



Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02, 25/02 in Uradni list RS, št. 38/05, 24/06) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 10. julija 2008 sprejel

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ROŽNA DOLINA III

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja za območje OPPN Rožna dolina III (v nadaljevanju program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje USZ inženiring d.o.o. Ljubljana v juniju 2008.

2. člen

(vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja. Program opremljanja je sestavljen iz besedila in grafičnega dela.

3. člen

(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja za območje OPPN Rožna dolina III je:

- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno komunalno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z OPPN izvedejo in služijo svojemu namenu.
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo.

4. člen

(podlage za pripravo programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je pripravljen na podlagi OPPN Rožna dolina III in je sestavina spisa OPPN. Predmet OPPN je izgradnja stanovanjskih objektov s spremljajočimi funkcionalnimi površinami in potrebnimi omrežji, objekti in napravami komunalne infrastrukture.

(2) Pri pripravi programa opremljanja je bil upoštevan občinski lokacijski načrt za del območja urejanja Rožna dolina III, predlog osnutka za elektroenergetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo, Bonnet d.o.o., maj 2005. Izračun količin je bil opravljen na osnovi zbirne karte komunalnih naprav, vrednotenje pa na osnovi izkustvenih cen in na podlagi podatkov MO Nova Gorica ter smernic nosilcev urejanja prostora.

5. člen

(obstoječa komunalna infrastruktura)

(1) Obravnavano območje je deloma že komunalno opremljeno. V neposredni bližini se nahaja obstoječa prometna in komunalna infrastruktura, na katero se bo obravnavano območje navezovalo.

(2) Širši prostor se prometno navezuje na Vipavsko cesto. Ob vzhodnem robu ureditvenega območja poteka lokalna cesta št. 284330 Rožna Dolina – bolnišnica Stara Gora. Na južnem robu meji na javno pot št. 785010 Rožna Dolina Liskur in na zahodnem na javno pot pobočja Markovega hriba. Poti se zaključujejo ob domačijah.

(3) V dolini javne odpadne kanalizacije ni. Urejena je individualno z greznicami ob objektih. Upoštevati je potrebno tudi okoliške obstoječe objekte.

(4) Območje se oskrbuje iz javnega vodovoda v pocinkani izvedbi profila 65 mm, ki poteka ob cesti Na barju in ga bo potrebno rekonstruirati.

(5) Ob vzhodnem robu obravnavanega področja poteka 110 kV daljnovod, ki ne tangira pozidave. Na severni strani ob Vipavski cesti poteka 20 kV kablovod, ki napaja TP Rožna Dolina 1, 2 in 3.

(6) Obstoječ NN razvod na obravnavanem področju pokriva potrebe napajanja električnih porabnikov v sklopu obstoječe pozidave. Deloma prehaja preko novih zazidalnih površin. Obstoječe omrežje ne zadovoljuje potreb za napajanje bodočih porabnikov, saj nova priključna moč bistveno presega rezerve moči v obstoječi energetski napajalni mreži.

(7) Na robu obravnavanega področja je deloma že izvedena javna razsvetljava in sicer v sklopu obstoječega NN omrežja, kot njegov sestavni del. Izvedena je s posamičnimi svetili na drogovih NN omrežja. Obstoječa javna razsvetljava ne ustreza zahtevam novo urejenega prostora.

(8) Preko obravnavanega področja potekajo TK vodi, ki napajajo objekte v okolici. Ti se priključujejo na ATC z zračnim vodom, ki napaja tudi okoliške stanovanjske hiše. Kapaciteta priključnega kabla zadošča za bodoče potrebe kompleksa.

6. člen

(predvidena komunalna infrastruktura)

(1) Program opremljanja določa komunalno infrastrukturo območja OPPN, to so objekti oziroma omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere občina odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko z lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu:

- za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih služb po predpisih o varstvu okolja,
- za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih služb po predpisih, ki urejajo energetiko,
- za lokalne ceste, javna parkirišča, zelene in druge javne površine.

(2) Program opremljanja obsega izgradnjo komunalne infrastrukture območja OPPN in njenih priključkov na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključke predvidenih objektov nanje. Objekti in omrežja komunalne infrastrukture so dimenzionirani na predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov. V programu opremljanja so prikazane tudi investicije v telekomunikacijsko, elektroenergetsko infrastrukturo in oskrbo s plinom, ki ne spadajo v lokalno komunalno infrastrukturo, vendar je ta predvidena z OPPN.

V programu opremljanja je predvidena izgradnja oziroma prenova naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- izgradnja cestnega omrežja
- izgradnja vodovodnega in hidrantnega omrežja,
- izgradnja odpadne in padavinske kanalizacije,
- izgradnja elektroenergetskega omrežja
- izgradnja javne razsvetljave,
- izgradnja telekomunikacijskega omrežja,
- ureditev mest za zbiranje in odvoz odpadkov
- ureditev struge potoka Liskur na območju OPPN
- izgradnja lokalnega plinovodnega omrežja.

(3) Oskrbo območja OPPN s plinom bo lahko zagotavljal upravljavec, ki bo vse aktivnosti v zvezi z gradnjo plinovodnega omrežja v rokih in obsegu po programu opremljanja tudi izvedel skladno s koncesijsko pogodbo.

7. člen

(obračunsko območje investicije)

Program opremljanja je izdelan za območje OPPN, ki skladno s pogoji uredbe tvori eno obračunsko območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na predvideno komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe. Meja obračunskega območja ustreza meji območja OPPN prikazanega na grafični prilogi, ki je sestavni del programa opremljanja.

8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

(1) Skupni stroški investicije na obračunskem območju, ki so določeni po posamezni vrsti komunalne infrastrukture, obsegajo:

- stroške gradnje komunalne infrastrukture,
- stroške odkupa nepremičnin,
- stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije

ter druge stroške.

(2) Višina stroškov izgradnje komunalne infrastrukture in njenih priključkov na omrežja oskrbovalnih sistemov (gradbeni stroški, stroški materiala in montaže) je bila izračunana na osnovi zbirne karte komunalnih naprav, vrednotenje pa na osnovi izkustvenih cen in na podlagi podatkov MO Nova Gorica ter danih smernic nosilcev urejanja prostora.

(3) Stroški odkupa nepremičnin se nanašajo na odkup zemljišč, ki so z OPPN namenjena splošni rabi in jih bo občina pridobila skladno s predpisi. Stroški predvidene investicije vključujejo tudi stroške izdelave projektne in tehnične dokumentacije ter stroške priprave zemljišča. Med stroške investicije spadajo tudi vsi drugi stroški, ki bi nastali zaradi graditve objektov in naprav in bremenijo neposredno investitorja, kot so:

- stroški izvajanja gradbenega inženiringa in nadzora,
- stroški geoloških raziskav,
- stroški izdelave katastrov, parcelacij, idr.

Višina teh stroškov je ovrednotena na podlagi povprečnih stroškov iz primerljivih projektov.

(4) Obračunski stroški investicije se izračunajo tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov. Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture Mestna občina Nova Gorica trenutno ne predvideva finančnih sredstev iz drugih virov, tako da so skupni stroški enaki obračunskim stroškom.

(5) Skupni oziroma obračunski stroški investicije v izgradnjo komunalne infrastrukture na območju OPPN so prikazani v tabeli 3 programa opremljanja.

9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Investicija v komunalno infrastrukturo, predvidena s programom opremljanja, se financira iz komunalnega prispevka, ki ga investitor objektov oziroma zavezanec komunalnega prispevka plača občini za priključitev stavbe ali površine na komunalno infrastrukturo na območju opremljanja. Stroški predvidenih investicij v telekomunikacijsko, elektroenergetsko, KaTV in plinsko infrastrukturo, za kar se ne odmerja komunalnega prispevka, niso breme proračuna občine.

10. člen

(terminski plan)

Predviden začetek del je konec tretjega četrletja 2008, gradnja bo potekala fazno, glede na etapnost in zajema obdobje dveh do štirih let.

11. člen

(faznost izvajanja OPPN)

Predvidene posege se lahko izvede v eni etapi ali v ločenih etapah:

- etapa 1: rekonstrukcija dovoznih javnih poti, regulacija potoka Liskur in izgradnja predvidenih objektov na južnem delu območja podrobnega prostorskega načrta pod in nad terenom, ureditev pripadajočih zunanjih površin, prometne in komunalno energetske infrastrukture;
- etapa 2: rekonstrukcija dela lokalne ceste na severovzhodu območja, izvedba mostu čez potok Liskur in izgradnja predvidenih objektov na severni strani območja, ureditev pripadajočih zunanjih površin, prometne in komunalno energetske infrastrukture;
- etapa 3: ureditev rekreacijskih površin med potokom Liskur in lokalno cesto na vzhodni strani.

12. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

Program opremljanja v točki 3.2.1 določa razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine in določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine $D_{pi} : D_{ti} = 0,4 : 0,6$, faktor dejavnosti pa $K_{dejavnosti} = 1$.

13. člen

(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicijo v predvideno komunalno infrastrukturo)

Vrednosti C_p – cena na m^2 zemljiške parcele in C_t – cena na m^2 neto tlorisne površine v odvisnosti od obračunskega območja komunalne infrastrukture sta prikazana v poglavju 3.1 programa opremljanja.

14. člen

(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo)

V poglavju 3.2 programa opremljanja so prikazani stroški za posamezno obstoječo infrastrukturo primarnih omrežij, ki se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka.

15. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Stroški opremljanja m^2 parcele z določeno komunalno infrastrukturo (C_{pi}) in stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (C_{ti}), v obračunskem območju se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo pri GZ Slovenije, "Gradbena dela - ostala nizka gradnja".

(2) Obračunski stroški za obstoječo infrastrukturo so upoštevani na dan 17.01.2008.

16. člen

(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna v skladu z določili točke 3.2 programa opremljanja in sicer na osnovi 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007).

17. člen

(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja)

Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja je možno, kadar je ugotovljeno, da je investitor sam financiral izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture. Mestna občina Nova Gorica bo z investitorjem sklenila urbanistično pogodbo, s katero bo uredila interese obeh subjektov.

18. člen

(poračun komunalnega prispevka)

Po končani izgradnji in obračunu dejanskih stroškov izgradnje komunalne opreme na območju OPPN ter po izgradnji vseh objektov na območju OPPN se opravi poračun komunalnega prispevka z vsemi graditelji objektov na območju OPPN.

19. člen

(dostop do podatkov)

Program opremljanja s prilogami je sestavni del spisa OPPN Rožna Dolina III in je na vpogled na oddelku za okolje in prostor pri Mestni občini Nova Gorica.

20. člen

(posredovanje podatkov v zbirko pravnih režimov)

Mestna občina Nova Gorica posreduje podatke iz programa opremljanja ministrstvu, pristojnemu za vodenje zbirke pravnih režimov po predpisih o urejanju prostora, v obsegu in na način, ki ga določajo predpisi o vsebini in načinu vodenja zbirke pravnih režimov.

21. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 350-05-1/99

Nova Gorica, 10. julija 2008

Darinka Kozinc
PODŽUPANJA