



3

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 350-7/2022  
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 »Večstanovanska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru« - 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 »Večstanovanska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru« v predloženem besedilu, po skrajšanem postopku.**



ŽUPAN

Aleš Bržan, l. r.

GRADIVO:

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



Verdijeva ulica - Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenia  
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**  
**»Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru«**

I. NORMATIVNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru« (v nadaljevanju: program opremljanja).
- (2) Program opremljanja je na vpogled na sedežu Mestne občine Koper pod številko 2856/2022.
- (3) Program opremljanja določa:
  - območje opremljanja,
  - novo komunalno opremo,
  - 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 zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto (Uradne objave, št. 4/1994, 24/1998, 40/2003, Uradni list RS, št. 51/2005, 45/2006, 39/2007, 22/2008, 5/2017- spremembe in dopolnitve, v nadaljevanju; ZN),
- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru«, številka 2856/2022, 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 EUP KS-24.

(2) Območje opremljanja je razvidno iz grafičnega prikaza; Karta 1: Območje opremljanja.

4. člen

(obstoječa in nova komunalna oprema)

(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.

(3) Podrobnejša opredelitev obstoječe in nove komunalne opreme je razvidna iz elaborata programa opremljanja.

(4) Nova komunalna oprema je razvidna iz grafičnega prikaza; Karta 2: Nova komunalna oprema.

5. člen

(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

- (1) Gradnja komunalne opreme se bo gradila skladno z dinamiko pridobivanja gradbenih dovoljenj.
- (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.
- (4) Predviden rok izgradnje krožišča na Dolinski cesti je do konca leta 2026.

6. člen

(finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

- (1) Potrebna finančna sredstva in viri financiranja:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	etapa	finančna sredstva za opremljanje [€]	viri financiranja
novo omrežje cest	CES-C1_D <sub>N</sub>	1 etapa	119.469,54	pogodba o opremljanju
	CES-C2_B <sub>N</sub>	1 etapa	98.738,68	pogodba o opremljanju
	CES-C3_K <sub>N</sub>	1 etapa	343.767,70	proračun MOK, komunalni prispevek

- (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 <sup>2</sup> ]	bruto tlorisna površina objektov [m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES-C1_D <sub>N</sub>	5.241	5.015
	CES-C2_B <sub>N</sub>	5.241	5.015
	CES-C3_K <sub>N</sub>	5.241	5.015

- (2) Obračunska območja posamezne nove komunalne opreme so razvidna iz grafičnega prikaza; Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest.

## 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-C1_D <sub>N</sub>	119.469,54	119.469,54
	CES-C2_B <sub>N</sub>	98.738,68	98.738,68
	CES-C3_K <sub>N</sub>	343.767,70	68.753,54

## 9. člen

(preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

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

nova komunalna oprema	obračunsko območje	skupni stroški [€]	obračunski stroški [€]
novo omrežje cest	CES-C1_D <sub>N</sub>	22,80	23,82
	CES-C2_B <sub>N</sub>	18,84	19,69
	CES-C3_K <sub>N</sub>	13,12	13,71

## 10. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in površine objekta)

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

## 11. člen

(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

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

zgornje oznake pomenijo:

- A<sub>GP</sub> površina gradbene parcele stavbe,
- A<sub>STAVBA</sub> bruto tlorisna površina stavbe,
- Dp<sub>N</sub> delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- Dt<sub>N</sub> delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- Cp<sub>N(i)</sub> stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe,
- Ct<sub>N(i)</sub> stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta,
- i posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- KP<sub>NOVA(i)</sub> znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
- KP<sub>NOVA</sub> 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 priklučuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremení 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: 350-7/2022

Datum: \_\_\_\_\_

Župan  
Mestne občine Koper  
Aleš Bržan

Priloge:

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema

Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest

# O B R A Z L O Ž I T E V

## predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru«

### 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 Uredba<sup>1</sup>)
- 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

Območje opremljanja je del predvidene stanovanjske zazidave, ki strukturno in programsko dopolnjuje obstoječo zazidavo širšega območja Olma. Gradnji stanovanjskih stavb se namenja neizkoriščena in nezazidana stavbna zemljišča znotraj poselitvenega območja mesta Koper. S tem se zgošča pozidava, dosega namenska in učinkovita izraba prostora in gospodarske javne infrastrukture mesta ter optimalno izrabljajo potenciali lokacije: to so dobra dostopnost in infrastruktorna opremljenost, bližina oskrbnih funkcij, smiselno vključevanje v prostorski kontekst in zaokrožitev zazidave.

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 manjše funkcionalno zaokroženo komunalno delno opremljeno stavbno zemljišče, na katerem je predvidena nova prostorska ureditev (gradnja večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori), za katero je treba predhodno zgraditi manjkajoči del cestnega omrežja. Območje se nahaja znotraj EUP KS-24, ki so z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper namenjene za stanovanjsko dejavnost.

Veljavni prostorski izvedbeni akt, ki velja za obravnavano območje, je Odlok o zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto (Uradne objave, št. 4/1994, 24/1998, 40/2003, Uradni list RS, št. 51/2005, 45/2006, 39/2007, 22/2008, 5/2017-sprenembe in dopolnitve).

Podlago za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno 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

<sup>1</sup> 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.

elaborata programa opremljanja) je osnova za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem 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 ( $D_p$ ) in deležem površine objekta ( $D_t$ ) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo).

Območje se bo delno opremljalo na podlagi pogodb o opremljanju (izgradnja Ceste E (b), kar pomeni, da bo bodoči investitor za dosego komunalne opremljenosti obravnavanega območja zgradil novo komunalno opremo, določeno v predlaganem o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru« (manjkajoče cestno omrežje). V postopku odmere komunalnega prispevka 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

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



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

13.5.2022