

**3678.** Odlok o sprejetju programa opremljanja zemljišč za območje ZN večnamenska dvorana v Kopru, stran 9123.

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03, ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06)

**RAZGLAŠAM  
ODLOK**

**o sprejetju programa opremljanja zemljišč za območje ZN večnamenska dvorana v Kopru**

Št. K420-28/2003

Koper, dne 21. julija 2006

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.

Na podlagi 139. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi – ZLS-UPB1 (Uradni list RS, št. 100/05 in 21/06 – odločba US), 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04 in 74/05), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04) ter 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03, ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 20. julija 2006 sprejel

**ODLOK**

**o sprejetju programa opremljanja zemljišč za območje ZN večnamenska dvorana v Kopru**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

**(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo komunalne infrastrukture za območje ZN večnamenska dvorana v Kopru (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje IN-DO d.o.o. v juniju 2006 za del, ki se nanaša na območje gradnje Zeleni park II.

**2. člen**

**(vsebina programa opremljanja)**

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja.

Program	opremljanja	je	sestavljen	iz	besedila:
1.	SPLOŠNI	DEL	PROGRAMA		OPREMLJANJA
2.	OPIS OBSTOJEČE	IN PREDVIDENE	KOMUNALNE		INFRASTRUKTURE
3.	INVESTICIJE	V GRADNJO	KOMUNALNE		INFRASTRUKTURE
4.	PODLAGE	ZA ODMERO	KOMUNALNEGA		PRISPEVKA
5.		PREDLOG			ODLOKA
6.	PRILOGE				

### 3. člen

#### (razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja za območje ZN večnamenska dvorana v Kopru je – podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno komunalno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu.

– podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo.

## II. IZHODIŠČA ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

### 4. člen

#### (podlage za pripravo programa opremljanja)

Osnovo za izdelavo programa opremljanja predstavljajo:

- Posebne strokovne podlage in zazidalni načrt Večnamenska dvorana, ki jo je izdelalo podjetje Investbiro Koper d.d., številka: 91–10, november 1991
- Izris iz Zazidalnega načrta za gradnjo trgovsko-poslovno stanovanjskega objekta in podzemnega parkirišča, ki ga je v juniju 1999 izdelal Investbiro Koper d.d.
- Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta »Večnamenska dvorana v Kopru (gradnja nove šole na Bonifiki)«, ki jo je v juniju 2005 izdelal PS Prostor d.o.o., Koper.
- Spremembe zazidalnega načrta Večnamenska dvorana, ki jo je izdelalo podjetje Investbiro Koper d.d.

Program opremljanja zemljišča za gradnjo je izdelan na podlagi naslednjih zakonov, navodil in uredb:

- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03, 55/03 in 58/03);
  - Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 55/03 in 97/03);
  - Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04);
- Pri izdelavi programa opremljanja je bila uporabljena tehnična dokumentacija PZI za ureditev telefonskega SN in NN ter vodovodnega omrežja, ki ga je pod številko: 4039I v juniju 2005 izdelalo podjetje LIZ – PROEL, Izola

## III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 5. člen

**(obstoječa komunalna infrastruktura za celotno območje; šolsko območje, večnamenska dvorana ter Zeleni park 1 in 2).**

Cestno

omrežje

Obravnavano območje se prometno lahko navezuje le iz Semedelske vpadnice in Ogrlice. Oblika navezave na ti dve mestni cesti ni možna kot nivojsko križišče, saj bi s tem degradirali nivo primarne in sekundarne ceste. Navezava je možna le kot stranski uvoz oziroma izvoz, kjer se prometni tokovi cepijo oziroma združujejo. Sistem mestnih vpadnice ter Ogrlice so štiripasovne ceste s kolesarskimi ter pes stezami in zelenimi stranskimi pasovi. Povezave Ogrlice z obvožno cesto v mestnem jedru so dvopasovne. Peš omet se vodi smotrno po vseh ulicah, kjer v mestnem jedru tvori križ sever-jug in vzhod – zahod. Smer peš poti sever – jug, ki je potekala iz mestnega jedra proti Semedeli, je prekinjena z obalno cesto, tako da je možna povezava s Semedelo po Prečni cesti na vzhodnem delu obravnavanega območja, na zahodnem pa po Semedelski vpadnici.

Kolesarski promet se vodi po ločenih stezah ob Semedelski vpadnici in Ogrlici. Na robu mestnega jedra se kolesarski promet vodi na vozišču.

Mestni javni promet poteka po Semedelski vpadnici ter po obvozni cesti mestnega jedra, kjer postajališča z dobro dostopnostjo peš prometa. Individualni motorni promet se omejuje ter dovaja do roba mestnega jedra, kjer so predvidena parkirišča.

Kanalizacija; fekalna

Glavni zbiralnik mesta odvaja odpadno vodo iz naselja Žusterna, Semedela, Olmo in starega mestnega jedra preko črpališč na centralno čistilno napravo mesta. Območje zazidalnega načrta »Večnamenska dvorana« prečka glavni zbiralnik mesta na odseku med črpališčem C1 in C2. Glavni zbiralnik mesta poteka od črpališča C1 ob semedelski vpadnici na območju križišča semedelske vpadnice z Ogrlico prečka obravnavano območje in od tu dalje poteka ob desnem robu Ogrlice do črpališča C2. Obstoječi kanalizacijski priključek veleblagovnice Soča in samopostrežne trgovine je povezan na glavni zbiralnik mesta. Padavinska voda se preko razbremenilnika preliva v meteorno kanalizacijo, ki odteka v semedelsko Bonifiko.

Kanalizacija; meteorna

Meteorna kanalizacija dovaja padavinsko vodo z območja Zazidalnega načrta v depresijo semedelske Bonifike in sicer v odprti melioracijski kanal (kanal Grande). Iz melioracijskega kanala odnosno njegove retenzije se padavinska voda preko obstoječega črpališča, ki je locirano ob stari semedelski cesti prečrpava v morje. Z nižje ležečih površin bo potrebno padavinsko vodo v meteorno kanalizacijo prečrpavati.

Vodovodno omrežje

Na območju zazidalnega načrta Večnamenska dvorana v Koprju se nahajajo trije cevovodi.

Prvi cevovod fi 300 mm poteka ob semedelski vpadnici in je namenjen preskrbi starega mesta Koper. Po južni pes poti ob Ogrlici, poteka cevovod fi 150 mm in tretji fi 90 mm izhaja iz tega in je namenjen za športno cono. Cevovoda fi 150 in fi 90 sta namenjena preskrbi območja Bonifike. Za preskrbo območja zazidalnega načrta je treba dograditi omrežje Bonifike v zanko z dvostranskim napajanjem. V ta namen je treba dograditi zanko med Cimosom in Badaševico od peš mosta do Slovenija avta ter od nove Istrabenzove črpalke ob športni coni do fi 150 mm na ogrlici.

Elektroenergetsko omrežje

Obravnavano področje napajajo transformatorske postaje TP Soča, TP Poslovni objekt in TP Banka. Po obravnavanem področju potekajo 20 kV kablovodi TP Banka – TP Poslovni objekt – TP Soča -TP Koper III in TP Črpalisce Bonifika – TP Koper III. Po področju potekajo nizkonapetostni kablovodi za napajanje posameznih obstoječih objektov. Grajena je cestna javna razsvetljava v zemeljski kablanski izvedbi z visokimi kandelabri.

Telefonsko omrežje

Območje zazidalnega načrta se bo priključilo na glavno avtomatsko telefonsko centralo, ki je locirana v prometnem terminalu. Telefonski kabli potekajo od GATC po že zgrajeni telefonski kablanski kanalizaciji ob Kolodvorski cesti preko ogrlice do semedelske vpadnice, od koder se preko telefonskega kablanskega razdelilca položijo telefonski kabli do posameznih predvidenih objektov.

## 6. člen

### (predvidena komunalna infrastruktura za območje Zeleni park 2)

Zunanja ureditev

Zunanja ureditev obsega parkirno ploščad nad garažno hišo in dostope do obstoječih in načrtovanih objektov. Garažna hiša pokriva večino zemljišča in tako pretežni del zunanje ureditve predstavlja povozna streha garaže. Ob obstoječih objektih so urejene površine za pešce preko katerih je možen dostop do objektov.

Prometna ureditev severnega dela obravnavanega območja – garaža

Med trgovino Mercator in Staro Sočo ter Pristaniško ulico je predvidena izvedba podzemnega garažnega objekta z dvema kletema in parkirnimi površinami na nivoju terena. Dovoz do obravnavanega objekta bo urejen preko neprednostnega priključka, ki se izvede zahodno od obstoječega priključka parkirišča. Parkirna mesta se izvedejo na povozni strehi garaže, ki pada od nivoja vhodov v obstoječe objekte proti nivoju Pristaniške ulice.

Prometna ureditev južnega dela obravnavanega območja – poslovno stanovanjski objekt ZP2

Med Mercatorjevo trgovino in cesto Zore Perello Godina je predvidena izgradnja poslovno stanovanjskega kompleksa ZP2, ki se navezuje na že zgrajen kompleks ZP1 in Stare Soče.

Kanalizacija; javna kanalizacija

Prestavljena in nova javna kanalizacija sta zasnovani v ločenem sistemu iz kanalov S, S1, M in M1. Kanal S je zasnovan od revizijskega jaška št. 11, ki se izvede na obstoječem kanalu fi 300 mm, na katerega se priključujejo sanitarne odpadne vode iz objekta Adriacomerce do priključka na obstoječo javno kanalizacijo v revizijski jašek.

Kanal S1 je glavni odvodni kanal za sanitarno odpadno vodo, ki je zasnovan na novo za odvod sanitarne odpadne vode iz objekta Zeleni park 2. Potek kanala S1 je vzporedno s kanalom M1 v pločniku Ulice Zore Perello Godina. Kanal S1 je zasnovan v dolžini 53.80 m, v končni fazi pa se priključuje na obstoječi kanal fi 300 mm z novim revizijskim jaškom na obstoječem kanalu.

Kanalizacija; interna kanalizacija

Interna kanalizacija objekta Zeleni park 2 in garažnega objekta je zasnovana v ločenem sistemu iz kanalov »s«, »m«, »m1« in »m2« in nekaterih manjših kanalov, ki v projektu niso posebej označeni.

Kanal »s« je zasnovan za odvod sanitarne odpadne vode iz objekta Mercator in objekta Adriacomerce. Kanal »m« je zasnovan za odvod meteorne vode iz dela stresnih površin objekta Mercator in dela stresnih površin objekta Adriacomerce zasnovan pa je vzporedno s kanalom »s«. Kanal »m1« je glavni interni odvodni kanal za odvod meteorne vode iz utrjenih povoznih in parkirnih površin garažnega objekta. Meteorna voda iz utrjenih povoznih in parkirnih površin se bo stekala v linijsko kineto, ki je zasnovana ob robu garažnega objekta, ki gravitira na Pristaniško ulico. Kanal »m2« je zasnovan za odvod meteorne vode iz utrjenih povoznih površin dovozne rampe in platoja med objekti Zeleni park 2, Emona-obala in Adriacomerce in predstavlja prestavitev obstoječega kanala.

Vodovodno omrežje

Projektirani vodovod »V1« NL DN200 se prične v točki »1« in »2«, z izvedbo horizontalnega loma, na zahodni strani obravnavanega območja z prevezavo na obstoječi vodovod PVC0315.

Projektirani javni vodovod bo iz modularne litine NL DN200 in bo položen v dolžini 261,05 m. Vodovod »V2« poteka od točke »20« z navezavo na obstoječi vodovod LTZ0150 in poteka proti jugovzhodu do točke »22« v kateri se konca z podtalnim hidrantom in odcepom na projektiran vodovod »V5« NL DN100. Projektirani javni vodovod bo iz modularne litine NL DN100 in bo položen v dolžini 44,55 m. Vodovod »V3« poteka od točke »20« z navezavo na obstoječi vodovod

LTZ0150 in poteka proti severovzhodu do točke »19« v kateri se izvede priključek obstoječega objekta (DN80). Projektirani javni vodovod bo iz modularne litine NL DN100 in bo položen v dolžini 42,90 m. Vodovod »V4« poteka od točke »24« z navezavo na obstoječi vodovod PVC0315 in po vertikalnem lomu poteka proti severu do točke »3«, kjer se cevovod zaključi v projektiranem vodovodnem jašku v točki »3«. Projektirani javni vodovod bo iz modularne litine NL DN300 in bo položen v dolžini 41,30 m. Vodovod »V5« poteka od točke »22« z odcepom na projektiran cevovod »V2« NL DN100 in se nadaljuje v objekt Zeleni park 2 Koper, ter se nadaljuje pod stropom objekta do točke »23«, kjer se preveze na notranjo hidrantno mrežo (polnenje sprinkler bazena). Projektirani javni vodovod bo iz modularne litine NL DN100 in bo položen v dolžini 23,70 m.

