

PRILOGA:

– občinski lokacijski načrt s prilogami

Povzetek programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja, ki se ureja z občinskim lokacijskim načrtom »Veliki Otok – poslovno obrtna cona«

1. Ocena vrednosti opremljanja stavbnega zemljišča

Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje kanalizacije, vodovoda, elektro omrežja, javne razsvetljave in servisne ceste je ocenjena na podlagi idejnih rešitev in aproksimativnih ocen, zato je k tem ocenam dodano še 10% stroškov za dodatna in več dela.

2. Vrednost obstoječe komunalne opreme je po cenitvi, ki jo je izdelalo SIGMA d.o. o., Dutovlje, cenilec Srednjik Rajko, univ. dipl. inž. gradb. v juliju 2004, po cenah 30. 6. 2004 ovrednotena na 30,600.000 SIT. Cenitev je priloga tega programa opremljanja.

3. Ocena stroškov izdelave programa opremljanja in projektne dokumentacije je upoštevana na podlagi sklenjenih pogodb in ocen za projekte PGD, PZI.

4. Inženiring storitve (vodenje in nadzor) so upoštewane v višini 7% od izvedenih del,

5. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost.

6. Ocena stroškov odškodnin je izdelana na podlagi cenitvenega poročila Kogovšek Gilčvert Nikolaje z dne 1/3-2002, pri čemer je znesek revaloriziran prek tečaja EUR na dan 30. 6. 2004.

7. Ocena stroškov je izdelana po cenah junij 2004 z revalorizacijo cen v projektantskih predračunih, ker so izdelani po cenah oktober 2003.

8. Vsi stroški so v SIT in EUR (srednji tečaj BS 30/06-2004 : 1 EUR = 239,05 SIT).

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena vseh stroškov opremljanja stavbnega zemljišča za LN Veliki Otok naslednja:

Površine	m ²	Delež
Površina gradbenih parcel	34.644	76,83%
Javne površine	10.448	23,17%
Skupaj	45.092	100,00%

Postavka	v SIT	v EUR	Delež	SIT/m ²
1. Program opremljanja	278.732	1.166	0,05%	8,05
2. Dokumentacija				
– urbanistična dokumentacija	3.244.865	13.574	0,59%	93,66
– asanacijska dela	1.675.023	7.007	0,30%	48,35
– tehnična dokumentacija (2,5%)	8.011.139	33.512	1,45%	231,24
3. Stroški odkupa nepremičnin				
– odškodnina za nepremičnine	11.008.013	46.049	2,00%	317,75
– odškodnina za zemljišče	69.295.000	289.877	12,56%	2.000,20
4. Obstoječa komunalna infrast.	30.600.000	128.007	5,55%	883,27
5. Prometna ureditev				
– cesta	63.078.841	263.873	11,43%	1.820,77
– ostale asfaltirane površine	11.979.274	50.112	2,17%	345,78
6. Kanalizacija				
– meteorna	55.769.887	233.298	10,11%	1.609,80
– fekalna	46.846.629	195.970	8,49%	1.352,23
7. Vodovod	30.115.758	125.981	5,46%	869,29
8. Čistilna naprava	22.307.907	93.319	4,04%	643,92
9. Elektro omrežje	39.039.016	163.309	7,08%	1.126,86
10. Telefon, kabelsko omrežje	25.654.129	107.317	4,65%	740,51
11. Plin	25.654.129	107.317	4,65%	740,51
12. Ostali stroški				
– nadzor (2%)	6.408.911	26.810	1,16%	184,99
– vodenje (5%)	22.227.917	92.984	4,03%	641,61
13. Skupaj	473.195.170	1.979.482	85,76%	13.658,79
14. DDV (na odškodnine ni DDV)	78.578.431	328.711	14,24%	2.268,17
15. SKUPAJ	551.773.602	2.308.193	100,00%	15.926,96
Cena na m ²	15.926,96 SIT	oziroma 66,63 EUR		

2. Delitev stroškov

Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka:

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so:

1. investitorji, ki nameravajo zgraditi nov objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje ali enotno dovoljenje za gradnjo,

2. investitorji, ki nameravajo prizidati, nadzidati, rekonstruirati, zgraditi nadomestni objekt ali spremeniti namembnost obstoječega objekta, če s tem vpliva na zmogljivosti obstoječe komunalne opreme ter je za poseg potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje ali enotno dovoljenje za gradnjo.

3. lastniki že zgrajenega objekta na le delno opremljenem stavbnem zemljišču, ki so se v času komunalnega opremljanja dolžni objekt priključiti na novo zgrajeno javno infrastrukturo. Višina in način plačila bosta opredeljena v sklepu o plačilu komunalnega prispevka za območje, ki se ureja z OLN Veliki Otok, poslovno-obrtna cona.

Opremljeno stavbno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, ki jo predvideva program opremljanja stavbnih zemljišč.

