

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUD-PP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), ter 15. člena Statuta Občine Muta (MUV, števil. 15/12 – uradno prečiščeno besedilo) je občinski svet Občine Muta na 19. redni seji dne 25. aprila 2013 sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka za območje, ki se ureja skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3 – Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/08, v nadaljevanju – območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«).

2. člen

Sestavni del odloka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, ki ga je izdelal podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o. iz Cerknice, pod številko 032/2013 v aprilu 2013.

3. člen

V odloku uporabljeni izrazi pomenijo sledeče:

- Program opremljanja je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.
- Komunalna oprema so:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih 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.
- Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.
- Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo dolo-

čljive zavezance.

- Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.
- Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.
- Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.

4. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« je izdelan v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

(2) Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« sprejme občinski svet z odlokom.

(3) Program opremljanja obravnava naslednjo predvideno komunalno opremo na obravnavanem območju:

- stroški pridobivanja zemljišč (oznaka obračunskih območij SPRIDZ);
- stroški priprave zemljišč (oznaka obračunskih območij SPI-PZ);
- ceste (oznaka obračunskih območij C);
- fekalna kanalizacija (oznaka obračunskih območij FK);
- meteorna kanalizacija (oznaka obračunskih območij MK);
- vodovod (oznaka obračunskih območij V);
- ravnanje z odpadki (oznaka obračunskih območij PRO).

(4) Obračunska območja posamezne vrste predvidene komunalne opreme s prikazom komunalne opreme so podana v grafičnih prilogah, ki so sestavni del programa opremljanja.

(5) Analiza obstoječe komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme izhajajo neposredno iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (MUV, št. 15/2010) in njegovih sprememb.

II. ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

Komunalni prispevek po tem odloku se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je



predvidena v tekočem ali naslednjem letu,

- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na obravnavanem območju in s tem spreminja namembnost objekta,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

(1) Višina komunalnega prispevka se določi po naslednji formuli:

$$KP_i = ((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ii} \cdot D_{ii}))$$

pri čemer je:

- KP_i ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_p ... površina parcele (m^2)
- A_t ... neto tlorisna površina objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- D_{pi} ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- D_{ii} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{pi} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- C_{ii} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

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

$$KP = \sum KP_i \cdot i$$

pri čemer je:

- KP_i ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek
- i ... indeks rasti cen v gradbeništvu

(3) Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(4) Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom, oziroma parcela ni določena, se le-ta določi na podlagi dejanskega stanja oziroma na podlagi meril in pogojev iz veljavnih prostorsko izvedbenih aktov občine.

(5) V kolikor parcele ni mogoče določiti na način iz prejšnjega odstavka, se površina stavbišča objekta pomnoži s faktorjem 1,5, pri čemer tako izračunana vrednost nadomesti spremenljivko A_p iz formule za izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (KP_i) iz prvega odstavka tega člena.

(6) Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836, tako da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) 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, le-ta pa nadomesti spremenljivko A_t iz formule za izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (KP_i) iz prvega odstavka tega člena.

7. člen

(1) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna na enak način, kot je prikazan v prejšnjem členu.

(2) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, pri kateri se spreminja namembnost objekta ali povečuje neto tlorisna površina objekta, gradnje na obstoječi parceli in gradnje nadomestnega objekta se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisna površina objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

(3) Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna. Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{iN} - A_{iO}) \cdot C_{ii} \cdot D_{ii} \cdot K$$

pri čemer je:

- KP_i ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_{iO} ... neto tlorisna površina obstoječega objekta (m^2)
- A_{iN} ... neto tlorisna površina novega objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- D_{ii} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{ii} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

(4) V primeru spremembe namembnosti oz. vrste obstoječega objekta, kateremu se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, v skladu z 11. členom tega odloka. Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (K_N - K_O) \cdot C_{ii} \cdot D_{ii} \cdot A_t$$

pri čemer je:

- KP_i ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_t ... neto tlorisna površina stavbe (m^2)
- K_N ... faktor dejavnosti novega objekta
- K_O ... faktor dejavnosti obstoječega objekta
- D_{ii} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{ii} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

(5) V primeru, da zavezanec obstoječemu objektu spreminja tako neto tlorisno površino objekta, kot namembnost, se komunalni prispevek odmeri v dveh fazah. V prvi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo neto tlorisne površine objekta, pri čemer se za novi del objekta pri izračunu upošteva predvidena namembnost tega dela objekta. V drugi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo namembnosti obstoječega objekta. Komunalni prispevek se odmeri za neto tlorisno površino obstoječega objekta ali njegovega dela, kateremu se namembnost spreminja.



8. člen

Komunalni prispevek, izračunan na način iz 6. člena tega odloka, se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, glede na izhodiščne cene iz tega odloka, ki veljajo za leto 2009.

9. člen

Razmerje med deležem stavbnih zemljišč (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka na obravnavanem območju je $Dpi : Dti = 0,3 : 0,7$. Tako je delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (Dpi) 0,3, delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (Dti) pa 0,7.

10. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka na obravnavanem območju se upošteva faktor dejavnosti. Glede na vrsto predvidenih objektov na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« s tem odlokom veljajo naslednji faktorji dejavnosti:

- enostanovanjske stavbe (klas. št. 11100) - $K=0,7$
- dvostanovanjska (klas. št. 11210) - $K=0,8$
- tri-stanovanjska (klas. št. 11221) - $K=0,9$

11. člen

(1) Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto kvadratnega metra stavbnega zemljišča za določeno komunalno opremo na obračunskem območju so (Cpi):

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	PP [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	27.755,76	88.630,50	3,193
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	27.755,76	82.765,20	2,982
III. STROŠKI GRADNJE OPREME		0,00	437.023,57	
<i>Cestno omrežje</i>	OBO_C_1	27.755,76	205.756,60	7,413
<i>Fekalna kanalizacija</i>	OBO_FK_1	27.755,76	47.185,81	1,700
<i>Meteorana kanalizacija</i>	OBO_MK_1	27.755,76	109.668,06	3,951
<i>Vodovodno omrežje</i>	OBO_V_1	27.755,76	72.675,96	2,618
<i>Ravnanje z odpadki</i>	OBO_PRO_1	27.755,76	1.737,15	0,063
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			608.419,27	

(2) Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so (Cti):

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	NTPO [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	10.800,00	88.630,50	8,207
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	10.800,00	82.765,20	7,663
III. STROŠKI GRADNJE OPREME			437.023,57	
<i>Cestno omrežje</i>	OBO_C_1	10.800,00	205.756,60	19,052
<i>Fekalna kanalizacija</i>	OBO_FK_1	10.800,00	47.185,81	4,369
<i>Meteorana kanalizacija</i>	OBO_MK_1	10.800,00	109.668,06	10,154
<i>Vodovodno omrežje</i>	OBO_V_1	10.800,00	72.675,96	6,729
<i>Ravnanje z odpadki</i>	OBO_PRO_1	10.800,00	1.737,15	0,161
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			608.419,27	

IV. ODLOČBA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA**12. člen**

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti ali se ne priključi na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek infrastrukture, ki je na območju ni.

13. člen

(1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:

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

(2) Rok za izdajo odločbe iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena je 15 dni. O izdani odločbi občina obvesti tudi upravno enoto.

(3) Po uradni dolžnosti lahko komunalni prispevek občinska uprava odmeri v naslednjih primerih:

- če je zgrajena nova komunalna oprema, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če občina, na podlagi odločbe inšpektorja ali drugače dostopnih evidenc, ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namembnost objekta ali neto tlorisno površino objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

(4) Odmera komunalnega prispevka na podlagi prve alineje tretjega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev po pridobitvi uporabnega dovoljenja za zgrajeno novo komunalno opremo.

(5) Odmera komunalnega prispevka na podlagi druge alineje tretjega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev potem,



ko občina ugotovi, da je lastnik objekta spremenil njegovo namembnost ali neto tlorisno površino.

(6) Zoper izdano odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni, o kateri odloča župan.

(7) Pritožba zoper odločbo inšpektorja o spremembi namembnosti objekta zadrži izvršitev odločbe o višini komunalnega prispevka.

14. člen

Sredstva zbrana po tem odloku, so sredstva proračuna Občine Muta. Občina Muta lahko sredstva zbrana po tem odloku uporablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

15. člen

Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku.

16. člen

Pri odmeri komunalnega prispevka občina, na zahtevo zavezanca, upošteva morebitne že plačane prispevke za gradnjo posameznih komunalnih vodov na podlagi predloženih dokazil o plačilu in za tako ugotovljene revalorizirane prispevke zniža plačilo odmerjenega komunalnega prispevka.

17. člen

(1) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklone s pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklone skladno z določili 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZU-PUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C).

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Muta za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo priključil komunalno opremo, katere investitor je.

18. člen

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. Občina mora skleniti pogodbo z zavezancem v roku 30 dni od dneva podane zahteve.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

19. člen

(1) Za gradnjo in posodobitev gospodarske javne infrastrukture se komunalni prispevek ne plača.

(2) Plačila komunalnega prispevka je v skladu s sprejetim sanacijskim programom oproščen zavezanec za objekt, s katerim bo nadomestil obstoječi objekt, uničen zaradi naravne nesreče. To velja le za objekt z enako neto tlorisno površino in namemb-

nostjo, kot je bil prejšnji.

(3) O ostalih oprostitvah in olajšavah plačila komunalnega prispevka odloča, po predlogu župana, občinski svet.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka na območju OPPN »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«.

21. člen

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Muta.

22. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 00702-0004/2013-1

Datum: 25. april 2013

Župan Občine Muta

Boris Kralj, s. r.





Občina Muta
Glavni trg 17, 2366 Muta

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje
»Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja
Muta«

Prenova v letu 2013 - Dokument za obravnavo na Občinskem svetu Občine Muta



Cerknica, april 2013



ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Lovkova 5,
1380 Cerknica



Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«

Prenova v letu 2013 - Dokument za obravnavo na Občinskem svetu Občine Muta

- Naročnik:** Občina Muta
Glavni trg 17
2366 Muta
- Izdelovalec POSZ:** Zavita, svetovanje, d.o.o.
Lovkova 5
1380 Cerknica
- Vodja projekta:
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.
- Člani projektne skupine:
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.
Nives Harmel, univ. dipl. ekon.
Milena Jačimovič Strmšnik, abs. geog.
- Projekt:** Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«
- Datum izvedbe:** April 2013
- Številka pogodbe:** 015/2013
- Številka projekta:** 032/2013
- Ključne besede:** Program opremljanja stavbnih zemljišč, komunalna oprema, predvidena vlaganja, obračunska območja, merske enote, ocena vrednosti komunalne opreme, skupni stroški, obračunski stroški, komunalni prispevek, obračun komunalnega prispevka ...

POVZETEK

Občina Muta je že leta 2010 pristopila k pripravi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« in njegovo izdelavo naročila pri podjetju Oikos d.o.o. Zaradi zapletov z odkupi zemljišč ter dogovorih o komunalni ureditvi območja OPPN je izdelovalec Program opremljanja pripravil, Občinski svet Občine Muta pa ga nikoli ni sprejel. Do leta 2013 so se pojavila nova dejstva, ki zahtevajo prenovu v letu 2010 pripravljenega Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. V nadaljevanju pripravljena prenova Programa opremljanja praktično v celoti povzema Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (Oikos d.o.o., junij 2010) in ga dopolnjuje z novimi dejstvi.

Investitor, Občina Muta, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča območja OPPN za naselje SE 3 – Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (v nadaljevanju OPPN načrt), ki ga je izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Maribor, (št. naloge 7027, z datumom izdelave avgust 2008).

Obravnavano območje zavzema površino 34.093,20 m² in obsega parcele s parcelnimi številkami: 554/31, 554/11, 554/10, 554/7, 554/2, 554/6, 554/5, 309/1, 315/4, 315/1, 315/2, 315/3, 312/4, 312/5, 312/1, 312/6, 312/2, 317/1, 317/6, 317/4, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11, 317/3, 316/2, 311/1, 311/2, 316/9, 316/8, 317/5, 311/3, 311/11, 311/8, vse parcele k.o. Muta.