Telefonsko omrežje

S pristopom izgradnje garažne hiše bo omenjeno telefonsko omrežje izpostavljeno poškodbam dela trase kabske kanalizacije in večjim prekinitvam naročniških kabskih priključkov. Zaradi tega je neizogibno pred začetkom izvajanja gradbenih del (zemeljskih izkopov) pristopiti k izvedbi ustrezne zaščite oziroma prestavitvi dela trase obstoječe kabske kanalizacije. Istočasno se predvidi izgradnja kabske kanalizacije za načrtovano garažno hišo. Z dokončanjem rekonstrukcije kabske kanalizacije se pristopi vgradnji nadomestnih kablov z delno povečanimi kapacitetami v smislu zagotavljanja telefonskih priključkov tudi za načrtovano garažno hišo.

Elektro omrežje

Področje okoli Zelenega parka se napaja iz obstoječe transformatorske postaje TP Soča, ki je vgrajena v objektu Soča (Zeleni park 1). Transformatorska postaja bo napajala tudi obravnavani poslovno stanovanjski objekt Zeleni park 2 in podzemno garažno hišo. Transformatorska postaja je povezana (vzankana) v srednjenapetostno omrežje mesta Koper z

Oba kablovoda potekata po terenu, na katerem bosta zgrajena poslovni objekt in garažna hiša. Zato je potrebno kablovoda prestaviti. Iz transformatorske postaje TP Soča potekajo trije kablovodi in sicer dva, ki napajata NNO Gortanovega trga in Vlačičeve ulice in tretji, ki napaja objekt Mercator.

#### IV. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

##### 7. člen

##### (obračunsko območje investicije)

Program opremljanja je izdelan za območje Zeleni park 2, ki skladno s pogoji uredbe tvori eno obračunsko območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na predvideno komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Komunalni prispevek se za predvideno investicijo odmeri na podlagi preračunanih stroškov opremljanja na m<sup>2</sup> parcele (C<sub>pi</sub>) oziroma m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (C<sub>ti</sub>). Program opremljanja določa naslednje vrednosti:

$$\Sigma A_j = 2.468,60 \text{ m}^2;$$

vsota površin gradbenih parcel na obračunskem območju investicije

$$\Sigma T_j = 7.114,00 \text{ m}^2;$$

vsota neto tlorisnih površin objektov, izračunanih po standardu SIST ISO 9836.

##### 8. člen

### **(skupni in obračunski stroški investicije)**

Skupni stroški investicije na obračunskem območju, ki so določeni po posamezni vrsti komunalne infrastrukture, obsegajo: stroške gradnje komunalne infrastrukture, stroške odkupa nepremičnin, stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter druge stroške.

Višina stroškov izgradnje komunalne infrastrukture in njenih priključkov na omrežja oskrbovalnih sistemov (gradbeni stroški, stroški materiala in montaže) je bila izračunana na podlagi projektantskih popisov del in predračunov za posamezne vrste komunalnih objektov in naprav,

Stroški odkupa nepremičnin se nanašajo na odkup zemljišč, ki so z lokacijskim načrtom namenjena splošni rabi in jih je občina pridobila skladno s predpisi. V stroške so vključeni tudi stroški odškodnin zaradi omejitve lastninske pravice (služnost). Pri izračunu skupnih stroškov investicije je upoštevana tudi vrednost zemljišč na območju opremljanja, ki jih je občina skladno s prostorskimi akti namenila za komunalno infrastrukturo (prometne in druge javne površine).

Stroški predvidene investicije vključujejo tudi stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter stroške priprave zemljišča. Med stroške investicije spadajo tudi vsi drugi stroški, ki bi nastali zaradi graditve objektov in naprav in bremenijo neposredno investitorja, kot so: stroški gradbenega inženiringa, nadzora, geoloških raziskav, izdelave katastrov, parcelacij in zakoličb. Višina teh stroškov je ovrednotena na podlagi povprečnih stroškov iz primerljivih projektov.

Obračunski stroški investicije se izračunajo tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov. Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture Mestna občina Koper ne predvideva finančnih sredstev iz drugih virov, tako da so skupni stroški enaki obračunskim stroškom.

Obračunski stroški investicije v obstoječo in predvideno komunalno infrastrukturo znašajo 290.127.330 SIT.

### **9. člen**

#### **(financiranje predvidene investicije)**

Investicija v komunalno infrastrukturo, predvidena s programom opremljanja iz 1. točke tega odloka, se financira iz komunalnega prispevka (urbanistična pogodba), ki ga investitor objektov oziroma zavezanec komunalnega prispevka plača občini za priključitev stavbe ali površine na komunalno infrastrukturo na območju opremljanja. Stroški predvidenih investicij v plinovodno infrastrukturo, ki se zanje ne odmerja komunalni prispevek, bremenijo izključno investitorja.

### **10. člen**

#### **(terminski plan)**

Terminski plan izgradnje komunalne infrastrukture delimo na časovno obdobje od septembra 2006 do novembra 2007.

### **11. člen**

#### **(faznost izvajanja)**

Program opremljanja dopušča možnost fazne gradnje objektov, ki se priključujejo na komunalno infrastrukturo na območju opremljanja in za katere občina odmeri komunalni prispevek.

## V. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 12. člen

#### (merila za odmero komunalnega prispevka)

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa,  
– da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine  $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$   
– da je faktor dejavnosti  $K_{dej} = 1$ .

