

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19), v nadaljevanju: Uredba), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA
(uradno prečiščeno besedilo)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera (v nadaljevanju: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba IUE d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana, april 2021.

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 ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika in kolesarske steze (Parenzana), z javno razsvetljavo; ureditev obalne promenade z javno razsvetljavo (v območju OPPN), ureditev zelenice ob Ulici solinarjev, izgradnjo poti z javno razsvetljavo ob kanalu Fazan

(v območju OPPN), rekonstrukcijo poti skozi Marino z javno razsvetljavo in z navezavo na cesto, izgradnjo vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu.

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

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

II. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 2.676.528,68EUR.

Višina obračunskih stroškov komunalne opreme je po vrstah komunalne opreme razvidna v 5.2 poglavju Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

III. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme v območju 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 bruto tlorisne površine objektov
4. Preračun obračunskih stroškov za novo in za obstoječo komunalno opremo na enoto mere
5. Merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
 - a) Razmerje med merilom parcele in merilom bruto tlorisne površine
 - b) Olajšave zavezancem

1. Obračunsko območje

8. člen

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran - uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, številki 106/12 in 15/2016).

Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OPPN Termalna riviera, ki je predstavljeno kot eno obračunsko območje.

2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo

9. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo znašajo 2.676.528,68 EUR, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 4.281.000,26 EUR.

10. člen

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, 6.957.528,94EUR.

| Obračunska območja | REVALORIZIRANI ZNESEK NA DAN 31.12.2020 | | |
|--------------------|---|---|------------------------|
| | Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (OKO) (EUR) | Obračunski stroški za novo komunalno opremo (NKO) (EUR) | Skupaj OKO + NKO (EUR) |
| CE-PIRAN | 1.546.037,31 | - | 1.546.037,31 |
| CE1-2-3 | 723.391,63 | 1.152.724,88 | 1.876.116,51 |
| VO-PIRAN | 1.096.749,86 | - | 1.096.749,86 |
| VO1-2-3 | 178.034,93 | 196.913,47 | 374.948,41 |
| KA-PIRAN | 478.507,54 | - | 478.507,54 |
| KA1-2-3 | - | 1.031.932,23 | 1.031.932,23 |
| JP1-2-3 | 258.278,99 | 264.153,59 | 522.432,58 |
| OD-PIRAN | - | 30.804,51 | 30.804,51 |
| SKUPAJ | 4.281.000,26 | 2.676.528,68 | 6.957.528,94 |

3. Parcele in bruto florisne površine objektov

11. člen

Parcele in bruto tlorisne površine objektov v območju OPPN so določene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu in so podane v šestem poglavju - Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

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

12. 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 (C_{pN}) in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (C_{tN}).

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

| Komunalna oprema – obračunska območja | IZRAČUNANO na dan 31.12.2020 | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | SKUPAJ OKO in NKO | | Obstoječa komunalna oprema (OKO) | | Nova komunalna oprema (NKO) | |
| | C_{tN} (EUR/m ²) | C_{pN} (EUR/m ²) | C_{tN} (EUR/m ²) | C_{pN} (EUR/m ²) | C_{tN} (EUR/m ²) | C_{pN} (EUR/m ²) |
| CE-PIRAN | 28,02 | 30,37 | 28,02 | 30,37 | - | - |
| CE1-2-3 | 34,01 | 36,85 | 13,11 | 14,21 | 20,89 | 22,64 |
| VO-PIRAN | 19,88 | 21,54 | 19,88 | 21,54 | - | - |
| VO1-2-3 | 6,80 | 7,36 | 3,23 | 3,50 | 3,57 | 3,87 |
| KA-PIRAN | 11,98 | 9,40 | 11,98 | 9,40 | - | - |
| KA1-2-3 | 25,84 | 20,27 | - | - | 25,84 | 20,27 |
| JP1-2-3 | 13,08 | 10,26 | 6,47 | 5,07 | 6,62 | 5,19 |
| OD-PIRAN | 0,77 | 0,61 | - | - | 0,77 | 0,61 |
| Skupaj | 140,39 | 136,66 | 82,69 | 84,09 | 57,69 | 52,57 |

5. Merila za odmero komunalnega prispevka

13. člen

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- Razmerje med merilom parcele in merilom bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka je: $D_{pN} = 30\%$ in $D_{tN} = 70\%$,
- Olajšav zavezancem ni.

14. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe iz 10., 11., 12. in 13. člena tega Odloka.

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

(3) V primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka uporablja preračun na enoto parcele in na enoto bruto tlorisne površine iz 12. člena Odloka.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za bruto tlorisno površino upošteva dejansko bruto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, ki je navedena v programu opremljanja, poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisno površino iz programa opremljanja.

(5) Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se uporabi naslednjo formulo:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times Cp_N(ij) \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{nova}(ij)$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $Cp_N(ij)$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- Dp_N : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $Ct_N(ij)$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- Dt_N : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

(6) Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se uporabi naslednjo formulo:

$$KP_{obstoječa}(i) = ((A_{GP} \times Cp_o(i) \times Dp_o) + (A_{STAVBA} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{obstoječa}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $Cp_o(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- Dp_o : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $Ct_o(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- Dt_o : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%).

(7) Občina nima določnega F_n : faktor namembnosti objekta, zato se šteje, da je F_n za stavbe enak 1.

Občina nima določenega $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, zato je prispevna stopnja zavezanca 100%.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

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

veljavno zakonodajo.

16. člen

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (C_{pN}) in stroški opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (C_{tN}) 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.

17. člen

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

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 opreme, 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.

18. člen

V skladu s 24. členom Odloka o OPPN Termalna riviera je, zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotrnosti izgradnje infrastrukture, predvidena izgradnja objektov po sklopih:

Sklopi so naslednji:

- sklop I. - termalno kopališče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.a - območje hangarjev s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.b – parkirna hiša s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.c - servisno območje s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.d – dostopna cesta v Marino,
- sklop III. - parkirišče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop IV. – obalna promenada v Marini,
- sklop V. – obstoječe ureditve.

Izvedba sklopa I. – termalno kopališče mora potekati sočasno z izvedbo parkirne hiše iz sklopa II.b. Parkirna hiša iz sklopa II.b. se lahko zgradi tudi pred sklopom I. – termalno kopališče.

Sklop III. - parkirišče je potrebno zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. - termalno kopališče.
Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.

19. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

20. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, objavljen v Ur.l. RS, št.53/2018.

21. člen

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

Številka:3505-7/2012
Piran,

Župan Občine Piran
Đenio Zadković