Obravnavano območje se bo urejalo skladno z *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3 – Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/2008)*, ki je bil sprejet na podlagi 61. in 104. člena *Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/09 – ZPNačrt)*, *Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/2007)* ter 15. člena *Statuta Občine Muta (MUV, št. 29/2007 – UPB1)*. Območje je namenjeno izgradnji stanovanjskih objektov. Po zahodnem delu območja je predvidena izgradnja nove ceste, ki bo povezovala obstoječi cesti na severu in jugu območja. Znotraj območja je predvidena izgradnja notranjih cest, na katero se bodo prometno in komunalno priključevali predvideni objekti.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/09)*; določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Občina Muta je pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila prenovu »Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*. Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Program opremljanja, torej določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo, podlage za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, podlage za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Pričujoči program opremljanja vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi programa opremljanja so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec programa opremljanja prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec programa opremljanja zemljišč za gradnjo ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) ((Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo.





Občina Muta ima že sprejet *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (MUV, št. 15/2010)*, ki temelji na določenih *Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo. V času priprave tega dokumenta je Občina Muta pripravljala tudi prenovo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in pripadajočega odloka. Tako so bili za določitev t.i. nadomestitvenih stroškov v tem POSZ že uporabljeni podatki in določila prenovljenih podlag.

Glede na ugotovitve iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (v postopku sprejema)* ter predvidene ureditve znotraj OPPN »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, se bo predvidena infrastruktura priključevala na obstoječe ceste, vodovod, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev se predvidena ureditev uvršča v:

- obračunsko območje cestnega omrežja (OBO_C_1),
- obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO_V_1),
- obračunsko območje površin za ravnanje z odpadki (OBO_PRO_1),
- obračunsko območje javnih površin (OBO_JP_1).

Analiza obstoječe komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme izhajajo neposredno iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013), katerega pripadajoči Odlok je trenutno v postopku sprejema na Občinskem svetu Občine Muta. Glede na navedeno jih v pričujočem programu opremljanja nismo ponovno določali, ampak jih le povzemamo.

Obračunska območja so bila določena na podlagi digitaliziranih podatkov, ki izhajajo iz veljavnega prostorskega akta ter projektne dokumentacije za obravnavano območje in so nam bili posredovani s strani naročnika. Predmet tega programa opremljanja so le tiste parcele, ki se na novo opremljajo s posamezno vrsto komunalne opreme. Glede na dejstvo, da vse parcele ne bodo opremljene z enako vrsto komunalne opreme, so bila za vsako vrsto komunalne opreme v nadaljevanju določena obračunska območja.

Program opremljanja zemljišč za gradnjo je podlaga za odmero komunalnega prispevka. Višina komunalnega prispevka se določi na osnovi obračunskih stroškov, ki so za vrednosti drugih finančnih virov (npr.: taksa za onesnaževanje voda, sredstva privatnih investitorjev, itd.) zmanjšana ocena skupnih stroškov. Ocena skupnih stroškov vsebuje stroške pridobivanja zemljišč, stroške urejanja zemljišča (npr.: izdelava programa opremljanja, stroške izdelave projektne dokumentacije) in stroške gradnje komunalne opreme (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže). Stroški v programu opremljanja so prikazani brez davka na dodano vrednost (DDV).

Komunalni prispevek po tem programu opremljanja se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je predvidena v tekočem ali naslednjem letu,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na obravnavanem območju in s tem spreminja namembnost objekta,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju glede na dva kriterija:

- površino gradbene parcele zavezanca in
- neto tlorisno površino stavbe, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi podatkov iz projektne dokumentacije. Iz obračunskih območij so bile izključene vse parcele za katere je bilo razvidno, da so komunalno opremljene z obstoječo komunalno opremo. Tako so bile upoštevane le parcele s parcelnimi števkami 311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11. V nadaljevanju je bila od površine parcel, ki se v določeno obračunsko območje uvrščajo odšteta površina zemljišč, ki se namenjajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji interne ceste in pločnikov.

Podatki o skupni neto tlorisni površini objektov na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« so bili določeni na podlagi preračuna. Preračun je temeljil na predpostavki, da bo v novi stanovanjski coni skupaj zgrajenih 50 objektov, za katere so znani njihovi tlorisi in etažnost. Na usklajevanju z naročnikom je bilo dogovorjeno, da se neto tlorisno površino določi tako, da se za vsak objekt posebej določi njegovo bruto tlorisno površino, od katere se v nadaljevanju odšteje 10% njihove bruto tlorisne površine, ki jih bodo po predvidevanju v objektih predstavljali zidovi.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07) opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po *Uredbi o uvedbi in uporabi enotne*





klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena. Faktor dejavnosti se glede na omenjeni pravilnik lahko določi v razponu od 0,7 do 1,3. O vrednostih tega faktorja odloča občina. Glede na vrsto predvidenih objektov na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« je bil določen naslednji faktor dejavnosti:

- enostanovanjske stavbe (klas. št. 11100) - K=0,7
- dvostanovanjska (klas. št. 11210) - K=0,8
- tri-stanovanjska (klas. št. 11221) - K=0,9

Razmerje med deležem stavbnih zemljišč (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka na obravnavanem območju je $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$.

Višina komunalnega prispevka se določi po naslednji formuli:

$$KP_i = ((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}))$$

pri čemer je:

- KP_i ... prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_p ... površina stavbnega zemljišča objekta (m²)
- A_t ... neto tlorisna površina stavbe (m²)
- K (dejavnost) ... faktor dejavnosti
- D_{pi} ... delež stavbnega zemljišča pri izračunu komunalnega prispevka
- D_{ti} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{pi} ... stroški opremljanja kvadratnega metra stavbnega zemljišča z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- C_{ti} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i \cdot i$$

pri čemer je:

- KP_i ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek
- i ... indeks rasti cen

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti ali se ne priključi na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek infrastrukture, ki je na območju ni. To velja le za individualno infrastrukturo (interna cesta, meteorna kanalizacija, fekalna kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava), za javno infrastrukturo (pločniki) se komunalni prispevek vedno obračuna.

Komunalni prispevek, izračunan na zgoraj podani način se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, glede na izhodiščne cene iz tega odloka.

Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto kvadratnega metra stavbnega zemljišča za določeno komunalno opremo na obračunskem območju so (Cpi):

Vrsta opreme	Oznaka obr. obm.	PP [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	27.755,76	88.630,50	3,193
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	27.755,76	82.765,20	2,982
III. STROŠKI GRADNJE OPREME		0,00	437.023,57	
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C_1</i>	27.755,76	205.756,60	7,413
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_FK_1</i>	27.755,76	47.185,81	1,700
<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>OBO_MK_1</i>	27.755,76	109.668,06	3,951
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V_1</i>	27.755,76	72.675,96	2,618
<i>Ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO_1</i>	27.755,76	1.737,15	0,063
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			608.419,27	

Stroški opremljanja preračunani na mersko enoto neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so (Cti):



Vrsta opreme	Oznaka obr. obm.	NTPO [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	10.800,00	88.630,50	8,207
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	10.800,00	82.765,20	7,663
III. STROŠKI GRADNJE OPREME			437.023,57	
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C_1</i>	10.800,00	205.756,60	19,052
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_FK_1</i>	10.800,00	47.185,81	4,369
<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>OBO_MK_1</i>	10.800,00	109.668,06	10,154
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V_1</i>	10.800,00	72.675,96	6,729
<i>Ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO_1</i>	10.800,00	1.737,15	0,161
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			608.419,27	

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt). Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. V višini komunalnega prispevka ni zajetega DDV.

PRIMERA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA:

Izračun komunalnega prispevka na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za objekt št. 1. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju.

Objekt št. 1:

Objekt se torej nahaja na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. Neto tlorisno površina objekta znaša 120,00 m². Površine parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu št. 1 znaša 565,00 m². Parcela bo opremljena z vsemi, v tem programu obravnavanimi, vrstami komunalne opreme.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	565	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	120	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	-
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cpio	0,772	EUR/m ²
- Ctio	3,576	EUR/m ²
Nadomestitveni stroški	432,67	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 120 m² na parceli velikosti 565 m² znaša 657,38 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	565,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	120,00	m ²
- faktor dejavnosti	0,7	-
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cpi	21,920	EUR/m ²
- Cti	56,335	EUR/m ²
Komunalni prispevek	7.028,02	EUR brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 120,00 m² na parceli velikosti 565,00 m² znaša 7.028,02EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Skupni komunalni prispevek za obstoječo in predvideno opremo

Skupni komunalni prispevek je seštevek komunalnega prispevka za obstoječo opremo (t.i. nadomestitveni stroški) in komunalnega prispevka za predvideno opremo in bi za objekt velikosti 120 m² na parceli velikosti 565 m² znašal 7.460,69EUR brez davka na dodano vrednost – DDV.



KAZALO

POVZETEK	3
KAZALO	7
1. UVOD.....	9
1.1. OZADJE IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	9
1.2. PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU POSZ	11
1.2.1. Naročnik	11
1.2.2. Izdelovalec	11
1.3. NAMEN IN CILJI POSZ.....	12
1.4. OSNOVE IN PODLAGE ZA PRIPRAVO POSZ.....	12
1.5. KRATEK POVZETEK ZAKONSKIH ZAHTEV	13
1.6. OBRAZLOŽITEV POGOSTO UPORABLJENIH POJMOV	13
2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	15
2.1. PREDVIDENI POSEGI IN UREDITVE	15
2.2. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV	16
2.3. POVZETEK OPISA USKLAJENOSTI S PROSTORSKIMI AKTI	16
3. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA	18
3.1. ANALIZA STANJA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME.....	18
3.1.1 Cestno omrežje	18
3.1.2 Kanalizacijsko omrežje.....	18
3.1.3 Vodovodno omrežje	18
3.1.4 Telekomunikacijsko omrežje	18
3.1.5 Elektroenergetsko omrežje	18
3.1.7 Javna razsvetljava.....	18
3.1.8 Površine za ravnanje z odpadki	19
3.1.9 Javne površine	19
3.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA OBSTOJEČE OPREME	19
3.3. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH OBSTOJEČE OPREME	19
4. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	20
4.1. ANALIZA PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME	20
4.1.1 Cestno omrežje	20
4.1.2 Kanalizacijsko omrežje.....	21
4.1.2.1 Meteorna kanalizacija	21
4.1.2.2 Fekalna kanalizacija	21
4.1.3 Vodovodno omrežje	22
4.1.4 Telekomunikacijsko omrežje	23
4.1.5 Elektroenergetsko omrežje	23
4.1.6 Javna razsvetljava.....	23
4.1.7 Površine za ravnanje z odpadki	23
4.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA PREDVIDENE OPREME.....	24
4.3. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH PREDVIDENE OPREME.....	24
4.3.1 Površina parcel na obračunskem območju	24
4.3.2 Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju	25
5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	27
5.1. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	27
5.1.1 Stroški pridobivanja zemljišč za predvideno komunalno opremo.....	28





5.1.2	Stroški priprave zemljišča za predvideno komunalno opremo	28
5.1.3	Stroški gradnje predvidene komunalne opreme	29
5.2.	OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME	30
6.	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	32
6.1.	DOLOČITEV T.I. NADOMESTITVENIH STROŠKOV ZA UPORABO OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME.....	32
6.2.	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME NA MERSKE ENOTE	33
6.3.	RAZMERJE MED DELEŽI DPI IN DTI	34
6.4.	PODROBNEJŠA MERILA ZA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	34
6.5.	INDEKSIRANJE STROŠKOV	35
7.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	36
7.1.	OPIS NAČINA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	36
7.2.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V POSEBNIH PRIMERIH.....	37
7.2.1	Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta	37
	Odmerna komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:	37
7.2.2	Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta	37
7.3.	POSEBNA DOLOČILA	38
7.3.1	Odmerna komunalnega prispevka po uradni dolžnosti	38
7.3.2	Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	38
7.3.3	Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka	38
7.3.4	Pogodba o priključitvi	38
7.4.	PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	38
8.	TERMINSKI PLAN IZVEDBE OPREMLJANJA.....	40
9.	OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA	41
10.	POGODBA O OPREMLJANJU	43

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prečni profil nove ceste (cesta A).....	20
Preglednica 2:	Prečni profil notranjih cest (cesta B, 1A, 2A, 3A, 1B, 2B).....	20
Preglednica 3:	Površine parcel na obračunskih območjih.....	24
Preglednica 4:	Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih.....	25
Preglednica 5:	Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih.....	25
Preglednica 6:	Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih.....	26
Preglednica 7:	Stroški pridobivanja zemljišč za predvideno komunalno opremo.....	28
Preglednica 8:	Stroški priprave zemljišča za predvideno komunalno opremo	28
Preglednica 9:	Stroški gradnje predvidene komunalne opreme.....	29
Preglednica 10:	Stroški gradnje predvidene opreme, ki se ne vključuje v obračunske stroške	30
Preglednica 11:	Skupni stroški opremljanja predvidene komunalne opreme.....	30
Preglednica 12:	Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja	31
Preglednica 13:	Obračunski stroški opremljanja predvidene komunalne opreme.....	31
Preglednica 14:	Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme.....	33
Preglednica 15:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme	33
Preglednica 16:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi)	34
Preglednica 17:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti).....	34

KARTOGRAFSKE PRILOGE

Prenova kartografskih prilog ni bila potrebna, saj se obravnavane spremembe niso nanašale na spremembe idejne zasnove komunalne ureditve ali določitev obračunskih območij. Glede na navedeno kartografske priloge niso bile spreminjane in ostajajo v veljavi v obliki iz leta 2010 (Oikos d.o.o., junij 2010).



1. UVOD

1.1. Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Muta je že leta 2010 pristopila k pripravi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« in njegovo izdelavo naročila pri podjetju Oikos d.o.o. Zaradi zapletov z odkupi zemljišč ter dogovorih o komunalni ureditvi območja OPPN je izdelovalec Program opremljanja pripravil, Občinski svet Občine Muta pa ga nikoli ni sprejel. Do leta 2013 so se pojavila nova dejstva, ki zahtevajo prenovu v letu 2010 pripravljenega Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. V nadaljevanju pripravljena prenova Programa opremljanja praktično v celoti povzema Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (Oikos d.o.o., junij 2010) in ga dopolnjuje z novimi dejstvi.

Investitor, Občina Muta, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča območja OPPN za naselje SE 3 – Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (v nadaljevanju OPPN načrt), ki ga je izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Maribor, (št. naloge 7027, z datumom izdelave avgust 2008). Območje OPPN je namenjeno izgradnji 50 stanovanjskih stavb in sicer 30 prostostojećih in 20 vrstnih hiš.

Stanovanjsko območje se nahaja v južno od osrednjega dela naselja Zgornja Muta, kjer so v naravi vrtovi, njive in travniki. Gre za ravninski del naselja, ki se nahaja med Obrtno ulico na severni strani in Ulico ob polju na severovzhodni in jugovzhodni strani južno od šole. Območje se na zahodni strani odpira proti kmetijskim zemljiščem, na vzhodni strani pa se navezuje na središče kraja, saj je v neposredni bližini osnovne šole in športnih igrišč. Središče kraja, kjer so trgovine, banke, zdravstveni dom, pošta, občina in ostale institucije pa je oddaljeno manj kot 200 m.

Obravnavano območje zavzema površino 34.093,20 m² in obsega parcele s parcelnimi števkami: 554/31, 554/11, 554/10, 554/7, 554/2, 554/6, 554/5, 309/1, 315/4, 315/1, 315/2, 315/3, 312/4, 312/5, 312/1, 312/6, 312/2, 317/1, 317/6, 317/4, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11, 317/3, 316/2, 311/1, 311/2, 316/9, 316/8, 317/5, 311/3, 311/11, 311/8, vse parcele k.o. Muta.

Glede na namensko rabo se obravnavano območje uvršča v ureditveno območje naselij. V tem območju je predvidena izgradnja stanovanjskih objektov. Dopustne so spremembe namembnosti stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (hrup...) in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatna parkirišča, manipulacija na lastni gradbeni parceli).

Obravnavano območje se bo urejalo skladno z *Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3 – Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/2008)*, ki je bil sprejet na podlagi 61. in 104. člena *Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)*, *Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/2007) ter 15. člena Statuta Občine Muta (MUV, številka 29/2007 – UPB1)*. Območje je namenjeno gradnji stanovanjskih objektov. Na zahodnem delu območja je predvidena gradnja nove ceste, ki bo povezovala obstoječi cesti na severu in jugu območja. Znotraj območja je predvidena gradnja notranjih cest, na katero se bodo prometno in komunalno priključevali predvideni objekti.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Muta odločila za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. Na podlagi te odločitve je občina pristopila k pripravi programa opremljanja.





Občina Muta je pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila prenovno »Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. Program opremljanja je izdelan v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07), ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07).

S programom opremljanja se v skladu z 4. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

S sprejetjem finančno in rokovno opredeljenega programa opremljanja zemljišč za gradnjo se Občina Muta zavezuje, da bo izvedla vse potrebne aktivnosti za zagotovitev komunalne opremljenosti gradbenih parcel na obravnavanem območju.

Občina s pogodbo o priključitvi jamči investitorju, ki je plačal komunalni prispevek, da bo komunalna infrastruktura v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena oziroma rekonstruirana in bo nanjo lahko svoj objekt priključil. S sprejetjem programa opremljanja lahko občina z investitorjem tudi sklene pogodbo o opremljanju, s katero se investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi.

Program opremljanja, torej določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo, podlage za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, podlage za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Pričujoči program opremljanja vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi programa opremljanja so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec programa opremljanja prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec programa opremljanja zemljišč za gradnjo ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.





1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1. Naročnik

Naročnik:	Občina Muta Glavni trg 17 2366 Muta
Župan:	g. Boris Kralj, inž.met.
Matična številka:	5881706
ID št. za DDV:	SI89876547
Telefon:	02/887 96 00
Faks:	02/887 96 06
e-pošta:	obcina.muta@muta.si
Predstavnik naročnika:	g. Sašo Pavlič

1.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec:	ZaVita, svetovanje, d.o.o. Lovkova 5 1380 Cerknica
Direktor:	Matjaž Harmel
Matična številka:	6158234000
ID št. za DDV:	SI 92303633
Telefon:	041/ 711-794
Faks:	/
e-pošta:	info@zavita.si
Predstavnika izvajalca:	Klemen Strmšnik in Matjaž Harmel





1.3. Namen in cilji POSZ

Osnovni namen pričujočega programa opremljanja je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme na območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme in pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Program opremljanja določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Cilji izdelave programa opremljanja so:

- analizirano stanje obstoječe komunalne opreme v okolici obravnavnega območja;
- analizirano stanje predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme na obravnavanem območju;
- določena obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določena merila za izračun komunalnega prispevka;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«.

1.4. Osnove in podlage za pripravo POSZ

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (*Uradni list RS*, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A),
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (*Uradni list RS*, št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012),
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (*Ur. l. RS*, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 48/2012, 57/2012),
- Zakon o javnih financah (ZJF) (*Uradni list RS*, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10-ZUKN, 107/10, 11/11-UPB4, 110/11-ZDIU12),
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (*Uradni list RS*, št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11, 43/2012 Odl.US: U-I-211/11-26),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (*Uradni list RS*, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (*Uradni list RS*, št. 95/07),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (*Uradni list RS*, št. 95/07).

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni naslednji prostorsko-planski akti občine:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Radlje ob Dravi za obdobje 1986-2000 in družbenega plana občine Radlje ob Dravi za obdobje 1986-1999 za območje občine Muta v letu 2000 (*MUV*, št. 14/2000, 20/2004, 7/2006);
- Tehnični popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2003 (*Prostorski plan Občine Muta*) (*MUV*, št. 15/2009, 20/2011);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2007 (*MUV*, št. 15/2009, 20/2011);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3 - Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (*MUV*, št. 18/2008);
- Občinski podrobni prostorski načrt za naselje SE 3- Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (*Občina Muta*, 2009).

Pri pripravi POSZ so bili uporabljeni tudi sledeči viri:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine





- Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2007 (MUV, št. 15/2009);
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Muta v Občini Muta (MUV, št. 15/2006 -UPB);
- dokumentacija in digitalni sloji podatkov posredovani s strani Občine Muta, januar 2010;
- PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., (številka projekta 363-3/09, november 2009).

1.5. Kratek povzetek zakonskih zahtev

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) v 77. členu zavezuje Občino, da na stavbnih zemljiščih zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč. POSZ se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), sprejme pa ga Občinski svet z odlokom. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera komunalnega prispevka.

ZPNačrt določa, da Občina lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

ZPNačrt prav tako določa, da Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez POSZ, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov (5%) sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo pa Občina v takšnem primeru ne more zaračunati komunalnega prispevka.

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

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 oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo (ZPNačrt).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna (ZPNačrt).

Vsebino programa opremljanja podrobno določa Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07). Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) opredeljuje, da se s programom opremljanja določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

1.6. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih 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 (ZPNačrt).





Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (*ZPNačrt*). Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom o občinskem proračunu določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (*ZPNačrt*).

Komunalno opremljeno zemljišče je stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora in se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ) je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.

Pogodba o opremljanju je v skladu z 78. členom *ZPNačrt*. Z njo se lahko o opremljanju investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ki je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe (*ZPNačrt*). Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. So podlaga za izračun komunalnega prispevka (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Skupni stroški so obseg vseh stroškov, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Javne površine so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju (*ZPNačrt*).

Grajeno javno dobro so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji (*ZPNačrt*).



2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

V nadaljevanju je podan opis območja in predvidenih ureditev. Opis je povzet po Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3- Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta, ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Maribor, avgust 2009 in PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., november 2009.

Stanovanjsko naselje SE 3 se nahaja v južno od osrednjega dela naselja Zgornja Muta, kjer so v naravi vrtovi, njive in travniki. Gre za ravninski del naselja, ki se nahaja med Obrtno ulico na severni strani in Ulico ob polju na severovzhodni in jugovzhodni strani južno od šole. V primeru, da za izhodiščno točko opisa meje obravnavanega območja določimo severovzhodni vogal obravnavanega območja lahko topografsko mejo določimo na naslednji način:

- Na severu meja poteka od izhodiščne točke opisa meje v severovzhodnem vogalu obravnavanega območja v smeri zahod po južni strani obstoječe ceste (Obrtna ulica), v skupni dolžini približno 195 m.
- Na zahodu meja poteka od križišča na obstoječi cesti (Obrtna ulica) po zahodni strani predvidene ceste proti jugu, vse do obstoječe ceste (Ulica ob polju) v skupni dolžini približno 247 m.
- Na jugu meja poteka po severnem delu obstoječe ceste (Ulica ob polju) v smeri proti zahodu v skupni dolžini približno 194m.
- Na vzhodu meja poteka po zahodnem delu obstoječe ceste (Ulica ob polju) v smeri proti severu v skupni dolžini približno 116 m.

Obravnavano območje na vzhodu in jugu obdajajo pozidane površine namenjene stanovanjskim objektom, na zahodu in severu pa travnate površine in njive.

Po uradnih podatkih o dejanski rabi tal na območju občine Muta (*Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, citirano dne 25. 01. 2010*) se na obravnavanem območju nahajajo njive ali vrtovi. Iz digitalnega orto-foto posnetka je razvidno, da se na vzhodnem in jugozahodnem delu obravnavanem območju nahajajo vrtovi, na preostalem delu obravnavanega območja pa se nahajajo travniki.

Obravnavano območje zavzema površino 34.093,20 m² in obsega parcele s parcelnimi števkami: 554/31, 554/11, 554/10, 554/7, 554/2, 554/6, 554/5, 309/1, 315/4, 315/1, 315/2, 315/3, 312/4, 312/5, 312/1, 312/6, 312/2, 317/1, 317/6, 317/4, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11, 317/3, 316/2, 311/1, 311/2, 316/9, 316/8, 317/5, 311/3, 311/11, 311/8, vse parcele k.o. Muta.

Glede na obstoječo podrobnejšo namensko rabo, ki jo določa *Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2007 (MUV, št. 15/2009)* se obravnavano območje uvršča v ureditveno območje naselij. V tem območju je predvidena izgradnja stanovanjskih objektov. Dopustne so spremembe namembnosti stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (hrup...) in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatna parkirišča, manipulacija na lastni gradbeni parceli).

Za obravnavano območje je bil sprejet izvedbeni prostorski akt *Odlok o občinskem podrobnem načrtu za naselje SE 3 – Ob polju Zg. Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/2008)*, na podlagi katerega se bo obravnavano območje tudi urejalo.