### 13. člen

#### (stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicijo v obstoječo in predvideno komunalno infrastrukturo)

Obračunski stroški investicije iz 8. člena odloka preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju znašajo:	
C <sub>pi</sub>	= 117.556 SIT
C <sub>ti</sub>	= 35.027 SIT
Oznake	pomenijo:

C<sub>pi</sub> – strošek opremljanja m<sup>2</sup> parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

C<sub>ti</sub> – strošek opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo,

S<sub>o</sub> – obračunski stroški investicije za določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

$\Sigma A_j, \Sigma T_j$

– vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma neto tlorisnih površin objektov iz 7. člena odloka.

### 14. člen

#### (stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo)

Občina bo odmerila komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno infrastrukturo, za katero so bile v programu opremljanja določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi nadomestitvenih stroškov. Podlaga za odmero komunalnega prispevka so izračunani skupni in obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju.

Obračunski nadomestitveni stroški na obračunskem območju obstoječe komunalne infrastrukture znašajo	188.686.080 SIT.
---	------------------

Obračunski stroški investicije preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju znašajo:	
C <sub>pi</sub>	= 76.453 SIT

C<sub>ti</sub> = 22.780 SIT

### 15. člen

## **(indeksiranje stroškov opremljanja)**

Stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele v obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo (Cpi) in stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (Cti), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo pri GZ Slovenije, »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Obračunski stroški za obstoječo infrastrukturo so upoštevani na nivo cen maj 2006.

## **16. člen**

### **(izračun komunalnega prispevka)**

Komunalni prispevek se za določeno vrsto komunalne infrastrukture in ob upoštevanju podlag za odmero komunalnega prispevka iz programa opremljanja, določa za investicijo obračunskih stroškov v predvideno komunalno infrastrukturo in obračunskih nadomestitvenih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Komunalni prispevek, izračunan na podlagi obračunskih stroškov investicije v obstoječo in predvideno komunalno infrastrukturo znaša 290.127.330,00 SIT.

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo, ki bremeni investitorja objektov na območju Zeleni park 2, se določijo stroški opremljanja na podlagi projekta za gradbeno dovoljenje s tem, da se pri izračunu upošteva vsota vseh neto tlorisnih površin namenjenih stanovanjskim površinam, ki znaša 7.114,00 m<sup>2</sup> (garažne površine v kletni etaži, v izmeri 2.336,00 m<sup>2</sup>, niso zajete). Sorazmerni delež komunalnega prispevka za obstoječo infrastrukturo znaša 162.056.920,00 SIT. V primeru spremembe namembnosti garažnih površin se komunalni prispevek odmeri do polne vrednosti v skladu s programom opremljanja.

## **17. člen**

### **(znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja)**

V odloku o lokacijskem načrtu je določeno, da lahko investitor načrtovane prostorske ureditve in občina skleneta urbanistično pogodbo. Z urbanistično pogodbo se občina in investitor oziroma zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dogovorita, da bo investitor zgradil predvideno komunalno infrastrukturo oziroma bo oproščen plačila komunalnega prispevka za komunalno infrastrukturo v predračunski vrednosti 128.070.410,00 SIT, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina. Na podlagi urbanistične pogodbe bo investitor opremil območje na lastne stroške v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

Finančne obremenitve za oddana dela iz prvega odstavka tega člena, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se investitorju pri odmeri komunalnega prispevka upošteva kot lastna vlaganja v komunalno infrastrukturo. Po izgradnji predvidene komunalne infrastrukture bo investitor le to brezplačno predal upravljalcem v njihova osnovna sredstva. Sorazmerni delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo v znesku 162.056.920,00 SIT zavezanec plača občini pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Z urbanistično pogodbo se podrobneje določijo medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, neodplačnim prenosom komunalne infrastrukture v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno infrastrukturo v skladu s predpisi o urejanju prostora, in s tem v zvezi poračunom vseh medsebojnih obveznosti. V primeru neizpolnitve pogojev iz urbanistične pogodbe, bo občina lahko uveljavila svoje pravice skladno s predpisi o urejanju prostora.

## **VI. KONČNE DOLOČBE**

### **18. člen**

#### **(dostop do podatkov)**

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Koper.

### **19. člen**

#### **(veljavnost)**

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

Št. K420-28/2003

Koper, dne 20. julija 2006

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.

Ai sensi dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01 e 29/03 e la Gazzetta uff. n. 90/05 e 67/06)

## **P R O M U L G O I L D E C R E T O**

### **sul programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a servizio della zona contemplata dal Piano particolareggiato riferito alla sala polifunzionale a Capodistria**

Numero:  
Capodistria, li 21. luglio 2006

K420-28/2003

Il sindaco  
Comune città di Capodistria  
Boris Popovič m.p.

Ai sensi dell'articolo 139 della Legge sulla pianificazione territoriale (Gazzetta uff. della RS, n. 110/2002 e 8/2003), per effetto dell'articolo 29 della Legge sull'autonomia locale (Gazzetta uff. della RS, n. 72/93, 6/94 – Sentenza della CC, 45/94 – Sentenza della CC, 57/94, 14/95,20/95 – Sentenza della CC, 63/95, 73/95 – Sentenza della CC, 9/ 96 – Sentenza della CC, 39/96 – Sentenza della CC, 44/96 – Sentenza della CC, 29/97 – integrazione 70/97, 10/98, 68/98 – Sentenza della CC, 74/98 e 59/99 – Sentenza della CC 70/00), dell'articolo 19 dell'Ordinanza sui contenuti del programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria (Gazzetta uff. della RS, n. 117/04 e 74/05), del Regolamento sui criteri per la commisurazione degli oneri equivalenti alla quota proporzionale del costo di realizzazione delle opere d'urbanizzazione di cui sopra (Gazzetta uff. della RS, n. 117/04), come pure dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01 e 29/03 e la Gazzetta uff. della RS, n. 90/05 e 67/06), il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, nella seduta del 20 luglio 2006, ha approvato

## **I L D E C R E T O**

### **sul programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a servizio della**

## **zona contemplata dal Piano particolareggiato riferito alla sala polifunzionale a Capodistria**

### **I. DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 1**

##### **(finalità del decreto)**

Con il presente decreto è approvato il programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a servizio della zona contemplata dal Piano particolareggiato riguardante la sala polifunzionale a Capodistria (nel seguito: programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione), elaborato dall'impresa IN-DO d.o.o. nel mese di giugno 2006, nella parte che si riferisce alla zona edificatoria "Zeleni park II".

