2 Prometno omrežje

Vir podatkov

Podatki, ki se nanašajo na prometno omrežje so povzeti po zazidalnem načrtu ter PGD, PZI projektni dokumentaciji za Ureditev cest in odvodnjavanja, projekt št. 227, november 2002, ki ga je izdelal Biro za projektiranje in inženiring d.o.o., Maribor.

Zasnova cestnega omrežja

Skladno z Uredbo o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica (Ur. l. RS, št. 41/98) je potrebno prometno omrežje obravnavanega območja, ki bo omogočalo dostopnost do predvidenih površin za stanovanjske, trgovsko-gostinske, storitvene in poslovne dejavnosti, obravnavati kot sestavni del prometnega omrežja, ki je zasnovano kot del prometnih povezav na bodočo povezavo na priključno cesto na bodočo avtocesto, t.j. na Novo Zrkovsko cesto – v bodoče Puchovo cesto. Prometno omrežje je sestavljeno iz obstoječe Ulice Veljka Vlahoviča, ki se na severu navezuje na predvideno Puchovo cesto, na jugu pa na obstoječo Cesto XIV. divizije, območje obdelave pa deli na območji A in B (na zahodu) ter C in D (na vzhodu). Navezava obstoječe Ulice Veljka Vlahoviča na Puchovo cesto bo urejeno kot krožišče, navezava na Cesto XIV. divizije pa je že urejeno kot semaforizirano križišče.

Na obstoječo Ulico Veljka Vlahoviča se navezuje »podaljšek« Kuharjeve ulice, ki območje obdelave deli na območji A in C (na severu) ter B in D (na jugu). Križanje podaljška Kuharjeve in Ulice Veljka Vlahoviča je načrtovano kot nesemaforizirano štirikrako križišče. Na vzhodu je območje obdelave zaključeno z bodočo Istrsko ulico, ki se bo navezovala na podaljšek Kuharjeve ulice.

Dovozi v notranjost območja pozidave (dovozi na parkirišča, dostavni in interventni dovozi) so predvideni s podaljška Kuharjeve ulice. Parkirišča za osebna vozila ob voziščih so predvidena ob južnem robu podaljška Kuharjeve.

Vse ceste, ki jih obravnavamo v tem programu opremljanja, so občinske ceste.

Elementi cestnega omrežja

Ulica Veljka Vlahoviča

Obstoječa cesta je v območju obdelave dvosmerna dvopasovnica (2x 3,5 m), predvidena pa je ureditev pasov za levo zavijanje (1x 3,0 m) v območju predvidenega križišča s Puchovo cesto in bodočega križišča s Kuharjevo ulico. Ob vzhodnem in zahodnem robu vozišča je urejena zelenica (2x 2,3 m), hodnika za pešce (2x 2,4 m) in kolesarske steze (2x 1,0 m). Na zahodni strani ceste, v območju med Puchovo cesto in Kuharjevo ulico, je urejeno avtobusno postajališče.

Na obstoječi cesti niso predvideni posegi, razen preplastitve vozišča, predvidena pa je razširitev ceste v območju ureditve križišča s Puchovo cesto in ureditve križišča s Kuharjevo ulico.

Kuharjeva ulica

Podaljšek Kuharjeve ulice bo urejen kot dvosmerna dvopasovna cesta. Zaradi specifičnosti potreb območja pozidave, je predvidena naslednja ureditev:

Na odseku od obstoječe Kuharjeve ulice do križišča z Ulico Veljka Vlahoviča:

- dvopasovno asfaltno vozišče 2x 3,0 m,
- hodnik za pešce na severni strani ceste v širini 1,5 m,
- zelenica na južni strani ceste v širini 1,0 m,
- hodnik za pešce na južni strani ceste v širini 2,0 m,
- berma ob severnem in južnem robu hodnika za pešce v dim. 2x 0,3 m.

Na odseku od križišča z Ulico Veljka Vlahoviča do križišča z Istrsko ulico (podaljšek):

- dvopasovno asfaltno vozišče 2x 2,75 m,
- zelenica na severni strani ceste v širini 1,0 m,
- hodnik za pešce na severni strani ceste v širini 2,0 m,
- ob južnem robu vozišča parkirišča za pravokotno parkiranje dim. 5,00 / 2,50 m,
- hodnik za pešce na južni strani ceste v širini 2,0 m,
- berma ob severnem in južnem robu hodnika za pešce v dim. 2x 0,3 m.

Istrska ulica

Istrska ulica bo urejena kot dvosmerna dvopasovna cesta. Predvidena je naslednja ureditev:

- dvopasovno asfaltno vozišče širine 2x 2,75 m,
- hodnik za pešce na vzhodni in zahodni strani ceste v širini 1,0 m,
- berma ob vzhodnem in zahodnem robu hodnika za pešce v dim. 2x 0,3 m.

Nova ulica

Nova ulica bo urejena kot dvosmerna dvopasovna cesta. Zaradi specifičnosti potreb območja pozidave, je predvidena naslednja ureditev:

Na odseku od križišča Kuharjeve ulice z obstoječo Jančerjevo ulico proti jugu:

- dvopasovno asfaltno vozišče 2x 3,0 m,
- hodnik za pešce na vzhodni in zahodni strani ceste v širini 1,5 m,
- berma ob vzhodnem in zahodnem robu hodnika za pešce v dim. 2x 0,3 m.

Na odseku od Kuharjeve ulice proti jugu:

- dvopasovno asfaltno vozišče 2x 3,0 m,
- hodnik za pešce na vzhodni strani ceste v širini 1,5 m,
- ob zahodnem robu vozišča parkirišča za vzdolžno parkiranje dim. 5,00 / 2,50 m (delno zelenica),
- hodnik za pešce na zahodni strani ceste v širini 1,5 m,
- berma ob vzhodnem in zahodnem robu hodnika za pešce v dim. 2x 0,3 m.

Javni potniški promet

Po Ulici Veljka Vlahoviča poteka linija javnega mestnega avtobusnega prometa, urejena so avtobusna postajališča.

Mirujoči promet

Parkiranje za javni promet bo urejeno na zunanjih parkiriščih, ki so predvidena kot pravokotna in vzdolžna parkirišča (parkirna mesta za osebna vozila) ob voziščih Kuharjeve in Nove ulice.

Za stanovalce in ostale uporabnike bo parkiranje urejeno na notranjih parkiriščih, večinoma pa v podzemnih garažah (oboje ni predmet programa opremljanja).

Dostava in intervencija

Dostavni in intervencijski promet je predviden iz Ulice Veljka Vlahoviča, po novozgrajenem »podaljšku« Kuharjeve ulice, Istrski in Novi ulici. Na notranjih površinah bo za dostavni promet določen poseben prometni režim.

Pešci

Peš dostop na območje obdelave bo organiziran po obstoječih hodnikih za pešce ob Ulici Veljka Vlahoviča ter po hodnikih za pešce, ki bodo zgrajeni ob predvidenih ulicah. Preko Puchove ceste je na severnem delu območja ob krožišču predviden podhod (ni predmet programa opremljanja), ki bo povezoval dva močno frekventna javna programa (pošta in trgovsko-poslovne-prireditvene objekte).

Kolesarji

Zaradi povezave kolesarskega prometa z območja obdelave je urejena kolesarska steza vzdolž Ulice Veljka Vlahoviča, na ostalih ulicah pa ni predvidena ureditev posebnih kolesarskih stez.

2.1.3 Komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez

Vir podatkov

Podatki, ki se nanašajo na komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez so povzeti po zazidalnem načrtu in projektni dokumentaciji, ki je opredeljena v poglavju 1.3 programa opremljanja. Pri izdelavi projektne dokumentacije za komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez so bila glede obsega njihove izgradnje prav tako upoštevana določila Uredbe o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica (Ur. l. RS, št. 41/98).

Na navedenih osnovah za izgradnjo komunalne in energetske infrastrukture ter omrežje zvez povzemamo naslednje.

2.1.3.1 Vodovod

Na širšem območju obdelave je zgrajeno naslednje vodovodno omrežje:

- Ulica Veljka Vlahoviča: NL DN 200 in DN 250,
- Istrska ulica: PVC d 225 in PEHD d 110,
- Gregorečeva ulica: AC DN 100,
- Jančerjeva ulica: AC DN 80,
- Kuharjeva ulica: AC DN 80.

Za potrebe vodooskrbe območja obdelave in požarno zaščito je predvideno naslednje:

Primarni vodovod

Obstoječa vodovoda v Ulici Veljka Vlahoviča se ohranita, obstoječi vodovod PVC d 225 po Istrski ulici pa se opusti in se na območju od Ceste XIV. divizije do podaljška Kuharjeve ulice nadomesti z novim cevovodom duktil DN 200.

Sekundarni vodovod

Obstoječi vodovodi bodo zaradi spremembe nivelete ulic opuščeni, za potrebe vodooskrbe območja obdelave in požarno zaščito pa je predvidena izgradnja naslednjih cevovodov:

- Istrska ulica: na območju od Kuharjeve ulice proti severu (duktil DN 100),
- Kuharjeva ulica: na območju od Istrske ulice do Ulice Veljka Vlahoviča in od Ulice Veljka Vlahoviča do Jančerjeve ulice (duktil 100),
- Gregorečeva ulica: od Kuharjeve ulice do Puchove ceste (duktil 100),
- Nova ulica: od Kuharjeve ulice proti jugu in nazaj do Kuharjeve ulice (duktil DN 100).

Hišni priključki za posamezne objekte (vodovodno omrežje v območju gradbenih parcel) ter naprave za požarno varnost (hidrantno omrežje) niso predmet tega programa opremljanja in niso osnova za izračun komunalnega prispevka.

2.1.3.2 Kanalizacija

Na obravnavanem območju je odvajanje fekalnih in meteornih voda urejeno preko mešanega sistema kanalizacije. V smeri sever-jug potekata dva glavna zbiralnika DN 1000, ki jih tangira Puchova cesta. Prvi zbiralnik poteka v Ulici Veljka Vlahoviča, drugi v Istrski ulici. Med Istrsko in Ulico Veljka Vlahoviča poteka preko območja S-34 diagonalno v smeri SZ-JZ kolektor DN 1000, ki bo južno od podaljška Kuharjeve ulice ukinjen in se bo prevezal na Istrsko ulico. Vsi kolektorji s priključijo na kanalizacijo v Cesti XIV. divizije.

Končna dispozicija odpadnih voda tega kanalizacijskega sistema je zbiralnik Tezno I, glavni kolektor in čiščenje v centralni čistilni napravi.

Vsi predvideni kanali bodo mešanega tipa. Z izdelano projektno dokumentacijo je predvideno:

Puchova cesta

Izgradnja kanalizacije ni predmet tega programa opremljanja (grajena bo v sklopu izgradnje ceste).

Ulica Veljka Vlahoviča

Obstoječi kanalizacijski zbiralnik DN 1000 se ohrani.

Istrska ulica

Predvidena je izgradnja kanalizacije DN 300 (111 m), ki bo potekala od severnega konca ulice do Kuharjeve ulice ter kanalizacije DN 1000 (66 m), ki bo potekala od Kuharjeve do obstoječega zbiralnika DN 1000.

Kuharjeva ulica

Predvidena je izgradnja kanalizacije DN 300 (44 m) in DN 1000 (56 m), ki bo potekala od križišča z Ulico Veljka Vlahoviča do križišča z Istrsko ulico. Prav tako je predvidena izgradnja kanalizacije DN 300 (67 m), DN 500 (133 m), DN 600 (165 m) in DN 800 (96 m), ki bo potekala od Zemljičeve ulice do obstoječega zbiralnika DN 1000 v Ulici Veljka Vlahoviča.

Nova ulica

Predvidena je izgradnja dveh vej kanalizacije: kanal 1 Ø 300 (61 m) in Ø 400 (52 m) ter kanal 2 Ø 300 (56 m) in Ø 400 (61 m), ki se oba priključujeta na novo kanalizacijo v Kuharjevi ulici.

Odvajanje meteornih voda z nepozidanih utrjenih površin in parkirišč bo urejeno s primernimi padci, s priključevanjem na cestno kanalizacijo, preko kontrolnih jaškov oziroma lovilcev olj.

2.1.3.3 Oskrba z električno energijo in javna razsvetljava

Na osnovi opredelitev v zazidalnem načrtu in izdelani projektni dokumentaciji za oskrbo z električno energijo in za javno razsvetljava povzemamo naslednje:

Oskrba obravnavanega območja z električno energijo bo urejena z izgradnjo nove transformatorske (TP) postaje, ki bo locirana v območju »D« ob Kuharjevi ulici v zelenici pri izvozu iz bencinskega servisa, za katero pa projektna dokumentacija še ni izdelana (vključena je v ta program opremljanja). Predvidena je gradnja tipske postaje TPR-D z dvema transformatorjema po 630 kVA. Nova TP bo vključena v omrežje preko 10 kV kablovoda iz Gregorečeve ulice (kablovod TP 216 - TP 270), ki bo potekal ob Kuharjevi ulici.

Iz nove TP je predvidena položitev nizkonapetostnega omrežja (zemeljsko vodeni priključki v skupnih trasah) do posameznih objektov, za kar prav tako še ni izdelana projektna dokumentacija.

Ureditev javne razsvetljave je predvidena na Ulici Veljka Vlahoviča, Istrski ulic, Kuharjevi ulici in Novi ulici. V sklopu javne razsvetljave ulic bo urejena tudi javna razsvetljava javnih parkirnih površin vzdolž Kuharjeve in Nove ulice. Napajanje javne razsvetljave bo urejeno iz nove kabelske omarice, ki bo locirana neposredno ob novi TP v Kuharjevi ulici.

