



7

Druga obravnava

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami), v skladu s 17. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in 7. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne list RS, št. 13/12) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne _____ sprejel

ODLOK

o Programu opremljanja stavbnih zemljišč in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Ob železniški postaji v Novi Gorici

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč in merila za odmero komunalnega prispevka za območje »Ob železniški postaji v Novi Gorici« (v nadaljevanju: program opremljanja), štev. proj. 35/13-1, ki ga je v juniju 2014 izdelalo podjetje Biro Obala d.o.o., Ulica Stare pošte 3, Koper.

2. člen

- (1) S programom opremljanja se določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zgraditi ali rekonstruirati skladno s prostorskimi akti občine.
- (2) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Sestavni deli programa opremljanja so:

- besedilo odloka;
- opis ureditev, ki so predvidene z izvedbenimi prostorskimi akti;
- izračun skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov na m^2 parcele oziroma na m^2 neto tlorisne površine objektov po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- roki za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme;
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme;

- grafični prikaz predloga parcelacije zemljišč na območju opremljanja.

4. člen

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

1. Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

2. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanc (v nadalnjem besedilu: zavezanc) plača Mestni občini Nova Gorica.

3. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

4. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

5. Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.

6. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanc plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi parcela namenjena gradnji iz veljavnih prostorskih aktov.

7. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. OBRAVNANA KOMUNALNA OPREMA

5. člen

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo novo in obstoječo komunalno opremo:

- vodovodno omrežje;
- meteorno in fekalno kanalizacijsko omrežje;
- prometne površine z javno razsvetljavo,
- daljinsko ogrevanje;
- javne odprte in zelene površine;
- površine za ravnanje z odpadki.

(2) Prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme je razviden iz programa opremljanja.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA

6. člen

(1) Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka območjem OPPN Ob železniški postaji – sever (Uradni list RS, št. 57/09), vključno z območjem trgovskega objekta »OBI« na parcelli 21/47 k.o. 2304 Nova Gorica, in OPPN Ob železniški postaji v Novi Gorici –

jug (Uradni list RS, št. 77/09), vključno z delom območja stanovanjskih stavb LN Ob žezezniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 14/06 in 21/08 – obvezna razlaga), ki je še v veljavi.

(2) Obračunska območja za novo primarno infrastrukturo so:

- vodovodno omrežje (oznaka obračunskega območja: VO-primar);
- kanalizacijsko omrežje (oznaka obračunskega območja: KA-primar)
- prometne površine z javno razsvetljavo (oznaka obračunskega območja: CE-primar);

(3) Obračunska območja za novo sekundarno infrastrukturo so:

- vodovodno omrežje: obračunski območji VO-sever in VO-jug;
- kanalizacijsko omrežje: obračunski območji KA-sever in KA-jug;
- prometne površine z javno razsvetljavo: CE-sever in CE-jug;
- površine za ravnanje z odpadki: RO-jug.

(4) Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo so enaka obračunskim območjem za novo komunalno opremo, razen obračunskih območij za daljinsko ogrevanje, javne odprte in zelene površine ter ravnanje z odpadki za območje sever, ki so enaka obračunskim območjem skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/2014).

(5) Obračunska območja za novo komunalno opremo so na vpogled v grafičnem izrisu programa opremljanja.

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI

7. člen

(1) Skupni stroški nove primarne komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	nova komunalna oprema	skupni stroški za novo komunalno opremo (EUR)
VO-primar	vodovod NL DN 500mm v Prvomajski ulici	1.145.044,68
KA-primar	meteorni odvodnik v Prvomajski ulici	5.264.258,92
CE-primar	dograditev Prvomajske ulice z zelenico, kolesarsko stezo, pločnikom in tremi krožišči, vključno z javno razsvetljavo	1.501.203,54
SKUPAJ:		7.910.507,14

(2) Skupni stroški nove sekundarne komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	nova komunalna oprema	skupni stroški za novo komunalno opremo (EUR)
VO-sever	zazankano vodovodno omrežje območja sever	297.970,90
VO-jug	zazankano vodovodno omrežje območja jug	431.462,25
KA-sever	fekalna in meteorna kanalizacija območja sever	499.965,40

KA-jug	fekalna in meteorna kanalizacija območja jug	616.706,50
CE-sever	severna obodna cesta od Prvomajske ulice do železniške proge in del povezovalne ceste med Prvomajsko ulico in obodno cesto na meji med območji sever in jug, vključno z javno razsvetljavo in potrebnimi zemljišči	346.968,72
CE-jug	obodna ceste ob železnici od meje z območjem sever do Erjavčeve ulice, del povezovalne ceste med Prvomajsko ulico in obodno cesto na meji med območji sever in jug ter vmesna cesta znotraj območja, vključno z javno razsvetljavo in potrebnimi zemljišči	1.094.491,55
RO-jug	ekološki otoki za zbiranje ločenih frakcij odpadkov	52.211,97
SKUPAJ:		3.339.777,29

(3) Skupni stroški vsebujejo DDV.

