



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

Številka: 3505-7/2012
Numero:

Piran: 05.04.2018
Pirano

**Zadeva: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA – 1. OBRAVNAVA**

I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA (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 - v nadaljevanju ZPNačrt);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP – 2) (Uradni list RS, št. 61/2017);
- 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 Termalna riviera (Uradni list RS, št. 102/12);
- Statut Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014-UPB in 35/17).

II. Namen izdelave

Za območje OPPN Termalna riviera, za katerega se izdeluje občinski podroben 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.

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 zavezance.

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.

V območju OPPN je potrebna in predvidena izgradnja novih delov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu, ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika, kolesarske steze, ureditev obalne promenade ter poti, ureditev zelenice ob Ulici solinarjev in javnih poti, pa tudi ureditev dveh ekoloških otokov.

Dinamika izgradnje z OPPN predvidene komunalne opreme je vezana na dinamiko izgradnje posameznih sklopov, pri čemer 24. člen odloka o OPPN določa naslednje sklope:

- 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,
- II.d – dostopna cesta v Marino,
- sklop III. - parkirišče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop IV. – obalna promenada v Marini,
- sklop V. – obstoječe ureditve.

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. Sklop III. - parkirišče je potrebno zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. - termalno kopališče. Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.

Podrobnega časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture ni mogoče izdelati, ker je izdelava časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev Občine Piran in investitorjev. V PO, ki je sestavni del predmetnega odloka, so zaradi tega navedeni okvirni roki začetka in zaključka gradnje komunalne infrastrukture.

IV. Stroški opremljanja zemljišč za gradnjo, oprostitev 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.

Skupni stroški (za gradnjo potrebne primarne in sekundarne komunalne opreme) komunalne opreme v območju OPPN so enaki obračunskim stroškom in vključujejo:

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

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 (vodenja in nadzor) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne in investicijske dokumentacije v višini 7% od vrednosti investicije.

V skupnih oz. obračunskih stroških je vključen tudi strošek nakupa zemljišča, ki ga Občina Piran potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme. Nakupna cena zemljišča po podatkih Občine Piran (z dne 19.05.2017) za dele parcele št. 5528/18 k.o. Portorož, ki je v lasti Marine Portorož, znaša 90,54 EUR/m², za parcele v lasti DZS pa so nakupne cene zemljišč naslednje: za parc. št. 5528/4 k.o. Portorož znaša 86,32 EUR/m², za parc. št. 5528/15 in 5528/5, obe k.o. Portorož, pa znaša 84,22 EUR/m².

Zemljišče za izgradnjo poti ob kanalu Fazan v izmeri 846,77 m² in rekonstrukcijo poti skozi Marino v izmeri 464,66 m² ni v lasti Občine Piran, vendar lastnik zemljišča navedene služnosti ne bo zaračunal, zato tudi strošek plačila služnosti zemljišča, ki ni v lasti Občine Piran, ni vključen v skupne oz. obračunske stroške. Navedeni poti bosta ostali v lasti investitorja oziroma lastnika zemljišča, Občini Piran pa bo omogočena služnost javne rabe.¹

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je načrtovano 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. Po poteku koncesijskega razmerja s koncesionarjem, ki gradi plinovodno omrežje na območju Občine Piran, se plinovodno omrežje prenese v last Občine Piran.

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.

Skupni stroški nove komunalne opreme znašajo skupaj 2.260.302,91 EUR.

Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo znašajo 4.275.528,58 EUR.

¹Dogovor o brezplačni služnosti je sestavni del dogovora o mediaciji med Občino Piran in Marino Portorož. V kolikor do 2. obravnave Odloka o programu opremljanja za OPPN Termalna riviera ta dogovor o brezplačni služnosti v javno korist ne bo potrjen in podpisan, se lahko pričakuje sprememba programa opremljanja v tem delu.

Končno odmerjeni komunalni prispevek je sestavljen iz odmerjenih stroškov izgradnje obstoječe komunalne opreme in predvidene komunalne opreme. Skupni obračunski stroški znašajo 6.535.831,49 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, z vsebino, ki je določena v 78. členu ZPNačrt.

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.

VI. Obrazložitev postopka izdelave

Strokovna podlaga PO predstavlja prilogo odloka. Ta se nahaja v posebni prilogi, ki je sestavni del tega gradiva, in je objavljena na spletni strani Občine Piran v rubriki »gradivo za občinski svet«.

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Termalna riviera in ga sprejme v prvi obravnavi.

Pripravila:

Višja svetovalka za prostorsko planiranje
mag. Jasmina Bolčič, u.d.i.k.a.,l.r.

Direktor občinske uprave
Aleš Buležan, spec.,l.r.



