



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 106/2010 – popr., 43/2011 – ZKZ-C, 57/2012 in 57/2012 – ZUPUDPP-A), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 - uradno prečiščeno besedilo, 27/2008 – Odl. US, 76/2008, 79/2009, 51/2010 in 40/2012 – ZUJF), 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 in 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 ter 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 16. oktobra 2012 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Stanovanjsko poslovno območje ob igrišču v Šmarjah«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Stanovanjsko poslovno območje ob igrišču v Šmarjah« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Krasinvest Sežana v oktobru 2012.

2. člen

(vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- opis obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- opis obračunskega območja in prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- prikaz vrednosti obstoječe komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafične priloge.



Verdijeva ulica - Via Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija
Tel. +386 05 6646 382 Fax +386 05 6271 602

3. člen
(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja zemljišč je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane s prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanci na podlagi odločbe plača občini.

4. člen
(obračunsko območje)

Obračunsko območje je celotno območje Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjsko poslovno območje ob igrišču v Šmarjah« (Uradni list RS, št. 52/2012), ki se nahaja na parcelah 936/1, 936/2, 937, 938/1, 938/2 in 939, vse k.o. Šmarje. V primeru spremembe parcelnih številk velja za obračunsko območje tisto območje, ki je opredeljeno v grafični prilogi programa opremljanja.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen
(obstoječa komunalna oprema)

V območju opremljanja se sedaj nahaja objekt nekdanje tovarne, ki je delno opremljen s komunalno opremo, del komunalne opreme pa se nahaja v neposredni bližini območja opremljanja.

6. člen
(predvidena komunalna oprema)

Na območju opremljanja je predvidena celostna infrastrukturna ureditev, ki obsega izgradnjo prometne infrastrukture, fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda, plinskih instalacij, infrastrukture za ravnanje z odpadki, telekomunikacij, elektroenergetskega omrežja in zunanjo ureditev.

Predvidena prometna in komunalna infrastruktura se bo navezovala na že obstoječo infrastrukturo.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

7. člen
(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški investicije in v obravnavanem primeru vrednostno enaki obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje opremljanja znašajo 635.794 EUR po cenah oktober 2012 in obsegajo stroške gradnje opreme in stroške inženiringa.

Tabela: Skupni in obračunski stroški po posamezni vrsti nove komunalne opreme za območje opremljanja

Postavka	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Prometna infrastruktura	351.816	351.816
2. Vodovodno omrežje	46.010	46.010
3. Fekalna kanalizacija	55.640	55.640
4. Meteorna kanalizacija	182.328	182.328
Skupaj	635.794	635.794

Skupni in obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 479.445,34 EUR po cenah oktober 2012.

Tabela: Skupni in obračunski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme za območje opremljanja

Obstojeća komunalna oprema	v EUR	Delež
1. Cestno omrežje	259.118,76	54,05%
2. Vodovod	80.254,52	16,74%
3. Fekalna kanalizacija	30.680,19	6,40%
4. Meteorna kanalizacija	36.496,42	7,61%
5. Kolektivna infrastruktura	72.895,45	15,20%
Skupaj	479.445,34	100,00%

8. člen (financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izgradnjo komunalne opreme zagotavlja Mestna občina Koper iz proračuna, pogodbe o opremljanju in iz komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci na območju opremljanja ter investitorji objektov v območju opremljanja.

Investitorju, ki podpiše z občino pogodbo o opremljanju se naloži obveznost izgradnje ter ureditve komunalne opreme na območju opremljanja na način, ki zagotavlja funkcioniranje objektov v skladu s prostorskim aktom ter programom opremljanja.

9. člen
(terminski plan)

Časovni načrt je sledeći:

- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi že pridobljeno
 - izdelava vse potrebne projektne in tehnične dokumentacije v letu 2012
 - gradnja komunalne opreme v letih 2013-2016
 - tehnični pregled in uporabno dovoljenje v letu 2016

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen (izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

$$KP_{ij} = (A_{parcela} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{ij} =$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{parcela} =$	površina parcele
$Cp_{ij} =$	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$Dp =$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$Ct_{ij} =$	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{tlorisna} =$	neto tlorisna površina objekta
$Dt =$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{dejavnost} =$	faktor dejavnosti
$i =$	posamezna vrsta komunalne opreme
$j =$	posamezno obračunsko območje

Komunalni prispevek je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme tako za novo kot za obstoječo komunalno opremo.

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo tudi obstoječi objekti, ki jih je potrebno za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev iz prostorskega akta porušiti.

11. 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 $Dpi : Dti = 0,4 : 0,6$
- da je faktor dejavnosti za vse objekte $Kdej = 1,00$.

12. člen (obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo)

Obračunski stroški komunalne opreme iz 7. člena odloka preračunani na površino parcel ozziroma neto tlorisno površino objektov so sledeči:

Tabela: obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo

Infrastruktura	$Cp(ij)$ (EUR/m^2)	$Ct(ij)$ (EUR/m^2)
1. Prometna infrastruktura	37,824	36,782
2. Vodovodno omrežje	4,947	4,810
3. Fekalna kanalizacija	5,982	5,817
4. Meteorna kanalizacija	19,602	19,062
Skupaj	68,355	66,471

13. člen

(obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo)

Občina bo odmerila komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno opremo, 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 skupni in obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju.

Tako izračunani obračunski stroški na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme znašajo:

Tabela: obračunski stroški na enoto za obstoječo komunalno opremo

Infrastruktura	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje	27,86	27,09
2. Vodovod	8,63	8,39
3. Fekalna kanalizacija	3,30	3,21
4. Meteorna kanalizacija	3,92	3,82
5. Kolektivna infrastruktura	7,84	7,62
Skupaj	51,55	50,13

14. 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«. Indeksacijo se naredi za obdobje od oktobra 2012 do dne odmere.

15. 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 opremo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

S pogodbo se občina in investitor oziroma zavezanc za plačilo komunalnega prispevka dogovorita, da bo investitor zgradil komunalno opremo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina.

Finančne obremenitve za oddana dela, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se investitorju pri odmeri komunalnega prispevka upošteva kot lastna vlaganja v komunalno opremo. Po izgradnji bo investitor le-to brezplačno predal upravljalcem v njihova osnovna sredstva. S tem se šteje, da je investitor v naravi poravnal del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

V. KONČNE DOLOČBE

16. člen
(dostop do podatkov)

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Koper.

17. člen
(veljavnost)

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

Številka: 350-2/2012
Koper, 16. oktobra 2012

ŽUPAN
Boris Popovič