Obseg komunalne opremljenosti za posamezna stavbna zemljišča lahko poleg možnih priključkov predvideva tudi priključke na druge infrastrukturne objekte in naprave oziroma izgradnjo drugih infrastrukturnih objektov in naprav (telefon, javna razsvetljava, pločniki, KaTV ipd.).

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč, in sicer na območjih opremljanja stavbnih zemljišč v novih kompleksih v izvajanju po dejanskih stroških na podlagi programa opremljanja, ki ga sprejme občinski svet.

3. Razdelitev stroškov in obračun komunalnega prispevka

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka:

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so dolžni plačati stroške izgradnje skupnega infrastrukturnega omrežja, ki so opredeljeni s tem programom opremljanja.

4. Površina gradbenih parcel

Po podatkih o parcelah v območju opremljanja in oceni površine servisne ceste, so površine gradbenih parcel naslednje:

Postavke	v m ²	Struktura%
1. Površina gradbenih parcel	34.644	76,82
2. Javne površine	10.448	23,18
Skupaj	45.092	100,00

5. Izračun stroškov opremljanja stavbnih zemljišč na m² gradbenih površin

Na zavezance za plačilo komunalnega prispevka se delijo stroški opremljanja stavbnega zemljišča po m² gradbenih parcel.

Tako je strošek opremljanja stavbnega zemljišča naslednji:

Območje	Gradbena površina m ²	v SIT	v EUR	v SIT/m ²	v EUR/m ²
Gradbene parcele	34.644	551.773.602	2.308.193	15.926,96	66,63

Po posameznih postavkah stroškov pa je strošek komunalnega opremljanja na m² gradbenih parcel v SIT naslednji:

Postavka	SIT/m ²	Delež
1. Program opremljanja	8,05	0,05%
2. Dokumentacija		
– urbanistična dokumentacija	93,66	0,59%
– asanacijska dela	48,35	0,30%
– tehnična dokumentacija	231,24	1,45%
3. Stroški odkupa nepremičnin		
– odškodnina za nepremičnine	317,75	2,00%
– odškodnina za zemljišče	2.000,20	12,56%
4. Obstoječa komunalna oprema	883,27	5,55%
5. Prometna ureditev		
– cesta	1.820,77	11,43%
– ostale asfaltirane površine	345,78	2,17%
6. Kanalizacija		
– meteorna	1.609,80	10,11%
– fekalna	1.352,23	8,49%
7. Vodovod	869,29	5,46%
8. Čistilna naprava	643,92	4,04%
8. Elektro omrežje	1.126,86	7,08%
10. Telefon, kabelsko omrežje	740,51	4,65%
11. Plin	740,51	4,65%
12. Ostali stroški		
– nadzor (2%)	184,99	1,16%
– vodenje (5%)	641,61	4,03%
13. Skupaj	13.658,79	85,76%
14. DDV	2.268,17	14,24%
14. SKUPAJ	15.926,96	100,00%

Način revalorizacije in plačila komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za investitorje po LN "Obrtno – servisna cona Veliki Otok" je po cenah junij 2004 15.926,96 SIT/m².

Komunalni prispevek se revalorizira z uporabo povprečnega indeksa za stanovanjsko gradnjo, ki ga objavlja GZS – Združenje za gradbeništvo in IGM.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja.

6. Način in dinamika izgradnje komunalne infrastrukture

Gradnja infrastrukture se gradi fazno, glede na terminski plan. Posamezne faze se lahko delijo na podfaze glede na zmožnosti investitorja, te se določijo v PGD. Pred uporabo objekta morajo le-ti biti obvezno priključeni na javno infrastrukturo.

V skladu z interesi in zmožnostmi investitorjev se predvideva fazno izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture in sicer:

1. faza: Izbor izdelovalca projektne dokumentacije,
2. faza: Priprava projektne dokumentacije,
3. faza: Pridobitev gradbenega dovoljenja,
4. faza: Izbor izvajalcev za gradnjo (javni razpis),
5. faza: Izvedba gradbeno-obrtniških in instalacijskih del: fekalna kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon,
6. faza: Izvedba gradbeno-obrtniških in instalacijskih del: meteorna kanalizacija, ceste, javna razsvetljava, hortikultura ureditev.

	faza	1. faza	2. faza	3. faza	4. faza	5. faza	6. faza
leto	mesec						
2004	Julij	x					
2004	Avgust						
	– november		x				
2004-	December						
2005	– januar			x			
2005	Februar						
	– junij				x		
2006	Julij						
	– december					x	
2006	Januar						
	– junij						x

Vsa navedena dela je potrebno oddajati v skladu z Zakonom o javnih naročilih (Uradni list RS, št. 39/00, 102/00) in ZJN-1A (Uradni list RS, št. 02/04).

Št. 03201-8/2004
Postojna, dne 12. julija 2004.

Župan
Občine Postojna
Jernej Verbič l. r.