Priloge:

- predlog Odloka,
- predlog Sklepa,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera,
- grafične priloge (iz predloga OPPN Termalna riviera):
 - o Zasnova komunalne in energetske infrastrukture z objekti, list št. 05a in 05b,
 - o Prikaz legende sklopov gradnje in gradbenih parcel, list št. 08.

Program opremljanja, vse grafične priloge in prostorski prikazi v barvah so dosegljivi samo v digitalni obliki na spletni strani Občine Piran v rubriki ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA, gradivo za Občinski svet.

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 - 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), 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 in 76/16 – odl. US) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne list RS št. 5/2014 – UPB2 in 35/2017) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

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

I. 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: ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika, kolesarske steze, ureditev obalne promenade, ureditev zelenice ob Ulici solinarjev, izgradnjo poti ob kanalu Fazan, rekonstrukcijo poti skozi Marino z navezavo na cesto, izgradnjo vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja 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 telekomunikacijsko omrežje.

II. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 2.260.302,91 EUR.

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

III. 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.

Višina obračunskih stroškov komunalne opreme se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo stroški, ki niso določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

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) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine
 - b) Faktor dejavnosti
 - c) 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 Termalna riviera, 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, 2.260.302,91 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 4.275.528,58EUR 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	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3	1.762.404,65	964.261,49	798.143,16
VO-PIRAN	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3	352.222,70	184.978,50	167.244,20
KA-PIRAN	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3	390.628,72	969.386,58	0,00
JP1-2-3	490.767,82	112.738,90	378.028,92
OD-PIRAN	26.112,53	28.937,44	0,00
Skupaj	5.954.248,73	2.260.302,91	4.275.528,58

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, 6.535.831,49 EUR.

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3	798.143,16	964.261,49	1.762.404,65
VO-PIRAN	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3	167.244,20	184.978,50	352.222,70
KA-PIRAN	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3	0,00	969.386,58	969.386,58
JP1-2-3	378.028,92	112.738,90	490.767,82
OD-PIRAN	0,00	28.937,44	28.937,44
SKUPAJ	4.275.528,58	2.260.302,91	6.535.831,49

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	28,53	34,63	0,00	0,00	28,53	34,63
CE1-2-3	15,68	19,03	18,94	22,99	34,62	42,03
VO-PIRAN	20,24	24,57	0,00	0,00	20,24	24,57
VO1-2-3	3,29	3,99	3,63	4,41	6,92	8,40
KA-PIRAN	8,83	13,59	0,00	0,00	8,83	13,59
KA1-2-3	0,00	0,00	19,04	29,30	19,04	29,30
JP1-2-3	7,43	11,43	2,21	3,41	9,64	14,84
OD-PIRAN	0,00	0,00	0,57	0,87	0,57	0,87
Skupaj	83,98	107,24	44,40	60,99	128,38	168,23

5. Merila za odmero komunalnega prispevka

14. člen

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- a) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine; pri izračunu komunalnega prispevka je: $D_p = 30\%$ in $D_t = 70\%$,
- b) 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:
 - gostinske stavbe je $K_d = 1,3$;
 - garažne stavbe in deli stavb namenjeni parkiranju, razen garaž v eno- in dvostanovanjskih objektih, ki se obračunavajo s faktorjem dejavnosti za klasifikacijo pretežnega namena stavbe, je $K_d = 0,7$; za garažne stavbe se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste CE-PIRAN in CE1-2-3 ter vodovod, to je VO-PIRAN in VO 1-2-3;
 - 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).
- c) Olajšav zavezancem ni.

15. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe iz 12., 13. in 14. 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 neto tlorisne površine iz 13. člena Odloka.
- (3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 2.5 Podatki o površini območja in objektov.
- (4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine, ki je navedena v programu opremljanja, poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz programa opremljanja.
- (5) 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:

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

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A_{parcels}$: 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.

IV. 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 ($Ct(ij)$), 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 sprejetega odloka o programu opremljanja oz. programa opremljanja sklene z investitorjem gradnje objektov pogodbo o opremljanju, z vsebino, ki je določena v Zakonu 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 – ZUUIFO in 61/17 – ZUreP-2) ter v Zakonu o urejanju prostora (ZUreP – 2) (Uradni list RS, št. 61/2017).

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.

19. člen

V skladu s 24. členom Odloka o OPPN Termalna riviera je, zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotrnosti izgradnje infrastrukture, predvidena izgradnja objektov po sklopih:

Sklopi so naslednji:

- 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.

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.

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

Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.

20. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

21. člen

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

Številka: 3505-7/2012
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka:
Numero: 3505-7/2012

Piran:
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014-UPB in 35/17) je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnic in svetnikov, ki so jih podali na današnji seji Občinskega Sveta Občine Piran in stališčem delovnih teles Občinskega Sveta Občine Piran.

2.

Predlagatelj predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Termalna riviera naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnic in svetnikov ter Odbora preuči in po možnosti upošteva pri pripravi odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman

