

GRADIVO K TOČKI 8

PONOVNA PRVA OBRAVNAVA ODLOKA O
OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU KAZARJE
V POSTOJNI



OBČINA POSTOJNA

Župan

Ljubljanska 4, 6230 POSTOJNA

☎ 05/72 80 750 ☎ 05/72 80 780

e.pošta: obcina@postojna.si

Datum: 4.2.2005

OBČINSKEMU SVETU OBČINE POSTOJNA

ZADEVA: Ponovna prva obravnava Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Kazarje v Postojni

Občinskemu svetu posredujem v prvo obravnavo *O D L O K o občinskem lokacijskem načrtu Kazarje v Postojni*.

Občinskemu svetu predlagam, da obravnava in sprejme oz. poda pripombe na:

- navedeni odlok,
- stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve z javno obravnavo.

1. NASLOV ODLOKA

O D L O K o občinskem lokacijskem načrtu Kazarje v Postojni (v nadalj.: Odlok).

2. RAZLOGI, NAMEN TER PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO IN SPREJEM SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKIH PLANSKIH AKTOV OBČINE POSTOJNA

2.1. Zakonska podlaga

Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03) v nadalj.: ZUreP-1, v:

12. členu določa pristojnosti občine na področju urejanja prostora, med katerimi je tudi:

- predpisovanje podrobnejših meril in pogojev za urejanje prostora na območju občine;
- načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine;

31. členu določa, da se:

- Predlog prostorskega akta s prilogami iz 1. do 4. točke prvega odstavka 24. člena ZUreP-1 se pred sprejetjem javno razgrne. V času javne razgrnitve predloga prostorskega akta organizira pripravljavec njegovo javno obravnavo. O razgrnitvi ter kraju in času obravnave mora pripravljavec javnost obvestiti z objavo v uradnem glasilu ter na krajevno običajen način najmanj en teden pred začetkom javne razgrnitve.
- O pripombah in predlogih, danih v času javne razgrnitve, mora pripravljavec voditi zapisnik ter o njih zavzeti stališča ter zagotoviti, da se prostorski akt dopolni v skladu

s stališči do pripomb in predlogov. Stališča skupaj s pripombami in predlogi pripravljavec priloži predlogu prostorskega akta, ki ga posreduje v sprejem.

72. členu določa namen občinskega lokacijskega načrta, ki:

- se v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine podrobneje načrtujejo posamezne prostorske ureditve. Z njim se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov, zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov ter določijo prostorski ukrepi po tem zakonu.
- se pripravi za prostorske ureditve, za katere so znani financerji, zlasti pa za ureditve območij, ki so predvidena za sanacijo in prenavo ter za širitev naselij v skladu z urbanistično in krajinsko zasnovo.

77. členu določa obveznost pripravljavca občinskega lokacijskega načrta, da mora pisno ali z javnim naznanilom obvestiti lastnike nepremičnin na območju lokacijskega načrta o javni razgrnitvi in javnih obravnavah lokacijskega načrta ter jih pred obravnavo predloga lokacijskega načrta na občinskem svetu pisno seznaniti s stališči do morebitnih njihovih pripomb in predlogov. Stališča do pripomb in predlogov lastnikov nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta mora pripravljavec občinskemu svetu posebej obrazložiti in utemeljiti.

Predlagani prostorski akt temelji na:

- (1) Odloku o Srednjeročnem planu občine Postojna za obdobje 1986-1990 (Ur. objave št. 15/87, 3/88, 1/89, 14/89, Ur. list RS, 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 110/00, 17/01, 78/04)
- (2) Odloku o Dolgoročnem planu Občine Postojna za obdobje 1986- 2000 (Ur. list SRS št. 8/89, RS 25/93, 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 110/00, 17/01, 78/04)
- (3) Urbanistični zasnovi mesta Postojne
- (4) Programski zasnovi za OLN Kazarje

2.2. Pobudnik

Priprava prostorskega planskega akta se je pričela na pobudo bivšega lastnika bivših vojaških objektov, Projekt MR inženiring d.d., Maribor in kasneje na pobudo novega lastnika območja bivših vojaških objektov, družbe EPIC d. o. o., Postojna.