#### **Articolo 2**

##### **(contenuto del programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione)**

Il presente programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione è finalizzato alla costruzione delle infrastrutture a rete, con definizione dei tempi e delle condizioni di allacciamento a tali infrastrutture, oltre alle rispettive norme tecniche di attuazione e del piano economico finanziario dell'intervento.

Il programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione si compone come segue:

1. PARTE GENERALE
2. DESCRIZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI ESISTENTI E DI QUELLE PREVISTE
3. INVESTIMENTI NELLA COSTRUZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE
4. BASI PER LA COMMISURAZIONE DEGLI ONERI D'URBANIZZAZIONE
5. PROPOSTA DI DECRETO
6. ALLEGATI

#### **Articolo 3**

##### **(motivazione per l'adozione del programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione)**

Il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione della zona interessata dal Piano particolareggiato riferito alla sala polifunzionale a Capodistria costituisce  
– la base per la costruzione delle infrastrutture a rete necessarie ai fini di attuazione degli interventi territoriali previsti nel piano di sito ed alla successiva utilizzazione delle strutture realizzate secondo le rispettive destinazioni d'uso.  
– la base per la commisurazione dell'onere di urbanizzazione riferito alle infrastrutture a rete progettate ed a quelle esistenti.

### **II. LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE**

#### **Articolo 4**

##### **(basi per la predisposizione del programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione)**

Il programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione poggia sui seguenti strumenti urbanistici:

– Approfondimenti tecnici particolari e piano particolareggiato denominato “Sala polifunzionale”, compilato dall'impresa Investbiro Koper d.d., numero 91-10, novembre 1991

– Estratto del Piano particolareggiato, riferito alla costruzione dell'edificio a destinazione d'uso commerciale, direzionale e residenziale nonché al parcheggio sotterraneo, elaborato nel giugno del 1999 dalla Investbiro Koper d.d.

– Modifiche ed integrazioni allo stralcio del piano particolareggiato denominato “Sala polifunzionale a Capodistria (costruzione della nuova sede scolastica a Bonifika), compilate ne giugno del 2005 dalla PS Prostor d.o.o. Koper

– Modifiche al piano particolareggiato denominato “Sala polifunzionale”, compilate dall'impresa Investbiro Koper d.d.

Il programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione è subordinato alle seguenti leggi e norme:

– Legge sulla pianificazione del territorio (Gazz. uff. della RS, n. 110/02, 8/03, 55/03 e 58/03);

– Legge sulla costruzione dei fabbricati (Gazz. uff. della RS, n. 110/02, 55/03 e 97/03);

– Ordinanza sui contenuti del programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria (Gazzetta uff. della RS, n. 117/04);

Nella predisposizione del suddetto programma è stata recepita la documentazione tecnica del “PZI” riferita alla realizzazione della rete a media ed a bassa tensione e della rete idrica, predisposta dall'impresa LIZ-PROEL, Isola, nel giugno del 2005 al n. di progetto: 4039I.

### **III. INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI E QUELLE DI NUOVA COSTRUZIONE**

#### **Articolo 5**

#### **(infrastrutture a rete esistenti a servizio dell'intera zona; zona dell'edificio scolastico, della sala polifunzionale e di “Zeleni park 1 e 2)**

##### **Viabilità**

I raccordi stradali collegheranno la zona d'intervento alla direttrice di Semedella ed alla Strada di circonvallazione. A tale fine non è attuabile un'intersezione a raso che comporterebbe un declassamento della strada urbana di scorrimento e della strada di quartiere. È ammessa unicamente una diramazione secondaria di immissione o di uscita. La direttrice cittadina e la Strada di circonvallazione sono costituite da un sistema a quattro corsie di marcia e dotato di piste ciclabili e percorsi pedonali, come pure di fasce di pertinenza. I collegamenti della Strada di circonvallazione con la strada urbana di scorrimento sono a due corsie di marcia. I percorsi pedonali attraverso il centro cittadino, si svolgono in direzione nord-sud ed est-ovest. Il collegamento nord-sud, che parte dal nucleo cittadino in direzione di Semedella, è interrotto dalla strada costiera rendendo possibile la connessione con il quartiere di Semedella attraverso la Strada trasversale ad est della zona d'intervento; ad ovest la diramazione è realizzabile dalla direttrice di Semedella.

Il traffico ciclabile scorre lungo piste separate, adiacenti alla direttrice di Semedella ed alla Strada di circonvallazione. Ai margini del centro storico non sono previste piste ciclabili.

Le linee dei trasporti pubblici urbani interessano la direttrice di Semedella e la bretella cittadina, con fermate accessibili ai pedoni. Il traffico motorizzato individuale è limitato e può raggiungere i margini del nucleo storico dove sono previste aree di parcheggio.

Rete fognaria per lo smaltimento delle acque reflue

Le acque reflue provenienti dagli abitati di Giusterna, Semedella, Olmo e dal nucleo storico della città sono convogliate al collettore principale attraverso impianti di pompaggio, fino a

raggiungere il depuratore centrale. La zona interessata dal piano particolareggiato denominato “Sala polifunzionale” è attraversata dal collettore principale nel tratto tra gli impianti di pompaggio C1 e C2. Il collettore principale scorre dall’impianto di pompaggio C1 presso la direttrice di Semedella, all’altezza dell’intersezione con la Strada di circonvallazione, attraversa la zona d’intervento e prosegue lungo il lato destro della Strada di circonvallazione fino all’impianto di pompaggio C2. L’attuale allacciamento fognario del centro commerciale Soča e del supermercato è collegato al collettore principale della città. Le acque piovane sono convogliate attraverso lo sfioratore alla rispettiva rete fognaria, e smaltite nella Bonifica di Semedella.

Rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche  
Le acque piovane provenienti dalla zona d’intervento sono convogliate nella Bonifica di Semedella (zona di depressione), e precisamente nel canale a pelo libero (Canal Grande). Da quest’ultimo ovvero dal rispettivo impianto di ritenzione l’acqua piovana è scaricata in mare attraverso l’impianto di pompaggio ubicato accanto alla vecchia Strada di Semedella. Per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti da aree sottostanti bisognerà ricorrere all’impianto di pompaggio.

Rete idrica

La zona d’intervento è attraversata da tre adduttrici. La prima, dalla sezione di 300 mm, scorre lungo la direttrice di Semedella ed è destinata ad alimentare il centro storico di Capodistria. Nel sedime del percorso pedonale sud, presso la Strada di circonvallazione, scorre la condotta dal diametro di 150 mm, dalla quale si dirama una terza condotta dal diametro di 90 mm, che alimenta la zona sportiva. Le ultime due condotte sono a servizio dell’area di Bonifika. Per garantire l’alimentazione della zona d’intervento, è necessario potenziare la rete di Bonifika realizzando un collegamento da ubicarsi tra la Cimos ed il fiume Cornalunga, partendo dal ponte fino alla “Slovenija avto” e dal nuovo distributore di benzina della Istrabenz, previsto accanto la zona sportiva, fino a raggiungere la condotta (sezione di 150 mm) presso la Strada di circonvallazione.

Rete di distribuzione dell’energia elettrica

La zona d’intervento è alimentata dalla CT Soča, CT Edificio direzionale e dalla CT Banca. La zona d’intervento è attraversata da cavi di 20 kV della CT Banca – CT Edificio direzionale – CT Soča – CT Capodistria III e CT Impianto di pompaggio a Bonifika – CT Capodistria III. La zona è attraversata da cavi a bassa tensione a servizio delle singole utenze presenti. La zona è dotata dell’impianto di pubblica illuminazione con corpi luminosi su pali.

Rete telefonica

La zona d’intervento sarà allacciata alla centrale automatica principale, ubicata nell’area dell’autoporto. Al presente, la canalizzazione portacavi scorre dalla suddetta centrale automatica, lungo la Strada della Stazione ed attraverso la Strada di circonvallazione fino alla direttrice di Semedella, dove è prevista la costruzione della canalizzazione di allacciamento delle utenze previste.

## Articolo 6

### (opere d’urbanizzazione previste a servizio dell’area di “Zeleni park 2”)

Sistemazione degli spazi all’aperto

Nella zona d’intervento è prevista la sistemazione del piazzale di parcheggio sopra il garage, oltre agli accessi ai fabbricati esistenti ed a quelli di nuova costruzione. La sistemazione interessa per lo più il tetto calpestabile del garage che occupa gran parte del terreno in oggetto. L’accesso ai fabbricati è possibile attraverso le apposite zone pedonali.

Viabilità della parte settentrionale della zona d’intervento – garage

Tra il supermercato Mercator, il vecchio negozio della Sočo e la Strada del porto è prevista la costruzione di un garage sotterraneo a due livelli e di un parcheggio a raso. Ad entrambi si potrà

accedere attraverso una strada di immissione, posta ad ovest da quella esistente. Il parcheggio a raso sarà ricavato sul tetto calpestabile del garage dal piano inclinato dall'entrata nel medesimo verso la Strada del Porto.

Viabilità della parte meridionale della zona d'intervento – edificio a destinazione d'uso direzionale ed abitativa ZP2

Tra il supermercato Mercator e la Strada Zora Perello Godina è prevista la costruzione di un complesso a destinazione d'uso direzionale ed abitativa ZP2 che si ricollega a quello esistente costituito da ZP1 e dal vecchio negozio della Soča.

Rete fognaria pubblica

La rete fognaria pubblica esistente e quella di nuova costruzione è realizzata in un sistema separato utilizzando le condotte S, S1, M in M1. La condotta S parte dal pozzetto di ispezione n. 11 sulla condotta esistente dal diametro di 300 mm, alla quale si allaccerà l'edificio della Adriacomerce, fino al pozzetto di ispezione dell'allacciamento all'attuale rete fognaria pubblica.

Attraverso la condotta S1 di nuova realizzazione vengono smaltite le acque reflue provenienti dal complesso "Zeleni park 2". La condotta S1 scorre parallela alla condotta M1 ed è posta nel sedime del marciapiede lungo la Via Zora Perello Godina. La lunghezza della condotta è pari a 53,80 m, e si ricollega a quella esistente dal diametro di 300 mm attraverso un nuovo pozzetto di ispezione, costruito sulla condotta esistente.

Rete fognaria interna

La rete fognaria interna a servizio del complesso "Zeleni park 2" e del garage, è concepito in un sistema separato, costituito dalle condotte »s«, »m«, »m1« e »m2« e di talune condotte minori non indicate nel progetto.

La condotta »s« serve allo smaltimento delle acque reflue provenienti dall'edificio della Mercator e di quello della Adriacomerce. La condotta »m« scorre parallela alla condotta "s" ed è destinata a smaltire le acque meteoriche provenienti dalle superfici dei fabbricati della Mercator e della Adriacomerce. La »m1« è la condotta interna principale per lo smaltimento delle acque di dilavamento delle superfici adibite alla circolazione ed al parcheggio, e sarà convogliata nella cunetta al bordo del garage presso la Strada del porto. Attraverso la condotta »m2« saranno smaltite le acque piovane provenienti dalla rampa di accesso e dallo spiazzo tra i complessi "Zeleni park 2", Emona-obala e Adriacomerce.

Rete idrica

Il tracciamento della prevista adduttrice »V1« NL DN200 parte dai punti »1« e »2«, integrato con l'adozione di uno spostamento angolare, e con allacciamento, ad ovest della zona d'intervento, alla condotta esistente PVC0315.

La prevista condotta sarà realizzata in ghisa NL DN200 ed avrà una lunghezza complessiva di 261,05 m. La condotta »V2« collegherà il punto »20« con diramazione verso l'attuale condotta LTZ0150, proseguendo verso sud-est fino al punto »22«, all'altezza di un idrante sotterraneo e della diramazione verso la progettata condotta »V5« NL DN100, realizzata in ghisa e lunga 44,55 m. La condotta "V3« partirà dal punto »20« collegandosi all'attuale condotta LTZ0150 e scorrendo verso nord-est fino al punto »19«, con un allacciamento alla condotta esistente (DN80). Essa sarà realizzata in ghisa NL DN100, per una lunghezza pari a 42,90 m. La condotta »V4« scorre dal punto »24«, si allaccia alla condotta esistente PVC0315 e prosegue verso nord, in uno spostamento angolare verticale, fino al punto »3« dove termina con un pozzetto all'altezza del predetto punto »3«. Essa sarà in ghisa NL DN300 e raggiungerà la lunghezza di 41,30 m. La condotta »V5« unisce il punto »22«, con diramazione verso la condotta di nuova costruzione »V2« NL DN100 fino al complesso "Zeleni park 2", da dove prosegue, sotto il tetto del fabbricato, fino al punto »23« per allacciarsi alla rete di idranti interna. La condotta sarà realizzata in ghisa NL DN100, per la lunghezza pari a 23,70 m.

