

Številka : 422-165/2015
Numero :

Piran : 11.12. 2015
Pirano :

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

ZADEVA: Predlog odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 46/07-UPB) predlagam v obravnavo in sprejem naslednji

**PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI PIRAN
(skrajšani postopek)**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- PETER BOSSMAN, Župan Občine Piran,
- Ljubo Bertok, vodja Urada za gospodarstvo in turizem
- Kristina Ivančič, vodja Urada za premoženjskopravne zadeve



Župan Občine Piran

Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za gospodarstvo in turizem - Ufficio economia e turismo

Številka :
Numero : 422-165/2015

Piran :
Pirano : 10.12.2015

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA (NUSZ) V OBČINI PIRAN– skrajšani postopek**

**I. PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

Spremembe in dopolnitve odloka gredo v smeri pridobivanja in uporabljanja kvalitetnejših podatkov, na katerih temelji odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in s tem manjše razlike med napovedanim in dejanskim prilivom sredstev. Spremembe in dopolnitve so potrebne tudi, zaradi bolj jasne opredelitve določenih pojmov, ki so vsebovani v odloku.

Predlog sprememb in dopolnitev odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) obsega naslednje spremembe oziroma dopolnitve:

- V 2. členu odloka je natančneje opredeljeno, katere zunanje poslovne površine sodijo med zazidana stavbna zemljišča in katere med nezazidana stavbna zemljišča. Bolj jasno je tudi določeno, katere vrste objektov je mogoče smatrati za javno infrastrukturo po tem odloku (sprememba zadnjega odstavka 2. člena odloka).
- V zvezi s točkovanjem opremljenosti stavbnega zemljišča je bilo potrebno v 6. členu, rubrika št. 1, dodati posebno točkovanje tudi za območja umirjenega prometa in omejene hitrosti. Do sedaj namreč navedena območja niso bila posebej opredeljena v odloku, zaradi česar je prihajalo pri odmeri nadomestila do negotovosti, na kakšen način točkovati komunalno opremljenost zemljišč, na zgoraj navedenih območjih (kjer se nahaja takšna javna prometna infrastruktura).
- Črta se točka a. prvega odstavka 7. člena odloka, v kateri so bila do sedaj posebej opredeljena stavbna zemljišča kulturnih ter zgodovinskih stavb in spomenikov. Črtanje navedene točke je potrebno zato, ker so zgoraj naveden stavbe (kulturne in zgodovinske stavbe) že vključene v kategorijo »javne stavbe« (točka g. prvega odstavka 7. člena odloka), v kolikor imajo te stavbe določeno javno funkcijo.

- S spremembo prvega odstavka 9. člena se na bolj pregleden in enostaven način določijo primeri, ko je uporaba posamezne stavbe v nasprotju s prostorskim aktom, oziroma gradbenim dovoljenjem.
- Zaradi uskladitve z veljavnim Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1), ki v 2. odstavku 5. člena določa, da uporabno dovoljenje ni potrebno za začetek uporabe enostavnega in nezahtevnega objekta ter enostanovanjskih stavb, je bilo potrebno črtati zadnji odstavek 13. člena in zadnji stavek tretjega odstavka 18. člena.
- Zaradi potrebe po čim boljši razjasnitvi dejanskega stanja v postopku odmere nadomestila se spremeni četrti odstavek 19. člena odloka, in sicer tako, da lahko občina pri ugotavljanju podatkov, ki so relevantni za odmero nadomestila, vpogleda tudi v svoje dokumentarno gradivo.

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran, se sprejema v skladu s 101. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Piran (Uradni list RS, št. 36/2011), po skrajšanem postopku, saj gre v konkretnem primeru za manj pomembne spremembe in dopolnitve odlokov ter hkrati tudi za usklajevanje odloka z veljavno zakonodajo.

II. PRAVNE PODLAGE VELJAVNEGA ODLOKA O NUSZ TER PODLAGE ZA SPREJEM SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O NUSZ

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 48/03, 10/04, 1/09 in 8/10 in Uradni list Republike Slovenije, št. 10/2012), ki je predmet teh sprememb in dopolnitev, je bil sprejet na podlagi 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. list SRS št. 18/84, 32/85 in 33/89) v zvezi z 56. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS št. 44/97), 218. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1 (14/05 – popr.), 92/05, 93/05, 111/05, 120/06, 126/07, 57/09 in 108/09, 61/10 (62/10 popr.), 20/11, 57/12, 110/13 in 19/2015).

Spremembe in dopolnitve odloka se sprejemajo na podlagi 103. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Ur. list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12 in 109/12) v povezavi s 179. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/2002 in popr. Ur. list RS št. 8/2003).

Predlog sprememb in dopolnitev odloka temelji na 58. členu Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (ZIPRS1617, Uradni list RS, št. 96/2015), ki omogoča spreminjanje odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Od izdaje odločbe ustavnega sodišča, s katero je le to razveljavilo zakon o davku na nepremičnine, je bila namreč dopuščena zgolj uporaba obstoječih Odlokov o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ne pa njihovo spreminjanje.

III. ZAKLJUČEK

Občinskemu svetu predlagamo, da spremembe in dopolnitve odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča obravnava in ga sprejme v predloženem besedilu.

Pripravila:

Petra Čoga

Vodja urada za gospodarstvo in turizem
Ljubo Bertok, univ. dipl. ekon.

Direktorica občinske uprave
Janja Pavšič, univ. dipl. prav.



Priloge:

- osnutek odloka
- predlog sklepa



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Predlog sklepa

Številka : 422-165/2015
Numero :

Piran : 11.12.2015
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 46/07-UPB) 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 spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran po skrajšanem postopku.

Župan Občine Piran
Peter Bossman

SKLEP PREJMEJO:

1. Občinski svet Občine Piran,
2. Urad za gospodarstvo in turizem Občinske uprave Občine Piran.

Na podlagi 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1 (14/05 – popr.), 92/05, 93/05, 111/05, 120/06, 126/07, 57/09 in 108/09, 61/10 (62/10 popr.), 20/11, 57/12, 110/13 in 19/2015), 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 98/99, 1/00, 67/02, 110/02, 8/03 popr.), 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 in 33/89), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 27/08, 76/08, 100/08, 79/09, 14/10, 51/10 in 84/10, 40/12 IN 14/15), in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB-2) je Občinski svet Občine Piran na _____ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran

1. Člen

S tem odlokom se spremeni in dopolni Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 48/03, 10/04, 1/09 in 8/10 in Uradni list Republike Slovenije, št. 10/2012).

2. člen

Zadnji stavek šestega odstavka 2. člena, ki se glasi: »Zgoraj navedene zunanje poslovne površine se točkujejo po kriterijih za nezazidana stavbna zemljišča« se izbriše in nadomesti z novim stavkom, ki se glasi:

»Zgoraj navedene zunanje poslovne površine se točkujejo po kriterijih za zazidana stavbna zemljišča, v kolikor izpolnjujejo pogoje za zazidana stavbna zemljišča iz drugega odstavka 2. člena. V kolikor pa gre za nezazidana stavbna zemljišča, se slednja točkujejo kot taka.«

Zadnji odstavek 2. člena se spremeni tako, da se po novem glasi:

Javna infrastruktura so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter podobno, v kolikor so v lasti države ali občine.

3. člen

V tabeli 6. člena se rubrika »1. Opremljenost s cestami oz. ulicami« dopolni z novo peto vrstico, ki se glasi:

e. območje umirjenega prometa in omejene hitrosti 30 17 15 30 17 15

4. člen

V celoti se zbrši se točka a. prvega odstavka 7. člena, ki se glasi:

a) Stavbna zemljišča kulturnih ter zgodovinskih stavb in spomenikov v varovanih območjih ter kulturne in zgodovinske stavbe in spomeniki izven varovanih območij, razglašeni skladno z odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 26/83).

V tabeli v drugem odstavku 7. člena se črta kategorija:

a.) Kulturne ter zgodovinske stavbe

5. člen

Prvi odstavek 9. člena se spremni tako, da se po novem glasi:

»Če je dejanska raba stavbe ali objekta oziroma dela stavbe ali objekta v nasprotju z rabo, določeno v prostorsko izvedbenem aktu ali v nasprotju z rabo, opredeljeno v gradbenem dovoljenju, na podlagi katerega je bila stavba ali objekt zgrajena, se šteje, da se stavba ali objekt oziroma del stavbe ali objekta ne koristi v skladu s prostorskim izvedbenim aktom oziroma izdanim gradbenim objektom. V tem primeru se v seštevek točk vključijo tudi točke iz tega člena odloka.«

Črtajo se tretji, četrti in peti odstavek 9. člena, ki se glasijo:

»Za koriščenje stanovanjske stavbe se smatra če je na stanovanjsko stavbo ali objekt za bivanje, prijavljena pravno in opravilno sposobna fizična oseba.

Za koriščenje nestanovanjske stavbe ali objektov se šteje če stavba ali objekt dnevno ali sezonsko obratuje ali je v uporabi oziroma, če je v objektu prijavljen sedež izvajanja gospodarske dejavnosti.

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne zabeleži podatke o koriščenju stanovanjskih in nestanovanjskih stavb in objektov, se v izračunu odmere ne upošteva točk iz tega člena.«

6. člen

Zadnji odstavek 13. člena se črta.

V 18. členu se črta zadnji stavek tretjega odstavka, ki se glasi:

»Za objekte, kateri so realizirani v skladu s prostorsko izvedbenim aktom, tako določena višina točke za nezazidano stavbno zemljišče preneha veljati z pridobitvijo uporabnega dovoljenja ter prične veljati vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče v občini Piran.«

7. člen

Četrty odstavek 19. člena se spremeni tako, da se po novem glasi:

V primeru, da pridobljeni podatki za odmero nadomestila niso skladni z evidencami in registri podatkov, s katerimi razpolaga občinska uprava, ali z dokumentarnim gradivom Občine, se zaradi uskladitve podatkov za odmero opravi ogled na terenu. Če zavezanec po predhodnem pozivu po dostavi podatkov za odmero ne dovoli vstopa in ogleda objekta, se izračun nadomestila opravi na podlagi ocene.

8. Člen

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

Št. 422-165/2015
Piran, 11.12.2015

Občina Piran
Župan
Peter Bossman

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča - neuradno prečiščeno besedilo (3)

Uradne objave Primorske novice, št. 48/2003, (10/2004 popr.), 1/2009, 8/2010

Datum objave: 19.4.2010

Datum začetka veljavnosti: 20.4.2010

Datum začetka uporabe: 1.5.2010

Na podlagi 179. in 180. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/2003, 58/2003), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02), 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/84, 32/85 in 33/89), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 - odločba US RS, št. U-I-13/94-95, 45/94 - odločba US, RS št. U-I-144/94-18, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95 - obvezna razlaga, 9/96 - odločba US, 44/96 - odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98, 12/99 - odločba US, 70/2000, 30/2002, 51/2002), 25. člena Zakona o prekrških (Uradni list SRS, št. 25/1983, SRS 36/1983, SRS 42/1985, SRS 2/1986, SRS 47/1987, SRS 5/1990, RS-stari 10/1991, RS/I 17/1991, RS 13/1993, RS 66/1993, RS 39/1996, RS 39/1996, RS 61/1996, RS 35/1997, RS 45/1997, RS 87/1997, RS 73/1998, RS 31/2000, RS 33/2000), Uredba o pridobivanju in posredovanju podatkov med organi javne uprave za potrebe upravnih postopkov (Uradni list RS, št. 38/2002), Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/2003) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10/99) je Občinski svet Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10/99) na 10. redni seji dne 11.12.2003 sprejel

O D L O K**O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI PIRAN****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen**

V občini Piran se za uporabo stavbnega zemljišča na območjih in pod pogoji, ki jih določa ta odlok, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

2. člen

Nadomestilo se plačuje za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.

Za zazidano stavbno zemljišče se štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, za ki je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave, in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.



Kot nezazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz prejšnjega odstavka tega člena, če je na njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadkov in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.



Podrobneje so površine definirane z Zakonom o stavbnih zemljiščih ter Zakonom o graditvi objektov. Če je v katastru stavb podatek, da gre za več etažni objekt, se površina fundusa stavbe pomnoži s številom etaž.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Kot poslovna površina se štejejo tudi zunanje površine zemljišč namenjene poslovni dejavnosti. Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, parkirišča trajnejšega značaja, za katere se plačuje parkirna ali najemna, tržnice, trgovine na prostem, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, zdravilišča in terme, odprti bazeni in kopališča ter vse odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, bazne postaje mobilne telefonije, marine, pristanišča in pristaniške naprave, mandrač in druge manipulativne ter komunikacijske površine, infrastrukturni objekti, ki po predpisih niso objekti gospodarske javne infrastrukture in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti, kot to določa odlok. Sem ne spadajo objekti, ki imajo značaj mestne opreme.

Zgoraj navedene zunanje poslovne površine se točkujejo po kriterijih za nezazidana stavbna zemljišča.

Poslovne površine po tem odloku so tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, parkirišča trajnejšega značaja, za ki se plačuje parkirna ali najemna, tržnice, trgovine na prostem, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, zdravilišča in terme, odprti bazeni in kopališča ter vse odprte športno-rekreativne površine, namenjene pridobitni dejavnosti, bazne postaje mobilne telefonije, marine, pristanišča in pristaniške naprave, mandrač in druge manipulativne ter komunikacijske površine, infrastrukturni objekti, ki po predpisih niso objekti gospodarske javne infrastrukture ter vse

preostale poslovne površine, ki v zemljiškem katastru niso zavedene kot zelenice in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti, kot to določa odlok. Sem ne spadajo objekti, ki imajo značaj mestne opreme.

Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

Javna infrastruktura so objekti in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez, ter drugi objekti, če je tako določeno z zakonom ali z občinskim odlokom.

Javna infrastruktura so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter podobno.

II. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO

3. člen

Območja stavbnih zemljišč iz zakona o stavbnih zemljiščih, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč. Ti kriteriji so:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- izkoriščenost območja,
- degradacija urbanega območja,
- neuporaba stavbe,
- nivo vzdrževanja stavbe,
- strategija razvoja posameznih območij ter
- naravnih značilnosti in lastnosti prostora.

Območja iz prvega odstavka so:

I. območje

Stavbna zemljišča v gospodarsko pomembnejših središčih z razvito prometno, turistično in gospodarsko infrastrukturo v obalnem pasu od Bernardina, Portoroža in Lucije

II. območje

Stavbna zemljišča v gospodarsko pomembnejših lokalnih središčih z razvito prometno, turistično in gospodarsko infrastrukturo v obalnem pasu od Strunjana, Pacuga, Fiese ter dela Seče.

III. območje

Stavbna zemljišča v gospodarsko pomembnejših središčih z razvito prometno, turistično in gospodarsko infrastrukturo v priobalnem pasu od Pirana, Bernardina, Portoroža, Valeta in Lucije.

IV. območje

Stavbna zemljišča v priobalnem pasu Strunjana, Fiese, Pacuga ter območje Seče in Parecaga.

V. območje

Stavbna zemljišča v manjših lokalnih naseljih ob komunikacijskih in infrastrukturnih koridorjih: Sečovelje.

VI. območje

Stavbna zemljišča v lokalnih središčih, območja s srednje razvito prometno in gospodarsko infrastrukturo: Dragonja, Sv.Peter, Nova vas nad Dragonjo, Padna.

VII. območje

Druga stavbna zemljišča na območju občine Piran, ki so opremljena z vodovodnim, električnim in cestnim omrežjem.

VIII. območje

Historično mestno jedro Pirana.

IX. območje

Območja proizvodnih dejavnosti.

4. člen

Podrobnejše meje območij iz prejšnjega člena, na katerih se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo, so razvidna iz grafičnih kart-katastrskih načrtov v merilu 1:25.000 in so sestavni del tega odloka.

Grafični prikazi območij po prvem odstavku tega člena so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka ter
4. merila za oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

6. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in kolektivne rabe in možnost priključitve na te naprave se ovrednoti z naslednjim številom točk:

Opremljenost s komunalno infrastrukturo	Število točk za stavbna zemljišča ter stavbe v skupinah iz 7. člena odloka					
1. Opremljenost s cestami oz. ulicami	b	c	d	e	f, g	i
a. makadamska utrditve cestnišča	10	7	4	12	7	4
b. asfaltirana utrditve cestnišča ali tlakovana ulica	15	10	7	17	10	7
c. asfaltirana utrditve cestnišča z vsaj enim hodnikom za pešce	20	12	10	22	12	10
d. sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi ali kolesarsko stezo	25	15	12	27	15	12
2. Opremljenost z javno rasvetljavo						
a. urejena javna razsvetljava v kabelski izvedbi (v oddaljenosti do 60m)	22	15	10	24	15	10
b. urejena javna razsvetljava v prostozračni izvedbi (v oddaljenosti do 60m)	15	10	7	17	10	7
3. Opremljenost s parkirišči						
a. posebej urejena parkirišča in parkirne hiše (v radiu oddaljenosti do 200 m)	22	15	7	24	15	7
b. parkiranje ob vozišču (v radiu oddaljenosti do 200 m)	10	7	5	12	7	5
4. Opremljenost z zelenimi površinami						
a. sodobno hortikulturno urejene zelenice (v radiu ali pasu oddaljenosti do 200 m)	15	10	5	17	10	5
b. urejene zelenice z nasadi in grmičevjem (v radiu ali pasu oddaljenosti do 200 m)	10	7	3	12	7	3
5. Opremljenost z rekreacijskimi površinami						
a. urejeni športno-rekreacijski objekti v neposredni bližini (v radiu ali pasu oddaljenosti do 300 m)	15	10	5	17	10	5
b. urejeni športno-rekreacijski objekti (v radiu ali pasu oddaljenosti do 700 m)	10	7	3	12	7	3
6. Opremljenost z javnim potniškim prometom						
a. bližina postajališča za mestni promet (v radiu ali pasu oddaljenosti do 300 m)	22	15	7	24	15	7
b. bližina postajališča za primestni ali medkrajevni promet (v radiu ali pasu oddaljenosti do 300 m)	10	7	5	12	7	5
7. Opremljenost s fekalno kanalizacijo						
a. ločen sistem fekalne kanalizacije	22	15	10	24	15	10
b. mešan sistem fekalne kanalizacije	10	7	5	12	7	5
8. Opremljenost z meteorno kanalizacijo						
a. ločen sistem meteorne kanalizacije	22	15	10	24	15	10
b. mešan sistem meteorne kanalizacije	10	7	5	12	7	5
9. Opremljenost z vodovodom	20	12	7	22	12	7
10. Opremljenost s hidrantno mrežo	20	12	7	22	12	7

- a. v območju naselij, v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m" in se točkuje stavbe v skupinah iz 7. člena odloka z naslednjim številom točk: b: 20; c: 12; d:7; e:22; f,g:12 in i: 7.

- b. izven naselij, v radiju ali pasu oddaljenosti do 100 m²
in se točkuye stavbe v skupinah iz 7. člena odloka
z naslednjim številom točk: b: 10; c: 7; d: 5; e:12; f,g:7 in
i: 5.

11. Opremljenost z elektriko

a. elektroenergetsko omrežje v kabelski izvedbi	22	15	10	24	15	10
b. elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi	15	10	7	17	10	7

12. Opremljenost s telefonskim omrežjem

a. telefonsko omrežje v kabelski izvedbi	22	15	10	24	15	10
b. telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi	15	10	7	17	10	7

13. Opremljenost s kabelskim omrežjem

a. kabelsko omrežje v kabelski izvedbi	15	10	7	17	10	7
b. kabelsko omrežje v prostozračni izvedbi	7	5	3	9	5	2

14. Opremljenost s toplovodnim omrežjem

	25	20	15	27	20	15
--	----	----	----	----	----	----

15. Opremljenost s plinovodom

a. dimenzioniranim za kuhanje	12	10	5	14	10	5
b. dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	20	15	10	22	15	10

Če je stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe ali zemljišča priključena na posamezno komunalno infrastrukturo oziroma je možna izvedba priključka na komunalno infrastrukturo, se smatra, da je taka stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe in zemljišča komunalno opremljena.

Možnost priključevanja za objekte, ki še niso priključeni, se presoja po 13. členu tega odloka. V primeru, ko se takšni objekti nahajajo v oddaljenosti, ki so večje, kot to določa 13. člen, se opremljenost s posamezno vrsto infrastrukture, na katero še niso priključeni, ne točkuye. Ko se takšen objekt kasneje priključi na posamezno komunalno infrastrukturo, se v točkovanju obračuna upošteva; kot da je objekt opremljen s posamezno komunalno infrastrukturo. V primerih, ko bi bila priključitev na posamezno vrsto komunalne infrastrukture možna, hišni priključek pa je potrebno zgraditi preko zemljišča, ki je last drugega lastnika, in ta ne izda soglasja za izvedbo priključka objekta, se opremljenost prav tako ne točkuye do pridobitve soglasja in izgradnje komunalnega priključka oziroma do izgradnje komunalnega priključka po drugi trasi, če ta obstaja.

V primeru kulturnih ter zgodovinskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov iz a. skupine 7. člena tega odloka, se v izračun števila točk za opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave prevzame skupna vrednost točk, seštevata iz vrednosti posamezne klasifikacijske skupine stavbe, objekta ali dela stavbe in objekta.

Grafični prikazi opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami so izdelani na preglednih kartah v merilu 1:25.000. Pregledne karte in računalniški prikaz komunalne in druge opremljenosti so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

7. člen

Stavbe, objekti ali deli stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov ter stavbna zemljišča na območjih iz 3. člena odloka se glede na namembnost klasificirajo v naslednje skupine:

- Stavbna zemljišča kulturnih ter zgodovinskih stavb in spomenikov v varovanih območjih ter kulturne in zgodovinske stavbe in spomeniki izven varovanih območij, razglašeni skladno z odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 26/83).
- Stavbna zemljišča stanovanjskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov; enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, nizkoetažna večstanovanjska stavba, visokoetažna večstanovanjska stavba, kmetijske stavbe in shrambe (hlev, konjušnica, kokošnjak, garaža za kmetijsko mehanizacijo, pomožni kmetijski objekti, rastlinjak ter vsi pomožni prostori, namenjeni stanovanjski rabi, ki so vidni iz prostorskih podatkov in za katere ni nujno, da so zidani (klet, shrambe, drvarnice, nadstreški, terase, individualni bazeni, individualna igrišča ipd.)
- Stavbna zemljišča industrijskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov in skladišč; lahka predelovalna industrija (električni ter elektronski artikli, pohištvo, tekstil in druge delavnice), težka predelovalna industrija (transportna oprema, predelava jekla, montažni obrati, tovarne ter proizvodne delavnice), živilsko pridelovalna ter predelovalna industrija (predelovalna in distribucijska industrija), skladišča ter skladiščno manipulacijske površine (skladišče, distribucijsko skladišče, nepokrita skladiščna površina, silosi za žito, cement ter preostalo posušeno blago, hladilnice ter druga specializirana

skladišča), kemični ter naftnopredelovalni obrati, rudniki ter naprave za eksploatacijo naravnih bogastev in ladjedelnice.

d) Stavbna zemljišča stavb in objektov za trgovino na debelo in drobno ali deli stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli; maloprodaja potrošniškega blaga (trgovina z živili, gospodinjski izdelki, pisarniški material, izdelki za šport in prosti čas, tekstil), osebne storitve (frizerski salon, negovalno lepotilni salon, okulist), trgovina na debelo ter komercialno industrijska maloprodaja (trgovina na debelo z živili, potrošniško, komercialno in industrijsko blago), živilske storitve (trgovina, vokalna prodajalna), avtomobilске storitve (bencinski servisi, avtomobilski saloni in servisi, servisna garaža, avto odpad, parkirna hiša oz. prostor).

e) Stavbna zemljišča turistično-gostinskih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov: hotelske stavbe (hoteli, moteli, gostilne, penzioni, apartmaji, kazino ter vse poslovne stavbe, katerih namen gradnje so bili apartmaji ali enote za začasno nastanitev in katerih namen gradnje ni bila stanovanjska raba), stavbe za kratkotrajno namestitve (počitniški domovi, bungalovi, avtokampi) ter stavbe za nudenje gostinskih storitev (restavracije, bari, objekti za nudenje hitre prehrane, zdravilišča, terme).

