

Številka : 3505-4/2014, 3505-5/2015
Numero :

Piran :
Pirano : 18. 05. 2018

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA –
(prva obravnava)**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, RS št. 5/2014-UPB-2) predlagam v
obravnavo in sklepanje gradivo:

**PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA – (prva obravnava)**




Župan Občine Piran
Peter Bossman

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ♦ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ♦ Mark Špacapan, višji svetovalec za prostorsko planiranje
- ♦ Inštitut za urbano ekonomiko d.o.o., Ljubljana

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficioambiente e territorio

Številka: 3505-4/2014, 3505-5/2015
Numero:

Piran: 18.05.2018
Pirano

**Zadeva: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA – 1.
OBRAVNAVA**

I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA (v nadaljevanju: Odlok o programu opremljanja) temelji na naslednjih dokumentih:

- Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2 - v nadaljevanju ZPNačrt);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP – 2) (Uradni list RS, št. 61/2017);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16);
- Sklep o začetku priprave OPPN Park cvetja (Ur. list št. 95/2014);
- Sklep o začetku priprave OPPN Med vrtovi (Ur. list št. 64/2015);
- Statut Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014-UPB in 35/17).

II. Namen izdelave

Za območje OPPN Med vrtovi in za območje OPPN Park cvetja se izdelujeta dva ločena občinska podrobna prostorska načrta.

Glede na to, da pa sta obe območji v naravi infrastrukturno povezani in so tudi vse strokovne podlage za predvidena omrežja infrastrukture, cest, pešpoti in parkov narejene za obe območji skupaj kot enovit preplet, je racionalno in edino smiselno, da se za oba območja izdeluje en skupen program opremljanja.

S programom opremljanja se določi komunalna oprema in objekti ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorska ureditev oziroma objekti, načrtovani z OPPN, izvedejo

in služijo svojemu namenu. Odlok o programu opremljanja tako določa vso potrebno infrastrukturo, način njene izgradnje, terminski plan oz. faznost izgradnje in način poravnave stroškov za opremljanje območja.

Program opremljanja (v nadaljevanju: PO) je podlaga za odmero komunalnega prispevka, oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem, v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Za območje OPPN so na podlagi ocenjenih stroškov komunalne opreme in dejanskih stroškov priprave zemljišča izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je enako območju obeh OPPN. Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran - uradno prečiščeno besedilo. Območje obeh OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

III. Obstoječa in predvidena lokalna komunalna infrastruktura in dinamika njene gradnje

Zemljišče, ki se nahaja v območjih OPPN, je opremljeno z obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo lokalnega pomena: vodovodnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem v ločenem sistemu in cestnim omrežjem.

Za območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja je potrebna izgradnja cestnega omrežja z javno razsvetljavo in pločniki ter odvodnjavanjem, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu ter vodovodnega omrežja. Zaradi konfiguracije terena bo potrebno za izgradnjo cest zgraditi oporne zidove, za funkcioniranje kanalizacijskega omrežja za padavinske vode je potrebna izgradnja dveh zadrževalnikov. Potrebna bo tudi prestavitev kolektorja drevesnica 40/60cm in sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm.

Na območju je predvidena tudi prenova ulice Med vrtovi ter izboljšanje ureditev mirujočega prometa, kar prispeva k oblikovanju celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov in seveda vse ureditve širšega pomena, ki ustvarijo nov enovito urejen prostor in so podrobneje opisane v naslednjem poglavju.

V obeh območjih so načrtovani trije parki, aleja in vse druge ozelenitve, vključno z drevoredi ob ulicah in urbano opremo.

V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov.

Podrobnega časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture ni mogoče izdelati, ker je izdelava časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev Občine in od novih investitorjev.

V skladu z 22. členom Odloka o OPPN lahko gradnja poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Etape gradnje objektov so določene glede na faznost izgradnje nove komunalne opreme.

