



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

3

Številka: 350-11/2014

Datum: 11. 10. 2021

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

NASLOV: **Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« - prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek**

GRADIVO PRIPRAVIL: **Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

IZDELOVALEC: **Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, Domžale**  
GRADIVA:

POROČEVALEC: **Irena Kocjančič, vodja Urada prostorski razvoj in nepremičnine**

PRISTOJNA DELOVNA  
TELESA: **Odbor za okolje in prostor, Odbor za krajevno samoupravo,  
Statutarno-pravna komisija**

PREDLOG SKLEPA:

**Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« v predloženem besedilu, po skrajšanem postopku.**

GRADIVO:

- predlog odloka
- obrazložitev predloga odloka
- Elaborat programa opremljanja z grafičnimi prilogami



ŽUPAN  
SINDACO  
**Aleš Bržan, l.r.**





MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**Občinski svet - Consiglio comunale**

PREDLOG

prva obravnava  
s predlogom za skrajšani postopek

Na podlagi 153. in 154. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20), 3., 13., 15., 17. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji, dne ..... sprejel

**ODLOK  
o programu opremljanja stavbnih zemljišč  
za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne  
cone »Bivje«**

**1. člen**

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« (v nadaljevanju: program opremljanja).
- (2) Program opremljanja je na vpogled na sedež Mestne občine Koper pod številko 1924/2021 ter v prostorskem informacijskem sistemu.
- (3) Program opremljanja določa:
  - območje opremljanja,
  - novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
  - roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
  - finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
  - podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.
- (4) Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka, določene s tem odlokom so:
  - obračunska območja nove komunalne opreme,
  - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
  - preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere,
  - razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo .
- (5) Podlage za izdelavo programa opremljanja:
  - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« (Uradni list RS, št. 93/14, v nadaljevanju: OPPN),



Verdijeva ulica 10 – Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper – Capodistria, Slovenija, Tel. +386 (0)5 6646 382

- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč - Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«, številka 1924/2021, september 2021 (v nadaljevanju: Elaborat programa opremljanja).

## **2. člen**

(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v predpisu, ki ureja urejanje prostora in v uredbi, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka.

## **3. člen**

(območje opremljanja)

- (1) Območje opremljanja OPPN se nahaja v naselju Dekani in obsega enoto urejanja prostora KC-79.
- (2) Območje opremljanja je razvidno iz grafičnega prikaza; priloga 1: Območje opremljanja.

## **4. člen**

(obstoječa in nova komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura)

- (1) Območje opremljanja je že opremljeno z naslednjo komunalno opremo (obstoječa komunalna oprema):
  - obstoječe omrežje cest,
  - obstoječe omrežje kanalizacije,
  - obstoječe omrežje vodovoda,
  - obstoječi objekti ravnanja z odpadki,
  - obstoječe javne površine.
- (2) Nova komunalna oprema:
  - novo omrežje ceste,
  - novo omrežje kanalizacije,
  - novo omrežje vodovoda.
- (3) Nova gospodarska javna infrastruktura in druga javna infrastruktura
  - elektroenergetsko omrežje,
  - telekomunikacijsko omrežje.
- (4) Podrobnejša opredelitev obstoječe in nove komunalne opreme ter nove gospodarske javne infrastrukture in druge javne infrastrukture je razvidna iz elaborata programa opremljanja.
- (5) Nova komunalna oprema je razvidna iz grafičnega prikaza; priloga 2: Nova komunalna oprema.

## 5. člen

(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

- (1) Gradnja nove komunalne opreme je možna v več etapah in je vezana na gradnjo posameznih objektov.
- (2) Pričetek gradnje komunalne opreme je 30 dni po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.
- (3) Predaja komunalne opreme v upravljanje je 18 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

## 6. člen

(finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

- (1) Sredstva za opremljanje območja OPPN v proračunu Mestne občine Koper niso predvidena.
- (2) Potrebna finančna sredstva in viri financiranja:

nova komunalna oprema	etapa	finančna sredstva za opremljanje brez DDV [€]	viri financiranja
novo omrežje cest	1. etapa	91.164,44	pogodba o opremljanju
	2. etapa	233.269,89	
	3. etapa	88.229,61	
novo omrežje kanalizacije	1. etapa	52.338,20	pogodba o opremljanju
	2. etapa	133.922,04	
	3. etapa	50.653,30	
novo omrežje vodovoda	1. etapa	25.931,40	pogodba o opremljanju
	2. etapa	66.352,78	
	3. etapa	25.096,60	
SKUPAJ		766.958,26	

- (3) Stroški graditve nove komunalne opreme so podrobneje opredeljeni v elaboratu programa opremljanja.
- (4) Zemljišča, ki jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in so upoštevana v finančnih sredstvih za opremljanje navedenih v drugem odstavku tega člena, so razvidna iz grafičnega prikaza; priloga 3: Pridobljena zemljišča.

