



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN - IL SINDACO

Številka: 3505-6/2013
Numero:

Piran: 07. 9. 2015
Pirano:

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN**

ZADEVA: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »Marička« – druga 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 »MARIČKA« – druga obravnava**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ♦ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ♦ dr. Manca Plazar, vodja Urada za okolje in prostor
- ♦ Inštitut za urbano ekonomiko, mag. Milena Tržan
- ♦ Jasmina Bolčič, višja svetovalka za prostorsko planiranje




Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka: 3505-6/2013
Numero:

Piran: 03.09.2015
Pirano

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU
OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN »MARIČKA«
DRUGA OBRAVNAVA**

I. Pravna podlaga

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

- Zakon 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 in 14/15 – ZUUJFO),
- 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),
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu MARIČKA, STUDIO MEDITERANA d.o.o, št. projekta: 55/13, marec 2015.

II. Namen izdelave

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 je podlaga za obračun komunalnega prispevka. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so investitorji gradnje v območju obstoječe pozidave, v enoti urejanja (v nadaljevanju Eu) Eu-1 in novih stanovanjskih objektov, v Eu-2, na območju OPPN (v nadaljevanju: območje OPPN).

Prva obravnava Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička je na Občinskem Svetu potekala na 6. redni seji dne 09.06. 2015.

Mnenja in predlogi svetnikov glede Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička smo preučili in upoštevali ter pripravili predlog odloka za drugo obravnavo. Dopolnitve so opredeljene v nadaljevanju.

III. Predvidena infrastruktura in dinamika njene gradnje

Program opremljanja obravnava izgradnjo naslednje lokalne komunalne infrastrukture:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu,
- ureditev dveh priključkov na javni cesti in rekonstrukcija dostopne ceste do objektov A1, B1, B2 in B3.

Znotraj območja so predvidene nove dostopne poti - interne priključne ceste (D1, D2, D3) z navezavo na obstoječe javne ceste, zato navedene ceste niso gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena.

Gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena tudi niso ureditve zelenih površin, ureditev odjemnih mest za zbiranje in odvoz odpadkov ter ureditev parkirnih mest v Eu-2. Ekološki otok, ki se bo zgradil v Eu-1, se bo financiral iz KP za obstoječo komunalno opremo. Javna razsvetljava je po Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (v nadaljevanju: Odlok o PO za Občino) zajeta v postavki cest.

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 za Eu-1 in Eu-2 s trafo postajo za obe enoti urejanja ter telekomunikacijskega omrežja.

IV. Stroški opremljanja zemljišč za gradnjo, oprostitve plačila dela komunalnega prispevka in pogodba o opremljanju

Stroški opremljanja so sestavljeni iz predvidenih stroškov za gradnjo potrebne sekundarne komunalne opreme in plačila sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo, v skladu z Odlokom o PO za Občino.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je izračunan na podlagi primerjave stroškov med obstoječo komunalno opremo, izračunanih skladno z Odlokom o PO za Občino in stroškov izgradnje nove komunalne opreme. Primerjava stroškov je izračunana po vrstah komunalne opreme.

V primeru, ko znašajo stroški za posamezno novo komunalno opremo več, kakor znašajo stroški za posamezno obstoječo komunalno opremo, izračunani po Odloku o PO za Občino, investitorju ni potrebno plačati sorazmernega deleža za obstoječo komunalno opremo. V primeru, ko strošek za posamezno novo komunalno opremo ne presega obračunanega stroška za posamezno obstoječo komunalno opremo, se strošek za obstoječo komunalno opremo zmanjša za višino vlaganj v novo komunalno opremo.

Glede na to, da so stroški izgradnje nove sekundarne komunalne opreme za vodovodno in kanalizacijsko omrežje višji od izračunanih stroškov za obstoječo sekundarno komunalno opremo, bodo investitorji območja OPPN plačevali stroške za obstoječo primarno komunalno opremo (ceste, vodovodno in kanalizacijsko omrežje) in odpadke ter del stroškov za obstoječo sekundarno komunalno opremo, to je za cestno omrežje. Skupaj znašajo stroški za primarno in sekundarno komunalno opremo 146.677,06 EUR.

	Skupaj v €	Primarna v €	Sekundarna v €
OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA	146.677,06	117.708,61	28.968,45

Stroški za gradnjo nove komunalne opreme zajemajo samo stroške izgradnje sekundarne komunalne opreme in znašajo:

	Skupaj v €	Primarna v €	Sekundarna v €
PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	239.432,82	0,00	239.432,82

Končni odmerjeni komunalni prispevek je sestavljen iz odmerjenih stroškov izgradnje obstoječe komunalne opreme in predvidene komunalne opreme. Skupni obračunski stroški znašajo 386.109,88 EUR.

Izhodišča za izračun stroškov obstoječe komunalne opreme je Odlok o PO za Občino. Območje OPPN Marička se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Stroški za obstoječo in novo komunalno opremo so naslednji:

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	55.879,75	0	55.879,75
CE 1-2-3	7.172,13	60.326,80	67.498,93
VO-PIRAN	39.614,75	0	39.614,75
VO1-2-3	0,00	62.417,70	62.417,70
KA-PIRAN	21.118,14	0	21.118,14
KA1-2-3	0,00	116.688,32	116.688,32
JP1-2-3	21.796,33	0,00	21.796,33
OD-PIRAN	1.095,97	0,00	1.095,97
SKUPAJ	146.677,06	239.432,82	386.109,88

V Odloku o programu opremljanja je zapisano, da bo Občina, na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja oz. programa opremljanja, sklenila z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju.

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.

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.

Oprostitev plačila komunalnega prispevka za zavezanca v območju OPPN ni.

Na parceli št. 993/13, k.o. Sečovlje, kjer je načrtovana gradnja objekta C1, stoji stanovanjski objekt že iz leta 1890, s številko stavbe 556, k.o. Sečovlje, ki ga je potrebno pred gradnjo novega objekta, porušiti.

Pri odmeri komunalnega prispevka za objekt C1 se bo investitorju priznal že plačani komunalni prispevek za obstoječi stanovanjski objekt, na podlagi predložene PGD dokumentacije za rušenje objekta. Pri odmeri komunalnega prispevka se lahko investitorju tudi prizna že plačani komunalni prispevek za pomožni objekt v izmeri 17 m² in garažo v izmeri 20 m², v kolikor bo investitor predložil dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

Odlok o programu opremljanja je nujna podlaga za izvedbo ureditev v območju OPPN.

V. Obrazložitev postopka izdelave in finančni učinki investicije

Za območje predvidene gradnje se izdeluje OPPN Marička.

Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja (v nadaljevanju Eu) in sicer:

- Eu-1: območje obstoječe pozidave, velikosti 10.303,40 m² in
- Eu-2: območje nove pozidave, velikosti 5.043,75 m².

Na območju nove pozidave v Eu-2 je predvidena gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb, to je skupaj sedem objektov z oznako A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3; objekt A 1 je lahko stanovanjski dvojček v katerih se nahaja po eno stanovanje – stanovanjska enota.

Glede na to, da se nova komunalna oprema gradi zaradi potreb izgradnje novih objektov (razen ekološkega otoka, ki se bo gradil za Eu-1 in se bo financiral iz komunalnega prispevka zavezancev območja Eu-1), so stroški izgradnje nove komunalne opreme porazdeljeni samo na objekte v Eu-2. To pomeni, da se bo komunalni prispevek po tem programu opremljanja odmerjal samo za objekte v Eu-2, ne pa tudi za objekte v Eu-1.

Odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov so na parcelah posameznih stavb, ki so v lasti investitorjev. Zelene površine se bodo urejale na zemljiščih v lasti investitorjev, zato strošek ureditve zelenih površin ni vključen v obračunske stroške, ker ostanejo v lasti investitorjev in se ne prenašajo na Občino.

Za gradnjo objektov v Eu-1 se bo izračunal komunalni prispevek na podlagi Odloka o PO za Občino, ki vključuje tudi površine za ravnanje z odpadki, to je izgradnja ekološkega otoka.

Na podlagi programa opremljanja in sklenjene pogodbe o opremljanju, bodo investitorji objektov v Eu-2 zgradili novo komunalno opremo v vrednosti 239.432,82 EUR, poleg tega bo Občina lahko odmerila komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v višini 146.677,06 EUR.

Pri odmeri komunalnega prispevka bo lahko občina upoštevala tudi obstoječ objekt s št. 556, k.o. Sečovlje, ki se ruši, na lokaciji gradnje novega objekta C-1 in nestanovanjske dele objekta, v kolikor bo investitor predložil dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

Glede na parametre iz trenutnih uradnih evidenc za objekt s št. 556, k.o. Sečovlje, ki stoji na lokaciji bodočega objekta C-1 in določilih iz področne zakonodaje, bi po predhodnem informativnem izračunu to znašalo cca 5.966,51 EUR.

To pomeni, da bo lahko občina, z upoštevanjem rušitve navedenega objekta namesto 146.677,06 EUR, odmerila komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v višini cca 140.710,55 EUR.

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava usklajen predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička in ga sprejme v drugi obravnavi.

Pripravila:

Višja svetovalka za prostorsko planiranje
Jasmina Bolčič, u.d.i.k.a.

Vodja Urada za okolje in prostor Občine Piran
Doc. dr. Manca Plazar



Direktorica Občinske uprave
Janja Pavšič

Priloge:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (digitalna oblika oz. na spletni strani),
- predlog Odloka,
- predlog Sklepa,
- barvni grafični prilogi:
 - ~ Zasnova komunalne in energetske infrastrukture z objekti iz OPPN MARIČKA, list št. 05,
 - ~ PRIKAZ PARCELACIJE Eu-2 iz OPPN MARIČKA, list št. 06.

Program opremljanja, vse grafične priloge in prostorski prikazi v barvah, so dosegljivi samo v digitalni obliki oz. na spletni strani Občine Piran v rubriki ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MARIČKA, gradivo za Občinski svet.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (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 in 14/15 – ZUUJFO), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014) je Občinski svet Občine Piran na seji, dne sprejel:

**ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA OBMOČJE OPPN MARIČKA**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Marička (v nadaljevanju: območje OPPN) sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (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: vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu ter ureditev dveh priključkov iz glavne ceste na interno priključno cesto in rekonstrukcijo ceste do objektov A1, B1, B2 in B3.

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

II. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom in zajemajo: dva priključka iz glavne ceste na interno priključno cesto, rekonstrukcijo ceste do objektov A1, B1, B2 in B3, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu. V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; to so: stroški izdelave OPPN in programa opremljanja, stroški inženiringa (vodenja in nadzor) ter stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije v višini 7% od vrednosti investicije.

Ureditev zelenih površin, internih priključnih cest in parkirnih mest ter ureditev odjemnih mest za zbiranje in odvoz odpadkov, je strošek investitorjev. Zato navedeni stroški niso vključeni v skupne oziroma obračunske stroške.

V skupnih oz. obračunskih stroških niso vključeni morebitni stroški pridobitve služnostne pravice ali posebne pravice uporabe javnega dobra za izgradnjo komunalne infrastrukture ali morebitni stroški odkupa zemljišča. Vsi navedeni stroški bodo bremenili investitorje gradnje novih objektov v enoti urejanja Eu-2.