8. člen

(1) Obračunski stroški nove primarne komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	nova komunalna oprema	obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)
VO-primar	vodovod NL DN 500mm v Prvomajski ulici	767.179,94
KA-primar	meteorni odvodnik v Prvomajski ulici	3.421.768,30
CE-primar	dograditev Prvomajske ulice z zelenico, kolesarsko stezo, pločnikom in tremi krožišči, vključno z javno razsvetljavo	1.005.806,37
SKUPAJ:		5.194.754,61

(2) Obračunski stroški nove sekundarne komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	nova komunalna oprema	obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)
VO-sever	zazankano vodovodno omrežje območja sever	297.970,90
VO-jug	zazankano vodovodno omrežje območja jug	431.462,25
KA-sever	fekalna in meteorna kanalizacija območja sever	499.965,40
KA-jug	fekalna in meteorna kanalizacija območja jug	616.706,50

CE-sever	severna obodna cesta od Prvomajske ulice do železniške proge in del povezovalne ceste med Prvomajsko ulico in obodno cesto na meji med območji sever in jug, vključno z javno razsvetljavo in potrebnimi zemljišči	346.968,72
CE-jug	obodna ceste ob železnici od meje z območjem sever do Erjavčeve ulice, del povezovalne ceste med Prvomajsko ulico in obodno cesto na meji med območji sever in jug ter vmesna cesta znotraj območja, vključno z javno razsvetljavo in potrebnimi zemljišči	1.094.491,55
RO-jug	ekološki otoki za zbiranje ločenih frakcij odpadkov	52.211,97
SKUPAJ:		3.339.777,29

(3) Drugi viri za financiranje komunalne opreme na območju opremljanja niso predvideni. Mestna občina Nova Gorica v proračunu zagotovi delež sredstev za financiranje izgradnje primarne komunalne opreme v višini 35% skupnih stroškov za meteorni odvodnik v Prvomajski ulici in v višini 33% skupnih stroškov za gradnjo primarnega vodovoda NL DN 500mm v Prvomajski ulici ter za dograditev Prvomajske ulice.

9. člen

(1) Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/14), ob upoštevanju neto tlorisnih površin in parcel iz 10. člena ter obračunskih stroškov nove komunalne opreme iz 8. člena tega odloka.

(2) Obračunski stroški obstoječe primarne komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo (EUR)
VO-primar	0,00
KA-primar	0,00
CE-primar	0,00
DO	143.648,34

(3) Obračunski stroški obstoječe sekundarne komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo (EUR)
VO-sever	0,00

VO-jug	50.574,50
KA-sever	0,00
KA-jug	0,00
CE-sever	320.044,54
CE-jug	165.601,06
DO	556.078,33
JZ	840.177,26
RO (območje sever)	36.073,54
RO-jug	2.156,95

V. POVRŠINE PARCEL IN NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

10. člen

(1)Površine za preračun obračunskih stroškov na enoto mere parcele in enoto mere neto tlorisnih površin objektov so maksimalne dovoljene površine iz izvedbenih prostorskih aktov.

(2)Privzete površine parcel v m² so:

območje	objekti	površine parcel
sever	trgovina OBI	9.094
	remiza	4.899
	vodni stolp	574
	trgovina Supernova z garažo	39.712
jug	stanovanjski obj. OPPN-jug	26.847
	večstanovanjske stolpnice Majske poljane	8.819

(3)Privzete površine neto tlorisnih površin objektov v m² so:

območje	objekt	površina	število objektov	skupna površina
sever	trgovski objekt OBI	7.721	1	7.721
	remiza	3.235	1	3.235
	vodni stolp	462	1	462
	trgovski objekt Supernova	24.075	1	24.075
	kino v trgovskem centru	6.825	1	6.825
	garaža pod trgovskim objektom Supernova	17.715	1	17.715
jug	1A (P+4)	3.338,00	2	6.676
	1C (K+P+2)	2.230,00	1	2.230
	3B (K+P+3)	4.569,00	1	4.569
	3A(K+P+3)	6.396,50	2	12.793
	2 (K+P+4)	6.439,00	1	6.439
	2A (K+P+4)	6.049,00	1	6.049
	1B (K+P+3)	2.771,00	1	2.771
	energetski objekt	252,00	1	252
	garaža OPPN jug	21.952,00	1	21.952
	stanovanjski objekt 1	1.324,00	2	2.648
	stanovanjske stolpnice Majske poljane	7.115,00	3	21.345

garaža Majske poljane	14.535,00	1	14.535
-----------------------	-----------	---	--------

VI. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE

11. člen

(1) Preračun obračunskih stroškov nove primarne komunalne opreme iz 8. člena tega odloka na enote mere iz 10. člena tega odloka po posameznih vrstah komunalne opreme je:

obračunsko območje	Cpij (EUR/m ²)	Ctij (EUR/m ²)
VO-primar	8,53	3,71
KA-primar	38,04	25,15
CE-primar	11,18	4,87

(2) Preračun obračunskih stroškov nove sekundarne komunalne opreme iz 8. člena tega odloka na enote mere iz 10. člena tega odloka po posameznih vrstah komunalne opreme je:

obračunsko območje	Cpij (EUR/m ²)	Ctij (EUR/m ²)
VO-sever	5,49	4,04
VO-jug	12,10	3,25
KA-sever	9,21	9,87
KA-jug	17,29	7,22
CE-sever	6,39	4,71
CE-jug	30,69	8,24
RO-jug	1,46	0,61

12. člen

(1) Preračun obračunskih stroškov obstoječe primarne komunalne opreme iz 9. člena tega odloka na enote mere iz 10. člena tega odloka po posameznih vrstah komunalne opreme je:

obračunsko območje	Cpij (EUR/m ²)	Ctij (EUR/m ²)
VO-primar	0,00	0,00
KA-primar	0,00	0,00
CE-primar	0,00	0,00
DO	1,60	1,06

(2) Preračun obračunskih stroškov obstoječe sekundarne komunalne opreme iz 9. člena tega odloka na enote mere iz 10. člena tega odloka po posameznih vrstah komunalne opreme je:

obračunsko območje	Cpij (EUR/m ²)	Ctij (EUR/m ²)
VO-sever	0,00	0,00
VO-jug	1,42	0,38
KA-sever	0,00	0,00
KA-jug	0,00	0,00
CE-sever	7,87	5,80
CE-jug	4,64	1,25

DO	6,18	4,09
JZ	9,34	6,17
RO (območje sever)	0,66	0,71
RO-jug	0,06	0,03

VII. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

- (1) Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine je 0,4:0,6.
- (2) Faktorji dejavnosti za del stavbe s posameznimi klasifikacijami skladno z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) so:

Šifra (CC-SI)	Faktor	Opredelitev
126	0,7	Stavbe splošnega družbenega pomena
1272	0,7	Obredne stavbe
12730	0,7	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene
11100	0,7	Enostanovanjske stavbe
11210	0,7	Dvostanovanjske stavbe
121	0,7	Gostinske stavbe
12510	0,7	Industrijske stavbe
1271	0,7	Nestanovanjske kmetijske stavbe
	1	Ostale vrste stavb
11220	1,3	Tri in večstanovanjske stavbe
122	1,3	Poslovne in upravne stavbe
123	1,3	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
124	1,3	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij
12740	1,3	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
23030	1,3	Objekti kemične industrije
24201	1,3	Obrambni objekti

(3) Komunalni prispevek na območju, ki se ureja s tem programom opremljanja, se ne plača:

- za gradnjo gospodarske javne infrastrukture,

VIII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

14. člen

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik objekta, ki je že priključen na komunalno opremo, pa pred priključitvijo komunalnega prispevka ni poravnal.

(2) Komunalni prispevek se odmeri ob priključevanju na komunalno opremo:

- za objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- za objekte, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, ob priključitvi na zahtevo zavezanca in po uradni dolžnosti.
- za objekte, ki so že priključeni na komunalno opremo, pa komunalni prispevek za te objekte ni bil poravnан, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

(3) Komunalni prispevek se odmeri v sorazmernem deležu za tisto komunalno opremo, na katero se stavba priključuje. Za garažno stavbo se odmeri komunalni prispevek samo za obračunska območja prometnih površin z javno razsvetljavo (CE-) in vodovoda (VO-).

(4) Predhodna vlaganja zavezanca v komunalno opremljanje, če so vlaganja skladna z izvedbenimi prostorskimi akti, ki veljajo na območju opremljanja, in s tem odlokom, ki jih zavezanc lahko dokaže z listinskimi dokazi ali potrdili o plačilu, se upoštevajo kot predhodni dobropis pri plačilu komunalnega prispevka. Predhodna vlaganja ugotovi občinski organ na podlagi predloženih listin v postopku odmerjanja komunalnega prispevka.

(5) Na prošnjo zavezanca lahko občina določi obročno odplačevanje komunalnega prispevka. Komunalni prispevek mora biti plačan do celote pred priključitvijo objektov na komunalno opremo. Obročno odplačevanje mora biti za dobo odplačevanja ustrezeno finančno zavarovano in obrestovano.

(6) Rok za plačilo komunalnega prispevka je 15 dni po pravnomogočnosti odločbe o odmeri.

15. člen

(1) Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme za posamezne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KPij = (A_{(parcela)} * Cpij * Dp) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * Ctij * Dt)$$

Zgornje označke pomenijo:

KPij..... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,

A_(parcela)..... površina parcele objekta,

Cpij..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Dp..... delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

K_(dejavnosti)... faktor dejavnosti,

Ctij..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

A_(tlorisna)..... neto tlorisna površina objekta,

Dt..... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

(2) Skupni komunalni prispevek je vsota komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme.

16. člen

(1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($C_{p_{ij}}$) in stroškiopremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalnoopremo ($C_{t_{ij}}$) iz 11. in 12. člena tega odloka se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabipovprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje zgradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostalanizka gradnja«.

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programaopremljanja.

17. člen

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta, površino parcele namenjene gradnji ali spreminja namembnost objekta ali dela objekta, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračuna komunalni prispevek pred spremembo neto tlorisne površine objekta, površine parcele namenjene gradnji ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta in višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine objekta, površine parcele namenjene gradnji ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med izračunanim komunalnim prispevkom po spremembi namembnosti in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine objekta, površine parcele namenjene gradnji ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta. Če je razlika negativna, občina ne vrne v preteklosti plačanega komunalnega prispevka.

IX. POGODBA O OPREMLJANJU

18. člen

(1) S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi.

(2) Investitor lahko del komunalnega prispevka plača v naravi z izgradnjo dela ali celotne potrebne nove še ne zgrajene komunalne opreme in pridobi potrebna zemljišča, ki so potrebna za novo komunalno opremo, ki je določena v izvedbenih prostorskih aktih in v programu opremljanja, ter potrebna zemljišča skupaj s komunalno opremo neodplačno preda Mestni občini Nova Gorica. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka za priključevanje na že zgrajeno komunalno opremo v Mestni občini Nova Gorica, ki predstavlja pozitivno razliko med obračunskimi stroški za obstoječo in novo komunalno opremo.

(3) Pogodba o opremljanju mora vsebovati najmanj vsa določila, ki so navedena v 78. členu Zakona o prostorskem načrtovanju.

X. POGODBA O PRIKLJUČITVI

19. člen

- (1) Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka ima pravico ob plačilu komunalnega prispevka od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.
- (2) Občina in zavezanci v pogodbi o priključitvi določita rok za priključitev zavezančevega objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

XI. TERMINSKI PLAN

20. člen

- (1) Gradnja komunalne opreme lahko poteka fazno in istočasno z gradnjo objektov načrtovanih v izvedbenih prostorskih aktih. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja objekta je potrebno zgraditi vsaj tisto komunalno opremo in v obsegu, ki je potrebna za priključitev posameznega objekta na komunalno opremo.
- (2) Manjkajoča komunalna oprema na območju urejanja, ki ga obravnava ta odlok se bo gradila po sledeči dinamiki:

- Dograditev Prvomajske ulice:	v letih 2014 in 2015;
- Izgradnja vodovoda NL DN 500mm:	v letih 2014 in 2015;
- Meteorni odvodnik:	do leta 2024;
- Prenos zgrajene sekundarne komunalne opreme območja sever:	v letu 2014;
- Gradnja vmesne povezovalne ceste:	do leta 2024;
- Sekundarna komunalna oprema območja jug:	istočasno z objekti območja jug.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

Vsi stroški so navedeni v EUR in vključujejo DDV.

22. člen

Program opremljanja je na vpogled na Mestni občini Nova Gorica.

