



OBČINA SEMIČ
OBČINSKI SVET
Štefanov trg 9
8333 SEMIČ

Gradivo za 12. redno sejo občinskega sveta v marcu 2016 – k točki **15** dnevnega reda

Številka: 3500-03/2008-342

Zadeva: Informacija o območjih za gradnjo stanovanjskih objektov v Občini Semič

Na zadnji seji občinskega sveta je bila podana pobuda, da se pripravi seznam območij v občini, kjer je dopustna gradnja stanovanjskih objektov, pri čemer se predvidi potrebne aktivnosti za realizacijo gradenj, vključno z okvirnimi pripadajočimi stroški.

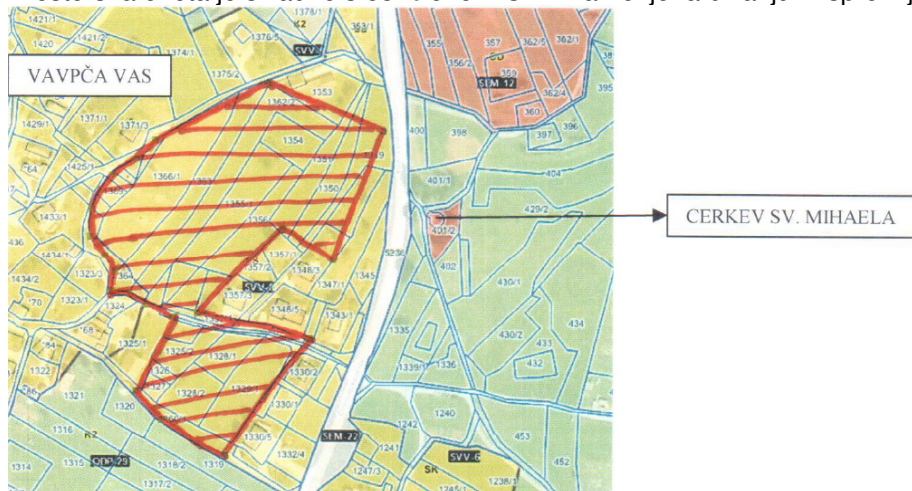
V nadaljevanju tako podajamo informacijo o večjih stavbnih območjih, predvidenih za gradnjo stanovanjskih objektov v Občini Semič.

Splošno:

Območja stavbnih zemljišč v Občini Semič so določena z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Semič (Ur. l. RS, št. 60/13, 105/15) (v nadaljevanju: OPN). V OPN je poleg strateških usmeritev občine, določena tudi namenska raba prostora ter prostorsko izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor.

1.) Stavbna zemljišča na območju Vavpče vasi:

Prostorska enota je skladno s 53. členom OPN namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.



Okvirni prikaz območja, površine cca 25.000,00 m²

Potrebne aktivnosti z okvirnimi stroški:

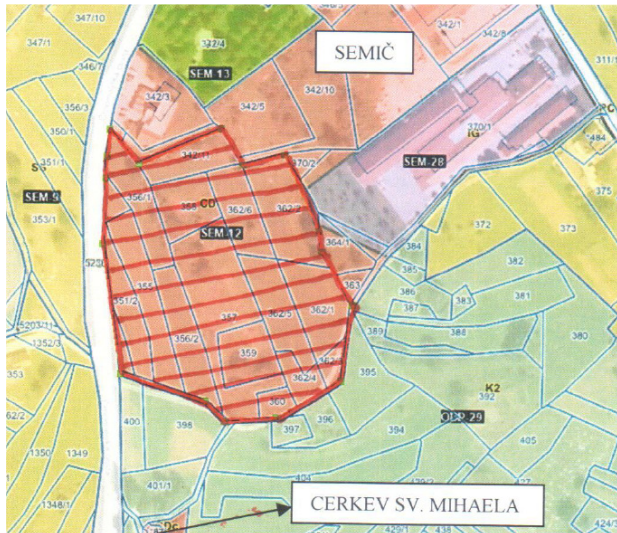
- odkup parcel: 15 EUR/m² (povprečna cena) x 25.000,00 m² = 375.000,00 EUR
- parcelacija in združitev zemljišč za določitev cca 20 individualnih gradbenih parcel: 7.000,00 EUR
- komunalna opremljenost območja:
 - cesta + meteorna kanalizacija 300.000,00 EUR
 - fekalna kanalizacija 54.000,00 EUR
 - vodovod 36.000,00 EUR
 - elektrika 33.000,00 EUR
 - telekomunikacije 24.000,00 EUR
- Skupaj komunalna opremljenost: 447.000,00 EUR
- prodaja zemljišč občanom po določeni ceni

OKVIRNI SKUPNI STROŠKI: 829.000,00 EUR oz. 33,16 EUR/m²

2.) Stavbna zemljišča na območju Semiča (ob Črnomaljski cesti):

Na obravnavanem območju veljajo skladno s 133. členom OPN naslednji podrobni prostorsko izvedbeni pogoji:

»Mešano območje centralnih dejavnosti, kot so gasilski dom, dom starejših občanov, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne in proizvodne dejavnosti. Ob gasilskem domu je osrednji prireditveni prostor, dovoljeni so tudi nezahtevni in enostavni objekti terčasni objekti za potrebe dejavnosti in prireditvev. Sanira se delno zasuta vrtača. Izdelava študija prometnega napajanja območja z možnostjo cestne povezave med Metliško cesto in Črnomaljsko cesto.«



Okrvorni prikaz območja, površine cca 16.000,00 m², 100 % last Občine Semič

Potrebne aktivnosti z okvirnimi stroški:

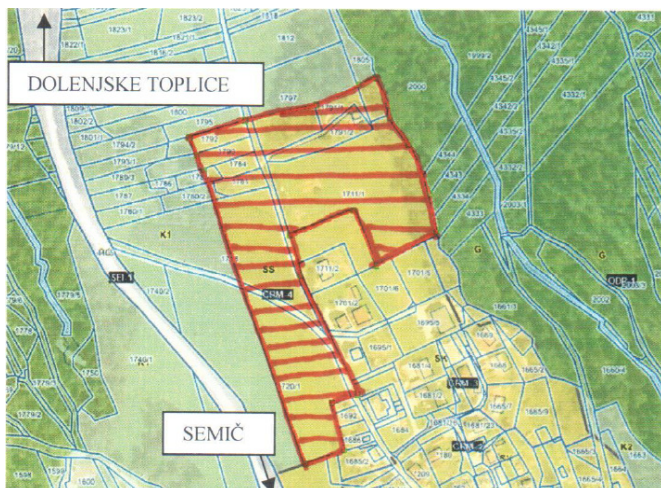
- sprememba OPN za zagotovitev dopustnosti gradnje stanovanjskih objektov 5.000,00 EUR (trajanje postopka: cca 1 leto)
- parcelacija in združitev zemljišč za določitev cca 11 individualnih gradbenih parcel: 4.000,00 EUR
- komunalna opremljenost območja:
 - cesta + meteorna kanalizacija 350.000,00 EUR
 - fekalna kanalizacija 99.000,00 EUR
 - vodovod 66.000,00 EUR
 - elektrika 66.000,00 EUR
 - telekomunikacije 28.000,00 EUR
- prodaja zemljišč občanom po določeni ceni

OKVIRNI SKUPNI STROŠKI: 618.000,00 EUR oz. 38,62 EUR/m²

3.) Stavbna zemljišča v Črmošnjicah:

Za obravnavano prostorsko enoto je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, pri čemer se skladno s 133. členom OPN upoštevajo naslednje usmeritve:

»Dopustne so novogradnje stavb za stanovanja za stalno in občasno bivanje (počitniški objekti, apartmaji, manjši penziji) ter za oskrbo, gostinstvo, turizem in storitvene dejavnosti. Dopustni so spremljajoči nestanovanjski objekti. Prometno napajanje je z obstoječe lokalne ceste, ki se rekonstruira. Prevladujoča orientacija objektov naj povzema orientacijo obstoječih objektov. Oblikovanje objektov mora upoštevati tradicionalno tipologijo kočevarskih objektov.«



Okvirni prikaz območja, površine cca 27.000,00 m²

Občina Semič bo po izvedenem brezplačnem prenosu zemljišč iz Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS na občino, postala večinska lastnica obravnavanega območja.

Potrebne aktivnosti z okvirnimi stroški:

- odkup parcel:
 - parc. št. 1791/1 in 1791/2 (100 % last fizične osebe):
10 EUR/m² (povprečna cena) x 1.959,00 m² = 19.950,00 EUR
 - 26 % parc. št. 1720/1 (preostanek občina brezplačno pridobi od Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS): 10 EUR/m² (povprečna cena) x 1.456,00 m² = 14.560,00 EUR
 - 20 % parc. št. 1718 (preostanek občina brezplačno pridobi od Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS): 10 EUR/m² (povprečna cena) x 820,00 m² = 8.200,00 EUR
- priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 15.000,00 EUR (trajanje postopka: cca 2 leti)
- parcelacija in združitev zemljišč za določitev cca 15 individualnih gradbenih parcel: 5.500,00 EUR
- komunalna opremljenost območja:

• cesta + meteorna kanalizacija	300.000,00 EUR
• fekalna kanalizacija	21.600,00 EUR
• vodovod	36.000,00 EUR
• elektrika	33.000,00 EUR
• telekomunikacije	24.000,00 EUR
Skupaj komunalna opremljenost:	414.600,00 EUR
- prodaja zemljišč občanom po določeni ceni

OKVIRNI SKUPNI STROŠKI: 477.450,00 EUR oz. 17,68 EUR/m²

Zaključek:

Občina Semič trenutno nima v lasti primernih stavbnih kompleksov za gradnjo stanovanjskih objektov. V občinski upravi ne beležimo povpraševanj po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih hiš na večjih območjih stavbnih zemljišč s strnjeno pozidavo. Na podlagi stikov s strankami smo ugotovili, da si naši občani primerno zemljišče za gradnjo svoje hiše v okviru posameznih obstoječih stavbnih zemljišč poiščejo sami, pri čemer ima velik vpliv lokacija zemljišča, nekoliko oddaljena od lokalnega vrveža. Za ostale zainteresirane pa menimo, bi bilo smiselno pred vzpostavitvijo večjih območij za gradnjo hiš, z večjimi finančnimi vložki v gospodarstvo, najprej zagotoviti nova delovna mesta.

Pripravila:
Natalija Kastelec

Predlagateljica:
Polona Kambič, županja