

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, 67/06 in 39/08)

## **RAZGLAŠAM ODLOK**

### **o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Slavček« v Kopru**

Št. 350-12/2008

Koper, dne 24. oktobra 2008

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08), Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – ZVO-1 – UPB1, 28/06 – Skl. US, 49/06, 66/06, 33/07, 57/08 in 20/08), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – Odl. US in 76/08), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), ter 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 23. oktobra 2008 sprejel

## **ODLOK**

### **o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Slavček« v Kopru**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje "OPPN Slavček" v Kopru (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Krasinvest Sežana v septembru 2008.

##### **2. člen**

##### **(vsebina programa opremljanja)**

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

Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene infrastrukture,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne infrastrukture,
- prikaz obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo,
- terminski plan izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka,
- grafične priloge.

##### **3. člen**

##### **(razlogi za sprejem programa opremljanja)**

Program opremljanja:

- je podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno javno gospodarsko infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim podrobnim prostorskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- je podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo infrastrukturo,
- 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 stavbnih zemljišč iz 1. člena tega odloka temelji na občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Slavček« ter strokovnih podlagah le-tega.

Območje, obravnavano v programu opremljanja se nahaja v kareju med Ljubljansko in Kolodvorsko cesto ter Ankaransko cesto v Kopru.

Območje obsega parcele ali dele parcel: 1464/1, 1464/2, 1464/3, 1464/4, 1469/1, 1469/2, 1550/41, 1550/45, 1550/46, 1470/3 vse k.o. Koper.

### II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 5. člen

##### (obstoječa komunalna infrastruktura)

Obravnavano območje opremljanja komunalno še ni v celoti opremljeno, vendar pa se v neposredni bližini že nahaja obstoječa prometna in komunalna infrastruktura, na katero se bo obravnavano območje navezovalo.

#### 6. člen

##### (predvidena komunalna oprema)

Predvidena je naslednja komunalna oprema:

- prometna ureditev,
- kanalizacija (komunalna odpadna, padavinska),
- elektroenergetsko omrežje z javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- zunanja ureditev (zelene in ostale javne površine).

### III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 7. člen

##### (obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije za vsako posamezno vrsto komunalne opreme obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka.

#### 8. člen

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

Skupni stroški za gradnjo nove infrastrukture, ki odpadejo na območje OPPN Slavček znašajo 872.905 EUR po cenah avgust 2008 in obsegajo stroške projektne in investicijske dokumentacije ter stroške gradnje komunalne opreme. Obračunski stroški gradnje nove infrastrukture znašajo 658.757 EUR po cenah avgust 2008. V primeru da upravljalec elektroenergetskega omrežja ne prevzame obveze izgradnje elektroenergetskega omrežja oziroma izvedbe potrebne rekonstrukcije omrežja na način, ki bi zagotavljal oskrbo območja opremljanja z elektriko, se zavezancu obračuna del obračunskih stroškov nove infrastrukture za elektroenergetsko omrežje.

Tabela: Skupni in obračunski stroški za novo infrastrukturo

Postavka	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Prometna ureditev	290.689	290.689
2. Meteorna kanalizacija	335.968	335.968
3. Zunanja ureditev (zelene in ostale javne površine)	32.100	32.100
4. Elektroenergetsko omrežje	183.733	
5. Telekomunikacijsko omrežje	30.415	
Skupaj	872.905	658.757

Skupni in obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo 2.867.478 EUR po cenah avgust 2008 in zajemajo obstoječo infrastrukturo, ki glede na opredeljene prispevne stopnje posamezne vrste komunalne opreme odpade na obračunsko območje.

Tabela: Skupni in obračunski stroški za obstoječo infrastrukturo

Infrastruktura	Skupni in obračunski stroški v EUR
1. Cestno omrežje	2.390.056
2. Vodovodno omrežje	104.334
3. Fekalna kanalizacija	104.990
4. Meteorna kanalizacija	73.187
5. Javna razsvetljava	85.129
6. Elektroomrežje	92.448
7. Telekomunikacijsko omrežje	17.334
Skupaj	2.867.478

#### 9. člen

##### (financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izgradnjo javne gospodarske infrastrukture zagotavlja Mestna občina Koper iz proračuna, komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci na območju opremljanja, za svoj račun ter v dogovoru z upravljalci infrastrukturnih omrežij.

Investitorju se naloži obveznost izgradnje ter ureditve vse infrastrukture določene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Slavček«, tako da zagotovi opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo v skladu s programom opremljanja pri čemer se izvrši poračun vlaganj do višine odmere komunalnega prispevka.

Finančna sredstva za izgradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja zavezanec-investitor v višini 658.757 EUR iz komunalnega prispevka s sklenitvijo pogodbe o opremljanju.

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)

Pridobitev dovoljenj in začetek gradnje je predviden v decembru 2008, zaključek del pa maja 2009.

#### 11. člen

##### (faznost izvajanja komunalnega opremljanja)

Program opremljanja dopušča možnost fazne gradnje objektov, ki se priključujejo na 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 in 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 <sup>2</sup> )	Ct (ij) (EUR/m <sup>2</sup> )
1. Prometna ureditev	6,982	4,260
2. Meteorna kanalizacija	8,070	4,923
3. Zunanja ureditev (zelene in ostale javne površine)	0,771	0,470
Skupaj	15,823	9,653

#### 14. člen

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

Občina bo odmerila komunalni prispevek za tisto obstoječo infrastrukturo, za katero so bile v programu opremljanja določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi ocene stroškov komunalne opreme, ki bi bila ob gradnji po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavljala podobno raven oskrbe. Podlaga za odmero komunalnega prispevka so izračunani obračunski stroški opremljanja za določeno 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

Infrastruktura	Cp (ij) (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (ij) (EUR/m <sup>2</sup> )
1. Ceste	57,408	35,024
2. Vodovod	2,506	1,529
3. Fekalna kanalizacija	2,522	1,539
4. Meteorna kanalizacija	1,758	1,072
5. Javna razsvetljava	2,045	1,247
6. Elektroomrežje	2,221	1,355
7. Telekomunikacije	0,416	0,254
Skupaj	68,876	42,020

#### 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 upoštevani na datum avgust 2008.

#### 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 infrastrukturo. Glede na opredeljena merila in vhodne podatke iz programa opremljanja ter predpisano zakonodajo o načinu izračuna komunalnega prispevka se opredeli celoten komunalni prispevek, ki bremeni investitorja objektov na območju opremljanja kot vsota izračunanih komunalnih prispevkov za predvideno in obstoječo komunalno infrastrukturo ter znaša 84,70 EUR/m<sup>2</sup> gradbene parcele oziroma 51,67 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

#### 17. člen

**(zagotavljanje izgradnje komunalne opreme ter znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja)**

Na podlagi pogodbe o opremljanju bo investitor opremil območje na lastne stroške v rokih in obsegu kot to določa program opremljanja.

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, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina.

S pogodbo se podrobneje določijo medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, neodplačnim prenosom zemljišča na kateri je komunalna infrastruktura in komunalne infrastrukture v javno last ter upravljanje v skladu s predpisi o urejanju prostora, in s tem v zvezi poračunom vseh medsebojnih obveznosti.

**V. 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 naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 350-12/2008

Koper, dne 23. oktobra 2008

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l.r.