2.1. Predvideni posegi in ureditve

Občina Muta namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča območja »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. V projektu občinskega podrobnega prostorskega načrta »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., z datumom izdelave avgust 2009) je predvidena izgradnja naslednje komunalne opreme:

- interne ceste s pločnikom,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje meteorne in fekalne odpadne vode,





- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje in
- prostori za ravnanje z odpadki (ekološki otoki).

Ustrezno napajanje nastajajoče obrtne cone je predvideno z izvedbo interne ceste, ki poteka centralno preko zemljišča območja obravnave in uvaja nov ustrežnejši sistem oskrbe. Območje je dostopno s vzhodne, severozahodne in jugozahodne strani. Predvidena je ureditev pločnika po zahodni strani predvidene ceste na zahodnem delu območja.

Zaradi gradnje predvidene stanovanjske zazidave bo potrebna rekonstrukcija in razširitev elektroenergetskega omrežja. Ker bo investitor tega posega Občina, ki bo elektroenergetsko omrežje zgradila sama, sistemski operater pa ji bo povrnil vse stroške gradnje elektroenergetskega omrežja v skladu s *Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. l. RS, št. 93/2008)*. Zato to vrsto komunalne opreme obravnavamo zgolj do faze določitve obračunskih stroškov. V tej fazi jo iz obračunskih stroškov izločimo, saj ni predmet odmere komunalnega prispevka.

Prav tako se bo na območju urejalo telekomunikacijsko omrežje - priklop na te vrste komunalne opreme bo zagotovil pristojni upravljavec, zaradi česar ta omrežja niso predmet tega programa opremljanja.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da je bilo tokom priprave pričujočega programa opremljanja ugotovljeno, da urejanje parkirišč in zelenih površin v projektni dokumentaciji ni predvideno v sklopu komunalnega opremljanja obravnavanega območja. Tokom usklajevanja z naročnikom je bilo dogovorjeno, da bo izvedba teh vrst komunalne opreme bremenila posameznega investitorja v gradnjo objektov, zato v jih v nadaljevanju ne obravnavamo.

Opis značilnosti predvidene komunalne opreme je podan po vrsti predvidene opreme v poglavju 4. Predvidena komunalna oprema.

2.2. Faznost izvedbe prostorskih ureditev

Območje obravnave se lahko gradi fazno od vzhoda proti zahodu ali od zahoda proti vzhodu. Lahko se gradijo stavbe, katerim zgrajeno prometno omrežje in komunalna oprema omogoča priključitev.

Prostorske ureditve, kot so bile opredeljene s strani Občine Muta bodo zajemale 2. fazi:

1. faza – zajemala bo izgradnjo komunalne opreme na 15 parcelah za prostostoječe hiše in 14 parcelah za vrstne hiše,
2. faza – zajemala bo izgradnjo komunalnih objektov na ostalih 15 parcelah za enostanovanjske hiše in 6 parcelah za večstanovanjske objekte; začetek je predviden po zaključku 1. faze, dokončanje pa odvisno od samih investitorjev oz. njihovega interesa.

Grafični prikaz faznosti je prikazan v prilogi C.

2.3. Povzetek opisa usklajenosti s prostorskimi akti

Na območju veljajo naslednji prostorski akti:

- *Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2007 (MUV, št. 15/2009);*
- *Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Muta v Občini Muta (MUV, št. 15/2006 -UPB);*

Glede na obstoječo podrobnejšo namensko rabo, ki jo določa *Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2007 (MUV, št. 15/2009)* se obravnavano območje uvršča v območje podrobne namenske rabe:

- Območje ureditvenih naselij, kjer je predvidena izgradnja stanovanjskih objektov, dopustna je sprememba namembnosti stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.





Urbanistična zasnova predvideva izgradnjo objektov, ki z odmiki ter višinskim in tlorisnim gabaritom sledijo obstoječi ulični pozidavi na jugu ob obstoječi cesti (Ulica ob polju) in hkrati vzpostavljajo koncept nove ulične ureditve vezane na prostor znotraj meje območja obravnave.

Ugotavljamo, da je predvidena gradnja v celoti usklajena z zahtevami in merili, ki izhajajo iz veljavnih planskih dokumentov Občine Muta.



3. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

V nadaljevanju je podan opis območja in predvidenih ureditev. Opis je povzet po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in pripadajočem odloku, ki je bil v času prenove tega POSZ v postopku sprejema na Občinskem svetu Občine Muta in bo nadomestil trenutno veljavni Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (MUV, št. 15/2010). V nadaljevanju podan opis je že usklajen z novimi strokovnimi podlagami za odmero komunalnega prispevka.

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* (Ur. l. RS, št. 95/07) šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

3.1. Analiza stanja obstoječe komunalne opreme

3.1.1 Cestno omrežje

Ureditveno območje obsega površine znotraj naselja Zgornja Muta, ki so v naravi njive, vrtovi in travniki. Gre za ravninski del naselja, ki se nahaja med Obrtno ulico na severni strani in Ulico ob polju na severovzhodni in jugovzhodni strani južno od šole. Obravnavano območje bo prometno navezано na kategorizirane občinske ceste in preko njih na državno cestno omrežje, na regionalno cesto R3-703 Muta – Gortina –Bistriški Jarek. Obstoječe ceste so v večini brez pločnikov in omejene z bankino ali zvrnjenim robnikom. Gre za območje nizkih prometnih obremenitev. Šolska ulica na severu se v delu že rekonstruira po projektu št. 332-18/07, Vorančeva in Cankarjeva ulica, Marko Čresnik s.p. Zagotovljena je možnost podaljšanja rekonstrukcije do križišča z Ulico ob polju na severovzhodu.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Na območju predvidenega naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta ni zgrajenega ločenega sistema javne kanalizacije. Obstoječe omrežje fekalne kanalizacije poteka zahodno in vzhodno od predvidene zazidave, v osrednjem delu obstoječe ceste (Ulica ob polju), meteorne kanalizacije pa v bližini območja zazidave ni. Na tem mestu je potrebno poudariti, da zgrajeno kanalizacijsko omrežje še ni predano v uporabo, saj se ne zaključuje z ustrezno čistilno napravo. Izgradnja slednje je predvidena v letu 2014.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Južno od obravnavanega območja, poteka vodovodno omrežje po severni strani obstoječe ceste (Ulica ob polju), vzhodno od območja pa po vzhodni strani zgoraj omenjene ceste. Ker na območju obravnave ni zgrajenega ustreznega vodovodnega omrežja, je potrebno zgraditi novo v obliki hidravlične zanke ustreznih dimenzij s katero bo možna oskrba z pitno vodo in zagotovljena požarna varnost z vgraditvijo odgovarjajočega števila hidrantov. Navezava predvidenega vodovodnega omrežja je na obstoječega načrtovana v križišču obstoječe ceste (Ulica ob polju) in predvidene ceste (Cesta A) na zahodnem delu območja, ter v bližini križišč notranjih cest z obstoječo cesto vzhodno od območja. Obstoječe vodovodno omrežje sestavljajo litoželezne cevi LŽ DUKTIL DN100.

3.1.4 Telekomunikacijsko omrežje

V severnem delu ceste (Obrtna ulica), ki se nahaja nad predvidenim območjem naselja SE 3 poteka telekomunikacijska kablenska kanalizacija, ki bo služila za navezavo predvidenega TK omrežja. Pristojni upravljavec je Telekom Slovenije d.d.

3.1.5 Elektroenergetsko omrežje

Na območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« se križajo elektroenergetski vodi srednje-napetostni 20 kV kablovod TP Stari trg Muta (k-249), ki je v lasti Elektro Celje d.d.

3.1.7 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava se nahaja severno od predvidenega območja naselja SE 3 na zahodni strani obstoječe ceste (Ulica ob polju).



3.1.8 Površine za ravnanje z odpadki

V bližini obravnavanega območja se površine za ravnanje z odpadki trenutno ne nahajajo. Odvoz komunalnih odpadkov je urejen z občinskim odlokom, izvaja pa ga pristojni izvajalec javne službe.

3.1.9 Javne površine

Na obravnavanem območju ni površin, ki bi bile opredeljene kot javne površine, kamor uvrščamo parkirišča, zelenice, parke, urejena parkirišča, otroška in športna igrišča itd.

3.2. Obračunska območja obstoječe opreme

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo.

Občina Muta ima že sprejet Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (MUV, št. 15/2010), ki temelji na določilih Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07) in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo. V času priprave tega dokumenta je Občina Muta pripravljala tudi prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in pripadajočega odloka. Tako so bili za določitev t.i. nadomestitvenih stroškov v tem POSZ že uporabljeni podatki in določila prenovljenih podlag.

Glede na ugotovitve iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (v postopku sprejema) ter predvidene ureditve znotraj OPPN »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, se bo predvidena infrastruktura priključevala na obstoječe ceste, kanalizacijo, vodovod, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev se predvidena ureditev uvršča v:

- obračunsko območje cestnega omrežja (OBO_C_1),
- obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO_V_1),
- obračunsko območje površin za ravnanje z odpadki (OBO_PRO_1),
- obračunsko območje javnih površin (OBO_JP_1).

Analiza obstoječe komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme izhajajo neposredno iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013), katerega pripadajoči Odlok je trenutno v postopku sprejema na Občinskem svetu Občine Muta. Glede na navedeno jih v pričujočem programu opremljanja nismo ponovno določali, ampak jih le povzemamo.

3.3. Merske enote na obračunskih območjih obstoječe opreme

Merske enote na obračunskih območjih obstoječe opreme izhajajo neposredno iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013), katerega pripadajoči Odlok je trenutno v postopku sprejema na Občinskem svetu Občine Muta. Glede na navedeno jih v pričujočem programu opremljanja nismo ponovno določali, ampak jih le povzemamo.



4. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

V nadaljevanju je podan opis območja in predvidenih ureditev. Opis je povzet po Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3- Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta, ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Maribor, avgust 2009 in PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., november 2009.

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka občina lahko upošteva poleg že vloženih sredstev v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v projektni dokumentaciji.

4.1. Analiza predvidene komunalne opreme

4.1.1 Cestno omrežje

Obravnavano območje bo prometno navezano na kategorizirane občinske ceste in preko njih na državno cestno omrežje, na regionalno cesto R3 -703 Muta – Gortina –Bistriški Jarek. Obravnavano območje na severu, zahodu in jugu meji na kategorizirane obstoječe občinske ceste. Obstoječe ceste so večinoma brez pločnikov in omejene z bankino ali zvrnjenim robnikom. Gre za območje nizkih prometnih obremenitev. Šolska ulica na severu se v delu že rekonstruira po projektu št. 332-18/07, Vorančeva in Cankarjeva ulica, Marko Črešnik s.p.. Zagotovljena je možnost nadaljnjega rekonstrukcije do križišča z Ulico ob polju na severovzhodu.

Nova cesta (cesta A) bo povezovala obstoječi cesti na severu in jugu obravnavanega območja. Cesta bo dvosmerna dvopasovna širine 5,5 m s pločnikom širine 2,0 m in prečnim nagibom k vozišču ob zahodnem robu vozišča in varovalnim pasom širine 0,5 m ob vzhodnem robu.

V območju priključkov notranjega cestnega omrežja bo na njej predvidene dvignjene trapezne ploščadi kot ukrepi umirjanja prometa. V območju priključka na severu na obstoječo Šolsko ulico bo potrebno zagotoviti preglednost, ki je določena s preglednim trikotnikom za hitrost 50 km/h. V spodnji preglednici je prikazan prečni profil za novo cesto (cesto A).

Preglednica 1: Prečni profil nove ceste (cesta A)

Sklop	Dimenzije [m]	Skupaj [m]
širina vozišča	2 × 2,75	5,50
hodnik za pešce	1 × 2,00	2,00
bankina	1 × 0,60	0,60
berma	1 × 0,50	0,50
Skupaj		7,60

Notranje cestno omrežje bodo sestavljale ceste, ki bodo služile le stanovalcem in bodo zaradi intervencij, dostave in zimske službe povezane. Na vzhodu bodo ceste podrejeno priključene s spuščnim robnikom na obstoječo cesto, na zahodu pa z dvignjenimi trapeznimi ploščadmi na novo cesto (cesto A).

Notranje ceste bodo zasnovane kot skupne prometne površine za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji) in bodo široke 5,0 m. Izbrana širina bo nadaljevala usmeritev urejanja širšega območja tako obstoječih cest kot predvidenih rekonstrukcij. Predlagana je ureditev 3,0 m širokega asfaltnege pasu z 1,0 m širokim pasom na vsaki strani. V teh pasovih bo speljana komunalna infrastruktura. V spodnji preglednici je prikazan prečni profil za notranje ceste (ceste B, 1A, 2A, 3A, 1B, 2B).

Preglednica 2: Prečni profil notranjih cest (cesta B, 1A, 2A, 3A, 1B, 2B)

Sklop	Dimenzije [m]	Skupaj [m]
širina vozišča	2 × 1,50	3,00
hodnik za pešce	2 × 1,00	2,00
bankina	2 × 0,50	1,00
Skupaj		7,60





Ozek profil ceste bo zagotavljal prevoznost istočasno pa bo nakazoval prometno podrejenost motornega prometa pred nemotornim (pešci, kolesarji). Zoževanje vozišča bo imelo tudi vpliv na umirjanje prometa. Izbrana širina notranjih cest in dimenzije priključnih radijev bodo zagotavljale prevoznost za merodajna intervencijska in dostavna vozila.

Hitrost na notranjih cestah bo omejena na 30 km/h. V območju priključkov bo treba zagotoviti preglednost, ki je določena s preglednimi trikotniki.

4.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Znotraj območja »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« je predviden ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije.

Meteorne vode iz strešin, utrjenih površin ter vozniških površin se bodo odvajale po interni meteorni kanalizaciji in se bodo preko ponikovalnic odvajale v tla. Odpadne fekalne vode se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje vzhodno od območja. Kanalizacijsko omrežje bo speljano v tlakovanih robnih pasovih, ki bodo potekali ob notranji cesti.

4.1.2.1 Meteorna kanalizacija

Padavinske vode bodo speljane v padavinsko kanalizacijo do predvidenih ponikovalnic. Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin bo potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se bodo speljale v padavinsko kanalizacijo. Ker območje ni na vodovarstvenem območju Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS 47/2005) v skladu s 4. členom dovoljuje odvajanje odpadnih voda iz manipulativnih površin brez lovilca olj.

Kanalizacijski sistem za odvajanje meteornih odpadnih vod iz obravnavanega območja sestavlja pet kanalskih nizov. In sicer kanalski niz MET1, MET2, MET3, MET4 in MET5. Kanalski nizi MET1 in MET3 se stekata v ponikalno polje 1. Kanalski nizi MET2, MET4 in MET5 pa v ponikalno polje 2. Skupna dolžina predvidenega omrežja meteorne kanalizacije, kot je prikazana v grafičnih prilogah PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., november 2009, ki nam jih je posredoval naročnik znaša 568,34 m (preračun OIKOS d.o.o., februar 2010).

Vsi jaški so predvideni kot tipski, PP rebrasti jaški velikosti DN 1000. Dno jaška ima oblikovano muldo z vgrajenim plastičnim dnom. Na vrhu jaška je nameščen duktil pokrov. Pokrovi so nosilnosti 400 kN, premera 600 mm. Vsi jaški se vgradijo na podložni beton C12/15, v debelini 10 cm, ali na dobro utrjeno peščeno posteljnico. Pokrovi jaškov morajo imeti odprtine za zračenje. Na jaške se vgradi razbremenilna plošča.

Predvideni požiralniki so iz PP DN500 mm. Vsi požiralniki morajo imeti vgrajen peskolov. Peskolov mora biti globok najmanj 50 cm. Na požiralnike pod robnikom se vgradi LŽ pokrov DN500, nosilnosti 250 kN. Na požiralnike z rešetko se vgradi LŽ rešetka 400 x 00 mm nosilnosti 400 kN. Padavinsko odpadno vodo se iz cestnih in strešnih površin načrtovanega stanovanjskega naselja na območju Zgornje Mute vodi preko požiralnikov s peskolovi in preko primarnega kanalizacijskega sistema do ponikovalnih polj. Predvideni sta 2 ponikovalni polji. Ponikalne komore se položijo na 1,0 m debelo plast lomljenca, ki mora biti popolno ravna. Komore se zavijejo v geotekstil in zasujejo s 0,5 m debelim slojem t.i. mačjih glav. Prikaz predvidenega meteorne kanalizacijskega omrežja obravnavanega območja je razviden v prilogi E.

4.1.2.2 Fekalna kanalizacija

Sanitarne vode bo potrebno speljati v obstoječi fekalni kanal, ki poteka vzhodno od območja. Za nemoteno odvajanje sanitarnih voda na obstoječ kanalizacijski sistem bo treba zgraditi navezovalno kanalizacijo do obstoječe kanalizacije po obravnavanem območju. Vsa kanalizacija mora biti grajena po veljavnih predpisih in standardu SIST EN 1610.

Celoten sistem omogoča celostno odvodnjo komunalnih odpadnih vod iz načrtovanega stanovanjskega naselja. Predviden kanalizacijski sistem je zasnovan kot gravitacijski sistem. Sestavljajo ga kanalske veje N1, N2, N3, N4 in N5

Kanal N1

Kanal N1 predstavlja primarni kanal, saj se nanj navežejo ostale kanalske veje. Kanal N1 poteka ob robu ceste na globini od 1,45 m do 3,17 m. Sestavljajo ga cevi iz polipropilena PP DN250 in armirano betonski jaški ABC DN1000.





Kanal N1 se naveže na obstoječ kanalizacijski sistem na mestu obstoječega jaška. Kota iztoka kanala N1 znaša 378,85 m, kota dna obstoječega kanala pa 378,84 m. Dolžina kanala N1 znaša 220,10 m

Kanal N2

Kanal N2 predstavlja sekundarni kanal, saj se navezuje na kanalsko vejo N1. Kanal N2 poteka ob robu ceste na globini od 1,45 m do 2,35 m. Sestavljajo ga cevi iz polipropilena PP DN250 in armirano betonski jaški ABC DN1000. Dolžina kanala N2 znaša 81,40 m.

Kanal N3

Kanal N3 predstavlja sekundarni kanal, saj se navezuje na kanalsko vejo N1. Kanal N3 poteka ob robu ceste na globini od 1,45 m do 1,85 m. Sestavljajo ga cevi iz polipropilena PP DN250 in armirano betonski jaški ABC DN1000. Dolžina kanala N3 znaša 50,80 m.

Kanal N4

Kanal N4 predstavlja sekundarni kanal, saj se navezuje na kanalsko vejo N1. Kanal N4 poteka ob robu ceste na globini od 1,45 m do 2,41 m. Sestavljajo ga cevi iz polipropilena PP DN250 in armirano betonski jaški ABC DN1000. Dolžina kanala N3 znaša 90,90 m.

Kanal N5

Kanal N5 predstavlja sekundarni kanal, saj se navezuje na kanalsko vejo N1. Kanal N5 poteka ob robu ceste na globini od 1,45 m do 2,06 m. Sestavljajo ga cevi iz polipropilena PP DN250 in armirano betonski jaški ABC DN1000. Dolžina kanala N3 znaša 54,10 m.

Skupna dolžina predvidenega omrežja fekalne kanalizacije, ki bo odvajala odpadne vode iz prostostoječih in vrstnih hiš (kot je prikazano v grafičnih prilogah *PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., november 2009*, ki nam jih je posredoval naročnik) znaša 516,40 m (preračun OIKOS d.o.o., februar, 2010).

Vsi jaški so predvideni kot tipski, armiranobetonski velikosti DN 1000. Dno jaška ima oblikovano muldo z vgrajenim plastičnim dnom. Na vrhu jaška je nameščen duktil pokrov. Pokrovi so nosilnosti 400 kN, premera 600 mm. Vsi jaški se vgradijo na podložni beton C12/15, v debelini 10 cm, ali na dobro utrjeno peščeno posteljico. Na mestih kjer je v neposredni bližini jaška stanovanjski objekt se na jašek namesti pokrov brez odprtin za ventilacijo. Na mestih kjer pa v neposredni bližini ni stanovanjskega objekta se na jašek namesti pokrov z odprtinami za zračenje. Prikaz predvidenega fekalnega kanalizacijskega omrežja obravnavanega območja je razviden v prilogi E.

4.1.3 Vodovodno omrežje

Za potrebe vodooskrbe nove zazidave bo potrebno na predvidenem območju zgraditi vodovodne cevovode ustreznih dimenzij v predvidenih ulicah in cestah v zankasti zasnovi z vsemi pripadajočimi elementi in detajli s priključitvijo na obstoječ vodovodni cevovod na vzhodu in jugu območja obdelave. Dimenzije predvidenih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ, št. 30/91, RS, št. 83/05). Po istem pravilniku bo treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

Na območju, kjer je predvidena nova pozidava, bo potrebno zagotoviti zadostne količine zdravstveno ustrezne pitne vode za higiensko in požarno porabo po veljavnih standardnih SIST EN 805.

Predvideno vodovodno omrežje bo sestavljalo pet nizov in bo zankasto zasnovano. Na obstoječe vodovodno omrežje se bo priključevalo na treh mestih. Priključitev novega vodovoda na obstoječ cevovod se bo izvedlo z uporabo univerzalnih spojk. Predvideno omrežje bo sestavljeno iz litoželeznih DUKTIL cevi LŽ DN 100 s sidrnimi spoji. Na omrežju bodo trije nadzemni hidranti DN 80 - v funkciji požarne varnosti. Karakteristike vzdolžnega poteka cevovoda narekujejo zračnik za odzračevanje omrežja in čistilni element za odstranjevanje morebitnih trdnih delcev. Za odzračevanje sistema je predviden je avtomatski zračnik DN 50. Kot čistilni element bo uporabljen podzemni hidrant. Vsi hišni priključki vzdolž cevovoda se bodo izvedli s navrtim oklepom. Globina vgradnje cevovoda bo predvidoma znašala 1,4 m glede na os cevovoda ter končno niveleto terena. Hišni priključki se bodo izvedli na globini vgradnje 1,2 m.





Skupna dolžina predvidenega vodovodnega omrežja na obravnavanem območju (kot je prikazana v grafičnih prilogah PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., november 2009, ki nam jih je posredoval naročnik) znaša 821,67 m (preračun OIKOS d.o.o., februar 2010). Hišni priključki na vodovodno omrežje so vključeni v ceno izgradnje vodovodnega omrežja. Po izgradnji je predvidena tudi izvedba tlačnega preizkusa. Prikaz predvidenega vodovodnega omrežja obravnavanega območja je podan v prilogi E.

4.1.4 Telekomunikacijsko omrežje

Za izvedbo zahtevane in sodobne kvalitetne izgradnje TK priključka za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« bo potrebno zgraditi novo TK kabelsko kanalizacijo, ki se bo priključevala na obstoječe TK omrežje. V cesti severno od obravnavanega območja poteka TK vod na katerega je možna priključitev načrtovanega TK omrežja. Priključitev bo zagotovil pristojni upravljavec (Telekom Slovenije d.d.). Zaradi tega to omrežje ni predmet tega programa opremljanja in stroški gradnje niso v nadaljevanju vključeni v obračun komunalnega prispevka. Prav tako v nadaljevanju ne podajamo ocene vrednosti predvidenega TK omrežja.

4.1.5 Elektroenergetsko omrežje

Zaradi izgradnje naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta, bo potrebno preurediti vse obstoječe električne vode na obravnavanem območju. Obstoječi SN nadzemni vod bo treba preurediti v podzemnega od KOA-droga št. 22 do ZA-droga št. 4, obstoječi NN podzemni vod, ki prečka območje obravnave, pa bo potrebno prav tako preurediti, oziroma vključiti v novo transformatorsko postajo.

Električna energija za predvideno naselje SE 3 bo na razpolago na preurejenem oz. prestavljenem SN podzemnem vodu. Za priključitev na distribucijsko omrežje bo treba zgraditi novo transformatorsko postajo in jo vključiti v omenjeni vod. Predvidena transformatorska postaja se locira na parcelo 6/1, k.o. Zg. Muta ter se bo gradila po veljavnem *Odluku o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Muta v občini Muta (MUV št. 15/06)*.

