



2

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 350-8/2022

Datum: 6. 3. 2023

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 OPPN »Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona Srmin II. faza« – 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: **mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine, po pooblastilu št. 100-11/2007 z dne 13. 5. 2022**

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

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona Srmin II. faza« v predloženem besedilu, po skrajšanem postopku.

GRADIVO:

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



ZUPAN
Aleš Bržan, l.r.



Verdijeva ulica - Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija
Tel. +386 (0)5 6646 228 Fax +386 (0)5 6271 602



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

PREDLOG

**prva obravnava
s predlogom za skrajšani postopek**

Na podlagi 163. in 164. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10), 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, 199/21 – ZUreP-3) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03, Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper dne ___. ___. 2023 sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje
OPPN »Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza«

I. NORMATIVNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (v nadaljevanju: program opremljanja).
- (2) Program opremljanja je na vpogled na sedežu Mestne občine Koper pod številko 2857/2022.
- (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,
 - obračunski stroški 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.



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

(5) Podlage za izdelavo programa opremljanja:

- Odlok o občinskem podrobнем prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (Uradni list RS, št. 63/1, v nadaljevanju: OPPN),
- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza, številka 2857/2022, januar 2023 (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 obsega planske celote KP-1, KP-16, KP-17.
- (2) Območje opremljanja je razvidno iz grafičnega prikaza; Karta 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 ravnjanja z odpadki,
 - obstoječe javne površine.
- (2) Nova komunalna oprema:
 - novo omrežje cest,
 - novo omrežje kanalizacije,
 - novo omrežje vodovoda
 - nove javne površine.
- (3) Manjkajoča druga gospodarska javna infrastruktura
 - elektroenergetsko omrežje,
 - telekomunikacijsko omrežje,
 - plinovodno omrežje.
- (4) Podrobnejša opredelitev obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture je razvidna iz elaborata programa opremljanja.
- (5) Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je razvidna iz grafičnega prikaza; Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.

5. člen

(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

- (1) Komunalna oprema se lahko gradi v več etapah, glede na dinamiko urejanja območja.
- (2) Gradnja komunalne opreme se začne v roku 3 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.
- (3) Predaja komunalne opreme v upravljanje je 12 mesecev po prijavi začetka gradnje.

6. člen

(finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

- (1) Potrebna finančna sredstva in viri financiranja:

nova komunalna oprema	etapa	finančna sredstva za opremljanje [€]	viri financiranja
novo omrežje cest	več etap	2.512.964,10	pogodba o opremljanju
novo omrežje kanalizacije	več etap	737.704,65	pogodba o opremljanju
novo omrežje vodovoda	več etap	406.376,07	pogodba o opremljanju
nove javne površine	več etap	1.286.400,64	pogodba o opremljanju

- (2) Stroški graditve nove komunalne opreme so podrobnejše opredeljeni v elaboratu programa opremljanja.

7. člen

(obračunska območja nove komunalne opreme)

- (1) Obračunska območja nove komunalne opreme:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	površina gradbenih parcel stavb [m ²]	bruto tlorisna površina objektov [m ²]
novo omrežje cest	CES _N	124.969	46.120
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	124.969	46.120
novo omrežje vodovoda	VOD _N	124.969	46.120
nove javne površine	JP _N	124.969	46.120

- (2) Obračunska območja posamezne nove komunalne opreme so razvidna iz grafičnega prikaza; Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest, Karta 4: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije, Karta 5: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda in Karta 6: Obračunsko območje – nove javne površine.

8. člen

(skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	skupni stroški [€]	obračunski stroški [€]
novo omrežje cest	CES _N	2.512.964,10	2.512.964,10
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	737.704,65	737.704,65
novo omrežje vodovoda	VOD _N	406.376,07	406.376,07
nove javne površine	JP _N	1.286.400,64	1.286.400,64
SKUPAJ		4.943.445,46	4.943.445,46

9. člen

(preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

Stroški opremljanja m² gradbene parcele stavbe (Cp_N) in m² bruto tlorisne površine objekta (Ct_N) se obračunajo z upoštevanjem naslednjih vrednosti:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	skupni stroški [€]	obračunski stroški [€]
novo omrežje cest	CES _N	20,15	54,49
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	5,92	16,00
novo omrežje vodovoda	VOD _N	3,26	8,81
nove javne površine	JP _N	10,32	27,89

10. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in površine objekta)

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površine objekta ([Dt_N] znaša Dp_N = 0,3 ter Dt_N = 0,7.

