



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
SLUŽBA ZA LOKALNO SAMOUPRAVO

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 85 41
F: 01 478 87 57
E: gp.mju@gov.si
www.mju.gov.si

Izdajatelj: Republika Slovenija Ref. št. dokumenta: 032-181/2017/2
Številka certifikata: 55 e4 1f 3f 00 Čas podpisa: 10:22, 01.09.2017
Potek veljavnosti: 12.04.2022 Podpisnik: Roman Lavtar

ga. Ana Fakin

ana.fakin@piran.si

Številka: 032-181/2017/2
Datum: 30. 8. 2017

Zadeva: Odlok o programu opremljanja za OPPN Fiesa

Prejeli smo vaše zaprosilo za mnenje kako rešiti situacijo z Odlokom o programu opremljanja za OPPN Fiesa, ki je bil veljavno sprejet na občinskem svetu, a še ni bil objavljen, saj je bil zoper istočasno sprejet Odlokom o OPPN Fiesa sprožen referendum, s katerim so pobudniki uspeli.

Menimo, da ste v konkretnem primeru ravnali pravilno s tem, da niste objavili sprejetega Odloka o programu opremljanja za OPPN Fiesa, četudi je samostojen pravni akt, zoper katerega ni bila vložena referendumsko pobuda, saj je le-ta neločljivo povezan z Odlokom o OPPN Fiesa, ki so ga občani na referendumu zavrnili. Glede na to, da Odloka o programu opremljanja za OPPN Fiesa ni mogoče zakonito izvajati menimo, da mora župan ob uporabi petega odstavka 33. 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 – ZUJFO in 76/16 – odl. US) v nadaljevanju predlagati občinskemu svetu, da ponovno odloči o tem aktu. V kolikor bo občinski svet vztrajal pri prejšnji odločitvi, morate odlok objaviti, župan pa vložiti zahtevo za oceno ustavnosti in zakonitosti pri ustavnem sodišču.

S spoštovanjem,

Pripravil/a:
Helena Kavčič
višja svetovalka I

dr. Roman Lavtar
sekretar
vodja službe

Poslano:
- naslovniku



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

(svet 18/skl 3)

Številka : 3505-10/2011
Numero :

Piran : 21. 2. 2017
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB-2) je Občinski svet Občine Piran na 18. redni seji dne 21. 2. 2017 sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Fiesa.

2.

Ta sklep velja takoj.



Sklep prejmejo:

1. Občinski svet Občine Piran,
2. Urad za okolje in prostor.

Župan Občine Piran
~~Peter Bossman~~

PO POOBLASTILU
podžupanja Metra HGT

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A in 109/12), 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. 94/2007-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 - ZUJF in 14/15 - ZUUJFO) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB-2) je Občinski svet Občine Piran na 18. redni seji dne 21. februarja 2017 sprejel

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN FIESA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Fiesa (v nadaljevanju: območje OPPN) sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Fiesa (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: ceste z javno razsvetljavo, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu, vključno z izgradnjo iztoka v morje, izgradnja Fieških stopnic z javno razsvetljavo.

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

II. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme so različni od obračunskih stroškov, ker se bo del komunalne opreme financiral iz drugih virov (Občina Piran, območje naselja Maona, oziroma vsakokratni lastniki zemljišča parc. št. 51/2 k.o. Portorož in/ali zasebni partnerji).

V skupnih stroških so vključeni tudi stroški izgradnje meteorne kanalizacije za ureditev novega iztoka v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150 m od obale, in ga je potrebno izvesti pred pričetkom gradnje in odprtja gradbišča, financirati pa ga mora Občina Piran.

Skupni stroški nove komunalne opreme znašajo 1.252.733,70 EUR, obračunski stroški nove komunalne opreme brez garažne hiše znašajo 1.133.640,70 EUR.

Skupni stroški izgradnje garažne hiše znašajo 1.937.526,16 EUR.

Višina skupnih stroškov komunalne opreme je po vrstah komunalne opreme razvidna v poglavju 4 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 na območju 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.

Višina obračunskih stroškov komunalne opreme se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo stroški, ki niso določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

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. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
 - a) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine
 - b) Faktor dejavnosti
 - c) 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 št. 2, Uradni list RS, št. 15/2016). Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OPPN Fiesa, ki je 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.

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo, navedeni v prvem odstavku tega člena, 1.133.640,70 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 poglavju 4 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

10. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 419.656,35 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	299.423,19	454.905,43	-
-3	363.224,13	368.044,87	-
RAN	212.404,03	-	212.404,03
2-3	72.590,17	36.890,00	35.700,17
RAN	102.453,30	-	102.453,30
2-3	88.933,25	221.845,18	-
3	111.788,18	42.689,33	69.098,86
RAN	5.957,55	9.265,90	-
	1.256.773,81	1.133.640,70	419.656,35

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo kot primerjava stroškov posamezne vrste komunalne opreme je razviden v poglavju 5 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, brez garažne hiše 1.553.297,05 EUR

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	-	454.905,43	454.905,43
CE1-2-3	-	368.044,87	368.044,87
VO-PIRAN	212.404,03	-	212.404,03
VO1-2-3	35.700,17	36.890,00	72.590,17
KA-PIRAN	102.453,30	-	102.453,30
KA1-2-3	-	221.845,18	221.845,18
JP1-2-3	69.098,86	42.689,33	111.788,18
OD-PIRAN	-	9.265,90	9.265,90
SKUPAJ (brez GH)	419.656,35	1.133.640,70	1.553.297,05

3. Parcele in neto tlorisne površine objektov

12. člen

Parcele in neto tlorisne površine objektov na območju OPPN so določene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu in so podane v poglavju 6 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	-	-	44,68	52,32	44,68	52,32
CE1-2-3	-	-	36,15	42,33	36,15	42,33

VO-PIRAN	20,86	24,43	-	-	20,86	24,43
VO1-2-3	3,51	4,11	3,62	4,24	7,13	8,35
KA-PIRAN	10,06	13,19	-	-	10,06	13,19
KA1-2-3	-	-	21,79	28,55	21,79	28,55
JP1-2-3	6,79	8,89	4,19	5,49	10,98	14,39
OD-PIRAN	-	-	0,91	1,19	0,91	1,19
Skupaj	41,22	50,61	111,34	134,13	152,56	184,75

5. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka

14. člen

Posebna merila so:

- Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine; pri izračunu komunalnega prispevka je: $D_p = 30$ odstotkov in $D_t = 70$ odstotkov,
- Faktor dejavnosti je določen z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Piran, in sicer:
 - enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je $K_d = 0,9$
 - gostinske stavbe je $K_d = 1,3$
 - tri- in večstanovanjske stavbe je $K_d = 1,3$
 - garažne stavbe in deli stavb, namenjeni parkiranju, razen garaž v eno- in dvostanovanjskih objektih, ki se obračunavajo s faktorjem dejavnosti za klasifikacijo pretežnega namena stavbe, je $K_d = 0,7$; za garažne stavbe se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste CE-PIRAN in CE1-2-3 ter vodovod, to je VO-PIRAN in VO 1-2-3
- druge objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran
- Olajšav zavezancem ni.

15. člen

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe iz 12., 13. in 14. člena tega Odloka.

V skladu s četrto točko 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{parcela} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A_{parcela}$: površina parcele,

- C_{pij}: obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p: delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 + 0,7; D_p + D_t = 1$),
- C_{tij}: obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- A tlorisna: neto tlorisna površina objekta,
- D_t: delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 + 0,7; D_p + D_t = 1$),
- K 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 zakonodajo.

Na območju OPPN in PO je razvidna tudi priključna cesta k počitniškemu domu Maona. Izgradnja priključne ceste z javno razsvetljavo, vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem v ločenem sistemu k počitniškemu domu Maona, to je k parc. št. 51/2 k.o. Portorož financirajo investitorji – zavezanci, oziroma vsakokratni lastniki parc. št. 51/2 k.o. Portorož.

17. člen

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (C_{p(ij)}) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (C_{t(ij)}) 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 sprejetega odloka o programu opremljanja oziroma. programa opremljanja, sklene z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju, z vsebino, ki je določena v 78. členu ZPnačrt.

S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Investitor bo zgradil komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

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 skladu s 45. členom Odloka o OPPN Fiesa je v območju OPPN možna faznost gradnje objektov, pod naslednjimi pogoji:

- 1) Pred pričetkom gradnje in odprtja gradbišča je potrebno na obstoječi meteorni kanalizaciji izvesti nov iztok v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150m od obale.
- 2) Celotno območje OPPN se izvaja fazno po posameznih objektih, vendar mora biti za vsak posamezni objekt predhodno zagotovljena vsa minimalna komunalna infrastruktura.
- 3) Posamezni objekti se lahko gradijo fazno do končnih maksimalnih gabaritov določenih z odlokom o OPPN Fiesa.
- 4) Objekti A se lahko gradijo posamezno neodvisno eden od drugega vendar skladno z izgradnjo nove infrastrukture. Objekti C se morajo graditi vsi skupaj v eni fazi hkrati z novo cesto in novo infrastrukturo v obsegu objektov C. Objekti E in D se gradijo hkrati kot ena faza. Ostali objekti se lahko gradijo posamezno neodvisno od drugih vendar le, če imajo zagotovljeno vso potrebno javno komunalno infrastrukturo.

20. člen

V primeru, da Občina pred pričetkom gradnje in odprtja gradbišča, ne bo zgradila meteornega kanala – novega iztoka v morje, v skladu s prvo točko 19.člena tega odloka, se lahko občina in investitor dogovorita, da zgradi investitor meteorno kanalizacijo – to je iztok v morje, na podlagi pogodbe o opremljanju. V tem primeru se za strošek izgradnje meteorne kanalizacije – iztoka v morje, investitorju zmanjša plačilo komunalnega prispevka za obstoječo in/ali novo komunalno opremo.

21. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

22. člen

Ta Odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 3505-10/2011
Piran, 21. februar 2017

Župan Občine Piran
Peter Bossman