Faze izgradnje komunalne opreme, vsebuje tudi oceno investicije vsake posamezne faze.

Faze izgradnje nove komunalne opreme z oceno investicije so izdelane z namenom zagotavljanja financiranja in časovno neodvisnost med posameznimi fazami. Po izgradnji posamezne faze se lahko na novo zgrajeno komunalno opremo priključi posamezna skupina novih (oz. obstoječih objektov), ne da bi bilo potrebno sočasno zgraditi celotno komunalno opremo v obeh območjih OPPN.

Pri zaporedju faz je predlagan najbolj smiseln in verjeten potek. Gradi se lahko tudi drugače, vendar se mora zgraditi vsa nova infrastruktura do točke priključka na posamezno obstoječo infrastrukturo. Vsaka faza oz. podfaza mora predstavljati zaključeno celoto v smislu tehničnega funkcioniranja.

Posamezne faze se lahko gradijo tudi sočasno.

IV. Stroški opremljanja zemljišč za gradnjo, oprostitve dela plačil komunalnega prispevka

Stroški opremljanja so sestavljeni iz predvidenih stroškov za gradnjo potrebne primarne in sekundarne komunalne opreme in plačila sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo primarno in sekundarno komunalno infrastrukturo v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

Zaradi obsežne nove komunalne ureditve, ki se ne nanaša samo na območje obeh OPPN, ampak bistveno izboljšuje širšo komunalno infrastrukturo, varnost in pretočnost cest, vzpostavlja sistem pešpoti in novo glavno prečno povezavo Portoroža ter na novo oblikuje lokalno središče območja šol, so stroški izgradnje nove komunalne opreme visoki in se zato porazdelijo med investitorje območja OPPN in Občino. Stroški izgradnje celotne nove komunalne opreme znašajo 4.464.407,41 EUR.

V neposredni okolici vrtca, osnovne šole, gimnazije, Centra za korekcijo in dijaškega doma se uredijo nova parkirišča in dva dodatna parka. Prav tako je predvidena nova cestna povezava teh šol s Portorožem. Vse skupaj pa je povezano z zeleno alejo v smeri proti Portorožu in v smeri proti Fiesi. Ob tej zeleni potezi so kot otoki nanizani javni programi. Vse opisano ima potencial, da infrastrukturno podhranjeno in urbanistično nedorečeno območje šol, spremeni v novo središče Portoroža in tako bistveno presega običajno ureditev območja OPPN. S tem se bo izboljšala kvaliteta bivanja v Portorožu, tako z vidika prostega časa, kot tudi iz vidika funkcionalnosti prometnih ureditev.

Med viri financiranja, ki jih lahko zagotavlja občina je prodaja zemljišč za gradnjo v območju OPPN in pridobitev nepovratnih evropskih sredstev. V predlaganem PO so upoštevane samo prodaje zemljišč.

Občina ima v območju izdelave programa opremljanja v lasti cca. 5.869,00 m² zemljišča, od tega cca. 4.625 m² zemljišča za gradnjo po OPPN predvidenih 5 stanovanjskih objektov (objekti z oznako: H,I,J,K,L) in cca. 1.244 m² ostalih zemljišč, ki jih lahko Občina proda ostalim lastnikom zemljišč, ki jih bodo potrebovali za izgradnjo objektov na svojem zemljišču. V programu opremljanja je upoštevana prodajna cena 200 EUR/m². To so zemljišča, ki so na zalogi in Občini ne prinašajo dodane vrednosti. S prodajo zemljišča bo Občina pridobila lastna finančna sredstva, na podlagi katerih bo lahko zgradila komunalno opremo, s čimer bo izpolnila svoje osnovno poslanstvo, ki je urejanje stavbnih zemljišč in tako v skladu s predlaganim zaporedjem faz omogočila zaprto finančno konstrukcijo, ki je razvidna iz priloge učinkov investicije po fazah in tudi kot rekapitulacija. Območje bo urejeno in z novo pozidavo bo omogočeno zaračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kasneje davka na nepremičnine.

