



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

**ŽUPAN – IL SINDACO**

Na podlagi 42. člena statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00) in sklepa sveta za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči Mestne občine Koper z dne 20.03.2001 je župan Mestne občine Koper dne 20.03.2001 sprejel

## **SKLEP**

### **o določitvi kriterijev in meril za določanje vrednosti zemljišč ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev stavbnega zemljišča**

#### 1.člen

Za izračun višine vrednosti zemljišč ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev stavbnega zemljišča (v nadaljevanju funkcionalnega zemljišča) se uporablja sklep o določitvi povprečne gradbene cene koristne stanovanjske površine, vrednosti stavbnega zemljišča, faktorjih za vrednotenje funkcionalne ugodnosti lokacije stavbnega zemljišča, faktorja za izračun tržne ugodnosti lokacije objektov in koeficientov namembnosti objektov za vrednotenje tržne ugodnosti lokacije objektov.

#### 2.člen

V skladu s tem sklepom se izvaja prodaja funkcionalnega zemljišča, na katerem skladno z urbanističnimi akti ni predvidena gradnja, razen v izjemnih primerih pri določenih vrstah gradnje ter prodaja manjših zemljiških deležev, kateri ne morajo nastopati samostojno kot subjekt ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin, in zemljiških deležev preostalih po izgradnji javne infrastrukture, za katere pa ni možna smotrna raba v korist javnega dobra. Skladno s 4.členom sklepa o določitvi povprečne gradbene cene se vrednost funkcionalnega zemljišča lahko zniža do 70 % cene stavbnega zemljišča.

#### 3.člen

Vrednost funkcionalnega zemljišča se lahko zniža v naslednjih primerih:

##### I. Prostorski elementi znižanja vrednosti funkcionalnega zemljišča

Znižanje vrednosti funkcionalnega zemljišča je možno za spodaj navedene primere namembnosti rabe funkcionalnega zemljišča:

- za primer sanacije degradiranega prostora (hudourniki, opuščeni kamnolomi ipd.) v višini 40% od izračunane vrednosti funkcionalnega zemljišča,
- za primer enotne ali zaključene celostne ureditve zunanjih površin objektov v višini določeni iz priložene tabele.

<b>Površina parcele</b>	<b>Površinski odstotek znižanja</b>
0 - 20 m <sup>2</sup>	18 %
20 - 50 m <sup>2</sup>	16 %
50 - 90 m <sup>2</sup>	14 %
90 – 140 m <sup>2</sup>	12 %
140 – 200 m <sup>2</sup>	10 %

## II. Konfiguracijski in antropogeni elementi znižanja vrednosti funkcionalnega zemljišča

Znižanje vrednosti funkcionalnega zemljišča je možno za spodaj navedene primere:

- v primeru velikega naklona zemljišča (nad 18%) ali neugodnega geometrijskega razmerja stranic zemljišča (nad 1:12), s čemer je znižana možnost rabe zemljišča je možno 30% znižanje vrednosti funkcionalnega zemljišča,
- v primeru znižanja funkcionalne rabe zemljišča zaradi poteka podzemne ali nadzemne komunalne infrastrukture, se vrednost funkcionalnega zemljišča zniža glede na onemogočena normalno rabo zemljišča:
  - onemogočena raba zemljišča za najmanj 1/3 površine zemljišča, znižuje vrednosti funkcionalnega zemljišča v višini 15%,
  - onemogočena raba zemljišča za najmanj 1/2 površine zemljišča, znižuje vrednosti funkcionalnega zemljišča v višini 30%,
  - onemogočena raba zemljišča za najmanj 2/3 površine zemljišča, znižuje vrednosti funkcionalnega zemljišča v višini 45%.

### 4.člen

Za primere prodaje (oddaje stavbnega zemljišča) na območju Mestne občine Koper, ki so se izvedle pred letom 1974 in kjer je prodajalec bila občina Koper oz. njeni pravni predniki in pooblaščenice organizacije v njihovem imenu ter kjer se ugotavlja neskladnost med velikostjo prodanega (oddanega stavbnega zemljišča) in velikostjo zemljišča, ki je dejansko v rabi, se vrednost zemljišča zniža za 50%.

### 5.člen

Določbe tega sklepa se smiselno uporablja tudi v primerih za nakup zemljišča za gradnjo objektov javne infrastrukture. Znižanja vrednosti stavbnega zemljišča po določbah tega sklepa se ne seštevajo.

### 6.člen

Ta sklep prične veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Številka: K3801-1/01  
V Kopru, dne 20.03.2001

Župan  
Dino Pucer, univ. dipl. ekon.,l.r.