



OBČINA PIRAN  

---

COMUNE DI PIRANO

# **NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPPN TERMALNA RIVIERA**

**OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN  
24.03.2022**

NA OBMOČJU OPPN TERMALNA RIVIERA JE PREDVIDENA UREDITEV HOTELA, TERMALNE RIVIERE, PARKIRNE HIŠE, PREUREDITEV SERVISNEGA DELA MARINE, IZGRADNJA PARKIRIŠČA IN UREDITEV ZUNANJIH POVRŠIN. OMOGOČENE SO TUDI ADAPTACIJE, REKONSTRUKCIJE IN NADOMESTITVE OBSTOJEČIH OBJEKTOV.

## **NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPPN TERMALNA RIVIERA OPREDELJUJE:**

- NOVO KOMUNALNO OPREMO IN NAČIN NJENE IZGRADNJE,
- TERMINSKI PLAN OZIROMA FAZNOST IZGRADNJE,
- STROŠKE NAKUPA ZEMLJIŠČA,
- NAČIN PORAVNAVE STROŠKOV ZA OPREMLJANJE OBMOČJA TER
- OBRAČUN STROŠKOV ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO

POBUDNIK: OBČINA PIRAN  
PRIPRAVLJALEC: OBČINA PIRAN  
IZDELOVALEC: IUE d.o.o.

## **NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA (NPO) SE IZDELUJE ZARADI**

**USKLADITVE Z VELJAVNO 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**

**V ČASU OD SPREJETJA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA DO IZDELAVE NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA, NA TEM OBMOČJU NI BILO NOBENIH POSEGOV**

**V NPO SO VSI STROŠKI PRERAČUNANI VELIKOST GRADBENE PARCELE IN NA VELIKOST BTP OBJEKTOV.**

**V NPO SO VSI STROŠKI REVALORIZIRANI OD DNEVA VELJAVNOSTI ODLOKA, TO JE 11.08.2018 DO 31.12.2020.**



## V OBMOČJU OPPN TERMALNA RIVIERA JE PREDVIDENA IZGRADNJA NOVE LOKALNE KOMUNALNE OPREME (NKO):

- ~ ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika in kolesarskih povezav (Parenzana) z javno razsvetljavo;
- ~ izgradnjo poti ob kanalu Fazan z javno razsvetljavo;
- ~ ureditev obalne promenade z javno razsvetljavo (v območju OPPN);
- ~ ureditev zelenice ob Ulici solinarjev;
- ~ nakup zemljišča za ureditev Ulice solinarjev (pločnik, cestišče in del za Parenzano) ter za ureditev zelenice ob Ulici solinarjev;
- ~ rekonstrukcijo poti skozi Marino z javno razsvetljavo in z navezavo na (obstoječo) cesto;
- ~ izgradnjo vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu v območju OPPN;
- ~ izgradnja dveh ekoloških otokov.

**Nakupni stroški zemljišča** so povzeti po podatkih Občine Piran (z dne 19.05.2017 in 22.06.2018) za dele parcele št. 5528/18 k.o. Portorož (pred parcelacijo), po predlogu parcelacije, z dne 24.5.2018, parcele št.: 5528/25, 5528/26, 5528/27 in 5528/28, ki so nastale iz parcele št. 5528/18, vse k.o. Portorož, ki je v lasti Marine Portorož, znaša 90,54 EUR/m<sup>2</sup>, za parcele v lasti DZS pa so nakupne cene zemljišč naslednje: za parc. št. 5528/4 k.o. Portorož znaša 86,32 EUR/m<sup>2</sup>, za parc. št. 5528/15 in 5528/5, obe k.o. Portorož, pa znaša 84,22 EUR/m<sup>2</sup>.

**Velikosti posameznih zemljiških parcel, ki so predmet nakupa in izgradnje NKO**, so povzeti po podatkih izdelovalcev OPPN in projektantov.

Zemljišče za izgradnjo poti ob kanalu Fazan v izmeri 846,77 m<sup>2</sup> in rekonstrukcijo poti skozi Marino v izmeri 982,86 m<sup>2</sup> ni v lasti Občine Piran. Navedeni poti bosta ostali v lasti investitorja oziroma lastnika zemljišča, Občini Piran pa bo omogočena služnost javne rabe.

**Dogovor o brezplačni služnosti je sestavni del dogovora med Občino Piran in Marino Portorož.**

Strošek plačila služnosti zemljišča, ki ni v lasti Občine Piran, zato ni vključen v skupne oz. obračunske stroške.

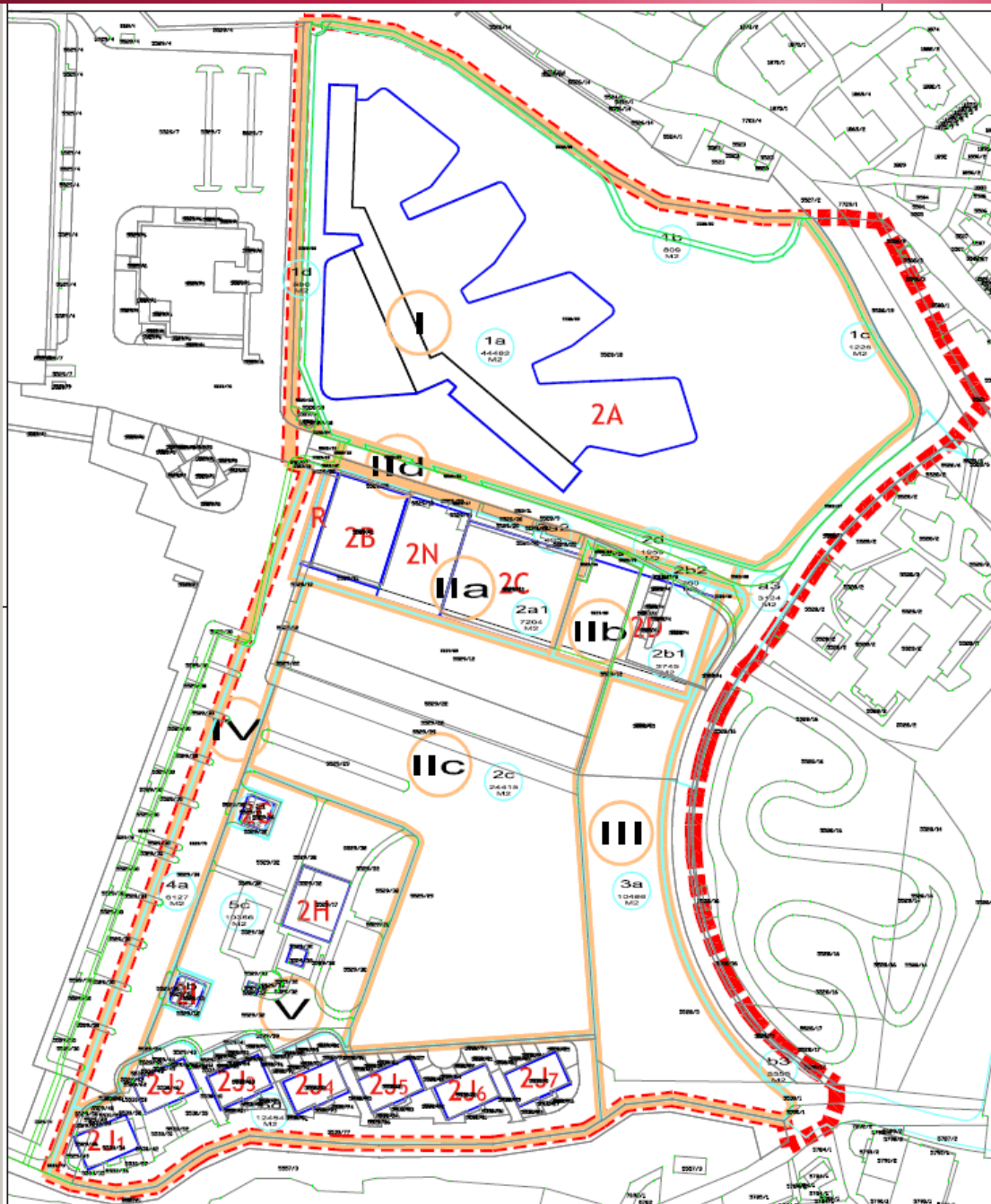
**Dinamika izgradnje predvidene komunalne opreme je vezana na dinamiko izgradnje posameznih sklopov prostorskih ureditev, predvidenih v OPPN:**

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.

**Sklop III. - parkirišče je treba zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. - termalno kopališče. 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.**

**Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.**





## LEGENDA

OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA

OBJEKT

OBJEKTI

SEVERNI DEL - TERMALNO KOPALIŠČE

**2A** HOTEL IN TERMALNI CENTER

OSREDNJI DEL-SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE

**2B** OBSTOJEČI HANGAR

**2C** OBSTOJEČI HANGAR

**2D** PARKIRNA HIŠA

**2N** NADSTREŠEK

**R** RAZŠIRITEV HANGARJA

**2G** OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARIJE

**2H** OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA

**2I** OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARIJE

JUŽNI DEL-OBSTOJEČI APARTVAJSKI OBJEKTI

**2J1-J7** OBSTOJEČI APARTVAJSKI OBJEKTI

LEGENDA SKLOPOV IN GRADBENIH PARCEL

meja ekipe

**I** termalno kopalnico

**IIa** obstoječi hangarjev

**IIb** parkirna hiša

**IIc** zeleno območje

**IId** dostopna cesta v Maribor

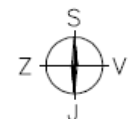
**III** parkirišče

**IV** obala promenada v Maribor

**V** obstoječe urešitve

meja gradbene parcele

oznaka gradbene parcele



OPOMBA: podlega DKN veljavna dne 26.6.2018

Projekt:	Občina Piran, Tardifjev trg 2, 6330 Piran	
Projektant:	<b>RPIA Studio</b> d.o.o., Portorož PROJEKTIRANJE INŠTITUT ZA ARHITEKTURO Obala št. 0302 Portorož SLO	
Objavljeno pri OPPN:	Investorica Stavbena Pustolovščina Koper, u.d.ka Uršula Konec, uršula.konec@stavbena-pustolovstina.si Parcelna funkcija: uršula.konec	Št. št. ZAPIS 0107 A
Prostorski akt:	OPPN » TERMALNA RIVIERA »	
Večina odločitev:	OPPN - predlog	Št. št. 3212
Način:	Načrt parcelacije	Št. št. 8,
Skala:	1:2000	
Datum:	JULIJ 2018	

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo skupaj 2.676.528,68 EUR.

Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo znašajo 4.281.000,26 EUR.

Končno odmerjeni komunalni prispevek je sestavljen iz odmerjenih stroškov izgradnje obstoječe komunalne opreme in predvidene komunalne opreme. **Skupni obračunski stroški znašajo 6.957.528,94 EUR.**

Olajšav zavezancem ni.

## VAROVALKE

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo površine parcel iz PO.

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 PO, se pri izračunu komunalnega prispevka **upošteva bruto tlorisno površino iz PO.**