11. člen

(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$\begin{aligned} \mathbf{KP_{NOVA}(i)} &= (A_{GP} \cdot Cp_N(i) \cdot Dp_N) + (A_{STAVBA} \cdot Ct_N(i) \cdot Dt_N) \\ \mathbf{KP_{NOVA}} &= \sum KP_{NOVA}(i) \end{aligned}$$

zgornje oznake pomenijo:

- A_{GP} površina gradbene parcele stavbe,
- A_{STAVBA} bruto tlorisna površina stavbe,
- Dp_N delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- Dt_N delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- Cp_{N(i)} stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- Ct_{N(i)} stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- i posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- KP_{NOVA(i)} znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,

KP_{NOVA} znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

12. člen

(izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Če se nova komunalna oprema na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo ozziroma bremenji že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$.

II. KONČNE DOLOČBE

13. člen

(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja je na vpogled na sedežu Mestne občine Koper.

14. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 350-8/2022

Datum: _____

Župan
Mestne občine Koper
Aleš Bržan

Priloge:

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest

Karta 4: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije

Karta 5: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda

Karta 6: Obračunsko območje – nove javne površine

O B R A Z L O Ž I T E V

predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza«

I. Razlogi in pravna podlaga za pripravo odloka

Pravno podlago za pripravo Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza« predstavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23- ZDU-10, v nadaljevanju ZUreP-3),
- 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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3, v nadaljevanju Uredba¹)
- Gradbeni zakon – GZ-1 (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNSPP),
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS, št. 96/22) 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-3 in Uredba določata način izračuna komunalnega prispevka kot finančnega sredstva zemljiške politike.

II. Predmet in vsebina odloka

Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona Srmin predstavlja dopolnitev in zaokrožitev gospodarske in poslovne cone na širšem območju Srmina in Bertoške bonifike. Zasnovo prostorske ureditve opredeljuje os osrednje napajalne ceste, na katero se navezujejo zaključeni sklopi zemljišč, razdeljeni na zazidalne kareje. Iz razloga delitve stroškov opremljanja gradnje nove komunalne opreme je pripravljen program opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo prerazporedili stroški gradnje nove komunalne opreme na območje ureditve.

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, za katerega je bil v letu 2014 sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza in je zanj predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Območje se nahaja znotraj planskih celot KP-1, KP-16, KP-17, ki so z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper namenjene za proizvodne dejavnosti. Območje je namenjeno proizvodnim, obrtnim, poslovnim, trgovskim in storitvenim dejavnostim.

Območje opremljanja ni popolnoma komunalno opremljeno, saj je potrebno dograditi naslednjo novo komunalno opremo: novo omrežje cest, novo omrežje kanalizacije, novo omrežje vodovoda in novih javnih površin.

Veljavni prostorski izvedbeni akt, ki velja za obravnavano območje, je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (Uradni list RS, št. 63/14). Podlago za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno

¹ 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) se na podlagi 2. alineje drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja do uveljavitve oziroma začetka uporabe podzakonskih predpisov, izdanih na podlagi ZUreP-3.

opremo določa Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 70/19).

S programom opremljanja stavbnih zemljišč občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja (ki se izdela na podlagi elaborata programa opremljanja) je osnova za načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

V okviru programa opremljanja se 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.

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

S predlaganim odlokom se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

- obračunska območja nove komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere,
- merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (površina gradbene parcele stavbe, bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov in razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{po}) in deležem površine objekta (D_{to}) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo).

Območje se bo opremljalo na podlagi pogodb o opremljanju, kar pomeni, da bodo bodoči investitorji za dosego komunalne opremljenosti obravnawanega območja zgradili novo komunalno opremo, določeno v predlaganem Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza«. V postopku odmere komunalnega prispevka za posameznega investitorja bo komunalni prispevek za priključitev predvidenih objektov na novo komunalno opremo odmerjen v skladu s podlagami za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer bo investitor poravnal tako odmerjeni komunalni prispevek v naravi – z izgradnjo in predajo novo zgrajene komunalne opreme v osnovna sredstva Mestni občini Koper.

Poleg navedene obveznosti izgradnje mora investitor na podlagi ZUreP-3 in odloka o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnati še preostali del komunalnega prispevka za priključitev objektov na obstoječo komunalno opremo.

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, 7. 3. 2023

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



Mag. Matjaž Marsič
Podsekretar – Vodja Urada
za prostorski razvoj in nepremičnine
po pooblastilu št. 100-11/2007 z dne

13.5.2022