f) Stavbna zemljišča poslovnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov; poslovne pisarne (računovodsko-finančne, svetovalne pisarne in odvetniške pisarne), pisarne za servisiranje potrošnikov (finančne storitve, potovalne ter preostale turistične storitve), pisarne korporacijskih podjetij ter upravne stavbe (pisarne lokalne ter krajevne skupnosti, državno upravne pisarne, sodišča, parlament) ter vsi drugi prostori namenjeni servisiranju potrošnikov (avtomehanične, mizarske, elektro delavnice ipd.)

g) Stavbna zemljišča javnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov; stavbe za razvedrilo (gledališče, opera ter koncertna hiša), muzeji in knjižnice, izobraževalno raziskovalne ustanove, bolnišnice ter zdravstveni domovi, družbena prebivališča (dom za ostarele, študentski dom, dom za brezdomce in sirotišnica).

h) Stavbna zemljišča javnih gospodarskih infrastruktur; omrežje železniškega in cestnega prometa, komunalni vodi in naprave, letališka steza, pomol ter pristaniški dok.

i) Stavbna zemljišča športno rekreacijskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov in športno rekreacijske površine.

j) Stavbna zemljišča vojaških in sakralnih stavb ter stavb diplomatskih in konzularnih predstavništev.

Glede na lego in namembnost se stavbe oz. objekti ali deli stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov ter stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

NAMEMBNOST	OBMOČJA								
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
a) Kulturne ter zgodovinske stavbe:	-40	-35	-30	-25	-20	-15	-10	-35	-35
b) Stanovanjske stavbe:	40	35	30	25	20	15	10	35	35
c) Industrijske stavbe in skladišča:	1000	480	450	430	200	160	150	250	220
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	250	240	200	30	25	15	15	15	300
e) Turistično gostinske stavbe:	275	260	225	215	200	190	150	250	220
f) Poslovne stavbe:	170	150	130	80	40	40	40	40	220
g) Javne stavbe:	170	150	130	80	40	40	40	40	220
h) Javna gospodarska infrastruktura:	0	0	0	0	0	0	0	0	0
i) Športno rekreacijske stavbe in objekti:	100	75	50	25	0	0	0	0	0
j) Vojaške in sakralne stavbe ter stavbe diplomatskih in konzularnih predstavništev:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

8. člen

Nivo vzdrževanja stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov se točkuje s sledečo višino točk:

NIVO VZDRŽEVANJA	OBMOČJA								
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
Neprimerni nivo vzdrževanja okolice objekta	450	130	110	90	70	60	50	150	150

Neprimerni nivo vzdrževanja stavbe	450	130	110	90	70	60	50	150	150
Neprimerni nivo vzdrževanja nezazidanih stavbnih zemljišč z naslednjim točkovanjem	450	130	110	90	70	60	50	150	150

Za primeren nivo vzdrževanja stavbe se šteje, da je stavba ter njen pripadajoči del stavbe oz. objekt primerno vzdrževan, če je zunanji videz stavbe ter pripadajoči del stavbe oz. objekt urejen z neopadajočim ometom ter vzdrževanimi vrati, okni in streho.

Za neprimeren nivo vzdrževanja se šteje, da je stavba ter njen pripadajoči del stavbe oz. objekt neprimerno vzdrževan, če je njegov zunanji videz neurejen z odpadajočim in nevzdrževanim ometom, propadajočimi in nevzdrževanimi vrati in okni ali poškodovano streho ter poškodovanimi žlebovi ali vertikalnimi odtoki.

Za odpadajoči omet se smatra vidnejša posamezna globinska poškodba fasade, površinsko manjkajoča ali poškodovana fasada v površini, večji od 0,1 m², ter površinsko odpadajoča barva fasade v površini, večji od 1 m². Prav tako se za poškodovano fasado šteje okrušen vogal stavbe v dolžini, večji od 0,1 m². Za poškodovane žlebove ter vertikalne odtoke se šteje, kadar so ti poškodovani z udrtinami, zarjaveli ali preluknjani oziroma nepritrjeni visijo s streh. Za poškodovano streho se šteje streha objekta, kjer kritina ali posamezni deli visijo preko roba strehe, ki ga omejuje strešni žleb, če ta obstaja ali pa visi preko konstrukcijskega roba – zaključka strehe za več kot 1 dolžine posameznega pokrivnega elementa oziroma je ta previs večji za 15 cm preko konstrukcijskega roba strehe ali takšen previs ni predpisan z ustreznimi tehničnimi standardi ali normativi.

Za neprimerni nivo vzdrževanja okolice objekta oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča parcele se šteje, da je parcela objekta ali pripadajoče zemljišče k stavbi, neprimerno vzdrževano, če se na tem zemljišču nahajajo porušene ali razpadajoče ograje oz. zidovi, zaraščeno zemljišče ali drevesa z robidovjem ali drugim rastlinjem, razmetane smeti ali posamezni kosovni odpadki po zemljišču itd.

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne zabeleži podatkov o stopnji vzdrževanja, se v izračun odmere ne prevzema nobena vrednost iz tabele.

9. člen

Če občinski organ, pristojen za nadomestilo, ugotovi, da za posamezno stavbo ali objekt oz. del stavbe ali objekta ter njihovih pripadajočih delov ni zavedenega podatka o rabi stavbe ali objekta v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti oziroma lastnik ali uporabnik ni izvršil prijave stalnega bivališča fizične osebe ali prijave sedeža pravne osebe, se smatra, da se stavba ali objekt ne koristi v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti. Vse dokler lastnik ali uporabnik stavbe ali objekta ne prične uporabljati objekt v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti, se v seštevek točk vključijo tudi točke iz tega člena odloka. Novonastalo stanje se upošteva pri odmeri nadomestila za naslednje leto od leta evidentiranja spremembe.

Nekoriščenje oz. neuporaba stanovanjskih stavb ter neobratovanje nestanovanjskih stavb in objektov se točkuje s sledečo višino točk:

	OBMOČJA								
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
a) Nestanovanjske stavbe in objekti	500	450	450	350	300	250	250	500	500
b) Stanovanjske stavbe in objekti	500	450	450	350	300	250	250	500	500

Za koriščenje stanovanjske stavbe se smatra če je na stanovanjsko stavbo ali objekt za bivanje, prijavljena pravno in opravilno sposobna fizična oseba.

Za koriščenje nestanovanjske stavbe ali objektov se šteje če stavba ali objekt dnevno ali sezonsko obratuje ali je v uporabi oziroma, če je v objektu prijavljen sedež izvajanja gospodarske dejavnosti.

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne zabeleži podatke o koriščenju stanovanjskih in nestanovanjskih stavb in objektov, se v izračunu odmere ne upošteva točk iz tega člena.

10. člen

Urbani obremenitveni vpliv na okolico ter degradacija urbanega prostora se določajo s sledečim številom točk:

Oddaljenost centroida stavbe od cestnega telesa

	Do 70 m	Od 70 do 100 m	Nad 100 m
1) Vpliv cestne infrastrukture			
a) Avtocesta	-30	-15	0

b) Glavna cesta I. reda	-20	-12	0
c) Glavna cesta II. reda	-15	-7	0
d) Vpliv daljnovodov od 20 KV dalje, ki se točkuje v oddaljenosti do 70 m z 10 točkami. Točkovanje od 70 m do 100 m je 0 ter nad 100 m je 0			

Oddaljenost od centroida stavbe

	Do 100 m	Od 100 do 300 m	Nad 300 m
2) Vpliv turističnih in gostinskih objektov ter študentskih domov v starem mestnem jedru Pirana in izven tega območja	- 25	-15	0

Oddaljenost centroida stavbe od meje območja

	Do 100 m	Od 100 m do 300 m	Nad 300 m
3) Vpliv območja letališča, deponija odpadkov ter čistilne naprave	- 25	-15	0

Urbani obremenitveni vpliv na okolico ter degradacija urbanega prostora se določa in upošteva samo za stanovanjske objekte. V primeru da je stavbno zemljišče na meji med conama, se takšno stavbno zemljišče uvršča v cono, ki je ugodnejša za zavezanca.

Grafični prikaz con je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka. Pregledna karta in računalniški prikaz con sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

11. člen

Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča od centroida stavbe in se točkuje z naslednjim številom točk:

Sku-pina Prebivalcev/ha		FAKTOR IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČA (FIZ)	OBMOČJA								
			I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
1	do 70	0,2	150	125	100	50	25	20	10	140	150
2	70 - 200	0,4	100	75	50	25	18	15	7	95	100
3	200 - 250	0,6	50	40	25	18	13	10	5	40	50
4	nad 250	0,8	25	15	13	10	8	5	3	20	25
5	Nestanovanjski objekti in območja	nad 1,0	250	225	200	175	150	125	100	250	75

1. skupina: pretežno enodružinska stanovanjska gradnja (prostostoječe in strnjene vrstne hiše različne etažnosti) do 70 preb./ha faktor izkoriščenosti (FIZ) 0,2

2. skupina: strnjene nizi vrstnih hiš kompaktne strnjene zidave stanovanjskih hiš, blokovna zazidava nižjih gabaritov (P+M+2, P+M+3 oz. etažnosti od 4 do 5 etaž) 70 - 200 preb./ha FIZ 0,4

3. skupina: pretežno blokovna zazidava gabaritov P+M+4 (6 etaž) ter posamični objekti višjih gabaritov, ki so v manjšini 200 - 250 preb./ha, FIZ 0,6

4. skupina: pretežno objekti P+M+5 (7 etaž) in višji nad 250 preb./ha, FIZ 0,8

5. skupina: Nestanovanjski objekti in območja FIZ nad 1,0

Grafični prikaz območij faktorja izkoriščenosti zemljišča je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka.

Pregledna karta in računalniški prikaz območij faktorja izkoriščenosti zemljišča sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

12. člen

Pri stavbnem zemljišču nestanovanjskih stavb in objektov se za uporabo stavbnega zemljišča za I., II., III., IV. in VIII. območje upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z

možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča.

Izjemno ugodne lokacije so:

- A. Obalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije - območje I,
- B. Obalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter obalni pas Seče - območje II,
- C. Priobalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije - območje III,
- D. Priobalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter priobalni pas Seče in Parecega-območje IV,
- E. Obalni objekti v starem mestnem jedru, ki so frontno obrnjeni k morju.

Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah se obračunajo za I., II., III., IV. in VIII. območje za vrste stavb iz skupin:

VRSTA DEJAVNOSTI	A	B	C	D	E
1. Skupina c. iz 7. člena	250	200	175	150	250
2. Skupina d. iz 7. člena	250	200	175	100	200
3. Skupina e. iz 7. člena	500	200	200	100	300
4. Skupina f. iz 7. člena	75	50	35	20	150
5. Skupina i. iz 7. člena	60	40	20	10	150

Grafični prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka.

Pregledna karta in računalniški prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

13. člen

Glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča se za nezazidana stavbna zemljišča, določena v 3. členu tega odloka, določa sledeče število točk:



RAZVOJNA STOPNJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

OBMOČJA

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
a) Gradbene parcele ter druga poselitvena območja, določena v izvedbenih prostorskih aktih ali OPN	100	80	60	50	40	30	20	100	100
b) Sprejet lokacijski načrt oz. prostorsko izvedbeni akt ali OPN	200	150	130	100	80	50	30	200	200
c) Komunalno opremljeno zemljišče	500	450	400	350	200	150	100	500	500



RAZVOJNA STOPNJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	OBMOČJA								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
a) Gradbene parcele ter druga poselitvena območja določena v izvedbenih prostorskih aktih ali OPN	60	48	36	30	24	18	12	60	60
b) Sprejet lokacijski načrt oz. prostorsko izvedbeni akt ali OPN	120	90	78	60	48	30	18	120	120
c) Komunalno opremljeno zemljišče	300	270	240	210	120	90	60	300	300

Občina Piran z občinskim prostorskim načrtom oziroma ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom določa, ki objekte ter omrežja komunalne infrastrukture je potrebno oz. možno zgraditi na posameznih ureditvenih območjih. Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.

Šteje se, da je zagotovljeno priključevanje na komunalno omrežje ter njihova raba, kadar je podana možnost priključitve, in sicer:

- na kanalizacijsko omrežje v razdalji do 70 m od roba parcele,
- na vodovodno omrežje v razdalji do 90 m od roba parcele,
- na električno omrežje v razdalji do 100 m od roba parcele.

od parcelne meje gradbene parcele ali stavbnega zemljišča na katerem stoji ali je predvidena gradnja objekta.

Za izpolnitev pogoja priključevanja morajo biti izpolnjeni vsi trije podani pogoji iz tretjega odstavka tega člena.

V primeru nejasnosti o možnostih priključitve na komunalno omrežje upravljavci komunalne infrastrukture s projektnimi pogoji določajo možnost priključitve na komunalno omrežje.

Vse dokler pristojni organ ne pridobi podatkov o možni priključitvi na komunalno infrastrukturo, se v izračun odmere prevzame nižja razvojna stopnja stavbnega zemljišča.

Vse dokler zavezanec ne pridobi uporabno dovoljenje, se vrši odmera za nezazidano stavbno zemljišče, pri čemer se vsako leto odmera poveča za 10% vrednosti predhodne odmere. Povečanje odmere se vrši z 10% povečanjem števila točk za odmero nadomestila.

IV. ZAVEZANCI PLAČILA

14. člen

Zavezanci plačila nadomestila so dejanski lastniki zemljišč, stavbe ali dela stavbe in objekta oziroma pogodbeno zavezani uporabniki.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to, ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva namembnost, določena v skladu s prostorskoizvedbenimi akti.

Plačilna obveznost plačila nadomestila nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji, najemu, zakupu ali služnosti.

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

Nadomestilo se ne plačuje v primerih, določenim z zakonom.

Javna podjetja in zavodi s področja družbenih dejavnosti, katerih ustanovitelj je Občina Piran, niso zavezanci plačila nadomestila.

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za določen čas v naslednjih primerih:

- na zahtevo zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona (za dobo pet let). Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za čas dozidave ali nadzidave objekta le za del dozidanega ali nadzidanega objekta,
- če zavezanec prejema denarni dodatek po predpisih o socialnem varstvu (za dobo enega leta). Zavezanec je lahko oproščen plačila le dvakrat zapored. Za ponovno oprostitve lahko zaprosi šele po preteku treh let, od datuma prenehanja zadnje oprostitve,
- zaradi elementarnih in drugih nezgod (za dobo enega leta) z možnostjo podaljšanja še za eno leto.

O oprostitvi letnega plačila nadomestila na podlagi zahtevka zavezanca v primerih iz tretjega odstavka tega člena odloča župan občine Piran na predlog občinskega organa pristojnega za odmero nadomestila.

Turistične površine, ki so namenjene kopališčem, za ki se ne obračunava vstopnina so oproščene plačila nadomestila.

O morebitnih drugih oprostitvah plačila nadomestila odloča Občinski svet občine Piran na predlog župana.

Pri zgoraj navedenih primerih so zavezanci lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti. Oprostitve določi župan ali občinski svet na predlog župana.

Morebitne oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki jih sprejme občinski svet, se lahko sprejme le za koledarsko leto in s potekom tega koledarskega leta prenehajo veljati, z izjemo oprostitve iz tretjega odstavka tega člena.

16. člen

Zavezanci lahko uveljavljajo dodatne olajšave za določen čas v naslednjih primerih:

- če se pri gradnji objekta upošteva značaj lokalnega graditeljstva ali če se obnavlja obstoječi objekt skladno s smernicami in soglasji pristojne spomeniške službe (staro mestno jedro, vasi in zaselki ter spomeniško zaščiteni objekti) in gradi ali adaptira objekte v skladu z lokalno tradicijo graditeljstva (mnenje o temu izda pristojna občinska strokovna služba-Urad za okolje in prostor) v višini 50 točk ter
- če zavezanec uporablja alternativne vire energije za pridobivanje energije, ogrevanje ali pripravo tople vode (sončna, vetrna, geotermalna itd.) v višini 50 točk za posamezen alternativni vir energije. V primeru nejasnosti se mnenje o temu pridobi od službe Republike Slovenije, ki je pristojna za podajanje certifikata o varčni rabi energije oziroma varčevanju z energijo, to je Agencija za učinkovito rabo energije.

Višina točk iz tega člena odloka se odbije od skupnega števila dobljenih točk za odmero nadomestila.

Zavezanec lahko uveljavlja olajšave iz tega člena na lastno pobudo, vendar najdlje za dobo petih let z možnostjo enkratnega podaljšanja.

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne zabeleži podatkov iz tega člena odloka, se v izračun odmere ne prevzema nobena vrednost.

VI. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

17. člen

Mesečna višina nadomestila po merilih iz 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13. in 16. člena tega odloka se določi ločeno za zazidano ter nezazidano stavbno zemljišče, pri čemer se uporabljajo sledeče oznake:

(Onusz(NSTZ))... Odmera za nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča,
Onusz(ZSTZ)... Odmera za nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča,
VT(ZSTZ)... Višina točke za zazidano stavbno zemljišče,
VT(NZST)... Višina točke za nezazidano stavbno zemljišče,
Št.To... Število točk, ki se seštevajo iz tabel 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13. in 16. člena,
Po(NSTZ)... Površina nezazidanega stavbnega zemljišča,
Po(Ob)... Površina stanovanjskega ali poslovnega objekta,
Po(GrPa)... Površina gradbene parcele.

Mesečna višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče (Onusz(ZSTZ)) se določa tako, da se skupno število (Št.To) točk iz 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. in 16. člena tega odloka pomnoži z vrednostjo točke za zazidano stavbno zemljišče (VT(ZSTZ)) ter površino stanovanjskega ali poslovnega objekta (Po(Ob)). Mesečni izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določa po sledeči enačbi:

$$\text{Onusz(ZSTZ)} = (\text{Št.To}) \times (\text{VT(ZSTZ)}) \times (\text{Po(Ob)})$$

Posamezno stavbo, objekt ali del stavbe in objekta ter njihovih pripadajočih delov je potrebno uvrstiti v posamezno skupino iz 7. člena tega odloka.

