



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-47/2021

Datum: 10.03.2022

OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN

Zadeva: **Predlog novelacij programov opremljanja**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednje gradivo:

NOVELACIJA PROGRAMOV OPREMLJANJA:

- A) Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce (po skrajšanem postopku),
- B) Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna Rivera (po skrajšanem postopku),
- C) Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug (po skrajšanem postopku).

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran,
- mag. Milena Tržan, Inštitut za urbano ekonomiko,
- Vedran Cvetković, dipl. inž. arh. (un)

Župan Občine Piran

Denio Zadković





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

OBRAZLOŽITEV:

Program opremljanja je akt, ki ga Občina sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka, kateri določa:

obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme, skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih, preračun obračunskih stroškov na m² parcele in m² tlorisne površine objekta in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Besedilni del programa opremljanja podrobneje določa podlage oziroma določila, predpisana z odlokom. Z njim se določuje in usklajuje dejavnosti, v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Program opremljanja je izdelan za odmero komunalnega prispevka za sorazmerne stroške izgradnje že zgrajene komunalne opreme in vsebuje vse potrebne podlage za obračun komunalnega prispevka. Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- prometno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- vodovodno omrežje,
- javne površine,
- objekti ravnanja z odpadki.

Odmera komunalnega prispevka za komunalno opremo, katere program opremljanja ne obravnava (infrastruktura še ni zgrajena), se izvede na podlagi za to komunalno opremo izdelanega in sprejetega programa opremljanja.

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa z veljavnim občinskim prostorskim aktom določena stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji objektov in ostala območja, na katerih stojijo ali se lahko gradijo objekti in se zanje lahko odmeri komunalni prispevek.

Na območju občine Piran je sprejetih in veljavnih več programov opremljanja stavbnih zemljišč, ki so:

- Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Piran (splošni program opremljanja stavbnih zemljišč),
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Valeta,
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo v območju urejanja "Dom vodnih športov,
- Program opremljanja za gradnjo cerkve in župnijskega središča v Luciji,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera;

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč območja OPPN opuščeni rudnik Sečovlje,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Vzhodni Pacug,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Kaštel,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko.

Vsi obstoječi programi opremljanja so bili izdelani v preteklosti na podlagi takrat veljavne zakonodaje: Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, v nadaljevanju: ZPNačrt), 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 Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Uradni list RS, številka 106/2012.

V času od sprejetja posameznih Občinskih prostorskih podrobnih načrtov (OPPN) oziroma programov opremljanja, se je spremenila zakonodaja, in sicer je s 1. junijem 2018 je začel veljati nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), objavljen v Uradnem listu RS, št. 61/2017 in na podlagi novega ZUreP-2.

Na podlagi navedenega Zakona je Vlada sprejela in objavila **Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka**, z začetkom veljavnosti 30.03.2019 (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019), z bistveno spremembo, da se obračunski stroški posamezne vrste obstoječe (OKO) in nove komunalne opreme (NKO) porazdelijo na bruto tlorisne površine stavbe (BTP), določene v skladu s standardom SIST ISO 9836, medtem ko je bila po Uredbi o vsebini programa opremljanja iz leta 2007 porazdelitev stroškov na neto tlorisne površine stavbe (NTP).

Uredba nalaga občinam, da morajo posamezne programe opremljanja uskladiti z novo uredbo **najpozneje v dveh letih po uveljavitvi Uredbe**.

Zaradi spremenjene zakonske podlage za odmero komunalnega prispevka je občina pristopila k novelaciji vseh programov opremljanja.

Programe opremljanja za posamezne OPPN je potrebno torej uskladiti skladno z navedeno Uredbo, sprejeto v letu 2019, kjer je bistvena novost ta, da se po novem komunalni prispevek odmerja za bruto površine in ne več neto površine, kot je to veljalo do sedaj.

Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo v sprejem prvi paket novelacij programov opremljanja in sicer programe opremljanja na območju naslednjih sprejetih občinskih prostorskih podrobnih načrtov (OPPN):

- A) OPPN Park Sonce,
- B) OPPN Termalna Riviera,
- C) OPPN Vzhodni Pacug.

Programe opremljanja za ostala območja, kakor tudi splošni program opremljanja, bomo Občinskemu svetu posredovali v obravnavo na eni izmed prihodnjih sej.

Spremembe, ki veljajo za vse obravnavane programe opremljanja so:

- način obračuna komunalnega prispevka (neto v bruto, kot je to sicer v preteklosti že bilo),
- vrednosti komunalnih prispevkov so revalorizirane z indeksom rasti cen gradbenih del na datum 31.12.2020
- faktor dejavnosti:
- Nova Uredba predpisuje faktor namembnosti (F_n), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Glede na to, da je novelacija splošnega programa opremljanja v pripravi in da še le-ta ni sprejeta, se je pri vseh novelacijah programov opremljanja izhajalo iz določila Uredbe, da je $F_n = 1$ (točka 7, 25. člen Uredbe).

Faktor dejavnosti je upoštevan pri vseh obstoječih programih opremljanja in na podlagi le-tega so izračunani stroški za obstoječo komunalno opremo in novo komunalno opremo. Z razliko med novo in obstoječo komunalno opremo je določena obveznost plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki ser je v novelaciji programov opremljanja samo revalorizirala.

Spremembe, ki tangirajo določene obstoječe programe opremljanja pa so naslednje:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce, kjer je poleg revalorizacije upoštevana razširitev zdravstvenega doma in pretežna izgradnja komunalne opreme. Zato so se stroški izgradnje nove komunalne opreme in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zmanjšali,
- Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, kjer so že upoštevana izvršena plačila komunalnih prispevkov na območju OPPN. Tako se je iz obračunskih stroškov izločilo odmerjeni KP za površine zemljišč in bruto površine za posamezne objekte,

Pripravili smo tudi primerjavi višin komunalnih prispevkov po prejšnjih programih opremljanja in po predvideni spremembi z obrazložitvijo:

A.) PARK SONCE – PRIMERJAVA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA (KP) NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA IN NA DAN 31.12.2020:

NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PPROGRAMIH OPREMLJANJA 22.03.2018						NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA NA DAN 31.12.2020					
Obstoječa komunalna oprema (OKO) (v EUR)	Nova komunalna oprema (NKO) (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	Skupaj (OKO in NKO)/m2 parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m2 BTP		Obstoječa komunalna oprema (OKO) (v EUR)	Nova komunalna oprema (NKO) (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	Skupaj (OKO in NKO)/m2 parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m2 BTP	
188.526,18	471.147,45	659.673,63	167,39	212,80		171.823,99	87.889,08	259.713,07	65,90	127,25	

Legenda:

*OKO: obstoječa komunalna oprema,

*NKO: nova komunalna oprema.

B.) TERMALNA RIVIERA – PRIMERJAVA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA (KP) NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA IN NA DAN 31.12.2020

VELJAVNOST ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA	NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKOV O PPROGRAMIH OPREMLJANJA					NOVELACIJA PROGRAMOV OPREMLJANJA NA DAN 31.12.2020				
	Obstoječa komunalna oprema (OKO) (v EUR)	Nova komunalna oprema (NKO) (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	Skupaj (OKO in NKO)/m2 parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m2 BTP	Obstoječa komunalna oprema (OKO) (v EUR)	Nova komunalna oprema (NKO) (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	Skupaj (OKO in NKO)/m2 parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m2 BTP
11.08.2018	4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49	128,38	118,47	4.281.000,26	2.676.528,68	6.957.528,94	136,66	126,11

C.) VZHODNI PACUG - PRIMERJAVA_IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA (KP) NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA IN NA DAN 31.12.2020

NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKOV O PPROGRAMIH OPREMLJANJA 30.03.2013					NOVELACIJA PROGRAMOV OPREMLJANJA NA DAN 31.12.2020				
Obstoječa komunalna oprema (OKO) (v EUR)	Nova komunalna oprema (NKO) (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO NKO)	Skupaj (OKO in NKO)/m2 parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m2 BTP	Obstoječa komunalna oprema (OKO) (v EUR)	Nova komunalna oprema (NKO) (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO NKO)	Skupaj (OKO in NKO)/m2 parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m2 BTP
106.202,04	1.658.531,49	1.764.733,50	98,45	387,87	87.043,73	1.535.869,38	1.622.913,11	125,81	464,88

Legenda:

*OKO: obstoječa komunalna oprema,

*NKO: nova komunalna oprema.

Pripravljene so tako posamezni Odloki: Odlok o spremembi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce, Odlok o spremembi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna Riviera ter Odlok o spremembi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug. Predložene so pripadajoče novelacije posameznih Programov opremljanja, za lažje razumevanje in uporabo pa je za vsako predlagano spremembo Odloka pripravljena še predstavitev..

Vsi Odloki se sprejemajo po skrajšanem postopku. 101. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Piran namreč določa, da občinski svet lahko odloča po skrajšanem postopku med drugim v primeru uskladitve odlokov z zakoni, državnim proračunom, drugimi predpisi državnega zbora in ministrstev ali odloki občinskega sveta in v primeru prečiščenih besedil aktov. Glede na to, da gre za uskladitev z veljavno zakonodajo, ocenjujemo, da je predlog po sprejemu po skrajšanem postopku utemeljen.

Pripravili:
Bojan Kokol, dipl. inž. gr.,

Mag. Milena Tržan,

Vedran Cvetković, dipl. inž. arh. (un)



Direktor občinske uprave:
Robert Smrekar, mag. prav.

Priloge:

- A) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce, obstoječi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce ter predstavitev predlaganih sprememb Odloka.
- B) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, obstoječi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera ter predstavitev predlaganih sprememb Odloka,
- C) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, obstoječi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug ter predstavitev predlaganih sprememb Odloka.