Rete telefonica

I lavori di costruzione del garage interesseranno anche parti della canalizzazione dei cavidotti

causando interruzioni degli allacciamenti a varie utenze. È indispensabile quindi, previo inizio dei lavori di movimento terra, eseguire le necessarie protezioni ovvero spostamenti di parte del tracciato in oggetto. Contemporaneamente va eseguita la canalizzazione dei cavidotti a servizio del previsto garage. Ad ultimazione dei lavori di rifacimento della suddetta canalizzazione si procede alla posa dei cavi potenziandone le capacità per sopperire al fabbisogno del previsto garage.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica

La zona attorno al "Zeleni park" è alimentata dall'attuale cabina di trasformazione CT Soča, installata nel complesso Soča ("Zeleni park 1"). Tale cabina di trasformazione fornirà il servizio elettrico anche al complesso a destinazione d'uso direzionale e residenziale "Zeleni park 2" ed al garage sotterraneo. Essa è collegata alla rete a media tensione della città di Capodistria.

Il tracciato di entrambi i cavi combacia con il sito del previsto centro commerciale e del garage. Occorre pertanto prevederne lo spostamento. Dalla CT Soča si diramano tre cavi, due dei quali alimentano la rete a bassa tensione della Piazza Gortan e di Via Vlačić, il terzo invece è a servizio dell'edificio della Mercator.

#### **IV. INVESTIMENTI NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE**

##### **Articolo 7**

###### **(zona tariffaria riferita all'area d'intervento)**

Il Programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione si riferisce all'area di "Zeleni park 2" che rappresenta un'unica zona tariffaria entro la quale è garantito l'allacciamento ai pubblici servizi.

L'onere di urbanizzazione è commisurato in funzione dei costi di realizzazione delle rispettive opere per m<sup>2</sup> di lotto edificabile (Cpi) ovvero per m<sup>2</sup> della superficie planimetrica netta del fabbricato (Cti). Il Programma definisce i seguenti valori:

$$\Sigma A_j = 2.468,60 \text{ m}^2;$$

superficie complessiva dei lotti edificabili costituenti la zona d'intervento.

$$\Sigma T_j = 7.114,00 \text{ m}^2;$$

somma delle superfici planimetriche nette dei fabbricati, calcolata conformemente allo standard SIST ISO 9836.

##### **Articolo 8**

###### **(costi totali e costi di calcolo dell'intervento)**

I costi complessivi dell'intervento da effettuarsi nella zona tariffaria in oggetto, definiti per il singolo impianto infrastrutturale, comprendono le spese di realizzazione, le spese d'acquisto dei beni immobili, i costi di predisposizione della documentazione progettuale ed economico-finanziaria ed altre spese.

Le spese di realizzazione delle infrastrutture a rete e degli allacciamenti delle utenze (lavori edili, materiali impiegati e installazione) sono state calcolate in base ai capitolati e preventivi per le singole infrastrutture a rete.

Le spese di acquisto dei beni immobili riguardano l'acquisizione di terreni a destinazione d'uso generale, operata dal comune nel rispetto della vigente normativa. Tali spese sono comprensive anche agli indennizzi erogati in seguito alla costituzione di servitù. Il calcolo dei costi complessivi dell'intervento tiene conto anche del valore dei terreni, destinati dal comune alla realizzazione

delle opere d'urbanizzazione (superfici adibite al traffico ed altri spazi pubblici).

Rientrano nelle spese dell'intervento pianificato anche i costi di predisposizione della documentazione progettuale ed economico-finanziaria nonché i costi delle opere preparatorie. Sono conteggiate, inoltre, anche tutte le altre spese che potrebbero prodursi in seguito alla costruzione degli impianti e dei manufatti e che sono a carico del committente, quali ad esempio: engineering edile e supervisione, rilevamenti geologici, compilazione dei catasti, lottizzazioni, picchettamenti, ecc. Il calcolo di tali spese avviene in considerazione della media dei costi sostenuti alla realizzazione di progetti comparabili.

I costi di calcolo dell'intervento sono definiti detraendo da quelle complessive i finanziamenti che il comune acquisisce da altre fonti. Nel caso specifico, il Comune città di Capodistria non prevede tali possibilità, di conseguenza le spese di calcolo sono uguali a quelle complessive.

I costi di calcolo dell'intervento finalizzato alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione ammontano a 290.127.330 SIT.

## **Articolo 9**

### **(finanziamento dell'intervento)**

L'intervento di cui al punto 1 del presente decreto è finanziato attraverso il pagamento delle quote di contributo afferenti l'onere di urbanizzazione (contratto urbanistico) da parte del committente ovvero del soggetto passivo per l'allacciamento ai servizi pubblici a rete dell'immobile situato nella zona d'intervento. I costi degli investimenti effettuati nella rete di distribuzione del gas, per la quale non viene corrisposto alcun onere d'urbanizzazione, rimangono a esclusivo carico del committente.

## **Articolo 10**

### **(piano cronologico di attuazione dei lavori)**

Il piano cronologico di attuazione dei lavori interessa il periodo dal mese di settembre 2006 al mese di novembre 2007.

## **Articolo 11**

### **(fasi di attuazione del piano di sito)**

Il presente Programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione consente l'attuazione per fasi degli edifici che saranno allacciati ai servizi pubblici a rete costruiti nell'area d'intervento e soggetti al pagamento dell'onere di urbanizzazione.

## **V. BASI PER LA COMMISURAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

## **Articolo 12**

### **(criteri per la commisurazione degli oneri d'urbanizzazione)**

Ai fini di commisurazione degli oneri d'urbanizzazione, il Programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione stabilisce

– che il rapporto tra la superficie del lotto edificabile e la superficie planimetrica netta Dpi: Dti corrisponde a 0,3: 0,7

– che il fattore di attività  $K_{dej}$  corrisponde a 1.

