



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN – IL SINDACO

PREDLOG

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
PARK SONCE
(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 Park sonce (Uradni list RS, št.15/18) (v nadaljevanju: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba IUE d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana, april 2021.

2. člen

Območje OPPN je razdeljeno na tri enote urejanja (v nadaljevanju: Eu), in sicer:

- Eu-1: območje parkovne ureditve,
- Eu-2: območje zdravstvenega doma,
- Eu-3: območje tržnice.

V Programu opremljanja je območje OPPN Park Sonce zaradi odstopanj pri izračunu stroškov za obstoječo komunalno opremo razdeljeno na dva obračunska območja:

- obračunsko območje 1 obsega: Eu-1 in Eu-3 (v nadaljevanju OBR 1),
- obračunsko območje 2 obsega: Eu-2 (v nadaljevanju OBR 2).

3. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- investicije v gradnjo nove komunalne opreme,

- podlage za odmero komunalnega prispevka.

4. 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.

V programu opremljanja so izračunani tudi stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. 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: pločniki in kolesarske steze, meteorna in fekalna kanalizacija v ločenem sistemu ter vodovodno omrežje in ureditev parka.

Poleg komunalne opreme iz tretjega odstavka tega člena bo potrebna izgradnja tudi gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: električnega omrežja za potrebe funkcioniranja objektov na območju OPPN.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen

Skupni stroški komunalne opreme so izračunani ločeno po Eu in zajemajo:

- celotno ureditev parka v Eu-1,
- izgradnjo pločnika in kolesarske steze ob Cesti solinarjev,
- izgradnjo objekta 02 za javne prireditve v Eu-1 z zunanjo ureditvijo in s pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- celotno ureditev Eu-3, ki vključuje tudi izgradnjo objekta 01 Tržnice z zunanjo ureditvijo in izgradnjo parkirišč ter pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- prometno ureditev za prizidek k objektu zdravstvenega doma v Eu-2.

Skupni in obračunski stroški vključujejo tudi stroške priprave zemljišča (izdelava OPPN in programa opremljanja), stroške projektne dokumentacije v višini 5 odstotkov od stroškov investicije in stroške organizacije izvedbe del v višini 3,5 odstotka od vrednosti investicije.

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22-odstotni DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu, odpadni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oziroma upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV. Zato DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni vključen v obračunske stroške.

Skupni stroški nove komunalne opreme znašajo skupaj 2.145.564,45 EUR, od tega znašajo v:

- OBR 1 2.057.675,37 EUR,
- OBR 2 87.889,08 EUR.

Za OBR 1 so izračunani samo skupni stroški (izračunana je celotna vrednost investicije), ker jih v celoti financira Občina Piran, za OBR 2 pa so skupni stroški nove komunalne opreme enaki obračunskim stroškom.

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

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen

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

Na podlagi ugotovitev iz petega odstavka 6. člena tega odloka so obračunski stroški izračunani samo za OBR 2 (Eu-2) za območje zdravstvenega doma.

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.

8. 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. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
 - a) razmerje med merilom parcele in merilom bruto tlorisne površine,
 - b) olajšave zavezancem.

1. Obračunsko območje

9. 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 zdravstvenega doma (Eu-2) se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OBR 2.

2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo

10. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo zajemajo: ureditev mirujočega prometa zdravstvenega doma, to je izgradnjo 39 parkirnih mest. V obračunskih stroških so vključeni v sorazmernem deležu stroški izdelave OPPN in programa opremljanja, stroški izdelave projektne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme v višini 5 odstotkov od vrednosti investicije in stroški organizacije izvedbe del v višini 3,5 odstotka od vrednosti investicije.

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo 87.889,08 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.

11. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za načrtovano razširitev zdravstvenega doma znašajo 171.823,99 EUR in so izračunani kot razlika stroškov posamezne vrste obstoječe in nove komunalne opreme, podrobno opisano v poglavju 5 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

12. člen

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za OBR 2, to je za območje razširitve zdravstvenega doma, 259.713,07 EUR.

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	55.320,27		55.320,27
CE1-2-3	-	87.889,08	87.889,08
VO-PIRAN	39.283,24		39.283,24
VO1-2-3	13.624,45		13.624,45
KA-PIRAN	20.988,31		20.988,31
KA1-2-3	18.382,42		18.382,42
JP1-2-3	23.014,38	-	23.014,38
OD-PIRAN	1.210,91		1.210,91
SKUPAJ	171.823,99	87.889,08	259.713,07

3. Parcele in bruto tlorisne površine objektov

13. člen

Parcele in bruto tlorisne površine objektov v OBR 2 so določene v OPPN 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

14. 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 (Cp_N) in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (Ct_N).

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)	
	C _{pN}	C _{tN}	C _{pN}	C _{tN}	C _{pN}	C _{tN}
CE-PIRAN	14,04	27,10			14,04	27,10
CE1-2-3	-	-	22,30	43,06	22,30	43,06
VO-PIRAN	9,97	19,25			9,97	19,25
VO1-2-3	3,46	6,68			3,46	6,68
KA-PIRAN	5,33	10,28			5,33	10,28
KA1-2-3	4,66	9,01			4,66	9,01
JP1-2-3	5,84	11,28	-	-	5,84	11,28
OD-PIRAN	0,31	0,59			0,31	0,59
Skupaj	43,60	84,19	22,30	43,06	65,90	127,25

5. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka

15. člen

Posebna merila so:

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

16. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe iz 12., 13., 14. in 15. člena tega Odloka.

(2) 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 14. člena Odloka.

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

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (A_{\text{GP}} \times C_{\text{pN}}(ij) \times D_{\text{pN}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tN}}(ij) \times D_{\text{tN}})$$

Posamezne oznake pomenijo:

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

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

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{\text{GP}} \times C_{\text{pO}}(i) \times D_{\text{pO}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tO}}(i) \times D_{\text{tO}} \times F_{\text{n}})) \times p_{\text{sz}}(i)$$

Posamezne oznake pomenijo:

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

(5) Občina nima določenega F_{n} : faktor namembnosti objekta, zato se šteje, da je F_{n} za stavbe enak 1.

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

17. člen

Občina lahko v skladu s 16. členom Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Piran oprosti plačilo komunalnega prispevka za komunalno opremo zavezancu, ki bo opravljal zdravstveno dejavnost (objekt splošnega družbenega pomena).

18. 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.

19. 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 157. členu ZUreP-2

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.

20. člen

V skladu s 50. členom Odloka o OPPN je na območju OPPN možna faznost izvedbe.

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

21. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, objavljen v Ur.l. RS, št. 15/2018.

22. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

23. člen

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

Številka: 3505/19-2015
Piran,

Župan Občine Piran
Denio Zadković