2.1.3.4 Telekomunikacije in KRS

Na osnovi opredelitev v zazidalnem načrtu in izdelani projektni dokumentaciji povzemamo naslednje:

Obravnava območje se nahaja v območju telefonske centrale PX Pobrežje, ki je locirana severno od območja. Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je zgrajeno na delu trase bodoče Puchove ceste, v zahodnem pločniku Ulice Veljka Vlahoviča in delu obstoječe Kuharjeve ulice. Obstoječe omrežje se ohrani za bodoče potrebe, na določenih odsekih pa je zaradi pozidave predvidena njegova zaščita (mehanska, prestavitev delov trase, kabliranje zračnega omrežja ...).

Za potrebe stanovanjsko – poslovne cone S-34 je predvidena tudi dograditev telekomunikacijskega omrežja. Novo TK omrežje bo zgrajeno v delu Istrske ulice (severno od Kuharjeve), po celotni dolžini podaljška Kuharjeve ulice, po Novi ulici ter delu Ulice Veljka Vlahoviča.

Na obravnavanem območju je sistem kabske televizije v upravljanju Kabsko komunikacijskega sistema Pobrežje. Za potrebe zazidalnega načrta ni bila izdelana ustrezna dokumentacija, predvideno pa je, da se mora zasnova KTV omrežja uskladiti z zasnovo TK omrežja. Prav tako je predvideno, da se KTV razvod predvidi vzporedno s TK kanalizacije, z vgradnjo dodatne cevi.

2.1.3.5 Plinovodno omrežje in ogrevanje

Na osnovi opredelitev v zazidalnem načrtu in izdelani projektni dokumentaciji povzemamo naslednje:

Izven območja obdelave je zgrajen plinovod PE, DN 200 (0,1 bar), ki poteka po novi Puchovi cesti od Istrske do Ulice Veljka Vlahoviča, od tu pa dalje po Ulici Veljka Vlahoviča proti severu. Zgrajen je tudi plinovod za napajanje hišnih priključkov v severnem delu Istrske ulice ter plinovodni priključek za območje A v okviru stanovanjsko – poslovne cone S-34.

Izven območja obravnave je predvidena izgradnja plinovoda po novi Puchovi ulici (ni predmet tega programa opremljanja), na katerega je predvidena navezava plinovoda za potrebe stanovanjsko – poslovne cone S-34.

Za potrebe preostalega dela stanovanjsko – poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S je predvidena izgradnja plinovodnega omrežja v naslednjem obsegu:

Ulica Veljka Vlahoviča

Predvideni plinovod bo potekal od navezave v krožišču s Puchovo cesto do začasnega priključka pred križiščem s Cesto XIV. divizije. Trasa plinovoda bo potekala v obstoječi kolesarski stezi na vzhodni strani ulice. Plinovod bo PE, DN 200, dolžine ca 225 m. V severnem delu plinovoda so predvideni hišni priključki za *območje C*.

Kuharjeva ulica

Na južnem delu križišča Ulice Veljka Vlahoviča in Kuharjeve ulice sta predvidena odcepa za vzhodni in za zahodni del Kuharjeve ulice. Oba odcepa sta predvidena v dimenziji PE, DN 150, d = 160 mm, ISO, S8, p = 0,1 bar. Odcep proti vzhodu bo dolžine ca 149 m, proti zahodu pa dolžine ca 126 m. Z odcepa proti vzhodu so predvideni hišni priključki za *območji C in D*, z odcepa proti zahodu pa hišni priključki za *območje B* ter odcepa za Novo ulico.

Nova ulica

Predvidena je izgradnja dveh odcepov z novega plinovoda po Kuharjevi ulici. Odcepa sta predvidena v dimenziji PE, DN 150, d = 160 mm, ISO, S8, p = 0,1 bar in bosta dolžine ca 95 m oziroma 110 m. S plinovoda po Novi ulici so predvideni hišni priključki za *območje D*.

Na obravnavanem območju je ogrevanje predvideno na zemeljski plin. V območju A je za potrebe trgovskega objekta predvidena individualna kotlovnica, v območjih B in C sta predvideni skupni kotlovnici, v območju D pa je predvideno individualno ogrevanje objektov.

2.2 Popisi del

V tem poglavju so podane opredelitve v zvezi z opisi del oziroma aktivnostmi pridobivanja zemljišč in priprave stavbnih zemljišč ter popisi del za gradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture, ki sestavljajo komunalno opremo območja obdelave in so podrobneje opredeljeni v poglavjih 2.1.2 do 2.1.3.5.

V zvezi s popisi del za gradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture je potrebno izpostaviti, da za potrebe programa opremljanja niso bili izdelani popisi del, temveč je obseg izgradnje prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture povzet po izdelani projektni dokumentaciji, ki je za posamezno vrsto infrastrukture opredeljena v poglavju 1.3. Prav tako je potrebno izpostaviti, da so z določili Uredbe o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica definirane obveznosti investitorja avtoceste v zvezi z izgradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture. Na navedenih osnovah je bila projektna dokumentacija (in popisi del) izdelana tako, da so v njej že razmejene obveznosti, ki se nanašajo na investitorja izgradnje avtoceste (DARS) in investitorje v območju dela S-34 – križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča oziroma Po 10-S. Zaradi tega v programu opremljanja za gradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture niso bili izdelani popisi del, ampak so bili v nadaljevanju za ocenitve uporabljeni podatki iz projektantskih predračunov, kjer je razmejitev obveznosti že upoštevana.

2.2.1 Pridobivanje zemljišč

V fazi pridobivanja zemljišča smo predvideli aktivnosti oziroma stroške odkupa zemljišč za javne površine ter cenitve zemljišč, upravne in sodne postopke. Predmet vrednotenja so vsi navedeni stroški, pri razmejitvi stroškov med DARS in bodočimi investitorji na območju obravnave (zavezanci plačila komunalnega prispevka) pa je upoštevano izhodišče, da je za ureditev prometnih površin ter izgradnjo komunalne in energetske infrastrukture potrebno pridobiti manjkajoče površine zemljišč, ki še niso v javnem dobru.

Na osnovi podatkov, ki so opredeljeni v poglavju 1.6.2 bo potrebno za izgradnjo dokončnega obsega občinskih cest pridobiti še naslednje površine zemljišč (vse predstavljajo obveznost investitorjev):

Ime ceste	Površina v m ²
Ulica Veljka Vlahoviča	53
Podaljšek Kuharjeve in Istrske ulice	317
Kuharjeva ulica in transformatorska postaja	89
Nova ulica	2.659
Skupaj	3.118

2.2.2 Priprava stavbnega zemljišča

Skladno z opredelitvijo v točki 2.2.1 smo v obseg stroškov priprave stavbnega zemljišča vključili stroške, ki se nanašajo na javne površine v območju obdelave ter stroške, ki se nanašajo na gradbene parcele v območju obdelave in se vključujejo v osnovo za izračun komunalnega prispevka. Pri razmejitvi stroškov med DARS in investitorji na območju obdelave (zavezanci plačila komunalnega prispevka) pa je predlagana naslednja delitev:

- DARS prevzema obveznosti priprave stavbnih zemljišč za prometno omrežje ter komunalno in energetska infrastrukturo v deležu, ki predstavlja prevzeto obveznost iz Uredbe o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica, vendar te obveznosti niso predmet tega programa opremljanja,
- investitorji v območju obdelave prevzemajo vse obveznosti priprave stavbnih zemljišč, ki so opredeljene v tem programu opremljanja,
- investitorji v območju obdelave prevzemajo tudi obveznost priprave stavbnih zemljišč oziroma rušitve stanovanjskega objekta z dvoriščnim objektom na parceli št. 801 in objekta za prodajo plina na parceli št. 806/2 (obe k.o. Pobrežje), ki pa niso predmet tega programa opremljanja,
- investitorji prevzemajo obveznost priprave stavbnih zemljišč oziroma stroškov, ki se nanašajo na gradbene parcele v območju obdelave, ki pa niso predmet tega programa opremljanja.

V fazi priprave stavbnega zemljišča smo predvideli naslednje aktivnosti oziroma stroške:

- zazidalni načrt,
- geodetske meritve,
- projektna dokumentacija za prometno omrežje, komunalno in energetska infrastrukturo in omrežje zvez,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- svetovalni inženiring (strokovni nadzor) in investitorski inženiring.

2.2.3 Opremljanje stavbnih zemljišč

2.2.3.1 Prometno omrežje

Ob izdelavi programa opremljanja so bile za prometno omrežje izdelane projektne rešitve, ki vsebujejo tudi popise del in projektantske predračune. Popisi del in projektantski predračuni vključujejo vsa potrebna dela za ureditev:

- cestnega omrežja,
- parkirišč,
- hodnikov za pešce,
- kolesarskih stez.

Ker za navedena dela niso bili izdelani ločeni projektantski predračuni, so bili za izdelavo ocenitev uporabljeni skupni projektantski predračuni za dele prometnega omrežja.

2.2.3.2 Komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez

Ob izdelavi programa opremljanja so bile za vodovodno omrežje, kanalizacijo, oskrbo z električno energijo, javno razsvetljavo, telekomunikacije in plinovodno omrežje izdelane projektne rešitve (glej 1.3), ki vsebujejo tudi popise del in projektantske predračune. Za potrebe vrednotenja komunalne in energetske infrastrukture so uporabljeni podatki iz projektantskih predračunov.

V program opremljanja je vključena le zaščita TK omrežja (obveznost DARS-a), ni pa vključena izgradnja TK omrežja in omrežja KRS, ki ga bosta skladno s potrebami uporabnikov v območju obdelave gradila TELEKOM Slovenije oziroma KKS Pobrežje.

2.3 Opis postopnosti del

Naročnik na osnovi predvidevanj o možnostih razpolaganja s proračunskimi sredstvi Mestne občine Maribor ter podatkov o evidentiranih investitorjih predvideva, da bo izgradnja prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture potekala vsaj v dveh fazah. Pri tem predstavlja 1. fazo izgradnja prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture za območji »A« in »B«, 2. fazo pa izgradnja prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture za območji »C« in »D«. Na navedeni osnovi je predvidena naslednja postopnost izvedbe del:

1. faza (za območji »A« in »B«):

- pridobitev zemljišč za izgradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture, ki še niso v lasti Mestne občine Maribor
 - ♦ Ulica Veljka Vlahoviča,
 - ♦ podaljšek Kuharjeve ulice in Istrska ulica,
 - ♦ transformatorska postaja ob Kuharjevi ulici (locirana v območju »D«),
- evidentiranje potencialnih investitorjev na celotnem območju obdelave,
- izvedba komunalne opreme na zalogo (v naprej) po naslednjem komunalnem redu in zaporedju (ločeno za 1. fazo izgradnje):
 - ♦ kanalizacija,
 - ♦ vodovod,
 - ♦ plinovod,
 - ♦ VN vodi in TP,
 - ♦ NN vodi in javna razsvetljava,
 - ♦ telekomunikacije in KRS,
 - ♦ ceste, pločniki, parkirišča, kolesarske poti, zelenice.

2. faza (za območji »C« in »D«):

- pridobitev zemljišč za izgradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture, ki še niso v lasti Mestne občine Maribor
 - ♦ Kuharjeva ulica,
 - ♦ Nova ulica,
- evidentiranje potencialnih investitorjev na območjih »C« in »D«, ki še niso bili definirani ob izgradnji 1. faze,
- izvedba komunalne opreme na zalogo (v naprej) po naslednjem komunalnem redu in zaporedju (ločeno za 2. fazo izgradnje):
 - ♦ kanalizacija,
 - ♦ vodovod,
 - ♦ plinovod,
 - ♦ NN vodi in javna razsvetljava,
 - ♦ telekomunikacije in KRS,
 - ♦ ceste, pločniki, parkirišča, kolesarske poti, zelenice.

2.4 Opis zaporednosti del

Na osnovi doslej realiziranih aktivnosti in opisa postopnosti del, ki je opredeljen v predhodnem poglavju, je predvidena naslednja zaporednost del:

- potrditev programa opremljanja stavbnih zemljišč na Občinskem svetu Mestne občine Maribor,
- evidentiranje obstoječih in novih (potencialnih) investitorjev na območju »A« in »B«,
- evidentiranje premoženjskih stanj na zemljiščih 1. in 2. faze ureditve prometnih površin ter izgradnje komunalne in energetske infrastrukture,
- izvedba premoženjsko-pravnih postopkov v zvezi z odkupi zemljišč (s poudarkom na območju 1. faze izgradnje),
- izdelava projektne dokumentacije za izgradnjo transformatorske postaje in nizkonapetostne razvode,
- dokončna opredelitev načina in virov financiranja izgradnje prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture,
- pridobitev soglasij k PGD projektni dokumentaciji,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- priprava razpisne dokumentacije za izvedbo javnega razpisa,
- javni razpis za izgradnjo prometnih površin ter komunalno in energetske infrastrukturo (predvidi se fazna izgradnja),
- izgradnja 1. faze prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture,
- tehnični pregled izgradnje 1. faze prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture,
- odprava pomanjkljivosti in uporabno dovoljenje za 1. fazo prometnih površin ter komunalno in energetske infrastrukturo,
- izgradnje 2. faze prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture,
- tehnični pregled izgradnje 2. faze prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture,
- odprava pomanjkljivosti in uporabno dovoljenje za 2. fazo prometnih površin ter komunalno in energetske infrastrukturo.

Podrobneje je zaporednost izvedbe posameznih aktivnosti razvidna iz grobega terminskega plana, ki je opredeljen v naslednjem poglavju.

2.5 Terminski plan

Na osnovi opredelitev, ki so podane v tem programu opremljanja, predvideva naročnik naslednji grobi terminski plan izvedbe posameznih aktivnosti v zvezi s komunalnim opremljanjem območja:

Aktivnost	Rok izvedbe	2003				2004				2005			
- zazidalni načrt (2001)													
- potrditev zazidalnega načrta (2001)													
- projektna dokumentacija (delno 2002)													
- program opremljanja SZ													
- potrditev programa opremljanja SZ													
- pridobitev zemljišč za infrastrukturo													
- soglasja k projektni dokumentaciji													
- pridobitev gradbenega dovoljenja													

3. FINANČNI DEL

3.1 Splošno

Podatki, ki so opredeljeni v tem poglavju, so povzeti po osnovah za izdelavo programa opremljanja (glej poglavje 1.3) oziroma po izhodiščih, ki so za gradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture opredeljeni v posameznih točkah 2. poglavja.

3.2 Ocena stroškov

Ocena stroškov je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč:

- stroški pridobivanja zemljišč so izdelani na osnovi podatkov, ki so podrobno opredeljeni v poglavjih 2.2 in 2.2.1 programa opremljanja; stroški odkupa in cenitev ter upravni in sodni stroški so ocenjeni na osnovi izkustvenih podatkov naročnika programa opremljanja,
- stroški priprave stavbnega zemljišča so izdelani na osnovi podatkov, ki so podrobno opredeljeni v poglavjih 2.2 in 2.2.2 programa opremljanja; vrednotenje določenih stroškov (zazidalni načrt, geodetski posnetek, del projektne dokumentacije in program opremljanja stavbnih zemljišč) je izdelano na osnovi podatkov o znanih stroških (vrednostih iz sklenjenih pogodb), vrednotenje ostalih stroškov pa je izdelano na osnovi pridobljenih ponudb (projektna dokumentacija za TP in NN razvode) ter lastnih in izkustvenih podatkov naročnika programa opremljanja,
- stroški gradnje prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture so izdelani na osnovi podatkov, ki so podrobno opredeljeni v poglavju 2.2.3.; vrednotenje je izdelano na osnovi projektantskih predračunov (ki so bili izdelani v sklopu projektne dokumentacije), za vrednotenje izgradnje TP in NN razvodov pa je oceno stroškov izdelalo ELEKTRO Maribor.

Glede na to, da so bili projektantski predračuni za prometno omrežje ter komunalno in energetske infrastrukturo izdelani v obdobju november 2002 – februar 2003, je pri ocenah stroškov upoštevana tudi valorizacija projektantskih predračunov oziroma so ocene stroškov poenotene na november 2003 (razen pri stroških, kjer so uporabljeni podatki iz pridobljenih ponudb).

V nadaljevanju so opredeljene ocene vseh stroškov, ki zadevajo izgradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture, ki sestavljajo komunalno opremo območja, ne glede na vir financiranja. Pri rekapitulaciji posameznih vrst stroškov pa so skladno s predhodno opredeljenimi določili Uredbe o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica ločeno prikazane obveznosti investitorja avtoceste (DARS) in investitorjev v območju Po 10-S v zvezi z izgradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture. V nadaljevanju opredeljene obveznosti bodočih investitorjev v območju Po 10-S predstavljajo hkrati tudi osnovo za izračun komunalnega prispevka.

V programu opremljanja niso opredeljeni stroški komunalnega opremljanja, ki sicer zadevajo bodoče investitorje (stroški urejanja znotraj območij A, B, C in D), vendar pa ne predstavljajo osnove za izračun komunalnega prispevka.

V zvezi z ocenitvami posameznih vrst stroškov je potrebno opozoriti, da je v primeru faznega pristopa k realizaciji posameznih objektov ali naprav (npr.: posameznega komunalnega voda ali ene od cest) potrebno upoštevati naslednje:

- stroški izgradnje posameznega objekta ali naprave so sestavljeni iz več vrst stroškov (glej poglavja 3.2.1, 3.2.2 in 3.2.3),
- stroški, ki so v navedenih poglavjih parcialno opredeljeni za posamezen objekt ali napravo, ne predstavljajo celote stroškov; za opredelitev celote stroškov je potrebno upoštevati vse vrste stroškov, ki so za posamezen objekt ali napravo parcialno prikazani v nadaljnjih poglavjih,

- v programu opremljanja je predvidena fazna realizacija izgradnje, zaradi katere pa niso predvideni dodatni stroški, saj je s terminskim planom predvideno, da se javni razpis izvede za vsa dela hkrati, le-ta pa se nato izvajajo fazno,
- vsi stroški, ki so opredeljeni v poglavjih 3.2.1, 3.2.2 in 3.2.3 ne vključujejo 20% davka na dodano vrednost, ki je v skupni vrednosti opredeljen v rekapitulaciji vseh stroškov komunalne opreme (glej poglavje 3.3).

3.2.1 Pridobivanje zemljišč

Pri vrednotenju stroškov odkupa in cenitve zemljišč smo upoštevali cene na enoto mere, ki jih skupaj z naročnikom predvidevamo za tovrstna zemljišča, posebej pa je opredeljena cena na enoto mere za predvidene upravne in sodne stroške. Glede na definirane trase cest v območju obdelave, ki deloma (v območju razširitve cestnih profilov) potekajo tudi po privatnih parcelah, so za odkupe zemljišč na posameznih cestah predvidene naslednje cene na enoto mere:

Cesta	Cena v EUR/m ²	Cena* v SIT/m ²
odkup zemljišča	50	11.800,00
cenitve, upravni in sodni stroški	5	1.180,00
skupaj	55	12.980,00

* v programu opremljanja smo glede na povprečno vrednost EUR-a v novembru 2003 za EUR upoštevali vrednost EUR = 236,00 SIT.

Na tej osnovi je izdelana naslednja ocena stroškov pridobivanja zemljišč:

Cesta	Površine za odkup	Cena na m ² v SIT	Strošek
Ulica Veljka Vlahoviča	53	12.980,00	687.940,00
Podaljšek Kuharjeve in Istrska ulica	317	12.980,00	4.114.660,00
Kuharjeva ulica in transformatorska postaja	89	12.980,00	1.155.220,00
Nova ulica	2.659	12.980,00	34.513.820,00
Skupaj	3.118	12.980,00	40.471.640,00

V programu opremljanja predvidevamo, da celotni stroški pridobivanja zemljišč predstavljajo obveznost investitorjev na območju Po 10-S.

3.2.2 Priprava stavbnega zemljišča

Osnovo za vrednotenje zazidalnega načrta, geodetskega posnetka, projektne dokumentacije ter programa opremljanja predstavljajo podatki o že sklenjenih pogodbah, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Vrednotenje stroškov svetovalnega in investitorskega inženiringa je izdelano na osnovi lastnih in izkustvenih podatkov naročnika, pri tem pa so osnova ocenjene vrednosti izgradnje prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture. Za stroške svetovalnega in investitorskega inženiringa je predvideno 5% predhodno opredeljene osnove (glej 3.2.3).

Na navedenih osnovah je izdelana naslednja ocena stroškov priprave stavbnega zemljišča. Glede na predhodno opredeljena izhodišča vsi stroški, ki so opredeljeni v spodnji tabeli, predstavljajo obveznost investitorjev oziroma osnovo za izračun komunalnega prispevka.

Vrsta stroška	Skupaj SIT
zazidalni načrt:	2.145.100,00
geodetski posnetek:	285.000,00
projektna dokumentacija:	11.404.900,00
program opremljanja stavbnih zemljišč:	2.900.000,00
svetovalni in investitorski inženiring: 129.309.000,00 x 5%	6.465.500,00
Skupaj:	23.200.500,00

Posebej je potrebno opozoriti na stroške financiranja izgradnje prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture. V poglavju 3.7 (Viri financiranja) je opredeljeno, da bo naročnik programa opremljanja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor izgradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture financiral s sredstvi izbrane banke (ki v fazi izdelave programa opremljanja še ni izbrana). Na tej osnovi so v sklop priprave stavbnega zemljišča vključeni tudi stroški financiranja. Glede na terminski plan izgradnje in predvideno dinamiko zagotavljanja finančnih sredstev naročnik programa opremljanja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor predvideva financiranje projekta za obdobje treh let.

Po okvirnih podatkih, ki jih je v zvezi s stroški financiranja pridobil naročnik, bi stroški financiranja znašali okrog 30.000.000,00 SIT/leto oziroma **90.000.000,00 SIT za obdobje financiranja**. Stroški financiranja se v sorazmernem deležu glede na obseg obveznosti delijo na DARS in investitorje.

3.2.3 Opremljanje stavbnih zemljišč

Vrednotenje stroškov je izdelano na osnovi podatkov o obsegu izgradnje prometnega omrežja (glej 2.1.2) ter komunalne in energetske infrastrukture (glej 2.1.3.1 do 2.1.3.4). Ocenitve so povzete iz projektantskih predračunov in rekapitulacije stroškov, ki je sestavni del projektantskega predračuna (Ureditev cest in odvodnjavanja, projekt št. 227, november 2002, ki ga je izdelal Biro za projektiranje in inženiring d.o.o., Maribor). Navedena rekapitulacija vključuje tudi razmejitev stroškov oziroma obveznosti DARS-a (obveznost investitorja avtoceste iz Uredbe o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica) in obveznosti investitorjev v stanovanjsko – poslovni coni Po 10-S.

Na predhodno navedenih osnovah so predvideni naslednji stroški:

Vrsta stroška	Skupaj SIT	Obveznost DARS		Obveznost investitorjev	
		%	SIT	%	SIT
Prometno omrežje	94.992.000,00	62,64	59.507.000,00	37,36	35.485.000,00
Vodovodno omrežje	18.530.000,00	69,45	12.870.000,00	30,55	5.660.000,00
Kanalizacija	39.903.000,00	76,13	30.379.000,00	23,87	9.524.000,00
Oskrba z električno energijo	39.039.000,00	0,00	0,00	100,0	39.039.000,00
Javna razsvetljava	20.097.000,00	65,43	13.149.000,00	34,57	6.948.000,00
Telekomunikacijsko omrežje	2.204.000,00	100,0	2.204.000,00	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	22.108.000,00	0,00	0,00	100,0	22.108.000,00
Skupaj:	236.873.000,00	49,86	118.109.000,00	50,14	118.764.000,00

3.3 Rekapitulacija stroškov

V rekapitulacijo stroškov smo vključili vse stroške, ki so opredeljeni v točkah 3.2.1 (*Pridobivanje zemljišč*), 3.2.2 (*Priprava stavbnih zemljišč*) in 3.2.3 (*Opremljanje stavbnih zemljišč*).

Ločeno (brez vpliva davka na dodano vrednost) smo v rekapitulacijo stroškov vključili stroške financiranja, pri tem pa le-te v sorazmernem deležu predhodno opredeljenih stroškov porazdelili med DARS in investitorje v območju izgradnje.

Prav tako smo v rekapitulacijo stroškov vključili nepredvidene stroške v višini 3% predhodno opredeljenih stroškov (osnova za izdelavo ocene stroškov *opremljanja stavbnih zemljišč* so bili projektantski predračuni). Na teh osnovah je izdelana naslednja rekapitulacija vseh stroškov:

Vrsta stroška	Skupaj SIT	Obveznost			
		DARS		Investitorji	
		SIT	%	SIT	
Pridobivanje zemljišč	40.471.640,00	0,00	0,00	40.471.640,00	100,0
Priprava zemljišč	23.200.500,00	0,00	0,00	23.200.500,00	100,0
Opremljanje stavbnih zemljišč					
- Prometno omrežje	94.992.000,00	59.507.000,00	62,64	35.485.000,00	37,36
- Vodovodno omrežje	18.530.000,00	12.870.000,00	69,45	5.660.000,00	30,55
- Kanalizacija	39.903.000,00	30.379.000,00	76,13	9.524.000,00	23,87
- Oskrba z električno energijo	39.039.000,00	0,00	0,00	39.039.000,00	100,0
- Javna razsvetljava	20.097.000,00	13.149.000,00	65,43	6.948.000,00	34,57
- Telekomunikacije	2.204.000,00	2.204.000,00	100,0	0,00	0,00
- Plinovodno omrežje	22.108.000,00	0,00	0,00	22.108.000,00	100,0
Nepredvideno 3%	9.016.360,00	3.543.430,00	39,3	5.472.930,00	60,7
Skupaj:	309.561.500,00	121.652.430,00	39,3	187.909.070,00	60,7
DDV 20%:	61.912.300,00	24.330.486,00		37.581.814,00	
Skupaj:	371.473.800,00	145.982.916,00	39,3	225.490.884,00	60,7
Stroški financiranja:	90.000.000,00	35.370.000,00	39,3	54.630.000,00	60,7
Vsega skupaj:	461.473.800,00	181.352.916,00	39,3	280.120.884,00	60,7

3.4 Preračun ocene stroškov komunalne opreme na m² neto stavbnih parcel na območju opremljanja

V rekapitulaciji skupnih stroškov komunalnega opremljanja dela stanovanjsko–poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S so ločeno prikazani stroški, ki so opredeljeni kot obveza DARS-a in investitorjev v območju opremljanja. Kot je opredeljeno v predhodnih poglavjih, predstavljajo obveznosti investitorjev območju opremljanja hkrati tudi osnovo za preračun stroškov komunalne opreme na neto m² stavbnih parcel na tem območju. Osnova za preračun so vsi stroški komunalnega opremljanja, ki so v rekapitulaciji stroškov (glej poglavje 3.3) opredeljeni kot obveza investitorjev. Območje, na katerega se preračunavajo stroški komunalnega opremljanja, so nepozidane površine območja Po 10-S oziroma površine gradbenih parcel (glej poglavje 1.6.2).

Iz skupne rekapitulacije stroškov (glej poglavje 3.3) je razvidno, da so obveznosti investitorjev v območju Po 10-S opredeljene v skupni višini **280.120.884,00 SIT**. Na tej

osnovi je predlagan naslednji preračun ocene stroškov komunalne opreme na m² neto stavbnih (gradbenih) parcel na območju opremljanja oziroma na območju nepozidanih površin:

$$280.120.884,00 \text{ SIT} : 47.018 \text{ m}^2 = \underline{5.957,74 \text{ SIT/m}^2}.$$

Na osnovi navedenega je za predhodno opredeljena območja zazidave izračunan naslednji komunalni prispevek:

Območje	površina območja	komunalni prispevek		
		v SIT/m ²	v SIT/območje	v %
»A«	10.770	5.957,74	64.164.859,80	22,89
»B«	10.981	5.957,74	65.421.942,94	23,33
»C«	7.563	5.957,74	45.058.387,62	16,07
»D«	17.704	5.957,74	105.475.829,00	37,71
skupaj	47.018	5.957,74	280.121.019,36	100,00

3.5 Način razdelitve stroškov komunalne opreme med DARS in zavezance

Način razdelitve stroškov komunalne opreme med občino in bodoče investitorje v območju dela stanovanjsko–poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S (zavezance za plačilo komunalnega prispevka) je praktično opredeljen v predhodnih poglavjih. Na osnovi opredelitev, ki so za prometno omrežje ter komunalno in energetske infrastrukturo navedene v programu opremljanja, je bilo izdelano podrobno vrednotenje posameznih vrst stroškov (glej 3.2.1 Pridobivanje zemljišč, 3.2.2 Priprava stavbnih zemljišč in 3.2.3 Opremljanje stavbnih zemljišč), ki vsebuje tudi predloge za delitev stroškov oziroma obveznosti.

Delitev stroškov oziroma obveznosti temelji na naslednjih osnovah:

- **Mestna občina Maribor** ne prevzema nobenih vlaganj v komunalno opremo,
- **DARS** prevzema naslednja vlaganja v komunalno opremo:
 - ♦ sorazmerni del stroškov izgradnje prometnega omrežja ter stroškov komunalne in energetske infrastrukture (sorazmerni delež glede na obveznost po Uredbi o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica),
 - ♦ sorazmerni del stroškov financiranja (39,3%),
- **Investitorji v območju obdelave** prevzemajo naslednja vlaganja v komunalno opremo:
 - ♦ stroške pridobivanja dodatno potrebnih zemljišč za dokončno ureditev prometnega omrežja (100%),
 - ♦ stroške priprave zemljišč (100%),
 - ♦ sorazmerni del stroškov izgradnje prometnega omrežja ter stroškov komunalne in energetske infrastrukture (del stroškov, ki jih kot obveznost ne bo prevzel DARS),
 - ♦ sorazmerni del stroškov financiranja (60,7%).

Na gornjih izhodiščih je izdelana tudi rekapitulacija stroškov (glej 3.3), v kateri je opredeljena tudi delitev stroškov oziroma obveznosti le med DARS in investitorje v območju Po 10-S. S programom opremljanja je predlagana na predhodno opredeljenih osnovah predlagana delitev stroškov komunalne opreme med DARS in investitorje, ki je razvidna iz spodnje tabele. Glede na to, da se bo program opremljanja realiziral vsaj v dveh fazah, so obveznosti DARS-a in

investitorjev opredeljene tudi v EUR, pri čemer je bila za EUR uporabljena vrednost 236,00 SIT/EUR (november 2003):

	Obveznost		
	v SIT	v EUR	v %
DARS:	181.352.916,00	768.445	39,3
Investitorji v Po 10-S:	280.120.884,00	1.186.953	60,7
Skupaj:	461.473.800,00	1.955.398	100,0

3.6 Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev glede na postopnost izvajanja del

Iz predhodnih poglavij programa opremljanja je razvidno, da je realizacija programa opremljanja stavbnih zemljišč dela stanovanjsko–poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S predvidena v dveh fazah (glej 2.3). Navedeno je še posebej potrebno zaradi naslednji razlogov:

- V fazi izdelave programa opremljanja
 - ♦ je znan investitor na območju »A« (ENGROTUŠ d.o.o.), ki je že zgradil objekt Center TUŠ Pobrežje, skladno z zazidalnim načrtom pa je predvidena še realizacija dodatnega programa v etaži objekta (večnamenski prireditveni prostor, tržnica, poslovni prostori, trgovski program, ipd.) in evidentiran investitor na območju »B«, ki namerava graditi stanovanjske objekte (pričetek izgradnje je predviden v letu 2004),
 - ♦ niso znani investitorji na območju »C« in »D«,
- V fazi izdelave programa opremljanja ni možno natančno opredeliti roka nadaljevanja izgradnje odseka avtoceste Slivnica-Pesnica in s tem realizacije obveznosti, ki jih je (skladno z Uredbo o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica) sprejel DARS, kot investitor navedenega odseka avtoceste (po podatkih, ki so bili dostopni izdelovalcu programa opremljanja, je s predlogom Resolucije o nacionalnem programu izgradnje avtocest izgradnja navedenega odseka avtoceste predvidena šele v obdobju od 2007 – 2013).

Fazni izgradnji mora slediti tudi dinamika zagotavljanja finančnih sredstev. Glede na opredeljeno postopnost izvajanja del in opredeljene vire financiranja (glej 3.7) je predvidena naslednja dinamika zagotavljanja finančnih sredstev (vse vrednosti, razen stroškov financiranja, vključujejo tudi DDV):

Finančna sredstva Faza izgradnje	leto 2003*	leto 2004	leto 2005	Skupaj
1. faza izgradnje	20.082.000	158.972.785	102.754.255	281.809.040
2. faze izgradnje	0	0	179.664.760	179.664.760
Skupaj:	20.082.000	158.972.785	282.421.020	461.473.800

* v znesku za leto 2003 so vključena tudi predhodna vlaganja naročnika do izdelave programa opremljanja.

3.7 Viri financiranja

V programu opremljanja so opredeljene obveznosti, ki jih za izgradnjo komunalne opreme v območju dela stanovanjsko–poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S prevzemajo DARS in investitorji. V fazi njegove izdelave sta znana oziroma evidentirana investitorja na območjih »A« in »B«, niso pa še znani investitorji na območjih »C« in »D«. Prav tako v fazi izdelave programa opremljanja ni možno natančno opredeliti roka nadaljevanja izgradnje odseka avtoceste Slivnica-Pesnica in s tem realizacije obveznosti, ki jih je (po Uredbi o lokacijskem načrtu za odsek avtoceste Slivnica-Pesnica) sprejel DARS, kot investitor navedenega odseka avtoceste (po podatkih, ki so

bili dostopni izdelovalcu programa opremljanja, je s predlogom Resolucije o nacionalnem programu izgradnje avtocest izgradnja navedenega odseka avtoceste predvidena šele v obdobju od 2007 – 2013).

Iz navedenega je razvidno, da pričetek realizacije programa opremljanja komunalnega opremljanja območja stanovanjsko-poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S, kot je opredeljen s terminskim planom v tem programu opremljanja, ni možen s finančnimi viri, ki bi jih zagotovili bodoči investitorji in DARS. Po preveritvi možnosti zagotovitve potrebnih finančnih sredstev iz proračuna Mestne občine Maribor je bilo ugotovljeno, da tudi iz navedenega vira v obdobju 2004-2005 ni možno zagotoviti začasnega financiranja (ki bi ga nato pokrili iz obračuna komunalnega prispevka).

