

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 in 67/06)

RAZGLAŠAM ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Markovec Žusterna – območje A« v Kopru

Št. 350-2/2008
Koper, dne 28. marca 2008

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, 100/05 – uradno prečiščeno besedilo), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (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 in 67/06) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 27. marca 2008 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Markovec Žusterna – območje A« v Kopru

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Markovec Žusterna – območje A« v Kopru (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Krasinvest Sežana v februarju 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,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno infrastrukturo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo,
- program opremljanja 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 »Stanovanjska zazidava Markovec Žusterna – območje A« ter strokovnih podlagah le-tega. Območje, obravnavano v programu opremljanja se nahaja na zemljišču severno od Kvedrove ulice ter zahodno od Kozlovičeve ulice.

Območje obsega parcele oziroma dele parcel št. 185/2, 186, 221/1, 221/2, 224, 701/2, 701/3, 701/18, 704/3, 709/4, 4584/8, 4585/1, 4585/19 vse k.o. Semedela.

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 (ceste, hodniki za pešce, parkirišča),
- kanalizacija (komunalna odpadna, padavinska),
- vodovodno omrežje,
- plinovodno omrežje,
- zbiranje odpadkov,
- elektroenergetsko omrežje z javno razsvetljavo in
- telekomunikacijsko omrežje.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen

(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicij v komunalno opremo 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 Markovec Žusterna – območje A znašajo 1.130.427 EUR po cenah januar 2008 in obsegajo stroške projektne in investicijske dokumentacije ter stroške gradnje komunalne opreme.

Obračunski stroški opremljanja zemljišča z novo infrastrukturo znašajo 878.404 EUR po cenah januar 2008 in so glede na skupne stroške znižani za stroške izgradnje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja. 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. Skupni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo 477.875 EUR po cenah januar 2008 in zajemajo obstoječo infrastrukturo na obračunskem območju. Obračunski stroški so ocenjeni na podlagi prispevne stopnje območje in znašajo 108.014 EUR, kateri odpadejo na zavezanca.

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 »Stanovanjska zazidava Markovec Žusterna – območje A«, 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 878.404 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)

Komunalna oprema bo zgrajena do novembra 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 ²) | Ct (ij) (EUR/m ²) |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Prometna ureditev | 29,481 | 14,047 |
| 2. Kanalizacijsko omrežje | 56,015 | 26,691 |
| 3. Vodovod | 55,893 | 26,633 |
| 4. Javna razsvetljava | 3,038 | 1,448 |
| Skupaj | 144,427 | 68,819 |

Obračunski stroški za novo infrastrukturo niso obračunani ter se ne obračunavajo na površino podzemnih garaž pod pogojem, da se jim ne spreminja namembnost. V primeru, da bi se površinam, namenjenim garažam, spremenila namembnost, bi se tudi za te površine obračunal komunalni prispevek na enak način in pod istimi pogoji, kot za vse ostale površine.

14. člen

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

Občina bo odmerila komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno 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 skupni in obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno 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 ²) | Ct (ij) (EUR/m ²) |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Cestno omrežje | 6,976 | 3,325 |
| 2. Vodovodno omrežje | 2,456 | 1,170 |
| 3. Kanalizacijsko omrežje | 5,963 | 2,841 |
| 4. Elektroenergetsko omrežje | 0,105 | 0,050 |
| 5. Javna razsvetljava | 1,504 | 0,717 |
| 6. Telekomunikacijsko omrežje | 0,756 | 0,360 |

| | | | |
|---------|--------|-------|--|
| Skupaj | 17,760 | 8,462 | |
| +-----+ | | | |

Obračunski stroški za novo infrastrukturo niso obračunani ter se ne obračunavajo na površino podzemnih garaž pod pogojem, da se jim ne spreminja namembnost. V primeru, da bi se površinam, namenjenim garažam, spremenila namembnost, bi se tudi za te površine obračunal komunalni prispevek na enak način in pod istimi pogoji, kot za vse ostale površine.

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 januar 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 komunalno 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 skupaj 986.418 EUR oziroma 162,19 EUR/m² gradbene parcele oziroma 77,28 EUR/m² 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 v predračunski vrednosti odmere komunalnega prispevka v višini 878.404 EUR za novo infrastrukturo, 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 infrastrukturo. Po izgradnji komunalne infrastrukture 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 višini 878.404 EUR.

S pogodbo se podrobneje določijo medsebojne obveznosti glede oddaje 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. 350-2/2008
Koper, dne 27. marca 2008

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.