NN razvod zazidave bo izveden podzemno v tlakovanih robnih pasovih, ki bodo potekali ob notranji cesti. Priključno-merilna mesta za posamezne stanovanjske objekte bodo v prostostojećih omaricah, ki morajo biti locirane ob parcelnih mejah na stalno dostopnih mestih. V eni omarici sta lahko dve priključno – merilni mesti za dve sosednji hiši.

Priključevanje na elektroenergetsko omrežje bo preko obstoječega omrežja zagotovil pristojni upravljavec (Elektro Celje d.d.). Občina je z pristojnim upravljavcem dosegla dogovor, da bo elektroenergetsko omrežje zgradila sama in ga nato v skladu z določili *Pravilnika o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. l. RS, št. 93/2008)* predala v upravljanje pristojnemu upravljavcu, slednji pa bo Občini povrnil investicijo v gradnjo elektroenergetskega omrežja. Zaradi navedenega je bila gradnja tega omrežja v tem programu opremljanja sicer obravnavana, vendar le do faze določitve obračunskih stroškov.

Tako na tem mestu ne podajamo podrobnejšega opisa poteka predvidenega elektroenergetskega omrežja, slednjega v kartografskih prilogah ne prikazujemo. Glede na to, da stroški gradnje elektroenergetskega omrežja ne bodo bremenili zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, stroški gradnje v nadaljevanju niso vključeni v obračun komunalnega prispevka. Zanje prav tako niso bili določeni obračunsko območje in pripadajoče merske enote.

4.1.6 Javna razsvetljava

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja javne razsvetljave. Potekala bo vzdolž notranje ceste, in po zahodni strani nove ceste »Cesta A«. Območje obravnave bo potrebno primerno osvetliti s svetili, ki ne bodo povzročala prekomernega svetlobnega onesnaženja. Napajanje predvidene javne razsvetljave z električno energijo, bo izvedeno iz predvidene transformatorske postaje 20/0,4 kV. Prikaz predvidene javne razsvetljave obravnavanega območja je podan v prilogi D.

4.1.7 Površine za ravnanje z odpadki

Na obravnavanem območju je predvidena ureditev površin za ravnanje z odpadki. Odvoz odpadkov bo urejen v skladu z občinskim odlokom. Investitorji so dolžni na svojem zemljišču predvideti ustrezne prostore za smetiščne posode, ki bodo tipizirane in bodo nameščene na mestih, ki niso vizualno izpostavljena. Za zbiranje odpadkov se predvidi ekološki otok z nadstrešnico, ki ga bo zgradila občina, zato je le ta predmet komunalnega prispevka.





4.2. Obračunska območja predvidene opreme

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/09) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določata, da se obračunska območja določijo za vso predvideno novo komunalno opremo.

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za območje naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitaliziranih podatkov, ki izhajajo iz veljavnega prostorskega akta ter projektne dokumentacije za obravnavano območje in so nam bili posredovani s strani naročnika. Predmet tega programa opremljanja so le tiste parcele, ki se na novo opremljajo s posamezno vrsto komunalne opreme. Glede na dejstvo, da vse parcele ne bodo opremljene z enako vrsto komunalne opreme, so bila za vsako vrsto komunalne opreme v nadaljevanju določena obračunska območja.

Grafični prikaz obračunskih območij je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu. Izločali smo celotne oblike (površine) parcel, ki so mejno prikazane v digitaliziranem prostorskem planu. Skupna površina zazidljivih parcel, ki smo jo določili na podlagi veljavnega prostorskega akta je bila dodatno zmanjšana za površine, ki jih zavzemajo površine grajenega javnega dobra (nova cesta, interna cesta in pločnik). Te so bile izključene že v fazi določanja zazidljivih zemljišč na obravnavanem območju.

Glede na zgoraj podana izhodišča lahko določimo naslednja obračunska območja:

- obračunsko območje stroškov pridobivanja zemljišč (OBO_SPRIDZ_1) in stroškov priprave zemljišč (OBO_SPRIPZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo,
- obračunsko območje cest (OBO_C_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja,
- obračunski območje fekalne kanalizacije (OBO_FK_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja fekalne kanalizacije,
- obračunsko območje meteorne kanalizacije (OBO_MK_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja meteorne kanalizacije,
- obračunski območje vodovoda (OBO_V_1), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja.
- obračunsko območje površin za ravnanje z odpadki (OBO_PRO_1), določeno na podlagi predvidenega ekološkega otoka.

4.3. Merske enote na obračunskih območjih predvidene opreme

Za obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme je potrebno določiti tudi merske enote na katere se preračunajo obračunski stroški. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

4.3.1 Površina parcel na obračunskem območju

Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi podatkov iz projektne dokumentacije. Iz obračunskih območij so bile izključene vse parcele za katere je bilo razvidno, da so komunalno opremljene z obstoječo komunalno opremo.

Tako so bile upoštevane le parcele s parcelnimi številkami 311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11. V nadaljevanju je bila od površine parcel, ki se v določeno obračunsko območje uvrščajo odšteta površina zemljišč, ki se namenjajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji interne ceste in pločnikov. Natančnejši potek postopka določitve površine parcel na obračunskih območjih je prikazan v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Površine parcel na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Parcelne številke zemljiških parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje	Površina parcel na obračunskem območju (m ²)	Površine grajenega javnega dobra (m ²)	Površina obračunskega območja (m ²)
OBO_SPRIDZ_1	311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11	34.093,20	6.337,44	27.755,76



OBO_SPRIPZ_1	311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11	34.093,20	6.337,44	27.755,76
OBO_C_1	311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11	34.093,20	6.337,44	27.755,76
OBO_MK_1	311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11	34.093,20	6.337,44	27.755,76
OBO_FK_1	311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11	34.093,20	6.337,44	27.755,76
OBO_V_1	311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11	34.093,20	6.337,44	27.755,76
OBO_PRO_1	311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11	34.093,20	6.337,44	27.755,76

4.3.2 Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju

9. člen Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3 – Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/2008); (v nadaljevanju poglavja Odlok) določa pogoje za oblikovanje objektov na obravnavanem območju. Na tem mestu je določeno, da je dopustna gradbena površina 10,0 x 12,0 m, ob upoštevanju vseh ostalih omejitev znotraj posamezne gradbene parcele (odmik od parcelnih mej, obvezna ozelenitev območja minimalno 30 %, parkiranje, manipulativne površine idr.).

9. člen Odloka prav tako določa lokacijske pogoje in usmeritve za projektiranje, iz katerih je razvidno, da je znotraj obravnavanega območja predvidena izgradnja 30 prostostojećih hiš in 20 vrstnih hiš. naslednjih dimenzij:

- prostostoječe hiše – tloris 10,0 m x 12,0 m; etažnost P+1; število objektov 30,
- vrstne hiše – tloris 12,0 m x 10,0 m; etažnost P+M; število objektov 20,

Ob upoštevanju zgoraj navedenih podatkov, lahko določimo naslednje bruto tlorisne površine predvidenih objektov:

Preglednica 4: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih

Oznaka objektov	Tlorisna površina objekta (m ²)	Število objektov	Število etaž v objektih	Bruto tlorisna površina objektov (m ²)
Prostostoječe hiše	120	30	2	7.200,00
Vrstne hiše	120	20	2	4.800,00
SKUPAJ				12.000,00

Glede na dejstvo, da natančnih tlorisnih površin iz razpoložljivih podatkov ni mogoče določiti, so bile v nadaljevanju zgoraj določene bruto tlorisne površine zmanjšane za 10%, ki jih bodo po predvidevanju v objektih predstavljali zidovi. Ob upoštevanju zgornje predpostavke, so bile obravnavanim objektom določene naslednje neto tlorisne površine:

Preglednica 5: Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov na obračunskih območjih

Oznaka objektov	Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	10 % delež bruto tlorisne površine (m ²)	Neto tlorisna površina objekta (m ²)
Prostostoječe hiše	7.200,00	720,00	6.480,00
Vrstne hiše	4.800,00	480,00	4.320,00
SKUPAJ			10.800,00





V skladu z določenimi obračunskimi območji so bile na podlagi zgoraj podanih ugotovitev v nadaljevanju izračunane naslednje neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih:

Preglednica 6: Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Predvideno število objektov na obračunskem območju (kos)	Neto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
OBO_SPRIDZ_1	50	10.800,00
OBO_SPRIPZ_1	50	10.800,00
OBO_C_1	50	10.800,00
OBO_MK_1	50	10.800,00
OBO_FK_1	50	10.800,00
OBO_V_1	50	10.800,00
OBO_PRO_1	50	10.800,00





5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

5.1. Skupni stroški opremljanja

Občina bo lahko odmerila komunalni prispevek za predvideno komunalno infrastrukturo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah predvidene komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Skladno z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (*t.i. stroški pridobivanja zemljišča*)
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (*t.i. stroški priprave zemljišča*),
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Občina v skladu z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* določi način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost.

Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju določijo na naslednji način:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} \cdot Cm_{(i)}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

• $S_{(ij)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na obračunskem območju predvidene komunalne opreme
• $L_{(ij)}$... dolžina voda posamezne vrste predvidene komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju,
• $Cm_{(i)}$... skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje obstoječe komunalne opreme opredeljeni na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj 2010), ki je bil sprejet z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine (MUV, št. 15/2010)*. Glede na navedeno jih v pričujočem programu opremljanja nismo določali, temveč jih zgolj povzemamo.

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o predvidenih stroških izgradnje predvidene komunalne opreme (ceste, omrežja meteorne kanalizacije, omrežja fekalne kanalizacije, vodovodnega omrežja, javne razsvetljave in pločnikov) na obračunskih območjih, ki smo jih pridobili iz skupne rekapitulacije vseh del, ki je bila sestavni del tehnične dokumentacije (*PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., (številka projekta 363-3/09, november 2009)*,
- podatkov o dejanskih stroških, ki jih je imela Občina Muta s pripravo projektne in tehnične dokumentacije.



5.1.1 Stroški pridobivanja zemljišč za predvideno komunalno opremo

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč. Osnovo za vrednotenje stroškov pridobivanja zemljišč predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti za pridobivanje zemljišč, ki so podane v spodnji tabeli.

Preglednica 7: Stroški pridobivanja zemljišč za predvideno komunalno opremo

I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	
Vrsta stroška	Vrednost [EUR]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE	
1. stroški odkupa zemljišča	126.615,00
2. služnosti	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	0,00
4. stroški za ceditve	0,00
5. upravni in sodni postopki	0,00
6. ostali stroški	0,00
7. stroški kreditov	0,00
8. organizacija izvedbe del	0,00
SKUPAJ	126.615,00
B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE	
1. odškodnina za zemljišče	0,00
2. odškodnina za objekte in naprave	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	0,00
4. stroški za ceditve	0,00
5. upravni in sodni postopki	0,00
6. ostali stroški	0,00
7. stroški kreditov	0,00
8. organizacija izvedbe del	0,00
SKUPAJ	0,00
C. DRUGO	
predhodni stroški	0,00
drugo za pridobivanje zemljišč	0,00
delilni načrti	0,00
organizacija izvedbe del	0,00
SKUPAJ	0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ (CENA NE VKLJUČUJE DDV)	126.615,00

5.1.2 Stroški priprave zemljišča za predvideno komunalno opremo

Osnovo za vrednotenje stroškov priprave zemljišča predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti priprave zemljišča, ki so podane v spodnji tabeli.

Preglednica 8: Stroški priprave zemljišča za predvideno komunalno opremo

II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA	
Vrsta stroška	Vrednost [EUR]
A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE	
1. geološke, geomehanske, hidrogeološke	0,00
2. okoljske, naravovarstvene	0,00
3. meteorološke	0,00
4. hidrološke, vodnogospodarske	0,00
5. energetske, komunalne, prometne	0,00
6. organizacija izvedbe del	0,00



II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA	
Vrsta stroška	Vrednost [EUR]
SKUPAJ	0,00
B. GEODETSKA DOKUMENTACIJA	
1. geodetski načrti	770,00
2. ureditev meje oboda območja	0,00
3. parcelacije	6.840,00
4. odloki o prepovedi delitve in graditve	0,00
5. organizacija izvedbe del	0,00
SKUPAJ	7.610,00
C. PROSTORSKA IN TEHNIČNA DOKUMENTACIJA	
1. programsko strateški dokumenti	0,00
2. prostorsko izvedbeni akti (občinski lokacijski načrt)	23.883,00
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	0,00
4. idejni projekti komunalne infrastrukture	0,00
5. program opremljanja	0,00
6. informacijski sistem	0,00
7. Investicijska dokumentacija	2.600,00
8. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in Projekt za izvedbo (PZI)	78.200,00
9. Program opremljanja stavbnih zemljišč	5.250,00
10. organizacija izvedbe del	720,00
SKUPAJ	110.653,00
D. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA	
1. hidromelioracija terena (prestavitve vodotokov, itd.)	0,00
2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	0,00
3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	0,00
3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	0,00
4. zavarovanje plazovitega terena	0,00
5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	0,00
6. odstranitev obstoječe komunalne infrastrukture	0,00
7. arheološka izkopavanja	0,00
8. drugi stroški (kredit, itd.)	0,00
9. organizacija izvedbe del	0,00
10. Ostala pripravljajna dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitve gradbenih profilov,	0,00
SKUPAJ	0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA (CENA NE VKLJUČUJE DDV)	118.236,00

5.1.3 Stroški gradnje predvidene komunalne opreme

Z ozirom na značilnosti predvidene komunalne opreme, smo ocenili stroške izgradnje. Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 9: Stroški gradnje predvidene komunalne opreme

III. STROŠKI GRADNJE PREDVIDENE OPREME				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. CESTNO OMREŽJE				
1. Preddela	/	/	/	3.033,00
2. Zemeljska dela	/	/	/	45.072,50
3. Voziščna konstrukcija	/	/	/	154.095,00
4. Odvodnjavanje	/	/	/	9.207,50
6. Oprema cest	/	/	/	3.979,00
7. Tuje storitve (projektantski nadzor)	/	/	/	1.830,00





8. Nepredvidena dela	/	/	/	21.721,00
9. Izgradnja javne razsvetljave	/	/	/	55.000,00
SKUPAJ				293.938,00
B. FEKALNA KANALIZACIJA				
1. Preddela	/	/	/	1.052,80
2. Zemeljska dela	/	/	/	33.181,00
3. Odvodnjavanje in montažna dela	/	/	/	27.046,50
4. Nepredvidena dela	/	/	/	6.128,00
SKUPAJ				67.408,30
C. METEORNA KANALIZACIJA				
1. Preddela	/	/	/	1.298,15
2. Izkop in zemeljska dela	/	/	/	41.339,00
3. Odvodnjavanje in montažna dela	/	/	/	98.889,50
7. Tuje storitve (projektantski nadzor)	/	/	/	900,00
8. Nepredvidena dela	/	/	/	14.242,00
SKUPAJ				156.668,65
D. VODOVODNO OMREŽJE				
1. Montažna dela	/	/	/	58.621,60
2. Gradbena dela	/	/	/	9.006,20
3. Zemeljska dela	/	/	/	28.492,00
4. Nepredvidena dela	/	/	/	7.703,00
SKUPAJ				103.822,80
E. PRAVNANJE Z ODPADKI				
1. Izgradnja ekološkega otoka	kos	1,00	2.480,64	2.481,64
SKUPAJ				2.481,64
SKUPAJ VSA PREDVIDENA OPREMA				624.319,39

Preglednica 10: Stroški gradnje predvidene opreme, ki se ne vključuje v obračunske stroške

III-1. STROŠKI GRADNJE PREDVIDENE OPREME "ZA OPREMO, KI SE NE VKLJUČI V OBRAČUNSKE STROŠKE"				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
F. ELEKTRIČNO OMREŽJE				
1. Gradbena in montažna dela - Električno omrežje	/	/	/	65.500,00
SKUPAJ VSA PREDVIDENA OPREMA				65.500,00

Ocena skupni stroškov opremljanja je izdelana na osnovi podatkov o posameznih vrstah stroškov, ki so bili v prejšnjem poglavju navedeni po posameznih postavkah. Skupni stroški opremljanja vključujejo le stroške povezane z gradnjo predviden komunalne opreme (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti) in so prikazani v spodnji tabeli.

Preglednica 11: Skupni stroški opremljanja predvidene komunalne opreme

Sklop	Vrednost (EUR)
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	126.615,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	118.236,00
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	624.319,39
<i>Cestno omrežje</i>	293.938,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	67.408,30
<i>Meteoroma kanalizacija</i>	156.668,65
<i>Vodovodno omrežje</i>	103.822,80
<i>Ravnanje z odpadki</i>	2.481,64
SKUPAJ	869.170,39

5.2. Obračunski stroški opremljanja predvidene komunalne opreme

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07), ki določa, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.



Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja, ki bi bili že obravnavani pri opredelitvi skupnih stroškov. Prikaz zmanjšanja skupnih stroškov opremljanja zaradi drugih virov so podani v spodnji tabeli.

Preglednica 12: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

Sklop	Vrednost (EUR)
takse na podlagi zakona o varstvu okolja,	0,00
sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,	0,00
sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,	0,00
nepovratnih sredstev Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture,	0,00
sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,	0,00
zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo.	0,00
stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja vloženi s strani Občine, ki jih mora sistemski operater povrniti v skladu z Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja,	0,00
delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške – tokom usklajevanja z Občinsko upravo Občine Muta je bilo določeno zmanjšanje skupnih stroškov za 30% pri vseh postavkah.	260.751,12
SKUPAJ	260.751,12

Višina obračunskih stroškov opremljanja je prikazana v spodnji tabeli. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so v nadaljevanju bili uporabljeni kot osnova za preračun stroškov na t.i. merske enote oz. za izračun višine komunalnega prispevka za obračunska območja na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«.

Preglednica 13: Obračunski stroški opremljanja predvidene komunalne opreme

Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	869.170,39
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	126.615,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	118.236,00
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	624.319,39
<i>Cestno omrežje</i>	293.938,00
<i>Fekalna kanalizacija</i>	67.408,30
<i>Meteorna kanalizacija</i>	156.668,65
<i>Vodovodno omrežje</i>	103.822,80
<i>Ravnanje z odpadki</i>	2.481,64
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	260.751,12
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	37.984,50
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	35.470,80
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	187.295,82
<i>Cestno omrežje</i>	88.181,40
<i>Fekalna kanalizacija</i>	20.222,49
<i>Meteorna kanalizacija</i>	47.000,60
<i>Vodovodno omrežje</i>	31.146,84
<i>Ravnanje z odpadki</i>	744,49
SKUPAJ (A-B)	608.419,27
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	88.630,50
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	82.765,20
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	437.023,57
<i>Cestno omrežje</i>	205.756,60
<i>Fekalna kanalizacija</i>	47.185,81
<i>Meteorna kanalizacija</i>	109.668,06
<i>Vodovodno omrežje</i>	72.675,96
<i>Ravnanje z odpadki</i>	1.737,15





6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Skladno s 3. in 8. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračune obračunske stroške opremljanja na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Na podlagi veljavne zakonodaje Občina Muta v tem programu opremljanja obravnava tako obstoječo komunalno opremo (v obliki t.i. nadomestitvenih stroškov), kot predvideno komunalno opremo za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti).

Analiza obstoječe komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme izhajajo neposredno iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj 2010), ki je bil sprejet z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (MUV, št. 15/2010)*. Glede na navedeno jih v pričujočem programu opremljanja nismo ponovno določali, ampak jih le povzemamo.

Analiza predvidene komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih so določeni v 4. in 5. poglavju tega programa opremljanja.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na merske enote.

V skladu s 14. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* se preračun obračunskih stroškov $OS_{(ij)}$ na m² parcele $Cp_{(ij)}$ oziroma na m² neto tlorisne površine objekta $Ct_{(ij)}$ opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum Ap_{(j)}} \text{ in } Ct_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum At_{(j)}}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $Cp_{(ij)}$...strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $Ct_{(ij)}$...strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $OS_{(ij)}$...obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $\sum Ap_{(j)}$...vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
- $\sum At_{(j)}$...vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

6.1. Določitev t.i. nadomestitvenih stroškov za uporabo obstoječe komunalne opreme

Analiza obstoječe komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme izhajajo neposredno iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013), katerega pripadajoči Odlok je trenutno v postopku sprejema na Občinskem svetu Občine Muta. Glede na navedeno jih v pričujočem programu opremljanja nismo ponovno določali, ampak jih le povzemamo. Tako je v spodnjih tabelah predstavljen preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote.



9. odstavek 6. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (v postopki sprejema na Občinskem svetu Občine Muta) določa: "Na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{piS} = C_{piO} \cdot 0,1 + C_{piN} \text{ oziroma } C_{iiS} = C_{iiO} \cdot 0,1 + C_{iiN}$$

pri čemer je:

- C_{piS} ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- C_{iiS} ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- C_{piN} ... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
- C_{iiN} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
- C_{piO} ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom
- C_{iiO} ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom."

Preglednica 14: Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	PP [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto (Cpio) [EUR/m ²]	Cena na enoto za območja OPPN (Cpio x 0,1)* [EUR/m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	2.482.850,30	10.630.158,08	4,281	0,428
Kanalizacijsko omrežje 1	OBO_K_1	1.128.542,56	2.956.271,37	2,620	0,262
Vodovodno območje 1	OBO_V_1	1.842.976,71	5.980.246,92	3,245	0,325
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	2.482.850,30	304.702,04	0,123	0,012
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	2.482.850,30	176.150,24	0,071	0,007

*Cena na enoto za območja OPPN, izračunan po metodologiji, kot jo določata Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in 9. odstavek 6. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (v postopki sprejema na Občinskem svetu Občine Muta).

Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	NTPO [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto (Ctio) [EUR/m ²]	Cena na enoto za območja OPPN (Ctio x 0,1)* [EUR/m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	517.956,28	10.630.158,08	20,523	2,052
Kanalizacijsko omrežje 1	OBO_K_1	280.807,73	2.956.271,37	10,528	1,053
Vodovodno območje 1	OBO_V_1	417.840,45	5.980.246,92	14,312	1,431
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	517.956,28	304.702,04	0,588	0,059
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	517.956,28	176.150,24	0,340	0,034

*Cena na enoto za območja OPPN, izračunan po metodologiji, kot jo določata Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in 9. odstavek 6. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (v postopki sprejema na Občinskem svetu Občine Muta).

6.2. Preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na merske enote

V spodnji tabeli so podani obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne s preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).



**Preglednica 16: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi)**

Vrsta opreme	Oznaka obr. obm.	PP [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	27.755,76	88.630,50	3,193
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	27.755,76	82.765,20	2,982
III. STROŠKI GRADNJE OPREME		0,00	437.023,57	
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C_1</i>	27.755,76	205.756,60	7,413
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_FK_1</i>	27.755,76	47.185,81	1,700
<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>OBO_MK_1</i>	27.755,76	109.668,06	3,951
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V_1</i>	27.755,76	72.675,96	2,618
<i>Ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO_1</i>	27.755,76	1.737,15	0,063
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			608.419,27	

V spodnji tabeli so podani obračunski stroški za posamezno vrsto opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preglednica 17: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obr. obm.	NTPO [m ²]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	10.800,00	88.630,50	8,207
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	10.800,00	82.765,20	7,663
III. STROŠKI GRADNJE OPREME			437.023,57	
<i>Cestno omrežje</i>	<i>OBO_C_1</i>	10.800,00	205.756,60	19,052
<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>OBO_FK_1</i>	10.800,00	47.185,81	4,369
<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>OBO_MK_1</i>	10.800,00	109.668,06	10,154
<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>OBO_V_1</i>	10.800,00	72.675,96	6,729
<i>Ravnanje z odpadki</i>	<i>OBO_PRO_1</i>	10.800,00	1.737,15	0,161
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			608.419,27	

6.3. Razmerje med deleži Dpi in Dti

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremenijo neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja Dpi : Dti = 0,3 : 0,7.

To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obravnavno območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«.

6.4. Podrobnejša merila za izračuna komunalnega prispevka

Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti. *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po *Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05)*. Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Glede na vrsto predvidenih objektov na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« je bil določen naslednji faktor dejavnosti:





- enostanovanjske stavbe (klas. št. 11100) - K=0,7
- dvostanovanjska (klas. št. 11210) - K=0,8
- tri-stanovanjska (klas. št. 11221) - K=0,9

6.5. Indeksiranje stroškov

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se porablja datum uveljavitve programa opremljanja.





7. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.1. Opis načina izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka se, za posamezno vrsto komunalne opreme na obravnavnem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, izvede na način kot ga določa *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (*ZPNačrt*).

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi pa občina obvesti tudi upravno enoto (*ZPNačrt*).

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti (*ZPNačrt*).

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je predvidena v tekočem ali naslednjem letu,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem spreminja namembnost objekta
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino gradbene parcele zavezanca (zazidljivo zemljišče) in
- neto tlorisno površino stavbe, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti ali se ne priključi na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek infrastrukture, ki je na območju ni. To velja le za individualno infrastrukturo (interna cesta, meteorna kanalizacija, fekalna kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava), za javno infrastrukturo (pločniki) se komunalni prispevek vedno obračuna.

V skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka se določi po naslednji formuli:

$$KP_i = ((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}))$$

pri čemer je:

- KP_i ... prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_p ... površina stavbnega zemljišča objekta (m^2)
- A_t ... neto tlorisna površina stavbe (m^2)
- K (dejavnost) ... faktor dejavnosti,
- D_{pi} ... delež stavbnega zemljišča pri izračunu komunalnega prispevka,
- D_{ti} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{pi} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra stavbnega zemljišča za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,





- C_{ii} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Celotni komunalni prispevek za objekte se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

pri čemer je:

- KP_i ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje.
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek

Celotni komunalni prispevek KP , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka KP_i , ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. V višini komunalnega prispevka ni zajetega DDV.

7.2. Izračun komunalnega prispevka v posebnih primerih

7.2.1 Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta

V primeru nadzidave, dozidave ali rekonstrukcije se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisna površina objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega programa glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna se zanjo komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{iN} - A_{iO}) \cdot C_{ii} \cdot D_{ii} \cdot K$$

pri čemer je:

- KP_i ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_{iO} ... neto tlorisna površina obstoječega objekta (m^2)
- A_{iN} ... neto tlorisna površina novega objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- D_{ii} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{ii} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

7.2.2 Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta

V primeru spremembe namembnosti oz. vrste obstoječega objekta, kateremu se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, v skladu z določili tega programa (glej poglavje 3.6 Faktor dejavnosti objekta).

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (K_N - K_O) \cdot C_{ii} \cdot D_{ii} \cdot A_t$$

pri čemer je:

- KP_i ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_t ... neto tlorisna površina stavbe (m^2)
- K_N ... faktor dejavnosti novega objekta
- K_O ... faktor dejavnosti obstoječega objekta
- D_{ii} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{ii} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju





7.3. Posebna določila

7.3.1 Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

Občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti v naslednjih primerih:

- če občina ali drug investitor na podlagi pogodbe o opremljanju sklenjene z občino, zgradi novo komunalno opremo, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če občina ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namen rabe objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

V primerih novega opremljanja stavbnih zemljišč (npr. izgradnjo nove ceste, nove kanalizacije, novega vodovoda) bo na podlagi novega odloka odmerne odločbe po uradni dolžnosti potrebno izdati tudi lastnikom obstoječih objektov, ki se bodo na novo priključevali na novo komunalno opremo.

Prav tako se odmerne odločbe po uradni dolžnosti izdajo za spremembe rabe objekta, če za takšne objekte ni podana odmerna odločba na zahtevo zavezanca.

7.3.2 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne opreme, določita občina in zavezanec v pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

7.3.3 Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

V skladu z ZPNačrt se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Zakon določa tudi, da se oprostitev ali olajšave lahko določijo za gradnjo neprofitnih stanovanj in stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po *Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05)*.

Program opremljanja določa, da se komunalni prispevek ne odmeri za gradnjo neprofitnih stanovanj in nestanovanjskih stavb v skladu s predpisi o enotni klasifikacije vrst objektov.

Komunalni prispevek se lahko ne plača delno ali v celoti, kadar gre za gradnjo objektov, ki so v javnem interesu in se gradijo v javno zasebnem partnerstvu. V tem primeru o oprostitvi odloča na predlog župana Občinski svet Občine Muta.

7.3.4 Pogodba o priključitvi

V skladu z ZPNačrt ima zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ob plačilu komunalnega prispevka pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

7.4. Primer izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za objekt št. 1. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka na obravnavanih obračunskih območjih za predvideni objekt na obravnavanem območju.



Objekt št. 1:

Objekt se torej nahaja na obravnavanem območju »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. Neto tlorisno površina objekta znaša 120,00 m². Površine parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu št. 1 znaša 565,00 m². Parcela bo opremljena z vsemi, v tem programu obravnavanimi, vrstami komunalne opreme.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (nadomestitveni stroški):

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	565	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	120	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	-
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cpio	0,772	EUR/m ²
- Ctio	3,576	EUR/m ²
Nadomestitveni stroški	432,67	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (KP) za objekt velikosti 120 m² na parceli velikosti 565 m² znaša 657,38 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	565,00	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	120,00	m ²
- faktor dejavnosti	0,7	-
- Dpi	0,3	-
- Dti	0,7	-
- Cpi	21,920	EUR/m ²
- Cti	56,335	EUR/m ²
Komunalni prispevek	7.028,02	EUR brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 120,00 m² na parceli velikosti 565,00 m² znaša 7.028,02EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) – v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

Skupni komunalni prispevek za obstoječo in predvideno opremo

Skupni komunalni prispevek je seštevek komunalnega prispevka za obstoječo opremo (t.i. nadomestitveni stroški) in komunalnega prispevka za predvideno opremo in bi za objekt velikosti 120 m² na parceli velikosti 565 m² znašal 7.460,69EUR brez davka na dodano vrednost – DDV.



8. TERMINSKI PLAN IZVEDBE OPREMLJANJA

Na usklajevalnem sestanku z Občino Muta je bil opredeljen naslednji terminski plan izvedbe opremljanja:

AKTIVNOST	2012	2013	2014	2015-2020
Pridobivanje zemljišč				
Priprava zemljišč				
Projektna dokumentacija				
Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo				
Javni razpis, oddaja del izvajalcu				
Zemeljska dela za ureditev cestnega telesa - 1. faza				
Fekalna kanalizacija - 1. faza				
Meteorna kanalizacija - 1. faza				
Vodovodno omrežje - 1. faza				
Ceste, pločniki in javna razsvetljava - 1. faza				
Tehnični pregled - 1. faza				
Uporabno dovoljenje - 1. faza				
Zemeljska dela za ureditev cestnega telesa - 2. faza				
Fekalna kanalizacija - 2. faza				
Meteorna kanalizacija - 2. faza				
Vodovodno omrežje - 2. faza				
Ceste, pločniki in javna razsvetljava - 2. faza				
Tehnični pregled - 2. faza				
Uporabno dovoljenje - 2. faza				



9. OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

Občina Muta je že leta 2010 pristopila k pripravi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« in njegovo izdelavo naročila pri podjetju Oikos d.o.o. Zaradi zapletov z odkupi zemljišč ter dogovorih o komunalni ureditvi območja OPPN je izdelovalec Program opremljanja pripravil, Občinski svet Občine Muta pa ga nikoli ni sprejel. Do leta 2013 so se pojavila nova dejstva, ki zahtevajo prenovu v letu 2010 pripravljenega Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«. V nadaljevanju pripravljena prenova Programa opremljanja praktično v celoti povzema Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta« (Oikos d.o.o., junij 2010) in ga dopolnjuje z novimi dejstvi.

Program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

Obravnavano območje se bo urejalo skladno z *Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3 – Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/2008)*, ki je bil sprejet na podlagi 61. in 104. člena *Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/09, 70/2008-ZVO-1B, 108/09, 70/2008-ZVO-1B, 108/09 – ZPNačrt)*, *Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/2007) ter 15. člena Statuta Občine Muta (MUV, šte. 29/2007 – UPB1)*.

Pričujoči program opremljanja je bil pripravljen na podlagi dokumentacije in podatkov, ki smo jih pridobili s strani naročnika (Občina Muta) ter usklajevanja z občinsko upravo Občine Muta.

Občina Muta ima že sprejet *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (MUV, št. 15/2010)*, ki temelji na določenih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo. V času priprave tega dokumenta je Občina Muta pripravljala tudi prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in pripadajočega odloka. Tako so bili za določitev t.i. nadomestitvenih stroškov v tem POSZ že uporabljeni podatki in določila prenovljenih podlag.

Glede na ugotovitve iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Muta (ZaVita d.o.o., april 2013) in *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Muta (v postopku sprejema)* ter predvidene ureditve znotraj OPPN »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«, se bo predvidena infrastruktura priključevala na obstoječe ceste, kanalizacijo, vodovod, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev se predvidena ureditev uvršča v:

- obračunsko območje cestnega omrežja (OBO_C_1),
- obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO_V_1),
- obračunsko območje površin za ravnanje z odpadki (OBO_PRO_1),
- obračunsko območje javnih površin (OBO_JP_1).

Priključevanje na elektroenergetsko omrežje bo preko obstoječega omrežja zagotovil pristojni upravljavec (Elektro Celje d.d.). Občina je z pristojnim upravljavcem dosegla dogovor, da bo elektroenergetsko omrežje zgradila sama in ga nato v skladu z določili Pravilnika o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. l. RS, št. 93/2008) predala v upravljanje pristojnemu upravljavcu, slednji pa bo Občini povrnil investicijo v gradnjo elektroenergetskega omrežja. Zaradi navedenega je bila gradnja tega omrežja v tem programu opremljanja sicer obravnavana, vendar le do faze določitve obračunskih stroškov. Tako ne podajamo podrobnejšega opisa poteka predvidenega elektroenergetskega omrežja, slednjega v kartografskih prilogah ne prikazujemo, investicija Občine v njegovo izgradnjo pa je prikazana v poglavju 5.1 Skupni stroški opremljanja. Glede na to, da stroški gradnje elektroenergetskega omrežja ne bodo bremenili zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, stroški gradnje v





nadaljevanju niso vključeni v obračun komunalnega prispevka. Zanje prav tako niso bili določeni obračunsko območje in pripadajoče merske enote.

Na območju ne bodo urejene javne površine kot so parkirišča (za te poskrbel investitor sam). Prav tako v komunalni prispevek ni zajeta izgradnja telekomunikacijskega omrežja in kabelske televizije. Izgradnja te vrste opreme se bo izvedla sočasno z urejanjem druge komunalne opreme na obravnavanem območju, vendar je financiranje izgradnje stvar koncesionarja. Občina za gradnjo te vrste opreme ne bo namenjala sredstev iz proračuna oz. iz prihodkov obračuna komunalnega prispevka. Zato naštetih vrst komunalne opreme v izračunu komunalnega prispevka niso zajete.

Predmet tega programa opremljanja so le tiste parcele, ki se na novo opremljajo s posamezno vrsto komunalne opreme. Ob izdelavi pričujočega programa opremljanja je bilo ugotovljeno da gre za parcele z naslednjimi parcelnimi številkami - /1, 311/2, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 315/1, 315/2, 315/3, 316/2, 317/3, 317/4, 317/6, 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11, vse k.o. Muta.

Na tem mestu je potrebno omeniti da se komunalna oprema fekalne in meteorne kanalizacije, ki je grafično prikazana v projektu *PZI Komunalna ureditev naselja SE 3 Ob polju Zgornja Muta*, PROJEKTING Marko Črešnik s.p., november 2009 razlikuje od predvidene komunalna opreme, ki je grafično prikazana v *Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje SE 3- Ob polju Zgornja Muta v Občini Muta*, ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Maribor, avgust 2009. Pri programu opremljanja smo zato za ceste, javno razsvetljavo, pločnike, vodovod uporabili grafične podatke iz OPPN, za meteorno in fekalno kanalizacijo pa smo prerisali potek predvidenih tras po projektu PZI, saj le teh nismo dobili v digitalni obliki.

Ta program opremljanja se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka na območju s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«.





10. POGODBA O OPREMLJANJU

V primeru, da ima občina sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem (ZPNačrt).

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo
- del komunalnega prispevka ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Investitor je dolžan plačati še preostali komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil potrebno komunalno opremo

Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

Glede na informacije pridobljene s strani občine, občina ne bo sklenila pogodbe za opremljanja za območje »Naselja SE 3 – Ob polju Zgornja Muta«.

