



OBČINA DOBROVA- POLHOV GRADEC
ŽUPAN

Stara cesta 13,
1356 Dobrova
Tel.: 3601-800, Fax.:3601-805

Številka: 007-0018/2013

Datum: 04.07. 2013

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE DOBROVA – POLHOV GRADEC

ZADEVA: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec

NAMEN: Prva obravnava

Predlagatelj: Župan Franc Setnikar

Poročevalci: Branko Kraševc, GEAS d.o.o.

PRAVNA OSNOVA: 16. člen Statuta Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12), ki med drugim določa pristojnost Občinskega sveta občine Dobrova-Polhov Gradec, da sprejema odloke in druge občinske akte, 74. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 31/12), 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 106/2010 – popr. ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012 in 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8), 9. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) ter 5., 6. in 7. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Predlog članom občinskega sveta:

SKLEP:

Občinski svet sprejme predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec v predlaganem besedilu.

1. Obrazložitev:

Občinski podrobni prostorski načrt za območje VP 41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec (OPPN) predvideva podrobno vsebino gradnje v tem območju, kot tudi gradnjo prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki je pogoj za gradnjo objektov v načrtovanem OPPN-ju. Za gradnjo prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture pa je potrebno sprejeti Program opremljanja, ki se potrdi z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec (Odlok). Gradnja infrastrukture se deli v 3 samostojne faze (faza 1: gradnja stavbe A in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE1, faza 2: gradnja čistilne naprave in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE2, faza 3: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE3). Faze gradnje infrastrukture se lahko izvajajo neodvisno v poljubnem časovnem zaporedju. Sama faza 3 je razdeljena zaradi izvedljivosti tudi na 3 samostojne etape (etapa E1: zajema gradnjo stavb E in O1, etapa E2: zajema gradnjo stavb C1 in C2, etapa E3: zajema gradnjo stavb C3, D, B1, B2 in B3). Za vsako etapo je potrebno zgraditi celotno infrastrukturo, ki je zajeta v območju etape. V primeru, da je potrebna navezava na prometno, komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo izven območja etape, se mora infrastruktura zgraditi v takem obsegu, da bo omogočeno funkcioniranje stavb v območju te etape, ne glede ali bo ta infrastruktura poteka preko območja druge etape. Za gradnjo infrastrukture v območju faze 1 in 3 se bo z investitorji sklenila pogodba o opremljanju in bodo investitorji sami zgradili infrastrukturo ter jo predali občini. Občina jim bo zaračunala komunalni prispevek za širše območje. Za fazo 2, ki zajema čistilno napravo in je opredeljena kot komunalna infrastruktura, se ne plačuje komunalnega prispevka.

S sprejetjem Odloka bo omogočena sama izvedba OPPN-ja, s katerim bo občina ustvarila pogoje za izgradnjo trgovsko storitvenega centra v Polhovem Gradcu in ureditev obrtno-poslovne cone za potrebe obrti in obrti sorodnih dejavnosti na območju, ki je bil za ta namen predviden v OPPN-ju ter čistilne naprave za potrebe Polhovega Gradca.

Pripravil:
Boris Krnjajič

ŽUPAN
Franc Setnikar

Priloge:

- I. Naslov odloka, II. Uvod,
- III. Besedilo in člani odloka, IV. Obrazložitev odloka.

Posebne priloge:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec k prilogi III,
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo v območju urejanja VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec PE1 in PE2.

I. NASLOV ODLOKA

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec

II. UVOD

1 . Razlogi, zaradi katerih je akt potreben

Na območju načrtovane gradnje je sprejet Občinski podrobni prostorski načrta za območje VP 41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec (OPPN), ki predvideva na tem območju gradnjo prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki je pogoj za gradnjo objektov v načrtovanem OPPN-ju. Komunalna infrastruktura se gradi na osnovi programa opremljanja, ki se ga potrdi z Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec. Z izgradnjo komunalne opreme po fazah in v območju faze 3 tudi po etapah, se bodo lahko začeli graditi objekti.

2. Ocena stanja, cilji in načela odloka

Program opremljanja je izdelan za prostorsko enoto PE1 in PE3 v območju urejanja OPPN VP 41/1-1del in 41/1 del Polhov Gradec. Območje opremljanja ima tri obračunska območja oziroma tri prostorske enote PE1, PE2 in PE3. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji čistilne naprave v lasti Občine, zato kot infrastrukturni objekt ni obremenjen s komunalnim prispevkom. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji trgovsko poslovne stavbe, lokacijsko ločena od enote PE3 in se nanaša na gradnjo nove komunalne infrastrukture le v območju ceste, ostalo pa se priključuje na obstoječe komunalne vode. Program ima dva obračunska območja PE1 in PE3. V PE1 je potrebno zgraditi le dostopno cesto 1, ki je v programu opremljanja ovrednotena kot predvidena komunalna infrastruktura.

Prostorska enota PE3 je drugo obračunsko območje in je namenjena gradnji industrijsko-poslovnih stavb. Območje je delno komunalno opremljeno. Za navezavo objektov na komunalno infrastrukturo je potrebno zgraditi ceste z javno razsvetljavo, vodovod, plinovod, kanalizacijo za odvajanje odpadnih fekalnih in meteornih vod, elektro in telefonsko omrežje. Poleg tega je za preprečitev prelivanja vodotoka Božne predviden protipoplavni nasip. Le ta je v programu opremljanja ovrednoten ter stroškovno s komunalnim prispevkom obremenjuje investitorja komunalne opreme območja. K stroškom predvidene infrastrukture se ob izračunu komunalnega prispevka prišteje vrednost obstoječe kom. infrastrukture skladno z veljavnim Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Dobrova – Polhov Gradec.

Program opremljanja obsega opisni del predvidene gradnje komunalne infrastrukture ter finančno vrednotenje kot osnovo za izračun komunalnega prispevka. Vsi stroški vključujejo DDV. Poleg predvidenih skupnih stroškov investicije in obračunskih stroškov kot osnove za izračun komunalnega prispevka niso prišteti stroški obstoječe

komunalne opreme. Le ti se bodo obračunali na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Dobrova – Polhov Gradec (Ur. List RS št. 86/20111 z dne 28.10.2011).

Cilj in načela sprejetja Programa opremljanja in Odloka za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec je omogočiti nadaljnji razvoj Polhovega Gradca na način, ki bo ljudem omogočal boljše in kvalitetnejše bivalne pogoje in razvoj obrti.

3 . Ocena finančnih in drugih posledic odloka

Sprejem odloka na občinski proračun v prvi fazi ne bo imel direktnih posledic. S podpisi Pogodb o opremljanju se bo izgradnja komunalne infrastrukture v celoti prenesla na investitorje v območju gradnje. Ti investitorji bodo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka občini še za širše območje, ki ga bodo plačali pred izdajo gradbenega dovoljenja. Infrastruktura (ceste z objekti, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava) se skladno s Pogodbo o opremljanju prenese na občino in vrednostno zapre z izdano odločbo za ožje območje.

V primeru pa, da občina sama gradi komunalno infrastrukturo, mora za gradnjo založiti vsa sredstva iz programa opremljanja in se investitorjem lahko obračunava komunalni prispevek, ko vložijo vlogo za izračun komunalnega prispevka pred izdajo gradbenega dovoljenja, kar pa časovno ne moremo opredeliti. To bi pomenilo za občino zalaganje sredstev za časovno obdobje, za katero ne vemo, kdaj se bodo povrnila.

III. BESEDILO ČLENOV ODLOKA

Posebna priloga

IV. OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Odlok v 1. členu potrjuje pripravljen Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec PE1 in PE3.

V 2. členu je prikazana vsebina odloka, ki našteva, da odlok vsebuje: splošni del programa opremljanja, prikaz predvidene komunalne opreme z izračunom obračunskih stroškov, podlage za odmero komunalnega prispevka, grafične priloge.

V 3. členu so določena obračunska območja in navaja dva obračunska območja, ki sta stroškovno razdeljena na funkcionalni enoti PE1 in PE3.

V 4. členu je naštetih predvidena komunalna oprema, ki obsega:

- gradnjo dostopne ceste 1,
- gradnjo dostopne ceste 2 in 3,
- gradnjo mostu čez vodotok Božna,
- ureditev brežine vodotoka Božna (protipoplavni nasip),
- gradnjo javne razsvetljave,
- gradnjo vodovodnega omrežja,
- gradnjo meteorne in fekalne kanalizacije.

5. člen navaja skupne in obračunske stroške, kjer se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin,
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

V 6. členu so določena merila za odmero komunalnega prispevka, ki so v skladu s pravilnikom, ki določa razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine D_{pi} in D_{ti} . Izračunano je najvišje dopustno razmerje 30% obremenitve gradbene parcele in 70% obremenitve neto tlorisne površine.

7. člen določa obračunske stroške območij.

V 8. členu je prikazan izračun komunalnega prispevka
 $K_{Pij} = (A_{parcela} \cdot C_{pij} \cdot D_p) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot C_{tij} \cdot D_t)$

V 9. členu je naveden način indeksacije, ki pravi, da se stroški opremljanja na enoto mere (C_{pi} in C_{ti}) se pri odmeri komunalnega prispevka 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«.

V 10 členu je navedeno, da se investicija lahko izvede z podpisom pogodbe o opremljanju, s katero se izgradnja infrastrukture znotraj območja prenese na investitorje.

11. člen navaja, da so podatki dostopni na občini.

12. člen navaja veljavnost odloka.