Skupni stroški oz. obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 239.432,82 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 v 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, Ur.l. RS, št. 106/2012). Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Območje OPPN Marička je razdeljeno na dve obračunski območji z oznakama Eu-1 in Eu-2. V obračunskem območju Eu-1, v skladu z OPPN Marička in Programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, ni predvidena gradnja nove komunalne opreme. Gradnja nove komunalne opreme je, na podlagi OPPN Marička in Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, predvidena samo na območju Eu-2. Obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme obsega samo območje Eu-2.

2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo

9. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena, stroške izdelave OPPN in programa opremljanja, projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, stroške inženiringa (vodenja in nadzor). Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo 239.432,82 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 146.677,06 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	55.879,75	0,00	55.879,75
CE1-2-3	67.498,93	60.326,80	7.172,13
VO-PIRAN	39.614,75	0	39.614,75
VO1-2-3	13.782,17	62.417,70	0,00
KA-PIRAN	21.118,14	0	21.118,14
KA1-2-3	18.833,64	116.688,32	0,00
JP1-2-3	21.796,33	0,00	21.796,33
OD-PIRAN	1.095,97	0,00	1.095,97
Skupaj	239.619,67	239.432,82	146.677,06

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 386.109,88 EUR.

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	55.879,75	0	55.879,75
CE1-2-3	7.172,13	60.326,80	67.498,93
VO-PIRAN	39.614,75	0	39.614,75
VO1-2-3	0,00	62.417,70	62.417,70
KA-PIRAN	21.118,14	0	21.118,14
KA1-2-3	0,00	116.688,32	116.688,32
JP1-2-3	21.796,33	0,00	21.796,33
OD-PIRAN	1.095,97	0,00	1.095,97
SKUPAJ	146.677,06	239.432,82	386.109,88

3. Parcele in neto tlorisne površine objektov

12. člen

Parcele in neto tlorisne površine objektov v 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	15,85	42,27	-	-	15,85	42,27
CE1-2-3	2,03	5,42	17,11	45,63	19,15	51,05
VO-PIRAN	11,24	29,96	-	-	11,24	29,96
VO1-2-3	-	-	17,71	47,21	17,71	47,21
KA-PIRAN	5,99	15,97	-	-	5,99	15,97
KA1-2-3	-	-	33,10	88,26	33,10	88,26
JP1-2-3	6,18	16,49	-	-	6,18	16,49
OD-PIRAN	0,31	0,83	-	-	0,31	0,83
Skupaj	41,61	110,94	67,92	181,10	109,53	292,04

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: $D_p = 30\%$ in $D_t = 70\%$,
- Faktor dejavnosti: Faktor dejavnosti za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je $K_d=0,9$; za ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran,
- Olajšave za zavezance niso predvidene.

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:

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

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 ($0,3 + 0,7$; $Dp + Dt = 1$),
- $K_{\text{dejavnost}}$: za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, $K_d = 0,9$; za ostale objekte 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 financiranja izdelave OPPN in programa opremljanja.

Pri odmeri komunalnega prispevka bo lahko občina upoštevala tudi plačilo komunalnega prispevka za obstoječi objekt s št. 556, k.o. Sečovlje, ki se ruši, na lokaciji gradnje novega objekta C-1 in nestanovanjske dele objekta, v kolikor bo investitor predložil dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

Po tem odloku se odmerja komunalni prispevek samo za investitorje gradnje objektov in nove komunalne opreme v enoti urejanja Eu-2. Investitorjem gradnje objektov v enoti urejanja Eu-1, se komunalni prispevek odmerja na podlagi veljavnega Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

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 ($Ct(ij)$), 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 bo, na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja oz. programa opremljanja, sklenila z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju.

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 48. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN možna faznost gradnje objektov.

Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno, neodvisno eden od drugega, pri tem da vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo, skladno z določili OPPN.

20. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

21. člen

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

Številka: 3505-6/2013
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 3505-6/2013
Numero:

Piran:
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014) 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 Marička.

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman