



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN - IL SINDACO

Številka : 3505-2/2013
Numero :

Piran :
Pirano : 18. 09. 2018

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMMOČJE OPPN OB BELOKRIŠKI – (druga
obravnavo)**

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 OBMMOČJE OPPN OB BELOKRIŠKI – (druga obravnavo)**

Župan Občine Piran
Peter Bossman



[Handwritten signature]

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ◆ Peter Bossman, Župan Občine Piran,
- ◆ Vesna Vičič, Vodja urada za okolje in prostor,
- ◆ Mark Špacapan, višji svetovalec za prostorsko planiranje
- ◆ Inštitut za urbano ekonomiko d.o.o., Ljubljana

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

Številka: 3505-2/2013
Numero:

Piran: 19.09.2018
Pirano

**Zadeva: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN OB BELOKRIŠKI – 2. OBRAVNAVA**

I. Pravna podlaga

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

- 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),
- 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 in 15/16),
- Sklep o pričetku priprave OPPN Ob Belokriški (Ur. list št. 85/13),
- Statut Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018).

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 (v nadaljevanju: PO) je podlaga za odmero komunalnega prispevka, oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem, v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del

skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke.

Za območje OPPN so na podlagi ocenjenih stroškov komunalne opreme in dejanskih stroškov priprave zemljišča izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je enako območju OPPN. 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. Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

III. Obstoječa in predvidena lokalna komunalna infrastruktura in dinamika njene gradnje

Zemljišče, ki se nahaja v območju OPPN, je opremljeno z obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo lokalnega pomena: vodovodnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem v ločenem sistemu in cestnim omrežjem.

Za območje OPPN Ob Belokriški je potrebna izgradnja cestnega omrežja z javno razsvetljavo in pločniki ter odvodnjavanjem, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu ter vodovodnega omrežja. Zaradi konfiguracije terena bo potrebno za izgradnjo cest zgraditi oporne zidove, za funkcioniranje kanalizacijskega omrežja za padavinske vode je potrebna izgradnja štirih zadrževalnikov, dodatno še enega za obstoječe območje in enega, ki je naveden v nadaljevanju.

Potrebna je tudi izgradnja primarnega vodovoda iz vodohrama Šentjane in obnova povezovalnega cevovoda iz vodohrama Valeta III s povezavo na raztežilnik Baldamir-Saje (to je del veje 10 ob Belokriški cesti).

Glede na to, da se območje OPPN Ob Belokriški navezuje na območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja, ki se nahajata južno od predmetnega območja in poteka meteorna kanalizacija iz območja Ob Belokriški v območje Med vrtovi in Park cvetja, so v PO stroški izgradnje, v nadaljevanju navedene, meteorne kanalizacije, vključeni v skupne oz. obračunske stroške območja OPPN Ob Belokriški. To so naslednji stroški, oz. posamezne vrste komunalne opreme:

- Kanalizacija za padavinske vode DN 500 - sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm v dolžini 165m m (v razmerju 50% Ob Belokriški ter 50% Med vrtovi in Park cvetja),
- Kanalizacija za padavinske vode DN 400 (p2) v dolžini 90m,
- Kanalizacija za padavinske vode DN 400 (p4), v dolžini 250,
- Kanalizacija za padavinske vode-Zadrževalnik P2 akumulacije 110 m3.

V območju je predvidena tudi preureditev središča naselja Beli Križ ter oblikovanje celostne podobe naselja.

V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov.

Preureditev središča Belega Križa zajema ureditev manjšega trga, parka z otroškim igriščem ter razgledne točke. Pri tem je bistven poseg preureditev cestnega omrežja, ki zajema ureditev krožišča namesto obstoječega križišča in ukinitvev cestnega odseka ob parkirišču Mercatorja. V celotnem območju središča se uredijo zelene in tlakovane površine. Vse površine se opremijo z mikro urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri, dopolni se jo z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami. Obstoječe parkirišče se obkroži z drevesi oz. se v 2 fazi umakne pod nivo terena in se tako povečajo površine za trg in zelenje.

Poleg pločnikov ob cestah, OPPN predvideva tudi ureditev prečnih peš povezav (stopnic), ki povezujejo območje v smeri sever-jug.

Poleg parka v središču Belega križa, sta načrtovana še dva manjša parka in drevored ob Belokriški cesti.

V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov, načrtovana je postavitev štirih ekoloških otokov.

Podrobnega časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture ni mogoče izdelati, ker je izdelava časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev Občine in od novih investitorjev.

V skladu z 23. členom Odloka o OPPN lahko gradnja poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Etape gradnje objektov so določene glede na faznost izgradnje nove komunalne opreme.

Faze izgradnje komunalne opreme, vsebuje tudi oceno investicije vsake posamezne faze.

Faze izgradnje nove komunalne opreme z oceno investicije so izdelane z namenom zagotavljanja financiranja in časovno neodvisnost med posameznimi fazami. Po izgradnji posamezne faze se lahko na novo zgrajeno komunalno opremo priključi posamezna skupina novih (oz. obstoječih objektov), ne da bi bilo potrebno sočasno zgraditi celotno komunalno opremo za celotno območje OPPN.

Pri zaporedju faz je predlagan najbolj smiselni in verjeten potek. Gradi se lahko tudi drugače, vendar se mora zgraditi vsa nova infrastruktura do točke priključka na posamezno obstoječo infrastrukturo. Vsaka faza oz. podfaza mora predstavljati zaključeno celoto v smislu tehničnega funkcioniranja.

Posamezne faze se lahko gradijo tudi sočasno.

IV. Stroški opremljanja zemljišč za gradnjo, oprostitve dela plačil komunalnega prispevka

Stroški opremljanja so sestavljeni iz predvidenih stroškov za gradnjo potrebne primarne in sekundarne komunalne opreme in plačila sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo primarno in sekundarno komunalno infrastrukturo v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

Zaradi obsežne nove komunalne ureditve, ki se ne nanaša samo na območje OPPN, ampak bistveno izboljšuje širšo komunalno infrastrukturo, varnost in pretočnost cest, vzpostavlja sistem pešpoti in novo glavno prečno povezavo Portoroža ter na novo oblikuje lokalno središče Belega križa, so stroški izgradnje nove komunalne opreme visoki in se zato porazdelijo med investitorje območja OPPN in Občino. Stroški izgradnje celotne nove komunalne opreme znašajo 6.020.533,07 EUR.

Rekonstrukcija Belokriške ceste z drevoredom in nova parkovna ureditev Belega križa ne bo samo dodatna kvaliteta tega območja ampak tudi pomembna za celotno Občino Piran.

Prav tako je osnovna naloga občine komunalno opremljanje nepozidanih stavbnih zemljišč kot tudi kontinuirana izboljšava infrastrukture za obstoječe objekte.

Med viri financiranja, ki jih lahko zagotavlja občina je prodaja zemljišč za gradnjo v območju OPPN in pridobitev nepovratnih evropskih sredstev. V predlaganem PO so upoštevane samo prodaje zemljišč.

Občina ima v območju OPPN v lasti cca. 17.872,00 m² zemljišča, od tega cca. 11.097 m² zemljišča za gradnjo po OPPN predvidenih 12 stanovanjskih objektov in cca. 6.793 m² ostalih zemljišč, ki jih lahko Občina proda ostalim lastnikom zemljišč, ki jih bodo potrebovali za izgradnjo objektov na svojem zemljišču. V programu opremljanja je upoštevana prodajna cena 200 EUR/m². To so zemljišča, ki so na zalogi in Občini ne prinašajo dodane vrednosti. S prodajo zemljišča bo Občina pridobila lastna finančna sredstva, na podlagi katerih bo lahko zgradila komunalno opremo, s čimer bo izpolnila svoje osnovno poslanstvo, ki je urejanje stavbnih zemljišč in tako v skladu s predlaganim zaporedjem faz omogočila zaprto finančno konstrukcijo, ki je razvidna iz priloge učinkov investicije po fazah in tudi kot rekapitulacija. Območje bo urejeno in z novo pozidavo bo omogočeno zaračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kasneje davka na nepremičnine.

Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme bremenijo v sorazmernem delu (glede na velikost parcele in neto tlorisne površine objektov) vse nove objekte in tudi tiste obstoječe objekte v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu in fekalni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljavec pravico do odbitnega vstopnega DDV.

V skupnih oz. obračunskih stroških je vključen tudi strošek nakupa zemljišča, v izmeri 557 m², ki ga Občina potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme. Upoštevana nakupna cena zemljišča znaša 200 €/m² in je enaka upoštevani prodajni ceni zemljišča.

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 in transformatorske postaje ter telekomunikacijskega omrežja. Izgradnja celotne komunalne infrastrukture, vključno z elektro in telekomunikacijskem omrežju je skupaj in po fazah izračunana v posebnem elaboratu, ki je tudi posebna priloga programa opremljanja.

V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; kar vključuje stroške izdelave programa opremljanja, potrebnih študij in strokovnih podlag za izgradnjo komunalne infrastrukture; stroške inženiringa (organizacija izvedbe del) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne in investicijske dokumentacije v višini 7,5% od vrednosti investicije.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo skupaj 2.235.196,09 EUR.

Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo znašajo 1.457.972,50 EUR.

Končno odmerjeni komunalni prispevek je sestavljen iz odmerjenih stroškov izgradnje obstoječe komunalne opreme in predvidene komunalne opreme. Skupni obračunski stroški znašajo 3.693.168,59 EUR.

Olajšav zavezancem ni.

V. Pogodba o opremljanju

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

V pogodbi o opremljanju se zagotovi nadzor Občine Piran pri izvedbi komunalne infrastrukture, predvidene s tem odlokom.

VI. Obrazložitev postopka izdelave

Za območje OPPN Ob Belokriški, za katerega se izdeluje občinski podrobní prostorski načrt, se v skladu s tretjim odstavkom 74. člena ZPNačrt sprejema program opremljanja kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z odlokom o OPPN-ju.

Prva obravnava odloka na Občinskem Svetu je potekala na 29. redni seji dne 31.5. 2018.

Pri pridobivanju mnenj nosilcev urejanja prostora so bila izvedena dodatna usklajevanja in na njihovo zahtevo se je infrastruktura dopolnila. Ob tem so se naredili novi izračuni in dodatno preverili oporni zidovi in ceste, katerih vrednost se je povečala. Pri opornih zidovih se je pri tistih, ki mejijo na privatne parcele določilo sofinanciranje le teh s strani vsakokratnih lastnikov teh mejnih parcel. Glede na velikost javnih površin se je povečalo sredstva za projektno dokumentacijo in organizacijo izvedbe del. Prav tako se je pri pridobivanju mnenj izkazal izrazit medsebojni vpliv obeh območij (Ob Belokriški ter Park cvetja in med vrtovi) pri izvedbi meteorne kanalizacije in zato je potrebno določene dele meteorne kanalizacije na območju Park cvetja in Med vrtovi narediti oz. obnoviti za potrebe območja Ob Belokriški, tako da se je ta infrastruktura prenesla v PO za območje Ob Belokriški. Zaradi te neposredne povezanosti in tudi siceršnje se je dodalo določilo, da se lahko sredstva po potrebi prenesejo/prerazporedijo iz enega območja v drugega. Iz

enakih razlogov je narejena tudi skupna rekapitulacija obeh območij, kjer je pri izračunu dodatno upoštevana višja cena prodaje zemljišč v skladu s predlogi na občinskem svetu. Po teh dopolnitvah so učinki po posameznih fazah še vedno pozitivni, učinki investicije pri skupni rekapitulaciji pa so se izboljšali.

Podrobneje so vse dopolnitve predstavljene v odloku in prilogah.

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

Pripravil:
Mark Špacapan, udia.




Vodja urada za okolje in prostor:
Vesna Vičič, univ.dipl.prav.

Priloge:

- predlog odloka
- predlog sklepa
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Ob Belokriški
- učinki investicije - rekapitulacija (priloga 1)
- skupna rekapitulacija (priloga 2)