Občina je tudi lastnik zemljišča načrtovanega objekta X (stavba za splošni družbeni pomen), ki pa je predvideno, da ostane v lasti Občine. Prav tako je osnovna naloga občine komunalno opremljanje nepozidanih stavbnih zemljišč kot tudi kontinuirana izboljšava infrastrukture za obstoječe objekte.

Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme bremenijo v sorazmernem delu (glede na velikost parcele in neto tlorisne površine objektov) vse nove objekte (razen objekta X, ki je predviden, da ostane v lasti Občine) in tudi tiste obstoječe objekte v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu in fekalni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljavec pravico do odbitnega vstopnega DDV.

V skupnih oz. obračunskih stroških je vključen tudi strošek nakupa zemljišča, v izmeri 2.785m², od tega za izgradnjo Ceste 2 (Park cvetja) v izmeri 1.400 m² ter za izgradnjo cest, drevoredov in zelenic v območju Med

vrtovi, v izmeri 1.385 m². Navedena zemljišča Občina potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme. Upoštevana nakupna cena zemljišča znaša 200 €/m² in je enaka upoštevani prodajni ceni zemljišča.

Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti Občine Piran, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja in transformatorske postaje ter telekomunikacijskega omrežja. Izgradnja celotne komunalne infrastrukture, vključno z elektro in telekomunikacijskim omrežju je skupaj in po fazah izračunana v posebnem elaboratu, ki je tudi posebna priloga programa opremljanja.

V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; kar vključuje stroške izdelave programa opremljanja, potrebnih študij in strokovnih podlag za izgradnjo komunalne infrastrukture; stroške inženiringa (organizacija izvedbe del) v višini 3,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne in investicijske dokumentacije v višini 5% od vrednosti investicije.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo skupaj 2.327.599,05 EUR.

Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo znašajo 1.596.533,49 EUR.

Končno odmerjeni komunalni prispevek je sestavljen iz odmerjenih stroškov izgradnje obstoječe komunalne opreme in predvidene komunalne opreme. Skupni obračunski stroški znašajo 3.924.132,54 EUR.

Olajšav zavezancem ni, razen za objekt X, ki je predviden, da ostane v lasti Občine in se mu ne odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

V. Pogodba o opremljanju

Občina lahko, na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja oz. programa opremljanja, sklene z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju.

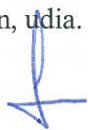
V pogodbi o opremljanju se zagotovi nadzor Občine Piran pri izvedbi komunalne infrastrukture, predvidene s tem odlokom.

VI. Obrazložitev postopka izdelave

Za območji OPPN Park cvetja in Med vrtovi, za kateri se izdelujeta občinska podrobna prostorska načrta, se sprejema skupen program opremljanja kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z odlokom o OPPN.

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Park cvetja in Med vrtovi in ga sprejme v prvi obravnavi.

Pripravil:
Mark Špacapan, u.dia.



Direktor občinske uprave:
Aleš Buležan, spec.



Priloge:

- predlog odloka
- predlog sklepa
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Med vrtovi in Park cvetja
- učinki investicije -rekapitulacija (priloga 1)
- učinki investicije po fazah (priloga 2)
- faze izgradnje nove komunalne opreme (priloga 3)
- zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez (iz predloga OPPN Park cvetja)
- zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez (iz predloga OPPN Med vrtovi)

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2 - v nadaljevanju ZPNačrt), 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), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014 – UPB2 in 35/2017) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

**ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA OBMOČJE OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskima podrobnima prostorskima načrtoma Med vrtovi in Park cvetja (v nadaljevanju: OPPN) sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Med vrtovi in Park cvetja (v nadaljevanju: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba Inštitut za urbano ekonomiko, družba za projektiranje in urejanje prostora d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

V programu opremljanja so izračunani stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena (v nadaljevanju: komunalna oprema). To so objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek.

I. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

4. člen

Obstoječa in predvidena komunalna oprema sta prikazani v grafičnih prilogah OPPN.

Območje OPPN se priključuje na naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena: vodovodno, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in cestno omrežje ter gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena: elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Komunalna oprema, ki jo bo potrebno zgraditi je: cestno omrežje z javno razsvetljavo in pločniki ter odvodnjavanjem, parkirna mesta ob šoli in pod gimnazijo, zelenice, drevoredi in urbana oprema, meteorna in fekalna kanalizacije v ločenem sistemu, dva zadrževalnika ter vodovodno omrežje.

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je načrtovan v območju obeh OPPN, je lokalna komunalna infrastruktura, ki jo izvaja koncesionar na podlagi koncesijske pogodbe, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

Poleg komunalne opreme iz drugega odstavka tega člena bo potrebna izgradnja gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: električnega omrežja s trafo postajo in telekomunikacijskega omrežja.

II. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme niso enaki obračunskim stroškom.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 2.327.599,05 EUR.

Višina skupnih, oz. obračunskih stroškov komunalne opreme je po vrstah komunalne opreme razvidna v 4. poglavju Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

III. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme v območju obeh OPPN je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov določene vrste komunalne opreme, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

7. člen

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. Obračunsko območje
2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo
3. Parcele in neto tlorisne površine objektov
4. Preračun obračunskih stroškov za novo in za obstoječo komunalno opremo na enoto mere
5. Merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
 - a) Površina stavbnega zemljišča – velikost parcele za gradnjo
 - b) Bruto tlorisne površine objektov
 - c) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine
 - d) Faktor dejavnosti
 - e) Olajšave zavezancem

1. Obračunsko območje

8. člen

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16). Oba območja OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja, ki je predstavljeno kot eno obračunsko območje.

2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo

9. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo zajemajo vse stroške v skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo, navedeni v prvem odstavku tega člena, 2.327.599,05 EUR.

V obračunskih stroških gradnje komunalne opreme niso vključeni stroški financiranja. V vseh stroških, razen za vodovodno omrežje in odpadno kanalizacijo, je vključen DDV.

Višina obračunskih stroškov za novo komunalno opremo, po vrstah komunalne opreme, je razvidna v 4. poglavju Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

10. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 1.596.533,49 EUR in so izračunani kot razlika stroškov posamezne vrste obstoječe in nove komunalne opreme:

Obračunsko območje	Skupaj obstoječa komunalna oprema (EUR)	Nova komunalna oprema (EUR)	Razlika (obstoječa – nova komunalna oprema) = obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (EUR)
CE-PIRAN	695.469,71	0,00	695.469,71
CE1-2-3	846.634,66	1.244.282,88	0,00
VO-PIRAN	493.469,37	0,00	493.469,37
VO1-2-3	169.233,53	300.472,70	0,00
KA-PIRAN	214.369,30	0,00	214.369,30
KA1-2-3	186.571,60	729.389,51	0,00
JP1-2-3	234.242,32	53.453,96	180.788,36

OD-PIRAN	12.436,75	0,00	12.436,75
Skupaj	2.852.427,25	2.327.599,05	1.596.533,49

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo kot primerjava stroškov posamezne vrste komunalne opreme je razviden v 5. Poglavju Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

11. člen

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, 3.924.132,34EUR.

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	695.469,71	0,00	695.469,71
CE1-2-3	0,00	1.244.282,88	1.244.282,88
VO-PIRAN	493.469,37	0,00	493.469,37
VO1-2-3	0,00	300.472,70	300.472,70
KA-PIRAN	214.369,30	0,00	214.369,30
KA1-2-3	0,00	729.389,51	729.389,51
JP1-2-3	180.788,36	53.453,96	234.242,32
OD-PIRAN	12.436,75	0,00	12.436,75
SKUPAJ	1.596.533,49	2.327.599,05	3.924.132,54

3. Parcele in neto tlorisne površine objektov

12. člen

Parcele in neto tlorisne površine objektov v območju obeh OPPN so določene v obeh OPPN in so podane v 6. poglavju Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

4. Preračun obračunskih stroškov za novo in obstoječo komunalno opremo na enoto mere

13. člen

Enoti mere za preračun izračunanih obračunskih stroškov, ki se uporabljata za odmero komunalnega prispevka zavezancem, sta kvadratni meter parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (Cpi) in kvadratni meter neto tlorisne površine objekta (Cti).

Preračun obračunskih stroškov na enoti mere iz prejšnjega odstavka tega člena za novo in obstoječo komunalno opremo, je po vrstah komunalne opreme naslednji:

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)		Nova komunalna oprema (EUR/m ²)		Skupaj (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	22,38	36,52	0,00	0,00	22,38	36,52
CE1-2-3	0,00	0,00	37,37	63,20	37,37	63,20
VO-PIRAN	15,88	25,91	0,00	0,00	15,88	25,91
VO1-2-3	0,00	0,00	9,02	15,26	9,02	15,26
KA-PIRAN	7,59	14,16	0,00	0,00	7,59	14,16
KA1-2-3	0,00	0,00	23,95	46,23	23,95	46,23
JP1-2-3	6,40	11,95	1,76	3,39	8,16	15,33
OD-PIRAN	0,44	0,82	0,00	0,00	0,44	0,82
Skupaj	52,68	89,36	72,10	128,07	124,78	217,43

5. Merila za odmero komunalnega prispevka

14. člen

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- Površina stavbnega zemljišča – velikost parcele za gradnjo, ki je določena v OPPN oz. v programu opremljanja
- Bruto tlorisna površina objekta – v programu opremljanja je določena v velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom
- Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine; pri izračunu komunalnega prispevka je: Dp = 30% in Dt = 70%,
- Faktor dejavnosti je določen z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran– uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16) in sicer:

- tri- in večstanovanjske stavbe je $K_d=1,3$;
 - ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran– uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16).
- e) Olajšav zavezancem ni, razen za objekt X, ki je predviden da ostane v lasti Občine in se mu ne odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

15. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 2.5 Podatki o površini območja in objektov.

(2) Pri izračunu komunalnega prispevka se upošteva:

- za vse nove objekte izračunan strošek komunalnega prispevka iz tabele: Izračun komunalnega prispevka po parcelah, oz. ob objektih, ki je v programu opremljanja in se nanaša na velikost parcele iz točke 1) 15. člena Odloka in velikost bruto tlorisnih površin objekta iz točke b) 14. člena Odloka;
- za vse obstoječe objekte, katerim se povečuje bruto tlorisna površina objekta do površine iz točke b) 14. člena Odloka, se upoštevajo določbe iz 12., 13. in 14. člena tega Odloka. Enako določilo velja tudi v primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, nadomestni gradnji, ali legalizaciji;
- za vse obstoječe in nove objekte, ki presegajo bruto površine objekta, ki so določene v točki b) 14. člena Odloka, se upoštevajo določbe iz 13. in 14. člena tega Odloka. Enako določilo velja tudi v primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, nadomestni gradnji, ali legalizaciji;

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za bruto, oz. neto tlorisno površino upošteva dejansko bruto, oz. neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, ki je navedena v programu opremljanja (to je 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom) poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina iz programa opremljanja.

(4) Investitorju, ki je ob izdaji gradbenega dovoljenja plačal komunalni prispevek za objekt v bruto velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, gradbeno dovoljenje pa je pridobil za manjši objekt od plačanega komunalnega prispevka, se investitorju v primeru nadzidave ali prizidave prizna že plačani komunalni prispevek za objekt v bruto velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, na podlagi ustreznih dokazil o plačilu in pridobljenih upravnih dovoljenj.

(5) Investitorju, ki presega bruto površino objekta, ki je določena v točki b) 14. člena Odloka (max. do dovoljene bruto površine, v skladu z določili OPPN) se pri izračunu komunalnega prispevka za to razliko v kvadraturi (med bruto površino objekta, ki je določena v točki b) 14. člena Odloka in predlagano kvadraturo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja) uporablja preračun na enoto parcele in na enoto neto tlorisne površine iz 13. člena Odloka, povečan za 30%.

(6) V skladu s četrto točko 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

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

Posamezne 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 m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Dp : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 + 0,7$; $Dp + Dt = 1$),
- Ct_{ij} : obračunski stroški, preračunani na m² 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 ($0,3 + 0,7$; $Dp + Dt = 1$),
- $K_{\text{dejavnost}}$: faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$ (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{\text{dejavnost}}$ enak 1,0;). Za območje OPPN je določen faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran,
- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen

Pri odmeri komunalnega prispevka se na podlagi dokazil o plačilih upoštevajo že izvršena plačila skladno z veljavno zakonodajo.

17. člen

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($Cp(ij)$) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ($Ct(ij)$), kakor tudi izračunani komunalni prispevek iz tabele: Izračun komunalnega prispevka po parcelah, oz. objektih, ki je v prilogi programa opremljanja, se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo 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«.

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

18. člen

Občina lahko na podlagi odloka o programu opremljanja sklene z investitorji gradnje objektov pogodbo o opremljanju.

V pogodbi o opremljanju se zagotovi nadzor Občine Piran pri izvedbi lokalne komunalne infrastrukture, predvidene s tem odlokom.

Stroške izgradnje nove komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti novo komunalno opremo, ki je zgrajena skladno z veljavnimi akti, ki to komunalno opremo določajo (OPPN in Program opremljanja), je zanjo sklenjena pogodba o opremljanju, je zanjo izdano uporabno dovoljenje, ter urejene pravice uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno

komunalno infrastrukturo v Občini Piran, če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine.

19. člen

V primeru, da komunalna oprema še ni zgrajena, se lahko posamezni objekti priključijo na obstoječo komunalno opremo, zgradijo male čistilne naprave, ali nepropustne greznice, ali si zgradijo odvodnjavanje na lastnem zemljišču, vse na lastne stroške.

Po izgradnji nove komunalne opreme je obvezna priključitev na javno komunalno opremo, brez zahtevka za plačilo stroškov začasne priključitve.

20. člen

(1) V skladu z 22. členom Odloka o OPPN Med vrtovi in Park cvetja in Programom opremljanja je, zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotrnosti izgradnje infrastrukture, predvidena izgradnja objektov, oz. komunalne opreme v več fazah.

(2) Vsaka faza oz. podfaza mora predstavljati zaključeno celoto v smislu tehničnega funkcioniranja oz. vedno se mora zgraditi vsa nova infrastruktura do točke priključka na posamezno obstoječo infrastrukturo. Posamezne faze se lahko gradi tudi sočasno.

21. člen

Občina bo, zaradi realizacije programa opremljanja, vsa sredstva zbrana s komunalnimi prispevki, kakor tudi iz drugih prihodkov, ki jih bo ustvarila na območju OPPN (prodaja zemljišč,...) uporabila samo za namen gradnje komunalne opreme na območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja.

22. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

23. člen

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

Številka: 3505-4/2014, 3505-5/2015
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 3505-4/2014, 3505-5/2015
Numero:

Piran:
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014-UPB in 35/17) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnic in svetnikov, ki so jih podali na današnji seji Občinskega Sveta Občine Piran in stališčem delovnih teles Občinskega Sveta Občine Piran.

2.

Predlagatelj predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Med vrtovi in Park cvetja naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnic in svetnikov ter Odbora preuči in po možnosti upošteva pri pripravi odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman