



OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RUŠE

1. NAZIV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU:

ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA
OBMOČJU ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP) RU 39 IN RU40 – del
(hitri postopek)

2. PREDLAGATELJ GRADIVA:

Urška Repolusk, županja

3. PRIPRAVLJALEC GRADIVA:

MATRIKA, svetovanje, prostorske storitve d.o.o.

4. VSEBINA GRADIVA:

- obrazložitev
- predlog odloka (priloga v digitalni obliki)
- elaborat PO (priloga v digitalni obliki)

5. POROČEVALEC NA SEJI OBČINSKEGA SVETA:

Andrej Novak, Matrika d.o.o.

6. PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 4. odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3), 15. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) ter skladno z Uredbo 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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejme Občinski svet Občine Ruše Odlok o programu opremljanja za Občinski podrobni prostorski načrt na območju enot urejanja prostora (EUP) RU39 in RU40 – del.

7. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA:

- hitri postopek
- navadna večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 354-0009/2022

Datum: 4. 2. 2022

Urška Repolusk
ŽUPANJA



OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA OBMOČJU ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP) RU 39 IN RU40 – del

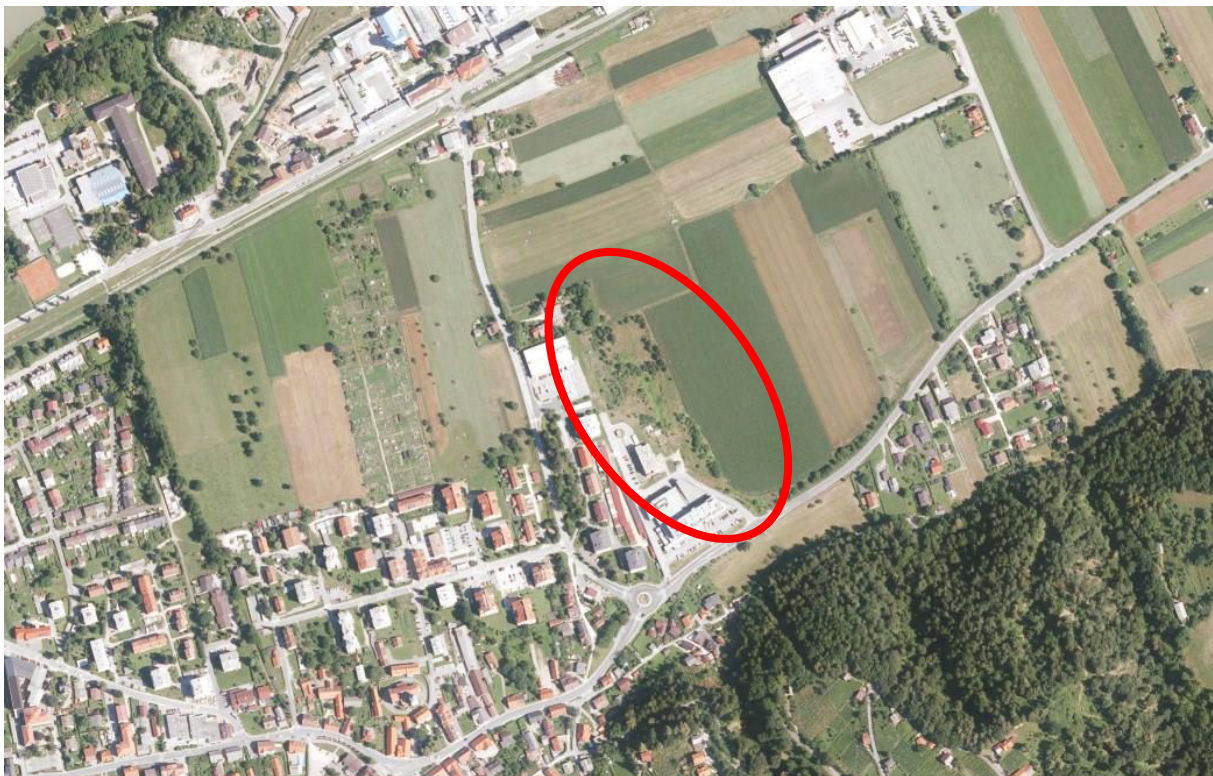
Odlok o programu opremljanja za Občinski podrobni prostorski načrt na območju enot urejanja prostora (EUP) RU39 in RU40 – del je pripravljen na podlagi 4. odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3), 15. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) ter skladno z Uredbo 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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3, v nadaljevanju: Uredba).

ZUreP-2 in na njegovi podlagi sprejeta Uredba določata nov način izračuna komunalnega prispevka kot finančnega sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja

Uvod

Odlok obravnava program opremljanja zemljišč za gradnjo komunalne opreme na območju, ki se ureja z OPPN na območju enot urejanja prostora (EUP) Ru 39 in Ru 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/18, v nadaljevanju »Odlok o OPPN«). Odlok o OPPN v grafičnem in tekstualnem delu ter smernicami in mnenji soglasodajalcev predvideva gradnjo komunalne opreme v območju obdelave. Ta komunalna oprema predstavlja javne komunalne vode, ki bodo po izgradnji del omrežja javnih komunalnih vodov naselja Ruše.

