



OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

Številka: 007-0007/2021-2

Datum: 1. 7. 2021

Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica

Predlog

Naslov zadeve za obravnavo in sprejem

Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN
MI43 – Mirenski kostel«

Gradivo za obravnavo na seji	19. redni seji
Točka dnevnega reda	9. točka
Predlagatelj	Mauricij Humar, župan
Pripravljaivec gradiva	Blaž Malenšek, Terragis d.o.o.
Poročevalec	Blaž Malenšek, Terragis d.o.o.
Pristojna delovna telesa	Odbor za gospodarstvo in proračun

ŽUPAN
Mauricij Humar

Priloge:

- Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN MI43 – Mirenski kostel«

Predlog

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), 21. člena 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 Občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 112/07, 69/14, 93/14, 93/15 in 62/16) je Občinski svet Občine Miren – Kostanjevica na _____. redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN MI43 – Mirenski kostel«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN MI43 – Mirenski kostel« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli območje opremljanja, novo komunalno opremo, ki je bila zgrajena na območju opremljanja, roke za izvedbo, finančna sredstva za izvedbo opremljanja 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 in
- grafične prikaze.

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 infrastrukturo, novo vodovodno omrežje in novo omrežje fekalne kanalizacije, 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 Občine Miren - Kostanjevica (v nadaljevanju: Splošni odlok Občine Miren - Kostanjevica).

(3) Splošni odlok Občine Miren - Kostanjevica 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 za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in načina plačila.

4. člen
(obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta MI43, »Mirenski kostel« v Mirnu (Uradni list RS, št. 108/20), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja.

(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.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen
(obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju pred izvedbo projekta komunalnega opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje vseh predvidenih objektov, kot so predvideni s prostorskim aktom. Nova komunalna oprema se bo navezovala na že obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja oz. v neposredni bližini. Gre za obstoječe cestno omrežje, obstoječe vodovodno omrežje in obstoječe kanalizacijsko omrežje, v skladu z določili Splošnega odloka Občine Miren – Kostanjevica.

(2) Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, kot jo predvideva prostorski akt. To pomeni novo prometno omrežje (vključno z ureditvijo priključka na regionalno cesto), novo kanalizacijsko omrežje in novo vodovodno omrežje.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen (skupni in obračunski stroški investicije)

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

Komunalna oprema	Skupni stroški	Proračunski in drugi viri	Obračunski stroški
1. nova cestna infrastruktura	41.300	41.300	0
2. nova vodovodna infrastruktura	43.740		43.740
3. nova fekalna kanalizacija	73.200		73.200
Skupaj	158.240	41.300	116.940

7. člen (časovni načrt)

Gradnja nove komunalne opreme je predvidena v letu 2023, uporabno dovoljenje in predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem pa najkasneje do 31.12.2023.

8. člen (financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo nove cestne infrastrukture na območju opremljanja bo nepovratno zagotavljala Občina Miren – Kostanjevica iz proračuna, sredstva za izgradnjo nove vodovodne in kanalizacijske infrastrukture pa zasebni investitor na podlagi Pogodbe o opremljanju.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

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:

$KP_{nova(ij)}$ =	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP} =	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{pN(ij)}$ =	stroški opremljanja na m^2 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,
$C_{tN(ij)}$ =	stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
D_{tN} =	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i =	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j =	posamezno obračunsko območje.

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 (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) znaša 0,4 (D_{pN}) proti 0,6 (D_{tN}).

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

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:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/ m^2)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/ m^2)
1. nova cestna infrastruktura	0,00	0,00
2. nova vodovodna infrastruktura	4,52	25,20
3. nova fekalna kanalizacija	7,57	42,17
Skupaj	12,09	67,37

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 Občine Miren - Kostanjevica, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje in
- obstoječe cestno 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 MI43 – Mirenski kostel« 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: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen
(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Občine Miren - Kostanjevica.

14. člen
(veljavnost)

(1) Ta odlok se skupaj s tekstualnim delom Programa opremljanja objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in stopi v veljavo naslednji dan po objavi.

(2) Program opremljanja se objavi v prostorsko informacijskem sistemu občin in na spletni strani občine.

Številka:
Datum:
Kostanjevica

Mauricij Humar, l.r.
župan Občine Miren -

O B R A Z L O Ž I T E V:

OBRAZLOŽITEV

1. Razlogi, ki utemeljujejo potrebe po odloku

Program opremljanja se pripravi za potrebe komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, na katerem je v konkretnem primeru predvidena izgradnja individualnih stanovanjskih objektov. Območje je opremljeno s primarno infrastrukturo, za predvidene objekte je potrebno zgraditi sekundarno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Program opremljanja predstavlja tudi podlago za podpis pogodbe o opremljanju, s katero se investitorju dovoli izgradnja komunalne opreme, ki jo nato preda v last in upravljanje Občini Miren – Kostanjevica. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

2. Cilji, ki jih želimo doseči s sprejemom odloka

S sprejemom odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje MI43 – Mirenski kostel želimo natančno opredeliti novo komunalno opremo, ki se bo gradila na tem območju in kriterije za obračun komunalnega prispevka na tem območju.

V skladu s 157. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20) lahko občina sklene pogodbo o opremljanju, če so izpolnjeni zakonsko določeni pogoji, med drugim tudi izkaz javnega interesa. Za ugotavljanje javnega interesa je pristojen občinski svet, ki s tem odlokom sprejme odločitev, da je načrtovana gradnja in komunalno opremljanje stavbnih zemljišč na območju MI43 – Mirenski kostel v Mirnu, v javnem interesu.

3. Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na območju

Pravno podlago za sprejem odloka nudijo:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20),
- Gradbeni zakon GZ (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/17 – popr., 61/20, 65/20 – sprem. in dop. ter 15/21),
- Uredba o vsebini programa 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),
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 90/2021).

4. Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom odloka

S sprejemom odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje MI43 – Mirenski kostel bo natančno določen obseg izgradnje nove komunalne opreme za potrebe predvidene gradnje stanovanjskih objektov, objektov za zdravstveno nego, objektov za gostinsko in športno dejavnost ter sprejeta merila za obračun komunalnega prispevka. S tem bo omogočena pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene objekte na območju opremljanja.

5. Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom odloka

Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme, ki se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Skupni stroški opremljanja obračunskega območja znašajo 158.240 €, obračunski stroški opremljanja znašajo 116.940 €. Občina Miren - Kostanjevica bo iz proračuna občine zagotovila 41.300 €.

6. Druge pomembne okoliščine, glede vprašanj, ki jih ureja predlagani odlok
Drugih pomembnih okoliščin ni.

Občinskemu svetu Občine Miren – Kostanjevica predlagamo, da po opravljeni obravnavi predlagani odlok v prvi obravnavi sprejme.

Pripravil:

Blaž Malenšek, Terragis d.o.o.
Občinska uprava

Župan

Mauricij Humar