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

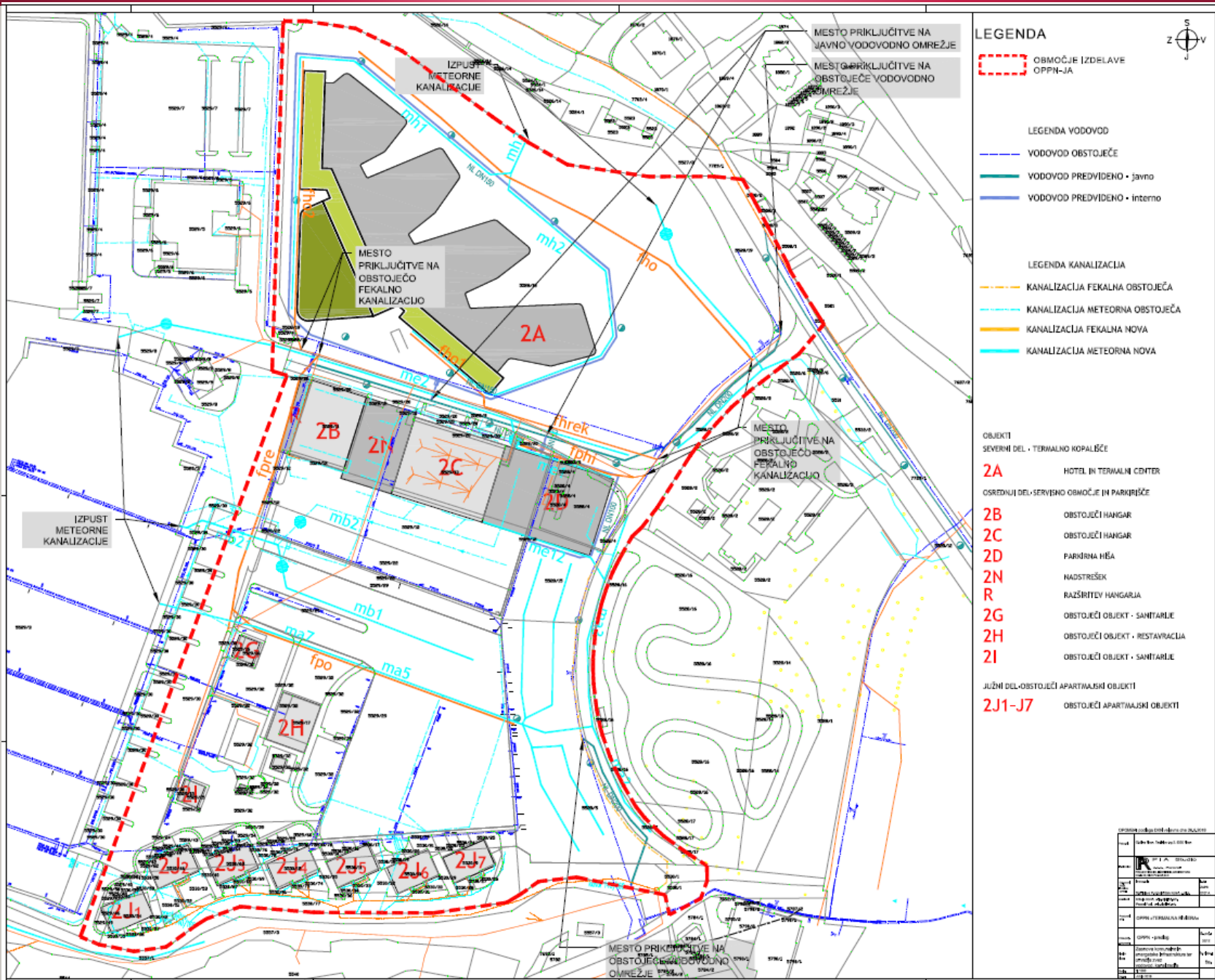
S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi.

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 nove komunalne opreme, predvidene s tem odlokom.**