Da pa bi kljub vsemu omogočil pričetek (nadaljevanje) izgradnje objektov na območju stanovanjsko-poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S, je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. Maribor sprejelo odločitev, da bo pričelo z izgradnjo komunalne opreme navedenega območja, kot vir financiranja pa angažiralo sredstva izbrane banke. Predvideno je, da se sredstva banke angažirajo za obdobje treh (3) let, z enoletnim moratorijem na vračilo glavnice in plačilo obresti.

4. ZAKLJUČEK

Osnovni namen izdelave programa opremljanja je ugotovitev obsega potrebne izgradnje komunalne infrastrukture na območju stanovanjsko-poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S, ocenitev vseh stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč ter njihova enakomerna porazdelitev med DARS in investitorje v navedeni coni (zavezanca za plačilo komunalnega prispevka). Iz predhodno navedenih osnov (zazidalni načrt in projektna dokumentacija), ki so bile uporabljene pri izdelavi programa opremljanja, je razvidno, da je območje opremljanja določeno tako, da bo vsem uporabnikom zemljiških parcel (stavb) zagotovljena enaka kvaliteta komunalne oskrbe in istovrstna komunalna oprema, ki ima status javne infrastrukture, prav tako pa enaka možnost dostopa do tiste prometne infrastrukture, ki ima status javne infrastrukture.

S programom opremljanja je določen obseg omrežij, objektov in naprav, ki v skladu s predpisom o tehničnih pogojih opremljanja stavbnih zemljišč sestavljajo komunalno opremo. S predhodno izdelano projektno dokumentacijo so določeni tudi način in pogoji priključevanja komunalne opreme na ustrezna omrežja oskrbovanih sistemov in priključevanja stavb oziroma parcel na komunalno opremo.

Iz programa opremljanja je razvidno, da je v območju stanovanjsko-poslovne cone S-34 oziroma Po 10-S načrtovana pridobitev štirih prostorskih enot oziroma gradbenih parcel. V območju »A« (na površini 10.770 m²) je načrtovana izgradnja trgovskega objekta (že zgrajen) z dodatnim programom v etaži (večnamenski prireditveni prostor, tržnica, poslovni prostori, trgovski program, ipd.), v območju »B« (na površini 10.981 m²) izgradnja stanovanjskih objektov, v območju »C« (na površini 7.563 m²) izgradnja stanovanjskih objektov z mirnimi poslovnimi dejavnostmi, v območju »D« (na površini 17.744 m²) izgradnja bencinskega servisa, proizvodno-obrtniških in stanovanjskih objektov.

Stroški komunalnega opremljanja območja obdelave so po stalnih cenah iz novembra 2003 ocenjeni na 461.473.800,00 SIT, pri čemer je obveznost DARS-a ocenjena na 181.352.916,00 SIT, obveznost investitorjev v območjih A, B, C in D pa na 280.120.884,00 SIT.

Z upoštevanjem površine gradbenih parcel v območju opremljanja, na katerih je predvidena zazidava (skupna površina le-teh znaša 47.018 m²), je izdelan preračun stroškov komunalne opreme na m² neto stavbnih parcel oziroma izračunan komunalni prispevek v višini 5.957,74 SIT/m² stavbnega zemljišča.

5. PRILOGE

5.1 PRILOGA 1

Podatki o parcelah, ki so po zazidalnem načrtu vključene v območje zazidave

5.2 GRAFIČNE PRILOGE

5.2.1 Pregledna situacija M 1:5000 za del območja S-34 (Po 10-S) križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča

5.2.2 Ureditvena situacija z zasnovo zelenih površin za del območja S-34 (Po 10-S) križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča

5.2.3 Situacija komunalnih naprav za del območja S-34 (Po 10-S) križišče ob Ulici Veljka Vlahoviča

5.1 PRILOGA 1

Tabela 1: Podatki o parcelah, ki so po izdelanem zazidalnem načrtu vključene v območje zazidave.
Tabela vsebuje podatke o:

- katastrski občini (vse parcele so v k.o. Pobrežje),
- številki parcele,
- vrsti rabe,
- površini parcele (površine so izkazane v m²).

K.o.	Štev. parcele	Vrsta rabe	Površina parcele
0681	779/2	njiva	156
0681	779/3	neplodno	2.558
0681	779/8	cesta	2.942
0681	779/10	neplodno	725
0681	779/11	neplodno	92
0681	780/1	sadovnjak	421
0681	780/2	stan. stav.	86
0681	780/2	dvorišče	635
0681	780/4	posl. stav.	543
0681	780/4	dvorišče	427
0681	780/5	njiva	811
0681	780/7	sadovnjak	206
0681	781	njiva	3.151
0681	782/2	njiva	347
0681	786/3	travnik	554
0681	786/4	cesta	17.910
0681	792/4	travnik	543
0681	792/5	travnik	422
0681	792/8	travnik	170
0681	792/9	travnik	41
0681	797/2	travnik	1.127
0681	797/5	travnik	81
0681	798/2	njiva	383
0681	798/5	njiva	162
0681	799/1	travnik	4.141
0681	799/2	travnik	578
0681	800/1	sadovnjak	329
0681	800/2	sadovnjak	393
0681	801	dvorišče	326
0681	801	stavba	136
0681	802	njiva	1.903

K.o.	Štev. parcele	Vrsta rabe	Površina parcele
0681	803/1	vinograd	319
0681	803/2	vinograd	32
0681	804/2	njiva	700
0681	804/4	njiva	14
0681	805/2	cesta	91
0681	806/1	njiva	1.048
0681	806/2	posl. stav.	24
0681	806/2	dvorišče	590
0681	807/1	njiva	1.255
0681	2138	cesta	1.155

0681	2147/1	njiva	890
0681	2147/2	njiva	594
0681	2149/1	njiva	1.113
0681	2149/2	njiva	808
0681	2151/2	njiva	2.100
0681	2151/3	njiva	1.195
0681	2154	njiva	410
0681	2155	njiva	2.142
0681	2159/1	njiva	1.564
0681	2159/2	njiva	250
0681	2173/1	njiva	347
0681	2173/2	njiva	479
0681	2175	njiva	900
0681	2183	njiva	2.374
0681	2193	njiva	632
0681	2195	njiva	2.520
0681	2197/1	njiva	1.444
0681	2197/2	sadovnjak	308
0681	2197/2	gosp. posl.	35
0681	2197/3	njiva	1.470
0681	2197/4	sadovnjak	340
0681	2198	dvorišče	487
0681	2198	stavba	113
0681	2199	njiva	1.190
0681	2200	njiva	340
0681	2201	travnik	607
0681	2202/1	njiva	3.177
0681	2202/2	njiva	199
0681	2204	sadovnjak	1.591
0681	2205/1	njiva	3.624
0681	2205/2	njiva	235
0681	2206/1	cesta	656
0681	2206/2	cesta	36
Površine skupaj:			81.697 8 16 97 ha

5.2 GRAFIČNE PRILOGE