



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO, ZPNačrt), 29. člena Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 17. člena Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2), Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2), ter 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 in Ur.l. RS, št. 90/05, 67/06 ter 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 1. februarja 2018 sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje "centra znanstveno-
raziskovalnih in razvojnih inovacij v Kopru"

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja za območje "Centra znanstveno-raziskovalnih in razvojnih inovacij v Kopru", kateri je lociran znotraj Občinskega podrobnega prostorskega načrta "Trgovsko poslovni center pri Badaševici ob Šmarski cesti" (Uradni list RS, št. 60/2017), ki ga je izdelalo podjetje EM STUDIO d.o.o. Koper v januarju 2018.

2. člen
(vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture, določijo roki gradnje gospodarske javne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo, tehnični pogoji opremljanja, finančna konstrukcija opremljanja ter elementi odmere komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- opis območja opremljanja
- opis obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
- opis predvidene nove gospodarske javne infrastrukture,
- prikaz skupnih stroškov opremljanja območja
- podlage za odmero in izračun komunalnega prispevka
- terminski plan izvedbe opremljanja

3. člen (razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno komunalno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve izvedejo in služijo svojemu namenu, tako kot je to začrtano v prostorskem aktu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo,
- program opremljanja posebej opredeljuje investicije, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju med Mestno občino Koper in investitorjem objektov, ki se priključujejo na cestno in komunalno infrastrukturo. Investitor bo lahko skladno s pogodbo opremil območje s komunalno infrastrukturo v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

4. člen (podatki o območju opremljanja)

Program opremljanja zemljišč za gradnjo iz 1. člena tega odloka temelji na Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Trgovsko poslovna cona pri Badaševici ob Šmarski cesti«. Ureditveno območje obsega kare med obstoječimi objekti na jugu, Cesta Istrskega odreda na zahodu, Cesta na Markovec na severu ter Šmarska cesta na vzhodu. Skupno območje je okvirne velikosti 7,5 ha. Osrednji del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega parcele in dele parcel št. 1564/5, 1564/6, 1842/5, 1842/21, 1842/22, 1842/23, 1842/24, 1842/25, 1842/27, 1842/28, 1842/30, 1842/31, 1842/32, 1843/6, 1845/2, 1846/3, 1846/4, 1851/1, 1853/2, 1856/27, 1856/29, 1856/30, 1856/31, 1856/32, 1856/33, 1856/34, 1856/38, 1856/40, 1856/41, 1856/42, 1856/43, 1856/44, 1856/45, 1856/46, 1856/47, 1856/48, 1856/49, 1856/50, 1856/51, 1856/52, 1856/53, 1856/54, 1856/55, 1856/56, 1856/57, 1856/58, 1856/59, 1856/60, 1856/61, 1856/62, 1856/63, 1856/64, 1856/65, 1857/19, 1857/20, 1857/28, 1857/33, 1857/34, 1857/35, 1857/36, 1857/37, 1857/38, 1857/39, 1857/40, 1857/41, 1857/42, 1857/43, 1857/44, 1857/45, 1857/46, 1857/47, 1857/48, 1857/49, 1857/50, 1857/51, 1857/52, 4602/52, 4602/53, 4602/54, 4638/12, 4638/13, 4638/14, 4638/15, 4638/16, 4638/17 vse katastrska občina Semedela.

II. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

5. člen (obstoječa komunalna infrastruktura)

Območje programa opremljanja zemljišč za gradnjo na območju "Centra znanstveno-raziskovalnih in razvojnih inovacij v Kopru" je komunalno delno že opremljeno, saj so bili predhodni objekti infrastrukturno urejeni. Vendar obstoječa komunalna oprema v celoti ni primerna za nove objekte, zato bo potrebno na območju izvesti nekaj rekonstrukcij obstoječih vodov in del gospodarske javne infrastrukture zgraditi tudi na novo. Obstoječo komunalno infrastrukturo je potrebno rekonstruirati in oziroma nadomestiti z novo za zagotovitev funkcioniranja objektov predvidene ureditve.

6. člen (predvidena komunalna infrastruktura)

Na obravnavanem območju urejanja je predvidena naslednja infrastruktura:

- prometne in zunanje ureditve (ceste, krožišča, mostovi, hodniki za pešce in kolesarje ter parkirišča),
- ureditev kanalizacije (komunalna odpadna in padavinska voda),
- ureditev vodovodnega omrežja,
- ureditev javne razsvetljave,
- ureditev lokacije za zbiranje in odvoz odpadkov,
- ureditev elektroenergetskega omrežja,
- ureditev telekomunikacijskega omrežja
- ureditev plinovodnega omrežja

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen

(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije v komunalno opremo obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka.

8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo 760.792,74 EUR po cenah januar 2018 in zajemajo obstoječo infrastrukturo na obračunskem območju.

Obračunski stroški so določeni na podlagi prispevne stopnje na območje in v celoti znašajo 760.792,74 EUR, kateri odpadejo na zavezanca.

Skupni stroški za novo komunalno infrastrukturo, ki odpadejo na območje "Centra znanstveno-raziskovalnih in razvojnih inovacij v Kopru" znašajo 1.631.921,00 EUR po cenah v januar 2018 in obsegajo stroške projektne in investicijske dokumentacije ter stroške gradnje gospodarske javne infrastrukture.

Obračunski stroški opremljanja območja "Centra znanstveno-raziskovalnih in razvojnih inovacij v Kopru" so enaki skupnim stroškom in znašajo 1.631.921,00EUR.

9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za ureditev komunalne opreme zagotavlja investitor oz. lastnik nepremičnin znotraj obračunskega območja, v skladu s dogovorom z upravljalci gospodarske javne infrastrukture ter s pogodbo o opremljanju.

Investitorju se naloži obveznost izgradnje ter ureditve vse infrastrukture določene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu " Trgovsko poslovni center pri Badaševici ob Šmarski cesti " v Kopru, tako, da zagotovi opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo v skladu s programom opremljanja pri čemer se izvrši poračun vlaganj do višine odmere komunalnega prispevka.

Investitor zagotavlja finančna sredstva v skladu s terminskim planom izgradnje infrastrukture.

Ureditev medsebojnih razmerij med Mestno občino Koper in investitorjem za izgradnjo ter prevzem omenjene infrastrukture se ureja s pogodbo o opremljanju.

10. člen

(terminski plan)

Komunalna oprema bo zgrajena do konca leta 2022, kot to določa program opremljanja.

11. člen
(faznost izvajanja komunalnega opremljanja)

Program opremljanja dopušča možnost fazne gradnje objektov, ki se priključujejo na obstoječo komunalno infrastrukturo na območju opremljanja in za katere občina odmeri komunalni prispevek. Vsak izvedeni del posamezne faze ali podfaze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov ter ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih objektov in ureditev.

IV. 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 $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$
- da je faktor dejavnosti za vse objekte $K_{dej} = 1$

13. člen
(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicijo v predvideno komunalno infrastrukturo)

Obračunski stroški investicije iz 8. člena odloka preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju znašajo:

Tabela: Obračunski stroški na enoto za novo infrastrukturo

Postavka	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
Cestno omrežje	15,520	13,251
Vodovodno omrežje	4,716	3,965
Kanalizacijsko omrežje	8,276	6,958
Javna razsvetljava	2,659	2,236
Javne parkirne površine	2,815	2,403
Skupaj	33,986	28,813

14. člen
(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicijo v 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 metode nadomestitvenih stroškov. Podlaga za odmero komunalnega prispevka so izračunani skupni in obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju.

Tako izračunani obračunski stroški na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe infrastrukture znašajo:

Tabela: Obračunski stroški na enoto za obstoječo infrastrukturo

Postavka	Cp(ij) (EUR/m2)	Ct(ij) (EUR/m2)
Cestna infrastruktura	9,544	8,149
Vodovod	1,892	1,615
Fekalna Kanalizacija	2,078	1,774
Meteorna kanalizacija	1,411	1,204
Javna rasvetljava	0,606	0,517
Skupaj	15,530	13,259

15. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira 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".

Obračunski stroški za infrastrukturo so določeni na januar 2018.

16. člen
(oprostitev plačila komunalnega prispevka)

Investitor na območju opremljanja za območje "Centra znanstveno-raziskovalnih in razvojnih inovacij v Kopru" ne plača finančne obveznosti plačila komunalnega prispevka za objekte, ki služijo zdravstvenemu, izobraževalnemu in znanstveno - raziskovalnemu delu.

17. 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.

Za obstoječe objekte se izvede izračun komunalnega prispevka za razliko neto tlorisne površine in površino parcel v skladu z določenimi obračunskimi stroški Cp(ij) ter Ct(ij).

18. člen
(zagotavljanje izgradnje komunalne opreme ter znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja)

V skladu z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju določi, da mora investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

S pogodbo se občina in investitor oziroma zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dogovorita, da bo investitor zgradil komunalno infrastrukturo za celotno obravnavano območje, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina. Na podlagi pogodbe o opremljanju bo investitor opremil območje na lastne stroške v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

Finančne obremenitve za oddana dela, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se investitorju pri odmeri komunalnega prispevka upošteva kot lastna vlaganja v komunalno infrastrukturo.

Po izgradnji komunalne infrastrukture bo investitor le-to brezplačno predal Mestni občini Koper oz. upravljalcem v osnovna sredstva.

S 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 s poračunom vseh medsebojnih obveznosti.

Po izgradnji in predaji predvidene javne infrastrukture s strani investitorja občini, je investitor občini dolžan brezplačno predati nepremičnine na katerih je urejena nova infrastruktura, oziroma zagotoviti brezplačno služnost za tako zgrajeno infrastrukturo, kar se ureja s pogodbo o opremljanju.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen (dostop podatkov)

Odlok o programu opremljanja za območje "Centra znanstveno - raziskovalnih in razvojnih inovacij v Kopru", kateri je lociran znotraj Občinskega podrobnega prostorskega načrta "Trgovsko poslovni center pri Badaševici ob Šmarski cesti" (Uradni list RS, št. 60/2017) je vključno s prilogami na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

20. člen (veljavnost)

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

Številka: 350-1/2018
Koper, 1. februarja 2018

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič