



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN
Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 350-0001/2020-7 (740)

Datum : 9.10.2020

MESTNEMU SVETU

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 14. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor in izdelovalec prostorskega akta ZEU d.o.o., Murska Sobota
- NASLOV:** **Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)"**
- I. obravnava
- POROČEVALEC:** Bernardka Ryan, višji svetovalec za prostor in okolje in mag. Blaž Malenšek, za ZEU d.o.o. iz Murska Sobote
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

PREDLOG SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)" v I. obravnavi.

ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK



OBSEG GRADIVA:

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)" – I. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov),*
- *Obrazložitev*

GRAFIČNI DEL:

- *Območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme*
- *Prikaz nove komunalne opreme*
- *Prikaz zemljišč, ki jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč*

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr in 34/19) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07-UPB, 49/10, 39/15 in 69/17) je Občinski svet Mestne občine Murska Sobota na _____ redni seji dne _____ sprejel:

Obrazložitev:

V skladu s četrtim odstavkom 153. člena Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2) občinski svet (v našem primeru mestni svet) sprejme program opremljanja z odlokom. Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračunu in odmeri komunalnega prispevka (v nadaljevanju: Uredba) določa podrobnejšo vsebino programa opremljanja stavbnih zemljišč, podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in način izračuna komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo. 17. člen Statuta Mestne občine Murska Sobota dodeljuje pristojnost Mestnemu svetu, da sprejema v okviru svojih pristojnosti odloke in druge splošne akte.

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja »OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)« (v nadaljevanju: program opremljanja).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira predmet odloka ter območje opremljanja v skladu s 4. členom Uredbe, ki določa, da se območje opredeli z navedbo enote urejanja iz veljavnega prostorskega akta. Za predmetno območje je sprejet izvedbeni prostorski akt - OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) (Uradni list RS, št. 65/18). Sprejem programa opremljanja določa tudi 16. člen Uredbe.

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

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

(2) Program opremljanja vsebuje:

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

(3) Grafični del program opremljanja vsebuje naslednje grafične prikaze:

- območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme,

- prikaz nove komunale opreme,
- prikaz zemljišč, ki jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vsebino programa opremljanja skladno s 3. členom Uredbe ter obliko programa opremljanja skladno s 15. členom Uredbe, ki določa, da so sestavni del programa opremljanja tudi grafični prikazi.

3. člen

(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno, novo kanalizacijsko (fekalno in meteorno), novo vodovodno omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: Splošni odlok Mestne občine Murska Sobota).

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira razloge, zakaj je potrebno sprejeti predmetni program opremljanja. Skladno z 154. členom ZUreP-2 je potrebno za območja, na katerih se z OPPN predvideva nove prostorske ureditve ter gradnja komunalne opreme izdelati program opremljanja, s katerim se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka. Če se nova komunalna oprema v območju urejanja navezuje na obstoječo komunalno opremo je skladno z 31. členom Uredbe pri izračunu komunalnega prispevka potrebno upoštevati splošni odlok Mestne občine Murska Sobota (Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/17), ki med drugim definira tudi splošne določbe in pojme kot: kdo so zavezanci za plačilo komunalnega prispevka, možnosti obročnega odplačevanj oprostitev plačila komunalnega prispevka in drugo.

4. člen

(obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje programa opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in zajema celotno območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) (Uradni list RS, št. 65/18).

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira območje opremljanja za posamezno vrsto nove komunalne opreme kot to določa 9. člen Uredbe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen

(obstoječa in nova komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot so načrtovani s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini. Gre za obstoječo cestno, kanalizacijsko in vodovodno omrežje, v skladu z določili Splošnega odloka Mestne občine Murska Sobota.

(2) Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, ki obsega izgradnjo prometne infrastrukture, vključno s pločniki in javno razsvetljava, vodovodnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije. S prostorskim aktom je predvidena tudi izvedba elektroenergetskega, plinovodnega in telekomunikacijskega omrežja, za kar bodo poskrbeli upravljavci posameznih sistemov.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira obstoječo in novo komunalno opremo in jo odlok povzema skladno z veljavnim OPPN za predmetno območje, ki med drugim tudi določa vso potrebno infrastrukturo za priključitev načrtovanih objektov na vode gospodarske javne infrastrukture. Vsebina člena je v skladu z določili 5. člena Uredbe.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

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

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	685.529	274.212
2. nova meteorna kanalizacija	140.034	56.014
3. nova fekalna kanalizacija	127.013	50.806
4. novo vodovodno omrežje	117.034	46.814
Skupaj	1.069.616	427.846

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira skupne stroške ter obračunske stroške skladno z 10. in 11. členom Uredbe. Skupni stroški so izračunani na podlagi ocenjene vrednosti investicije in se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki postanejo obračunski, torej tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov.

7. člen

(časovni načrt)

Časovni načrt začetka gradnje nove komunalne opreme je sledeč:

- **Prva faza:** Severna povezava med Prešernovo in Panonsko ulico, krak Mladinske ulice ter krak na južni strani območja v letu 2023,
- **Druga faza:** izgradnja vodovoda, kanalizacije (meteorne in fekalne), inštalacije za javno razsvetljava ter utrditev cest z gramozom v letu 2024,

- **Tretja faza:** preostali del – ceste (končna ureditev cest s pločniki in javna razsvetljava) v letu 2025.

Časovni načrt predaje nove komunalne opreme upravljavcem je sledeč:

- novo cestno omrežje najkasneje do konca leta 2025,
- nova meteorna kanalizacija najkasneje do konca leta 2025,
- nova fekalna kanalizacija najkasneje do konca leta 2025,
- novo vodovodno omrežje najkasneje do konca leta 2025.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira roke za izvedbo ter etapnost opremljanja skladno z določili 6. člena Uredbe, ki med drugim določa tudi, da se roki za izvedbo opremljanja določijo v okviru prihodnjih 5 let.

8. člen
(financiranje predvidene investicije)

(1) Finančna sredstva za izvedbo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja v celoti zagotavlja Mestna občina Murska Sobota iz proračuna, delno v obliki nepovratnega vložka proračuna, delno pa na račun bodočega komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci na območju opremljanja.

(2) Finančna sredstva, potrebna za izvedbo komunalnega opremljanja po posameznih fazah opremljanja iz prejšnjega člena, so sledeča:

Faznost	Ocenjena vrednost
prva faza	388.864 €
druga faza	536.916 €
tretja faza	143.834 €

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa vire financiranja za izvedbo komunalnega opremljanja skladno z določili 7. člena Uredbe. Potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja se določijo za vsako posamezno fazo opremljanja. Občina mora finančna sredstva za izvedbo načrtovati v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna skladno z roki za izvedbo navedenimi v prejšnjem členu.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}}(ij)$ = znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} = površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{pN}}(ij)$ = stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- D_{pN} = delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena v skladu z 20. členom Uredbe definira enačbo za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ter razlaga pomen posameznih oznak.

10. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N) znaša 0,3 : 0,7.

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira merila za odmero komunalnega prispevka kot to določa 13. člen Uredbe. Razmerje med deležem gradbene parcele (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N) je povzeto po Splošnem odloku Mestne občine Murska Sobota.

11. člen
(obračunski stroški na enoto mere)

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

Izračun	$Cp_{N(ij)}$ (EUR/ m^2)	$Ct_{N(ij)}$ (EUR/ m^2)
1. novo cestno omrežje	5,84	24,43
2. nova meteorna kanalizacija	1,19	4,99
3. nova fekalna kanalizacija	1,08	4,52
4. novo vodovodno omrežje	0,99	4,17
Skupaj	9,1	38,11

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira obračunske stroške opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe za posamezno vrsto nove komunalne opreme ter obračunske stroške opremljanja na m^2 bruto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto nove komunalne opreme skladno z določili 12. člena Uredbe. Vhodni podatki o gradbenih parcelah in bruto tlorisnih površinah načrtovanih objektov so povzeti iz veljavnega prostorskega akta (OPPN).

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

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

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)« velja sledeče:

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira izračun komunalnega prispevka skladno z 31. členom Uredbe. Nova komunalna oprema v območju urejanja se navezuje na obstoječo komunalno opremo, zato je skladno z 31. členom Uredbe pri izračunu komunalnega prispevka potrebno upoštevati tudi Splošni odlok Mestne občine Murska Sobota.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen
(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Mestne občine Murska Sobota.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira skladno z določili 15. člena Uredbe vpogled v elaborat programa opremljanja, ki je podlaga za pripravo Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)" in je na vpogled na sedežu Mestne občine Murska Sobota.

14. člen
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Obrazložitev:

V skladu z določilom 86. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota-UPB (Uradni list RS št. 49/2010) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.

Št.: 350-0001/2020-7 (740)
Murska Sobota, dne

župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

1. Pravna podlaga

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr in 34/19) (v nadaljevanju: Uredba).

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben ter ocena stanja

Predmetno območje, veliko cca. 5,81 ha, je postalo stavbno s sprejemom občinskega prostorskega načrta (OPN) leta 2014. Skladno z 90. členom SD OPN1 (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16) je Mestna občina Murska Sobota v letu 2018 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) (Uradni list RS, št. 65/18).

Skladno z določili ZUreP-2 je potrebno za območja, kjer se z OPPN predvideva nove prostorske ureditve, gradnja nove komunalne opreme ter objektov in omrežij druge javne infrastrukture, izdelati program opremljanja, ki bo določil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno izgraditi oziroma dograditi,
- roke za gradnjo ter
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Predmetno območje je v celoti nepozidano. Z OPPN se v predmetnem območju načrtuje gradnja 51 stanovanjskih hiš. Za pridobitev gradbenih dovoljenj oz. izvedbo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev je predhodno potrebno zagotoviti komunalno opremo.

3. Poglavitne rešitve

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)" je pripravljen na podlagi elaborata programa opremljanja.

V elaboratu programa opremljanja je ovrednotena potrebna komunalna oprema ter določeni vsi potrebni parametri za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na predmetnem območju po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka. Vhodni podatki o potrebni komunalni opremi, velikosti gradbenih parcel, velikosti objektov so povzeti iz veljavnega OPPN.

Komunalna oprema	Cena / enoto	Količina	Skupaj brez		Skupaj v EUR
			DDV v EUR	DDV	
1. Zemljišča	30€ / m ²	6.227	186.810	41.098	227.908
2. Cestno omrežje (celotno)	50€ / m ²	6.227	311.350	68.497	379.847
3. Javna razsvetljava	30€ / m	1.088	32.640	7.180	39.820
4. Meteorna kanalizacija	100€ / m	1.088	108.800	23.936	132.736
5. Fekalna kanalizacija	115€ / m	1.041	119.715		119.715
6. Vodovod	100€ / m	1.112	111.200		111.200
7. Dokumentacija in ostale storitve	7 % od GOI del		47.860	10.530	58.390
Skupaj			918.375	151.241	1.069.616

Skupni stroški komunalnega opremljanja

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	685.529	205.659
2. nova meteorna kanalizacija	140.034	42.011
3. nova fekalna kanalizacija	127.013	38.104
4. novo vodovodno omrežje	117.034	35.111
Skupaj	1.069.616	320.885

Preračun stroškov – delež skupnih stroškov, ki postanejo obračunski

Pri izgradnji načrtovane komunalne opreme ni pričakovati sofinanciranja iz državnih ali drugih virov, zato se predlaga izvedba v daljšem časovnem okvirju in sicer v treh fazah v letih 2023, 2024 in 2025, in sicer po delih kot je zapisano v predlogu odloka. Temu mora slediti tudi zagotovitev finančnih sredstev v proračunu oz. v načrtu razvojnih programov. Uredba določa, da se program opremljanja izdela za največ 5 let.

4. Ocena finančnih in drugih posledic

Kot izdelovalec predmetnega programa opremljanja je bil v postopku javnega naročanja izbran ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota. Finančna sredstva za pripravo predmetnega programa opremljanja zagotavlja Mestna občina Murska Sobota.

Finančna sredstva za izgradnjo načrtovane komunalne infrastrukture se bodo delno zagotavljala iz proračuna Mestne občine Murska Sobota (60%), delno pa bodo krita iz komunalnega prispevka (40%), ki bo zaračunan zavezancem. Investicijska vrednost načrtovane infrastrukture izhaja iz ocene dejanskih stroškov, saj investicijske dokumentacije v času priprave programa opremljanja še nimamo.

Delež stroškov, ki bodo postali obračunski stroški in se bodo pokrili iz komunalnega prispevka, je bil določen po dveh glavnih kriterijih:

- ob enakih vhodnih podatkih (velikost parcele in bruto tlorisna površina objekta) je odmerjeni komunalni prispevek primerljiv z ostalimi območji v občini;
- gre za izgradnjo nove komunalne opreme večjega zaokroženega območja, ki bo predstavljalo celostno urejeno stanovanjsko sosesko, zato smatramo, da lahko zavezanci v tem območju vseeno plačujejo nekoliko višji komunalni prispevek kot v preostalem delu občine.

V spodnji tabeli prilagamo testni izračun komunalnega prispevka za tri različno velike stanovanjske hiše, postavljene na 800 m² veliko gradbeno parcelo, in sicer za bruto tlorisne površine 140 m², 180 m² in 220 m² ter primerjavo z izračunom na podlagi splošnega odloka, po katerem se zaračunava komunalni prispevek na ostalih območjih v občini.

A _{STAVBA}	A _{GP}	KP PO Rakičan (predlog odloka)	KP splošni odlok (ostala območja v občini)
140 m ²	800 m ²	6.644 €	5.158 €
180 m ²	800 m ²	7.328 €	6.001 €
220 m ²	800 m ²	8.135 €	6.845 €

Primerjava na reprezentativnem izračunu

A_{STAVBA} – bruto tlorisna površina stavbe

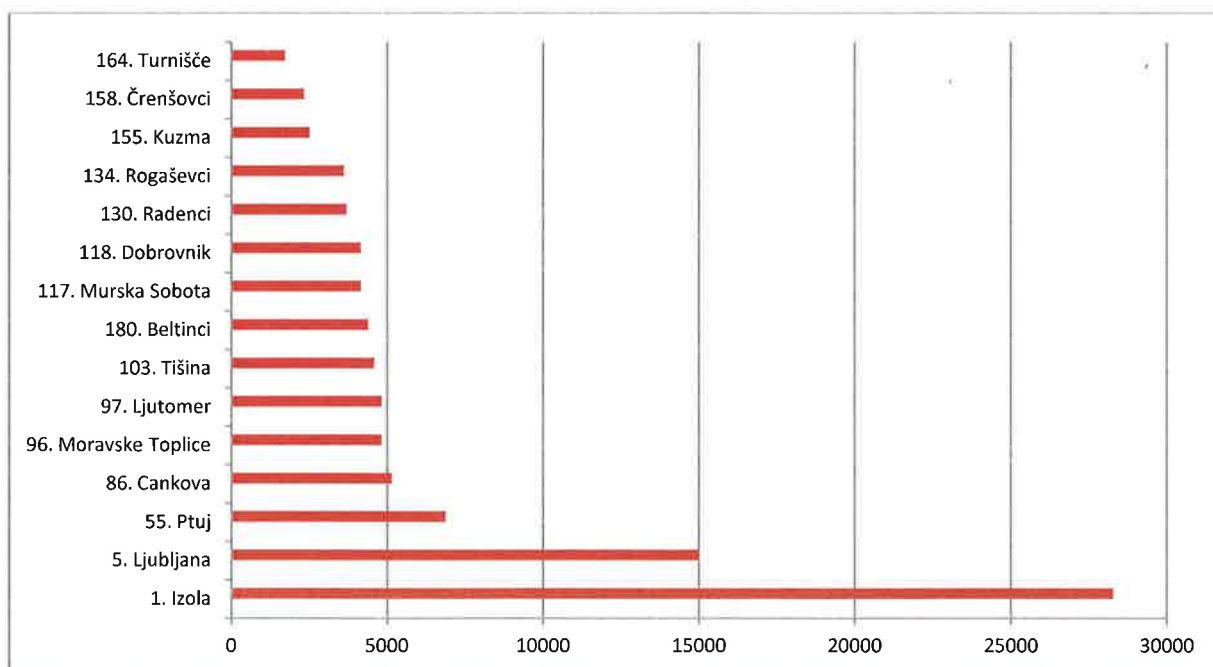
A_{GP} – površina gradbene parcele stavbe

KP – komunalni prispevek

K obrazložitvi z odlokom predlaganih meril za odmero komunalnega prispevka podajamo tudi kratko primerjavo višine odmerjenega komunalnega prispevka med občinami.

Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2018 izdelalo analizo odmere komunalnega prispevka na vzorcu 166 občin. Mestna občina Murska Sobota je bila po višini komunalnega prispevka v Sloveniji uvrščena na 117. mesto. Kljub temu, da so nekatere občine vmes sprejele nove odloke, tudi današnje stanje bistveno ne odstopa od stanja v letu 2018.

Primerjava je bila narejena za enostanovanjsko hišo, z neto tlorisno površino 150 m² in velikostjo gradbene parcele 500 m².



Analiza je bila narejena za območja, na katerih se komunalni prispevek odmerja na podlagi splošnega občinskega odloka za odmero obstoječe komunalne opreme. Posebni odloki, kjer gre za novo komunalno opremo, pomenijo praviloma višje odmerjen komunalni prispevek (nova komunalna oprema večjega zaokroženega območja je povezana z visokimi stroški, ki jih ima občina).

Predmetni odlok bo predstavljal pravno podlago za izdajo odločb, ki jih bo občina izdala zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

Mestnemu svetu predlagamo, da sprejme:

- predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) predloženi obliki in vsebini v I. obravnavi.

OBSEG GRADIVA

TEKSTUALNI DEL:

1. *Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja "OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)" – I. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov),*
2. *Obrazložitev*

GRAFIČNI DEL:

3. *Območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme*
4. *Prikaz nove komunalne opreme*
5. *Prikaz zemljišč, ki jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč*

Gradivo pripravili:

- Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota in
- ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobote

Program opremljanja za območje OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)

Naziv grafičnega prikaza: Karta 1- Območje opremljanja in hkrati obračunsko območje za vse vrste komunalne opreme

Pripravljaliec: Mestna občina Murska Sobota, Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota

Izdelovalec: ZEU načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota



Program opremljanja za območje OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)

Naziv grafičnega prikaza: Karta 2- Prikaz nove komunalne opreme

Pripravljalec: Mestna občina Murska Sobota, Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota

Izdelovalec: ZEU načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota



Program opremljanja za območje OPPN za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)

Naziv grafičnega prikaza: Karta 3- Prikaz zemljišč, ki jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč

Pripravljalec: Mestna občina Murska Sobota, Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota

Izdelovalec: ZEU načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