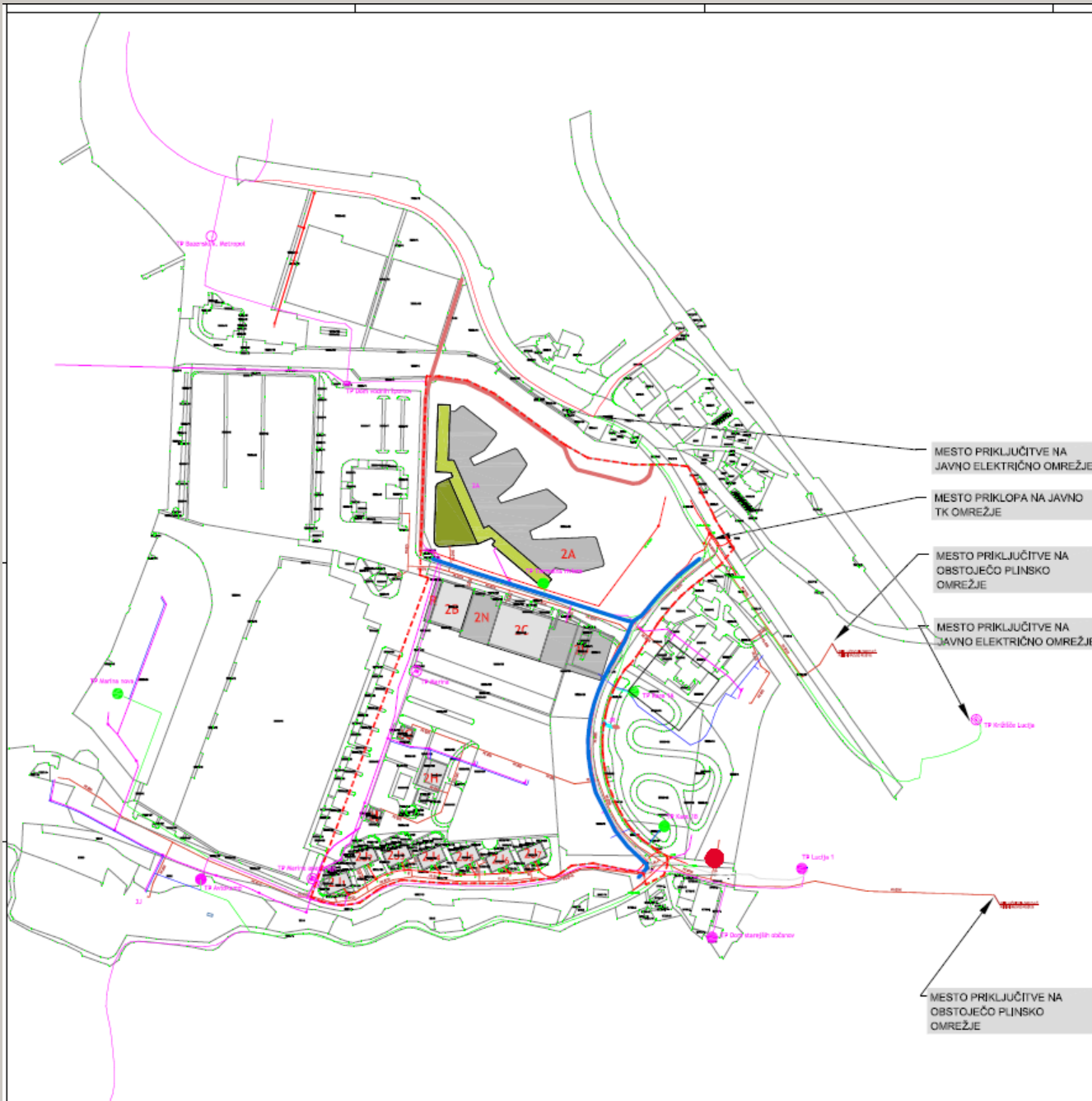
## PRIMERJAVA\_IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA (KP) NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA IN NA DAN 31.12.2020

NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PPROGRAMU OPREMLJANJA 11.08.2018					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)/m 2 BTP
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



- ### LEGENDA
- OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA**
- LEGENDA VODOVOD**
- VODOVOD OBSTOJEČE
  - VODOVOD PREDVIDENO - javno
  - VODOVOD PREDVIDENO - interno
- LEGENDA KANALIZACIJA**
- KANALIZACIJA FEKALNA OBSTOJEČA
  - KANALIZACIJA METEORNA OBSTOJEČA
  - KANALIZACIJA FEKALNA NOVA
  - KANALIZACIJA METEORNA NOVA
- OBJEKTI**
- SEVERNI DEL - TERMALNO KOPALISČE
- 2A** HOTEL IN TERMALNI CENTER
- OSREDNJI DEL - SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE
- 2B** OBSTOJEČI HANGAR
  - 2C** OBSTOJEČI HANGAR
  - 2D** PARKIRNA HĀA
  - 2N** NADSTREŠEK
  - R** RAZŠIRITEV HANGARJA
  - 2G** OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE
  - 2H** OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA
  - 2I** OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE
- JUŽNI DEL - OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI
- 2J1-J7** OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI

OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI	
1.1	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.2	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.3	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.4	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.5	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.6	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.7	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.8	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.9	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.10	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.11	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.12	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.13	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.14	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.15	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.16	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.17	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.18	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.19	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI
1.20	OPREDELITEV VEŠTAČNEGA DEJAVNOSTI



**LEGENDA**

**LEGENDA PIH**  
PIH (PROJEKCIJA)

**LEGENDA TELEKOMUNIKACIJE**  
MREŽA OPTIČNEga TELEKOMUNIKACIJSKEga OREŽJA  
MREŽA KABELSKIH TELEKOMUNIKACIJSKIH OREŽJA

**LEGENDA EE (NAPRAV)**  
Osnovna in dodatna napeljava  
4 x 0,6/10 (10kV) - 10kV/0,4 (230V) in prednapeljava in napeljava  
0,4/0,230 (230V) - 0,4/0,230 (230V) in prednapeljava in napeljava  
Prepovedna zona 50 m okoli konstrukcije elektrarnega postopila  
4 x 0,230/0,230 - 0,4/0,230 (230V) in prednapeljava in napeljava  
Prepovedna zona 10 m okoli napeljavne centralne postopila  
in 0,230/0,230 in prednapeljava in napeljava, 100 m PC  
Osnovna transformatorska postaja (napeljava in napeljava)  
Napeljavna transformatorska postaja (napeljava in napeljava)  
Prepovedna zona 50 m okoli transformatorske postaje (napeljava in napeljava)  
Napeljavna transformatorska postaja (napeljava in napeljava)  
Prepovedna zona 50 m okoli transformatorske postaje (napeljava in napeljava)  
Napeljavna transformatorska postaja (napeljava in napeljava)  
Prepovedna zona 50 m okoli transformatorske postaje (napeljava in napeljava)  
Napeljavna transformatorska postaja (napeljava in napeljava)  
Prepovedna zona 50 m okoli transformatorske postaje (napeljava in napeljava)  
Napeljavna transformatorska postaja (napeljava in napeljava)

**LEGENDA OSTALO**  
ostalo

- MESTO PRIKLUČITVE NA JAVNO ELEKTRIČNO OREŽJE
- MESTO PRIKLOPA NA JAVNO TK OREŽJE
- MESTO PRIKLUČITVE NA OBSTOJEČO PLINSKO OREŽJE
- MESTO PRIKLUČITVE NA JAVNO ELEKTRIČNO OREŽJE
- MESTO PRIKLUČITVE NA OBSTOJEČO PLINSKO OREŽJE

- OBJEKTI**  
SEVERNI DEL - TERMALNI KOPALIŠČE
- 2A** HOTEL IN TERMALNI CENTER
- OSREDNI DEL-SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE
- 2B** OBSTOJEČI HANGAR
- 2C** OBSTOJEČI HANGAR
- 2D** PARKIRNA HIŠA
- 2N** NADSTRESEK
- R** RAZŠIRITEV HANGARJA
- 2G** OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE
- 2H** OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA
- 2I** OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE
- JUŽNI DEL-OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI
- 2J1-J7** OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI

OPREDELITEV OBMOČJA ZA IZVEDBO OPPN

Št.	Ime objekta	Št.	Ime objekta
1	2A	11	2J1
2	2B	12	2J2
3	2C	13	2J3
4	2D	14	2J4
5	2E	15	2J5
6	2F	16	2J6
7	2G	17	2J7
8	2H	18	
9	2I	19	
10	2J	20	



scapelab  
ARHITEKTI DOBRIN

**HVALA ZA SODELOVANJE**