### Articolo 13

#### (costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste, in termini di commisurazione dei rispettivi oneri)

Le spese di calcolo relative all'intervento di cui all'articolo 8 del decreto, calcolate per il singolo impianto infrastrutturale, in relazione alla superficie dei lotti edificabili ovvero alla superficie planimetrica netta dei fabbricati, ammontano a:

Cpi	=	117.556	SIT
Cti	=	35.027	SIT

Significato delle sigle:

Cpi – costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione per m<sup>2</sup> di lotto edificabile, riferiti al singolo impianto infrastrutturale a servizio della tariffaria in oggetto,

Cti – costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione per m<sup>2</sup> di superficie planimetrica netta del fabbricato, riferiti al singolo impianto infrastrutturale,

So – costi di calcolo dell'intervento, riferiti al singolo impianto infrastrutturale a servizio della zona tariffaria in oggetto,

$\Sigma A_j, \Sigma T_j$

– somma delle superfici di tutti i lotti edificatori ovvero delle superfici planimetriche nette dei fabbricati di cui all'articolo 7 del decreto.

### Articolo 14

(costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione esistenti, in termini di commisurazione dei rispettivi oneri)

Il comune procederà alla commisurazione degli oneri d'urbanizzazione per le infrastrutture a rete esistenti, per le quali si prevede la corresponsione dei suddetti oneri a titolo di rimborso delle spese sostenute. Rappresentano la base per la commisurazione degli oneri d'urbanizzazione i costi complessivi e di calcolo riferiti al singolo impianto infrastrutturale a servizio della zona tariffaria in oggetto.

I costi di calcolo a titolo di rimborso delle spese sostenute per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione già esistenti a servizio della zona tariffaria in oggetto ammontano a 188.686.080 SIT. I valori di calcolo degli oneri d'urbanizzazione con riferimento al singolo lotto edificabile (Cpi) ovvero alla superficie planimetrica netta del fabbricato (Cti) sito nella zona tariffaria in oggetto, sono i seguenti:

Cpi	=	76.453	SIT
Cti	=	22.780	SIT

### Articolo 15

#### (indicizzazione dei costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione)

Nella commisurazione degli oneri d'urbanizzazione, i costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione per m<sup>2</sup> di lotto edificabile ricadente nella zona tariffaria in oggetto (Cpi) ed i costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione per m<sup>2</sup> di superficie planimetrica netta del fabbricato (Cti) sono indicizzati in base all'indice medio annuo dei prezzi, pubblicato dalla Sezione per l'edilizia presso la Camera per l'economia della Slovenia, »Lavori edili – opere civili e

infrastrutturali». I costi di calcolo per l'infrastruttura a rete esistente sono quelli in vigore nel maggio del 2006.

## **Articolo 16**

### **(commisurazione degli oneri d'urbanizzazione)**

Gli oneri d'urbanizzazione riferiti al singolo impianto infrastrutturale sono definiti in funzione dei costi di calcolo riguardanti l'infrastruttura a rete progettata e dei costi di calcolo a titolo di rimborso delle spese sostenute per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione esistenti, nel rispetto delle basi per la commisurazione dei detti oneri, riportate nel programma di realizzazione delle infrastrutture a rete.

Gli oneri d'urbanizzazione, commisurati in base ai costi di calcolo dell'investimento nell'infrastruttura a rete esistente ed in quella progettata ammontano a 290.127.330,00 SIT.

Per la commisurazione degli oneri d'urbanizzazione riferiti agli impianti infrastrutturali esistenti, che sono a carico del committente dei fabbricati ricadenti nella zona "Zeleni park 2", le spese di realizzazione delle opere d'urbanizzazione sono definite sulla base del progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia, in considerazione del totale della superficie planimetrica netta ad uso abitativo che equivale a 7.114,00 m<sup>2</sup> (escluse la superficie del garage sotterraneo che misura 2.336,00 m). La rispettiva quota dell'onere di urbanizzazione è pari a 162.056.920,00 SIT. In caso di mutamento della destinazione d'uso delle superfici del garage, queste ultime vengono comprese nel calcolo di commisurazione di cui sopra.

## **Articolo 17**

### **(agevolazione sugli oneri d'urbanizzazione in seguito agli investimenti del committente)**

Il decreto sul piano di sito prevede la possibilità di conclusione del contratto urbanistico tra il committente ed il comune, con il quale le due parti contraenti convengono che il committente realizzerà le opere d'urbanizzazione, che dovrebbero altrimenti essere costruite dal comune ed il cui valore preventivato ammonta a 128.070.410,00 SIT. In base al suddetto contratto urbanistico, tali opere saranno eseguite dal committente, a sue spese e nell'estensione stabilita nel programma di realizzazione degli impianti infrastrutturali a rete.

Gli oneri finanziari per le opere appaltate di cui al primo comma del presente articolo, che dovrebbero essere a carico del comune, sono scomputati dal relativo contributo. A lavori ultimati, le infrastrutture a rete realizzate saranno cedute a titolo non oneroso ai rispettivi. Previo rilascio della concessione edilizia, il soggetto passivo versa al comune la quota di contributo afferente l'onere di urbanizzazione riferito all'infrastruttura a rete esistente, nell'importo di 162.056.920,00 SIT.

Nel contratto urbanistico sono definiti gli obblighi reciproci in materia di appalto per la realizzazione degli impianti infrastrutturali a rete, del trasferimento non oneroso in proprietà e gestione pubblica di tali impianti e dell'allacciamento delle singole utenze da realizzarsi in conformità della legislazione sulla sistemazione del territorio con il conseguente pareggiamento degli oneri. In caso di inadempimento delle condizioni previste nel contratto urbanistico, il comune avrà la possibilità di far valere i propri diritti, come previsto dalla legislazione sulla sistemazione del territorio.

## **VI. DISPOSIZIONI FINALI**

## **Articolo 18**

### **(accesso ai dati)**

Il programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ed i rispettivi allegati sono depositati a libera visione del pubblico presso la sede del Comune città di Capodistria.

## **Articolo 19**

### **(validità)**

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia.  
Numero: K420-28/2003  
Capodistria, li 20. luglio 2006

Il sindaco  
Comune città' di Capodistria  
Boris Popovič m.p.

---