Za stavbe, ki vsebujejo objekte ali dele objektov in stavb iz različnih klasifikacijskih skupin iz 7. člena tega odloka, se za vsak objekt ali del objekta in stavbe posebej določa število točk za odmero nadomestila.

V primeru kulturnih ter zgodovinskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov iz a. skupine 7. člena tega odloka se v izračun števila točk prevzame skupna vrednost točk, seštevata iz vrednosti posamezne klasifikacijske skupine stavbe, objekta ali dela stavbe in objekta ter vrednosti iz klasifikacijske skupine kulturnih ter zgodovinskih stavb.

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne evidentira podatke o površinah prostorov, kateri se namenijo za turistično prenočitvene dejavnosti sobodajalcev, se določa velikost za tako namenjene prostore v 30% velikosti celotne površine stanovanjskega objekta sobodajalca.

Mesečna višina nadomestila nezazidanega stavbnega zemljišča se določa tako, da se število točk (Št.To) iz 13. člena pomnoži z zavezančovo površino nezazidanega stavbnega zemljišča (Po(NSTZ)) in z vrednostjo točke za izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče (VT(NZST)) po enačbi;

$$\text{Onusz(NSTZ)} = \text{Št.To.} \times \text{Po(NZST)} \times \text{VT(NZST)}.$$

Površino nezazidanega stavbnega zemljišča, na katerem ni objekta ter je skladno z prostorskimi zvedbenimi akti na njem možna gradnja, se določa v skladu s sprejetimi izvedbenimi akti. Ugotovitev o možnosti oz. nemožnosti gradnje izvede pristojen občinski organ za urejanje prostora. V sledečem postopku za formiranje gradbene parcele, na kateri je možna gradnja, se lahko zemljiške parcele združujejo ali razdružujejo, pri čemer lastniška razdrobljenost parcel ni omejujoči element pri postopku ugotovitve o možnosti gradnje na nezazidanem stavbnem zemljišču.

Na kompleksnejših ter zaokroženih zaprtih območjih, znotraj kiga je več zavezancev ali več različnih tipov objektov, klasificiranih v skupine iz 7. člena tega odloka, se odmera nadomestila za zazidano stavbno zemljišče izvaja za posamezen objekt. Če gradbena parcela še ni določena, se za posamezno stavbo določa površina gradbene parcele s površino stavbišča, pomnoženega s faktorjem 1,5. Če tako predruha zemljišča, ni možno razvrstiti v posamezno skupino iz 2. ter 7. člena tega odloka, se taka zemljišča obravnavajo kot nezazidana stavbna zemljišča.

18. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju občine Piran določi do konca leta za naslednje leto občinski svet na predlog župana ter je različna za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče. Če ni bilo mogoče določiti vrednost točke, se za izračun uporablja, revalorizirana zadnje določena vrednost točke.

Vrednost točke se enkrat letno revalorizira na zadnji dan koledarskega leta z indeksom rasti cen na drobno, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije.

Občinski svet občine Piran lahko v skladu z razvojnimi programi določa za posamezna pomembna razvojna območja v občini Piran ločeno višino točke za nezazidano stavbno zemljišče, na katerem ni objekta ter je skladno s prostorskim-izvedbenimi akti na njem možna gradnja. Za objekte, kateri so realizirani v skladu s prostorsko izvedbenim aktom, tako določena višina točke za nezazidano stavbno zemljišče preneha veljati z pridobitvijo uporabnega dovoljenja ter prične veljati vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče v občini Piran.

19. člen

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence.

Občinski upravni organ, pristojen za opravljanje strokovnih nalog v zvezi z nadomestilom, je dolžan zbirati in preverjati podatke iz prejšnjih odstavkov.

Zavezanec za nadomestilo je dolžan v roku 15. dni od nastale spremembe obvestiti pristojni občinski organ za opravljanje strokovnih nalog v zvezi z nadomestilom, glede novonastale spremembe, ki vpliva na odmero nadomestila. Če zavezanec ne javi spremembe, občinski upravni organ uporabi razpoložljive podatke iz javnih evidenc.

V primeru, da pridobljeni podatki za odmero nadomestila niso skladni z evidencami in registri podatkov, s katerimi razpolaga občinska uprava, se zaradi uskladitve podatkov za odmero opravi ogled na terenu. Če zavezanec po predhodnem pozivu po dostavi podatkov za odmero ne dovoli vstopa in ogleda objekta, se izračun nadomestila opravi na podlagi ocene.

20. člen

Pristojni upravni organ izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila in določi mesečne za pravne osebe ter trimesečne zneske za fizične osebe na podlagi vrednosti točke in meril za izračun nadomestila po tem odloku.

Postopek za odmero in izterjavo nadomestila se izvaja po določbah Zakona o davčnem postopku.

VII. DOLOČBA O PREKRŠKIH

21. člen

Če zavezanec v prijavi izkaže neresnične podatke ali noče podati podatkov oziroma ovira pridobivanje letih, se kaznuje z globo, ki znaša:

- za posameznika 400 evrov,
- za samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost 4000 evrov,
- za pravno osebo 8000 evrov, če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za sredjo ali veliko gospodarsko družbo pa 12.000 evrov,
- za odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika in za odgovorno osebo v samoupravni lokalni skupnosti 800 evrov.

22. člen

Kontrolo nad izvajanjem določil tega odloka opravlja Urad za občinsko inšpekcijo in redarstvo.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

V letu 2004 znaša mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Piran za zazidano stavbno zemljišče v višini 0,07 SIT/m² ter za nezazidano stavbno zemljišče, na katerem ni objekta ter je skladno z prostorskimi izvedbenimi akti na njem možna gradnja, v višini 0,0985 SIT/m².

24. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 25/88, 37/91, 26/03).

25. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah, uporablja pa se ga od 1. 1. 2004 dalje.

Številka: 46200-1/98-2003

Piran, 11.12.2003

Županja Občine Piran

Vojka Štular, prof.

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 1/2009) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

11. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Primorskih novic, uporablja pa se od 1.1.2009 dalje.



Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 8/2010) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

3. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Primorskih novic, uporablja pa se od 1.5.2010 dalje.

Neuradno prečiščeno besedilo predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače (peti odstavek 8. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 76/2005, 119/2007, 95/2011)).