Zemljišča predmetnega OPPN se nahajajo na vzhodni vstopni strani v naselje Ruše.



Slika1: Atlas okolja, območje OPPN v širšem območju naselja Ruše
(http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Območje, katerega je potrebno na novo komunalno opremiti, obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih je predvidena gradnja stanovanjske in nestanovanjske poselitve, drugih ureditvenih površin ter površin za dostop in mirujoči promet na območju urejanja prostora (EUP) RU39 in RU40 (del).



Slika 2: Ureditvena situacija območja Odloka o OPPN

Večji del obravnavanega območja je nepozidano zemljišče in se proti vzhodu ter severu odpira v zelene (kmetijske) površine. Na jugu območje omejuje večji trgovsko poslovni objekt s hotelom, proti zahodu pa območje meji na obstoječe večstanovanjske objekte (blokovna gradnja).

Na južni strani območje omejuje državna regionalna cesta Maribor - Ruše (RC II. r – 1431). Del obravnavanega dela območja pa se na severozahodu navezuje na državno regionalno cesto Ruše – Selnica (RC II. r. – 1439).

Predmet in vsebina programa opremljanja

Predmet tega programa opremljanja je ovrednotenje komunalne opreme, ki mora biti izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja zazidave, ki jo ureja Odlok o OPPN.

Območje OPPN se bo opremljalo v dveh etapah oz. fazah, v prvi fazi na podlagi pogodbe o opremljanju z izgradnjo komunalne opreme za potrebe doma starejših občanov ter objektov, vzhodno od njega, v drugi fazi pa preostanek območja OPPN (zahodni del) s sredstvi občine.

Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga bodisi za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo v njem navedenih delov infrastrukturnih omrežij, predvidenih z Odlokom o OPPN, bodisi

za sklenitev pogodbe o opremljanju zemljišč in za izgradnjo ter predajo v pogodbi določenih delov omrežij.

Uredba predpisuje podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave programa opremljanja ter določitve podlag za odmero in izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Program opremljanja zemljišč za gradnjo vsebuje naslednje sklope:

1. območje opremljanja,
2. novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
3. roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
4. finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
5. podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Podlaga za pripravo programa opremljanja je elaborat programa opremljanja, katerega vsebina je predpisana z Uredbo. Vsebuje tekstualni in grafični del.

Kot sestavni del tega elaborata programa opremljanja se uporabljajo naslednje grafične priloge:

- Karta 1: Območje opremljanja, merilo 1:1000;
- Karta 2.1: Obračunsko območje cestnega omrežja, merilo 1:1000;
- Karta 2.2: Obračunsko območje vodovodnega omrežja, merilo 1:1000;
- Karta 2.3: Obračunsko območje kanalizacijskega omrežja, merilo 1:1000;
- Karta 2.4: Obračunsko območje javnih površin, merilo 1:1000;
- Karta 3: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanja, merilo 1:1000;
- Karta 4.1: Prikaz nove komunalne opreme - cestno omrežje in javne površine, merilo 1:1000;
- Karta 4.2: Prikaz nove komunalne opreme - vodovodno omrežje, merilo 1:1000;
- Karta 4.3: Prikaz nove komunalne opreme - kanalizacijsko omrežje, merilo 1:1000 in
- Karta 4.4: Prikaz nove komunalne opreme - ostala GJI, merilo 1:1000.

S predlaganim programom opremljanja se za posamezne vrste nove komunalne opreme določijo skupni oz. obračunski stroški komunalne opreme, preračun stroškov opremljanja na enoto mere (stroški opremljanja na m² gradbene parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju oz. stroški opremljanja na m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju) ter merila za odmero komunalnega prispevka.

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{DN}) in deležem površine objekta (D_{IN}) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Komunalni prispevek predstavlja namenski vir financiranja in je namenjen gradnji komunalne infrastrukture.

Ocena finančnih in drugih posledic sprejetja odloka

Vir za pokrivanje investicije bodo prihodki komunalnega prispevka po tem odloku, dodatno k temu pa bo obračunan tudi komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po določilih Uredbe in skladno z Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/2021).

Obstaja možnost, da bo investitor na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s 157. členom ZUreP-2, del komunalne opreme zgradil sam. Pri tem se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme štejejo skladno s drugim odstavkom 157. člena ZUreP-2 kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. Investitor je v skladu z določili navedenega zakona dolžan zgrajeno komunalno opremo oz. zemljišča brezplačno predati občini, ob tem pa plačati še morebitni komunalni prispevek za preostanek nove komunalne opreme oz. obstoječo komunalno opremo.¹

6. Ostalo

Program opremljanja se objavi v uradnem glasilu občine ter prostorskem informacijskem sistemu. V uradnem glasilu občine se objavi tekstualni del programa opremljanja, za grafični del pa se navede le identifikacijska številka programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu. V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat programa opremljanja.

Zaradi potreb po čimprejšnjem izvajanju odloka ter pričetku gradnje DSO predlagamo Občinskemu svetu Občine Ruše, da sprejme odlok po hitrem postopku.

¹ Dejansko je investitor v izgradnjo DSO že v dogovorih z Občino Ruše za sklenitev pogodbe o opremljanju za izgradnjo komunalne opreme v 1. fazi.