23. člen

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

Številka: 354-4/2010
Nova Gorica,

Matej Arčon
ŽUPAN



| Številka: 354-4/2010-**13**
Nova Gorica, dne 10.9. 2014

OBRAZLOŽITEV

Odloka o Programu opremljanja stavbnih zemljiščin merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Ob železniški postaji v Novi Gorici

(1) Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po odloku

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica je leta 2006 sprejel Odlok o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 14/06 in 21/08). Leta 2009 je mestni svet z odkoli sprejel dve spremembi tega lokacijskega načrta. To sta Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – sever (Uradni list RS, št. 57/2009) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob železniški postaji – jug (Uradni list RS, št. 77/2009). Program opremljanja, s katerim bi bila natančneje določena dinamika in način plačila komunalnega opremljanja za to območje ni bil nikoli sprejet. Mestna občina Nova Gorica želi s sprejetjem tega odloka urediti dinamiko in način financiranja gradnje manjkajoče komunalne opreme na območju Ob železniški postaji v Novi Gorici.

Na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka v Mestni občini Nova Gorica, ki je veljal za območje celotne občine, je bila med investitorjem in Mestno občino sklenjena pogodba o medsebojnih obveznostih in opremljanju. Investitorja sta na podlagi izvedbenih prostorskih aktov in na podlagi pogodbe zgradila nekatere stavbe, ki so predvidene na obravnavanem območju, in nekaj predvidene gospodarske javne infrastrukture. Komunalni prispevek za obravnavane gradnje še ni bil odmerjen inporavnан v celoti. S predlaganim odkolkom bo omogočeno izvesti vse potrebne obračune komunalnega prispevka in s tem bo mogoča realizacija določb pogodbe, tako da bi investitor na območju sever (trgovske stavbe) predal občini v last in upravljanje zgrajeno sekundarno komunalno opremo ter plačal sorazmerni delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in načrtovano primarno komunalno opremo. Kljub temu, da je investitor na območju jug trenutno v stečaju bo predlagani program opremljanja tudi v tem delu omogočal nadaljnje izvajanje pogodbenih obveznosti, če in ko bo to potrebno. Program opremljanja na novo definira stroške opremljanja glede na nove okoliščine, ki so: sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (novi program opremljanja za območje celotne občine za obstoječo komunalno opremo); tekoče cene GOI del in zemljišč na trgu, nova dognanja in projektantske rešitve na področju gradnje infrastrukture...

Mestna občina Nova Gorica želi s sprejetjem tega odloka urediti dinamiko in način financiranja gradnje manjkajoče komunalne opreme na območju Ob železniški postaji v Novi Gorici, na podlagi katerega bo možno odmerjanje komunalnega prispevka za objekte, ki se bodo na območju opremljanja gradili v prihodnosti.

Mestni svet je predlog sprememb in dopolnitve OPN obravnaval v prvem branju na 39. seji dne 3. julija 2014. Svetniki na seji niso predlagali dopolnitve.

(2) Cilji, ki jih želimo doseči s sprejemom odloka

S sprejemom odloka želimo doreči dinamiko gradnje manjkajoče komunalne opreme, način financiranja gradnje te opreme in določiti merila za izračun ter odmerjanje komunalnega prispevka investitorjem v stavbe na območju opremljanja, da ne bi tudi v bodoče prihajalo do situacij, ko investitorji ne bi poravnavali komunalnega prispevka.

(3) Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na področju

Pravna podlaga za sprejem odloka:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in spremembe),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/2014).

(4) Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom odloka

S sprejetjem predlaganega odloka o Programu opremljanja stavbnih zemljišč in meril za odmero komunalnega prispevka za območje Ob železniški postaji v Novi Gorici bo določena manjkajoča komunalna oprema in ostala gospodarska javna infrastruktura, ki ju je potrebno zgraditi za zagotavljanje javnih dobrin, dinamika gradnje te opreme in infrastrukture, način financiranja gradnje ter podlage za odmero komunalnega prispevka zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

(5) Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom odloka

V proračunu Mestne občine Nova Gorica bo potrebno planirati prihodke iz naslova komunalnega prispevka za vrednost zgrajene komunalne opreme, ki jo bo investitor območja sever predal občini kot del plačila komunalnega prispevka v naravi, prihodke iz naslova komunalnega prispevka, ki ga bo investitor plačal občini v likvidnih sredstvih, in odhodke za gradnjo komunalne opreme za že zgrajeno komunalno opremo, ki jo bo občina prejela od investitorja v območje sever, ter načrtovano novo komunalno opremo, ki jo bo občina financirala v tekočem koledarskem letu.

V načrtu razvojnih programov Mestne občine Nova Gorica bo potrebno v prihodnjih letih skladno s terminskim planom izgradnje komunalne opreme planirati potrebna manjkajoča sredstva za izgradnjo manjkajoče komunalne opreme.

Mestnemu svetu predlagamo, da Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Ob železniški postaji v Novi Gorici sprejme.

Matej Arčon
ŽUPAN

Pripravil:
Aleksandra Torbica
Načelnica za okolje prostor in javno infrastrukturo