## 7. člen

(obračunska območja nove komunalne opreme)

- (1) Obračunska območja nove komunalne opreme na območju opremljanja OPPN:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	površina gradbenih parcel stavb [m <sup>2</sup> ]	bruto tlorisna površina objektov [m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	27.865	10.050
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	27.865	10.050
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	27.865	10.050

(2) Obračunska območja posamezne nove komunalne opreme so razvidna iz grafičnega prikaza; priloga 4: Obračunsko območje – novo omrežje cest, priloga 5: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije in priloga 6: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda.

#### 8. člen

(skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	skupni stroški brez DDV [€]	obračunski stroški brez DDV [€]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	412.663,94	412.663,94
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	236.913,54	236.913,54
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	117.380,78	117.380,78
SKUPAJ		766.958,26	766.958,26

#### 9. člen

(preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

Stroški opremljanja m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe (C<sub>pN</sub>) in m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta (C<sub>tN</sub>) se obračunajo z upoštevanjem naslednjih vrednosti:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	C <sub>pN</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	C <sub>tN</sub> [€/m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	14,81	41,06
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	8,50	23,57
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	4,21	11,68

#### 10. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in površine objekta)

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D<sub>pN</sub>) in deležem površine objekta ([D<sub>tN</sub>] znaša D<sub>pN</sub> = 0,3 ter D<sub>tN</sub> = 0,7.

#### 11. člen

(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Mestne občine Koper in v (državnem) prostorskem informacijskem sistemu.

**12. člen**

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 350-11/2014  
Koper, dne \_\_\_\_\_

**Mestna občina Koper**  
**Župan**  
**Aleš Bržan**

## O B R A Z L O Ž I T E V

### **predloga odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«**

#### **I. Razlogi in pravna podlaga za pripravo odloka**

Pravno podlago za pripravo Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« predstavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20, v nadaljevanju ZUreP-2),
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19, v nadaljevanju Uredba) in
- Statut Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18).

ZUreP-2 in na njegovi podlagi sprejeta Uredba določata nov način izračuna komunalnega prispevka kot finančnega sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja.

#### **II. Predmet in vsebina odloka**

Uredba določa podrobnejšo vsebino, obliko in način priprave odloka za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ter določa način izračuna in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Mestna občina Koper je sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« (Uradni list RS, št. 93/14, v nadaljevanju: OPPN), za katerega je za potrebe delitve stroškov opremljanja gradnje nove komunalne opreme potrebno sprejeti program opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

S programom opremljanja se za OPPN, kjer se predvidevajo nove prostorske ureditve ter gradnja nove komunalne opreme, določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je potrebno zgraditi ali dograditi, oceni stroške gradnje komunalne opreme ter določi podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Z določitvijo skupnih in obračunskih stroškov so preračunani stroški opremljanja na kvadratni meter parcele za določeno vrsto nove komunalne opreme ( $C_{pNi}$ ) in stroški opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objektov ( $C_{tNi}$ ) za določeno vrsto nove komunalne opreme na območju OPPN.

Območje OPPN se bo opremljalo na podlagi pogodbe o opremljanju, bodoči investor pa mora na podlagi zakona in odloka o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

S predlaganim odlokom se za posamezne vrste nove komunalne opreme določijo stroški komunalne opreme, stroški komunalne opreme na enoto mere in merila za odmero komunalnega prispevka.

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{p0}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{t0}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Komunalni prispevek se za stavbe in gradbeno inženirske objekte ter druge posege v prostor odmerja po enačbah, ki jih določa veljavna uredba.

Komunalni prispevek predstavlja namenski vir financiranja in je namenjen gradnji komunalne infrastrukture.

### III. Finančne posledice sprejema odloka

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme in predstavlja namenski prihodek občinskega proračuna.

**Občinskemu svetu predlagamo, da predlog odloka obravnava in ga sprejme v predloženem besedilu po skrajšanem postopku.**

Koper, 11. 10.2021

Pripravila  
Irena Mislej  
Višji svetovalec -  
za pravne zadeve, opremljanje  
in uporabo stavbnih zemljišč



Irena Kocjančič  
Sekretar - Vodja urada