2.3. Območje urejanja

Območje urejanja se nahaja znotraj ureditvenega območja mesta Postojna v planski celoti P19/P12 in sicer obsega območje starih vojaških skladišč Kazarje ter območje med njim in Tržaško cesto. Zajema naslednje parcele: 1323/3, 1323/4, 1339/13 in dele parc. št. 1339/3 in 1323/1 v k.o. Postojna in 517/2, 517/3, 517/4, 517/5, 517/7, 517/8, 517/9 in dele parc.št. 517/1 in 517/6 v k.o Zalog.

2.4. Predmet sprememb in dopolnitev prostorskega planskega akta

Sestavni deli občinskega lokacijskega načrta so:

1. Odlok (besedilo),
2. Občinski lokacijski načrt Kazarje v Postojni (besedilo in grafični del),
3. Priloge s programom opremljanja zemljišč (besedilo in grafični del).

3. VSEBINA

3.1. Funkcija območja in namenska raba

- (1) Predmet OLN Kazarje je podrobnejša izdelava prostorske ureditve, ki jo po obsegu in namenu določa Urbanistična zasnova mesta Postojna.
- (2) Ureditveno območja OLN bo namenjeno za pretežno za poslovne, proizvodne, skladiščne, servisne, transportne in spremljajoče trgovske, poslovne, gostinske in športno – rekreacijske dejavnosti, razen območja vojaškega pokopališča in obstoječega stanovanjskega objekta ob Tržaški cesti.
- (3) Obravnava se celovita prometna zasnova območja (predvsem napajanje s Tržaške ceste), vključitev obstoječega servisnega objekta in stanovanjskih objektov v območje, ureditev vojaškega pokopališča ter preveritev urbanističnih arhitekturnih ter krajinskih pogojev na kontaktnih območjih.

3.2. Vsebina OLN

- (1) Vsebina OLN je pripravljena v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo ter podzakonskimi predpisi.
- (2) Obveznost OLN Kazarje je tudi sklenitev urbanistične pogodbe med investitorji načrtovane prostorske ureditve in občino. Ta bo določala, katere objekte v javno korist ter v kakšnem roku po uveljavitvi OLN mora investitor zgraditi, oziroma da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja.

3.3. Program

- (1) Osnovni program je definiran v Programu priprave za občinski lokacijski načrt »Kazarje« skupaj s spremembami in dopolnitvami srednjeročnega plana Občine Postojna (Ur.list RS št. 54/03), z izhodišči dolgoročnega plana občine Postojna, zakonskimi zahtevami in programi posameznih lastnikov nepremičnin v območju urejanja.
- (2) Programska izhodišča so:
 1. Obravnavati je potrebno celovito prometno zasnovo, predvsem napajanje s Tržaške ceste
 2. Vključitev obstoječega servisnega objekta ter stanovanjskih objektov
 3. Ureditev vojaškega pokopališča
 4. Preveritev urbanistično arhitekturnih ter krajinskih pogojev na kontaktnih območjih
 5. Ureditev območja bivših vojaških objektov za pretežno proizvodne, storitvene in skladiščne dejavnosti.
- (3) Celotno območje, ki se ureja z OLN Kazarje je torej predvideno za poslovne, proizvodne, skladiščne, servisne, transportne in spremljajoče trgovske, poslovne, gostinske in športno – rekreacijske dejavnosti, razen območja vojaškega pokopališča in obstoječega stanovanjskega objekta ob Tržaški cesti.

4. FINANČNE POSLEDICE SPREJETJA ODLOKA

Pripravljaivec in naročnik izdelave prostorskega akta je občina Postojna. Izdelavo prostorskega akta sofinancira investitor - lastnik bivših vojaških objektov, družba EPIC d. o. o., Postojna.

Izvajanje odloka predstavlja v letu 2005 izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za prometno ureditev priključevanja cone na Tržaško cesto, za kar so v letošnjem proračunu tudi zagotovljena sredstva.

5. JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

5.1. Kraj in čas javne razgrnitve z javno obravnavo

Odlok z vsemi obveznimi sestavnimi deli je bil javno razgrnjen v času od 24.11.2004 do 24. 12. 2004. Javna obravnava je bila 17. 12. 2004 ob 17.00 uri v sejni sobi Kulturnega doma v Postojni. Predlog tega odloka je bil že obravnavan in sprejet v 1. branju na 10. seji občinskega sveta občine Postojna dne 7. 4. 2004.

Odlok je bil ponovno javno razgrnjen v času od 10. 1. 2005 do 17. 1. 2005 z javno obravnavo 17. 1. 2005 ob 17.00 uri v sejni sobi Kulturnega doma v Postojni.

5.2. Pripombe in predlogi z javne razgrnitve z javno obravnavo in stališča do njih

- (1) Na javni razgrnitvi ni bilo pripomb.
- (2) Na javni obravnavi so bile podane pripombe na obravnavani prostorski akt s strani lastnikov nepremičnin in ostale javnosti, ki so priloga tega dokumenta.
- (3) Občina Postojna je kot pripravljavec prostorskega akta do njih zavzela stališča in v skladu z njimi dopolnila prostorski akt, ki je posredovan v sprejem.

Jernej Verbič
Župan občine Postojna

6. PREDLOG BESEDILA ODLOKA (V PRILOGI)

Na osnovi 77. in 78. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.list RS št. 110/02 in 8/03) ter 16.člena statuta občine Postojna (Ur.list RS št. 1/96, 68/97, 31/98, 84/98 in 66/99) je Občinski svet občine Postojna dne.....sprejel

ODLOK

o

občinskem lokacijskem načrtu Kazarje v Postojni

1.člen

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt Kazarje v Postojni (v nadaljevanju OLN), ki ga je izdelal AGA - Atelje za geodezijo in arhitekturo d.o.o. Postojna, v decembru 2004 pod št. 33/03.
- (2) Občinski lokacijski načrt je sestavljen iz besedila in grafičnega dela.
- (3) Sestavni del lokacijskega načrta so tudi priloge, ki so določene s tem odlokom.

2.člen

(sestavine lokacijskega načrta)

- (1) Besedilo in grafični del lokacijskega načrta sta sestavni del tega odloka.
- (2) Besedilo OLN obsega:
 1. Ureditveno območje lokacijskega načrta Kazarje
 2. Umestitev prostorske ureditve v prostor
 3. Zasnova rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge infrastrukture
 4. Rešitve in ukrepi za varovanje okolje, ohranjanje narave, varstvo kulturne in naravne dediščine
 5. Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
 6. Načrt parcelacije
 7. Etapnost izvedbe
 8. Drugi pogoji
 9. Roki za izvedbo prostorskih ureditev
- (3) Grafični del OLN Obsega:
 1. Ureditveno območje M 1:500
 2. Arhitektonsko zazidalna situacija M 1:500
 3. Prerezi M 1:250
 4. Prostorska predstavitev
 5. Površine javno dobro M 1:1000
 6. Načrt parcelacije M 1:500
 7. Etapnost M 1:1000
 8. Zbirna situacija komunalnih naprav M 1:500
 9. Situacija prometne ureditve M 1:500
 10. Situacija kanalizacije M 1:500
 11. Situacija vodovoda M 1:500
 12. Situacija plinovoda M 1:500
 13. Elektro instalacije – jaki tok M 1:500
 14. Elektroinstalacije – šibki tok M 1:500

(2) Ta odlok se objavi skupaj s sklepom občinskega sveta občine Postojna, št. z dne....., v Uradnem listu Republike Slovenije.

3.člen
(priloge OLN)

(1) Tekstualni del:

1. Strokovne podlage za naravne in ustvarjene danosti
2. Izvlečki planov
3. Obrazložitev in utemeljitev OLN
4. Lastništvo objektov in zemljišč
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Seznam sprejetih in sektorskih aktov
7. Ocena stroškov za izvedbo OLN za javni del
8. Finančna konstrukcija
9. Povzetek za javnost
10. Spis postopka priprave in sprejemanja OLN
11. Program opremljanja stavbnih zemljišč
12. Strokovne podlage o vplivih na okolje
13. Primerjalna študija: Kapacitetna analiza in dimenzioniranje dveh križišč za navezavo zazidalnega območja OLN Kazarje v Postojni na primerno cestno mrežo, CP Inženiring d. o. o., oktober 2004

(2) Grafični del:

1. Obstoječa infrastruktura
2. Obstoječa namembnost zemljišč
3. Lastništvo

4. člen
(velikost dopustnih odstopanj)

Odstopanja pri pripravi projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj so mogoča v okviru desetih procentov.

5. člen

OLN Kazarje je stalno na vpogled vsem zainteresiranim pri pristojnih službah na Občini Postojna.

6. člen

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

Št.: 350-03-4/03

Postojna, dne

Jernej Verbič
Župan občine Postojna

PRILOGA:

– občinski lokacijski načrt s prilogami

7. STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE Z JAVNO OBRAVNAVO

Na vprašanja in pripombe so bili vis odgovori dani že na sami javni obravnavi, na javni razgrnitvi pa ni bilo nobene pripombe.

7. 1 Pripombe in predlogi z javne obravnave lastnikov nepremičnin na obravnavanem območju in stališča oz. pojasnila

*g. Štefin Matija: **Zakaj je vojaško območje vključeno v cono?***

Odg. Erika M.L.: ker spada v to plansko celoto, vendar je prostorsko in vsebinsko ločeno.

*g. Štefin Matija: **V kateri lasti je prostor ČV?***

Odg. Erika M.L.: V lasti Epic d.o.o, prav tako TP in plin.

g. Štefin Matija:

ČN mora imeti tudi izhod vode. Kaj je z meteorno vodo, da ne bi uničili studenca proti Pivki?

Kaj je z objekti, ki so risani njegovem zemljišču, okrogli objekt tam ni najbolj primeren?

Odg. Erika M.L.: Okrogel objekt predstavlja posebno kvaliteten poudarek v prostoru. Objekt se nahaja ob vhodu v mesto, Z stran cone je tudi zelo izpostavljena in primerna za širitev.

*Štefin Matija: **Zemljišče Z od cone so zelo kvalitetne, kdo me je vprašal za širitev cone, kaj je z NUSZ?***

Odg. Erika M.L.: Vsi plani so bili javno razgrnjeno.

Odg. Maja B.: NUSZ se plačuje le za zemljišča ki so vsaj v razvojnih programih za komunalno opremljanje.

*g. Štefin Janez: **Kaj je s krožnim križiščem? Meni, da to ni primerno, ker bo povzročilo dodaten hrup in tresenje za tukajšnje prebivalce. Sicer je zadovoljen s predvidevano ureditvijo na nj. zemljišču in upa da ni težke industrije.***

*g. Štefin Matija: **Kaj je PUP?***

Odg. Erika M.L.: Pojasnilo! Težke industrije ni, že prej pa je pri bolj obremenilni dejavnosti potreben PVO.

*g. Štefin Matija: **Kaj je s plinsko postajo?***

Odg. Erika M.L.: Locirana je na primernem mestu.

*g. Štefin Matija.: **Kaj je s parcelacijo?***

Odg. Erika M.L.: Parcelacijo za javno dobro mora poskrbeti občina, prej je potrebno urediti lastniško stanje.

7. 2 Pripombe in predlogi z javne obravnave druge javnosti na obravnavanem območju in stališča oz. pojasnila

*g. Peter Kapelj, Tržaška 90: **Kam gredo odplake iz male ČN?***

Odg. Erika M.L.: ČN se prazni in odvaja v ponikalnico. Prvotno je bila zahteva Kovoda izgradnja celotno več km kanalizacije, zato je predvidena ureditev male ČN, ki bo montažna in se lahko kasneje uporabi drugje.

g. Peter Kapelj, Tržaška 90: **Ali bo to hrupna, prašna proizvodnja?**

Odg. Erika M.L.: Ne, saj nobeden od dejavnosti ne sme presežati mejnih vrednosti, uredbe o hrupu.

PVO sicer ni bila izdelana, vendar je ugotovljeno ničelno stanje, ki se ne sme poslabšati, PVO pa je izdelan v okviru PGD.

g. Nagode: **Kaj je s križiščem pri vrtnariji Primož?**

Odg. Maja B.: Ureditev je predvidena v OLN kazarje, izdelana je bila tudi primerjalna študija na zahtevo DRSC, izdelava PGD je predvidena v letošnjem letu.

g. Peter Kapelj: **Glede na razvoj cone bo tukaj več prometa, moti pa nas da do Pasjih hiš dostop po pešpoti zelo otežkočen?**

Zakaj ni pločnika od križišča naprej predvidevanega? Mnenje, da naj prometna ureditev vključi pločnike!

Kje se konča Postojna?

Tu je sedaj veliko več prebivalcev kot pred petimi leti pa ni prevoza za šolarje in hidrantnega omrežja?

Odg.: Pri Ribiški koči.

Odg. Maja B.: Izven ureditvenega območja OLN Kazarje že PUPi omogočajo ureditev pločnikov, gradnja pa predstavlja investicijo. V okviru Kazarij je potrebno predvideti možnost graditve pomožnih inf. objektov.

Odg. Erika M.L.: Na tem območju je predvidena glede na izdelavo IP kolesarska steza. Križišče je bilo izbrano kot pomirjevalec prometa.

g. Peter Kapelj: **Podpiramo in želimo vzpodbuditi izdelavo otoka za umirjanje prometa, ki naj leži v začetku območja mesta (pri tabli mesto Postojna) !**

Odg. Erika M.L.: Pripombe bodo čimbolj upoštevane pri novih zasnovah, koz naprimer v Slo. Konjicah vendar je vprašanje ali je postavitve otoka sploh smiselna.

g. Bizjak: **Koliko je območja brez bivše vojašnice.**

Odg. Erika M.L.: 2 hektarja

g. Bizjak: **Kaj je sploh urejeno s to vlogo cono – prav nič?**

Odg. Maja B.: 5 ha urejenih, komunalno opremo plačajo lastniki.

Odg. Erika M.L.: Zagotovljenih je veliko novih uporabnih površin – objektov. Preko 20.000m².

8. PRILOGE

(1) Priloga: *Povzetek NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje opremljanja: »INDUSTRIJSKO OBRTNA CONA KAZARJE POSTOJNA«*

1.2. Povzetek vsebine programa opremljanja stavbnega zemljišča

1.2.1. Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov prometne in komunalne infrastrukture je izdelana na podlagi »Zasnove rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture«, ki so jo izdelali odgovorni projektanti
2. Ocena stroškov izdelave programa opremljanja in projektne dokumentacije je upoštevana na podlagi sklenjenih pogodb,
3. Inženiring storitve (vođenje in nadzor) so upoštewane v višini 4,5 % od izvedenih del,
4. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost,
5. Ocena stroškov je izdelana v januarju 2005.
6. Ocena stroškov odškodnin za zemljišča za javne površine je izdelana na podlagi ocene površin in cene 20 EUR /m².
7. Vsi stroški so v SIT in EUR (srednji tečaj BS 13/1/2005: 1 EUR = 239,78 SIT).

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena vseh stroškov opremljanja stavbnega zemljišča za OLN Kazarje naslednja:

Postavka	v SIT	v EUR	Delež
1. Program opremljanja in novelacija	500.000	2.085	0,11%
2. Dokumentacija			
- OLN	3.000.000	12.511	0,66%
- PGD, PZI (2%)	6.699.205	27.939	1,48%
3. Stroški odškodnin			
- za zemljišče (20 EUR/m ² + 2% davka)	19.908.454	83.028	4,40%
4. Stroški rušitev	0	0	0,00%
5. Prometna ureditev	109.450.000	456.460	24,16%
6. Vodovod	30.500.000	127.200	6,73%
7. Plin	29.000.000	120.944	6,40%
8. Kanalizacija			
- meteorna	24.836.500	103.580	5,48%
- fekalna	21.173.750	88.305	4,68%
9. Čistilna naprava	25.000.000	104.262	5,52%
10. Električna	72.000.000	300.275	15,89%
11. Telefon	23.000.000	95.921	5,08%
12. Nadzor (1,5%)	5.024.404	20.954	1,11%
13. Vođenje (3%)	10.751.061	44.837	2,37%
14. Vrednost obstoječe cestne in komunalne infrastrukture	0	0	0
Skupaj	380.843.374	1.588.303	84,07%
DDV (na zemljišče je poseben davek)	72.186.984	301.055	15,93%
SKUPAJ	453.030.358	1.889.358	100,00%

1.2.2. Delitev stroškov

Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka:

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture, ali ki povečuje priključno moč obstoječih priključkov.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico zahtevati sklenitev pogodbe.

Komunalni prispevek:

Po zakonu o urejanju prostora (Ur.l.RS 112/2002) je komunalni prispevek plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture. S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oziroma, da bo ta v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil.

Občina bo investitorjem novih objektov odmerila komunalni prispevek na podlagi tega programa opremljanja.

Investitorjem obstoječih objektov v II.območju pa bo občina v primeru prizidav, nadzidav odmerila komunalni prispevek po "Odloku o gospodarjenju s stavbnimi zemljišči v Občini Postojna" (Ur.l.RS 71/2000).

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

1.2.3. Razdelitev stroškov in obračun komunalnega prispevka

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so dolžni plačati vse stroške, ki so opredeljeni s programom opremljanja.

1.2.4. Površina gradbenih parcel

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

Območje	Opis	Površina	Delež
I. območje	Obstoječi objekti	4.240,00	9,32%
II. območje	Pokopališče	1.654,00	3,63%
III. območje	Proizvodne, skladiščne, storitvene in posl, dej.	35.525,00	78,10%
Javne površine	Cesta, zelenice	4.070,00	8,95%
Skupaj		45.489,00	100,00%

1.2.5. Izračun stroškov opremljanja stavbnih zemljišč na m² gradbenih površin

Na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka se delijo stroški opremljanja stavbnega zemljišča po m² gradbenih parcel v III.območju opremljanja.

Tako je strošek opremljanja stavbnega zemljišča naslednji:

Območje	Površina v m ²	v SIT	v EUR	v SIT/m ²	v EUR/m ²
III. območje	35.525	453.030.538	1.889.358	12.752	53,18

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

Postavka	SIT/m ²	EUR/m ²	Delež
1. Program opremljanja in novelacija	14	0,06	0,11%
2. Dokumentacija			
- OLN	84	0,35	0,66%
- PGD, PZI (2%)	189	0,79	1,48%
3. Stroški odškodnin			
- za zemljišče (20 EUR/m ² + 2% davka)	560	2,34	4,40%
4. Stroški rušitev	0	0,00	0,00%
5. Prometna ureditev	3.081	12,85	24,16%
6. Vodovod	859	3,58	6,73%
7. Plin	816	3,40	6,40%
8. Kanalizacija			
- meteorna	699	2,92	5,48%
- fekalna	596	2,49	4,68%
9. Čistilna naprava	704	2,93	5,52%
10. Električna	2.027	8,45	15,89%
11. Telefon	647	2,70	5,08%
12. Nadzor (1,5%)	141	0,59	1,11%
13. Vodenje (3%)	303	1,26	2,37%
14. Vrednost obstoječe cestne in komun.infrastrukture	0	0	0
Skupaj	10.720	44,71	84,07%
DDV (na zemljišče je poseben davek)	2.032	8,47	15,93%
SKUPAJ	12.752	53,18	100,00%

Način revalorizacije in plačila komunalnega prispevka

Komunalni prispevek v industrijsko obrtni coni Kazarje Postojna je po cenah januar 2005 12.752 SIT/m² za investitorje v III. območju.

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v območju z komunalno infrastrukturo 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«.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je dolžan plačati komunalni prispevek v skladu s predpisi o urejanju prostora in na podlagi 66.člena »Zakona o graditvi objektov« pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Medsebojni odnosi v zvezi s plačili komunalnega prispevka bodo urejeni s pogodbo o plačilu komunalnega prispevka med investitorjem in občino Postojno.

1.2.6. Način izvajanja skupne komunalne infrastrukture

Glede na to, da je zemljišče v območju opremljanja v celoti v zasebni lasti, bo Občina Postojna s pooblaščenim zastopnikom lastnika kot investitorjem komunalne infrastrukture, na podlagi 76.člena Zakona o urejanju prostora sklenila "Urbanistično pogodbo". S to pogodbo bo določila, da bo investitor vso predvideno komunalno infrastrukturo v območju opremljanja po lokacijskem načrtu izvedel v javno korist oz., da bo v določenem roku zagotovil opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo v skladu s programom opremljanja.

V primeru, da bo urbanistična pogodba opredeljevala tudi finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se bodo te obremenitve odštele investitorju od predpisanih dajatev občini, kar pa bo opredeljeno v tej pogodbi.

1.2.7. Dinamika izvajanja investicijske naložbe

Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev bo odvisna od zagotovljenih finančnih sredstev investitorja.

**OBČINA POSTOJNA
OBČINSKI SVET**

(predlog sklepa)

Številka:

Datum :

Na podlagi 16. člena Statuta občine Postojna (Uradni list RS, št. 1/96, 68/97, 31/98, 84/98 in 66/99) je Občinski svet občine Postojna na svoji seji dne, sprejel naslednji

SKLEP

Občinski svet Občine Postojna sprejema Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Kazarje v Postojni v prvem branju.

Jernej Verbič
Župan občine Postojna

Vročeno:

- Urad župana
- Evidenca sklepov
- V spis

(2) Besedilo lokacijskega načrta

(3) Grafični del:

1. Arhitektonsko zazidalna situacija M 1:1000
2. Prostorski prikazi poslovne cone