

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 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. 94/07 – 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 OB BELOKRIŠKI**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Ob Belokriški (v nadaljevanju: OPPN) sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Ob Belokriški (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.

II. 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: cestno omrežje z javno razsvetljavo in pločniki ter odvodnjavanjem, izgradnja štirih zadrževalnikov, preureditev središča Belega Križa, ureditev prečnih peš

povezav (stopnic), štirih ekoloških otokov ter vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje 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 telekomunikacijskega omrežja.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme niso enaki obračunskim stroškom.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 2.235.196,09 EUR.

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

IV. 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.

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. Merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
 - a) Površina stavbnega zemljišča – velikost parcele za gradnjo
 - b) Bruto tlorisne površine objektov
 - c) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine
 - d) Faktor dejavnosti
 - e) 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, št. 106/12 in 15/16). Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OPPN Ob Belokriški, 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 zajemajo vse stroške v skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo, navedeni v prvem odstavku tega člena, 2.235.196,09 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 4. poglavju Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

10. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 1.457.972,50 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	586.023,66	0,00	586.023,66
CE1-2-3	717.946,46	1.094.658,64	0,00
VO-PIRAN	415.993,86	0,00	415.993,86
VO1-2-3	143.561,88	170.072,05	0,00
KA-PIRAN	221.609,03	0,00	221.609,03
KA1-2-3	193.463,87	923.988,28	0,00
JP1-2-3	242.563,87	8.217,92	234.345,95
OD-PIRAN	12.822,33	38.259,20	0,00
Skupaj	2.533.984,95	2.235.196,09	1.457.972,50

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo kot primerjava stroškov posamezne vrste komunalne opreme je razviden v 5. Poglavju 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, 3.693.168,59 EUR.

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	586.023,66	0,00	586.023,66
CE1-2-3	0,00	1.094.658,64	1.094.658,64
VO-PIRAN	415.993,86	0,00	415.993,86
VO1-2-3	0,00	170.072,05	170.072,05
KA-PIRAN	221.609,03	0,00	221.609,03
KA1-2-3	0,00	923.988,28	923.988,28
JP1-2-3	234.345,95	8.217,92	242.563,87
OD-PIRAN	0,00	38.259,20	38.259,20
SKUPAJ	1.457.972,50	2.235.196,09	3.693.168,59

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 6. poglavju 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	15,61	41,00	0,00	0,00	15,61	41,00
CE1-2-3	0,00	0,00	29,15	76,59	29,15	76,59
VO-PIRAN	11,08	29,10	0,00	0,00	11,08	29,10
VO1-2-3	0,00	0,00	4,53	11,90	4,53	11,90
KA-PIRAN	5,90	15,50	0,00	0,00	5,90	15,50
KA1-2-3	0,00	0,00	24,61	64,65	24,61	64,65
JP1-2-3	6,24	16,40	0,22	0,57	6,46	16,97
OD-PIRAN	0,00	0,00	1,02	2,68	1,02	2,68
Skupaj	38,83	102,01	59,52	156,38	98,35	258,39

5. Merila za odmero komunalnega prispevka

14. člen

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- Površina stavbnega zemljišča – velikost parcele za gradnjo, ki je določena v OPPN oz. v programu opremljanja,
- Bruto tlorisna površina objekta – v programu opremljanja je določena v velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom,
- Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine; pri izračunu komunalnega prispevka je: $D_p = 30\%$ in $D_t = 70\%$,
- Faktor dejavnosti je določen z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran– uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16) in sicer:
 - tri- in večstanovanjske stavbe je $K_d=1,3$;
 - ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran– uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16).
- Olajšav zavezancem ni.

15. člen

- (1) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 2.5 Podatki o površini območja in objektov.
- (2) Pri izračunu komunalnega prispevka se upošteva:
- za vse nove objekte izračunan strošek komunalnega prispevka iz tabele: Izračun komunalnega prispevka po parcelah, oz. objektih, ki so v programu opremljanja in se nanaša na velikost parcele iz točke 1) 15. člena Odloka in velikost bruto tlorisnih površin objekta iz točke b) 14. člena Odloka;
 - za vse obstoječe objekte, katerim se povečuje bruto tlorisna površina objekta do površine iz točke b) 14. člena Odloka, se upoštevajo določbe iz 12., 13. in 14. člena tega Odloka. Enako določilo velja tudi v primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, nadomestni gradnji, ali legalizaciji;
 - za vse obstoječe in nove objekte, ki presegajo bruto površine objekta, ki so določene v točki b) 14. člena Odloka, se upoštevajo določbe iz 13. in 14. člena tega Odloka. Enako določilo velja tudi v primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, nadomestni gradnji, ali legalizaciji;
- (3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za bruto, oz. neto tlorisno površino upošteva dejansko bruto, oz. neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, ki je navedena v programu opremljanja (to je 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom) poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina iz programa opremljanja.
- (4) Investitorju, ki je ob izdaji gradbenega dovoljenja plačal komunalni prispevek za objekt v bruto velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, gradbeno dovoljenje pa je pridobil za manjši objekt od plačanega komunalnega prispevka, se investitorju v primeru nadzidave ali prizidave prizna že plačani komunalni prispevek za objekt v bruto velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, na podlagi ustreznih dokazil o plačilu in pridobljenih upravnih dovoljenj.
- (5) Investitorju, ki presega bruto površino objekta, ki je določena v točki b) 14. člena Odloka (max. do dovoljene bruto površine, v skladu z določili OPPN), se pri izračunu komunalnega prispevka za to razliko v kvadraturi (med bruto površino objekta, ki je določena v točki b) 14. člena Odloka in predlagano kvadraturo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja) uporablja preračun na enoto parcele in na enoto neto tlorisne površine iz 13. člena Odloka, povečan za 30%.
- (6) V primeru združitve dveh parcel se obračuna komunalni prispevek za vsak objekt posebej.
- (7) V primeru, da je število objektov različno od števila objektov v programu opremljanja, se komunalni prispevek obračuna v skladu s 13., 14. in 15. členom tega odloka.
- (8) Lastniki zemljišč oz. vsi njihovi pravni nasledniki, ki morajo za gradnjo objektov, ki se nahajajo ob javnih cestah, zgraditi oporne zidove, so dolžni sofinancirati izgradnjo opornih zidov v višini 50% stroškov izgradnje. V primeru, da Občina financira v celoti izgradnjo opornih zidov, mora investitor oz. lastnik zemljišča ob izdaji odločbe o odmeri komunalnega prispevka za gradnjo objekta, poleg plačila komunalnega prispevka, dodatno plačati tudi 50% stroškov izgradnje opornega zidu.

(9) Lastniki zemljišč, ki niso sodelovali pri menjavi zemljišč, ki jih Občina potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme, se ne morejo priključiti na novo, oz. obstoječo komunalno opremo ali nareditičasne priključke zemljišč na javno komunalno opremo.

(10) V skladu s četrto točko 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

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

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 ($0,3 + 0,7$; $Dp + Dt = 1$),
- $K_{dejavnost}$: faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$ (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{dejavnost}$ 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.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen

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

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 ($Ct(ij)$), kakor tudi izračunani komunalni prispevek iz tabele: Izračun komunalnega prispevka po parcelah, oz. ob objektih, ki je v prilogi programa opremljanja, 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 odloka o programu opremljanja sklene z investitorji gradnje objektov pogodbo o opremljanju.

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 primeru, da komunalna oprema še ni zgrajena, se lahko posamezni objekti priključijo na obstoječo komunalno opremo, zgradijo male čistilne naprave, ali nepropustne greznice, ali si zgradijo odvodnjavanje na lastnem zemljišču, vse na lastne stroške.

Po izgradnji nove komunalne opreme je obvezna priključitev na javno komunalno opremo, brez zahtevka za plačilo stroškov začasne priključitve.

20. člen

(1) V skladu z 23. členom Odloka o OPPN Ob Belokriški in Programom opremljanja je, zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotrnosti izgradnje infrastrukture, predvidena izgradnja objektov, oz. komunalne opreme v več fazah.

(2) Vsaka faza oz. podfaza mora predstavljati zaključeno celoto v smislu tehničnega funkcioniranja oz. vedno se morazgraditi vsa nova infrastruktura do točke priključka na posamezno obstoječo infrastrukturo. Posamezne faze se lahko gradi tudi sočasno.

21. člen

(1) Občina bo, zaradi realizacije programa opremljanja, vsa sredstva zbrana s komunalnimi prispevki, kakor tudi iz drugih prihodkov, ki jih bo ustvarila na območju OPPN (prodaja zemljišč,...) uporabila samo za namen gradnje komunalne opreme na območju OPPN Ob Belokriški.

(2) Sredstva iz 1. odstavka tega člena se lahko smiselno razporedijo tudi za izgradnjo nove komunalne opreme v območju Med vrtovi in Park cvetja.

22. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

23. člen

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

Številka: 3505-2/2013
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 3505-2/2013
Numero:

Piran:
Pirano

Na podlagi 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

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Ob Belokriški

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman