

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19), v nadaljevanju: Uredba), 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 MARIČKA
(uradno prečiščeno besedilo)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, št.38/17) (v nadaljevanju: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba IUE d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana, april 2021.

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: vodovodno in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu ter rekonstrukcijo - razširitev ceste do objektov A1, B1, B2 in B3.

Poleg komunalne opreme iz tretjega odstavka tega člena bo potrebna izgradnja gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: nizkonapetostnega električnega omrežja, trafo postaje in telekomunikacijsko omrežje.

II. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom in zajemajo: rekonstrukcijo - razširitev ceste do objektov A1, B1, B2 in B3, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu. V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; to so: stroški izdelave OPPN in programa opremljanja, stroški inženiringa (vodenja in nadzor) ter stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije v višini 7% od vrednosti investicije.

Ureditev zelenih površin, internih priključnih cest in parkirnih mest ter ureditev odjemnih mest za zbiranje in odvoz odpadkov, je strošek investitorjev. Zato navedeni stroški niso vključeni v skupne oziroma obračunske stroške.

V skupnih oz. obračunskih stroških so vključeni stroški pridobitve služnostne pravice za izgradnjo komunalne infrastrukture. Vsi navedeni stroški bodo bremenili investitorje gradnje novih objektov v enoti urejanja Eu-2.

Skupni stroški oz. obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 162.522,70 EUR.

Višina obračunskih komunalne opreme je po vrstah komunalne opreme razvidna v poglavju v 5.2 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 bruto tlorisne površine objektov
4. Preračun obračunskih stroškov za novo in za obstoječo komunalno opremo na enoto mere
5. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
 - a) Razmerje med merilom parcele in merilom bruto tlorisne površine

b) 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). Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Območje OPPN Marička je razdeljeno na dve obračunski območji z oznakama Eu-1 in Eu-2. V obračunskem območju Eu-1, v skladu z OPPN Marička in Programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, ni predvidena gradnja nove komunalne opreme. Gradnja nove komunalne opreme je, na podlagi OPPN Marička in Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, predvidena samo na območju Eu-2. Obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme obsega samo območje Eu-2.

2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo

9. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena, stroške izdelave OPPN in programa opremljanja, projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, stroške inženiringa (vodenja in nadzor) ter pridobitev služnostne pravice. Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo 162.522,70 EUR, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa 204.524,71 EUR.

V obračunskih stroških gradnje komunalne opreme niso vključeni stroški financiranja. V vseh stroških, razen za vodovodno in odpadno kanalizacijo, je vključen DDV.

Višina obračunskih stroškov komunalne opreme je po vrstah komunalne opreme razvidna v 5.poglavju Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

10. člen

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, 367.047,41 EUR.

Obračunska območja	REVALORIZIRANI ZNESEK NA DAN 31.12.2020		
	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (OKO) (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (NKO) (EUR)	Skupaj OKO + NKO (EUR)
CE-PIRAN	63.010,56	-	63.010,56
CE1-2-3	47.130,29	29.136,89	76.267,18
VO-PIRAN	44.676,14	-	44.676,14
VO1-2-3	-	69.068,90	69.068,90
KA-PIRAN	23.843,92	-	23.843,92
KA1-2-3	-	64.316,91	64.316,91
JP1-2-3	24.626,77	-	24.626,77
OD-PIRAN	1.237,04	-	1.237,04
SKUPAJ	204.524,71	162.522,70	367.047,41

3. Parcele in bruto tlorisne površine objektov

11. člen

Parcele in bruto tlorisne površine objektov v območju OPPN so določene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu in so podane v poglavju 6 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

4. Preračun obračunskih stroškov za novo in obstoječo komunalno opremo na enoto mere

12. 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 (C_{pN}) in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (C_{tN}).

Preračun obračunskih stroškov na enoti mere iz prejšnjega odstavka tega člena za obstoječo in novo komunalno opremo, je po vrstah komunalne opreme naslednji:

Komunalna oprema – obračunska območja	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 31.12.2020		OKO na dan 31.12.2020		NKO na dan 31.12.2020	
	C _{tN} (EUR/m ²)	C _{pN} (EUR/m ²)	C _{tN} (EUR/m ²)	C _{pN} (EUR/m ²)	C _{tN} (EUR/m ²)	C _{pN} (EUR/m ²)
CE-PIRAN	37,44	16,49	37,44	16,49	-	-
CE1-2-3	45,32	19,95	28,00	12,33	17,31	7,62
VO-PIRAN	26,55	11,69	26,55	11,69	-	-
VO1-2-3	41,04	18,07	-	-	41,04	18,07
KA-PIRAN	14,17	6,24	14,17	6,24	-	-
KA1-2-3	38,22	16,83	-	-	38,22	16,83
JP1-2-3	14,63	6,44	14,63	6,44	-	-
OD-PIRAN	0,74	0,32	0,74	0,32	-	-
Skupaj	218,09	96,04	121,52	53,51	96,57	42,52

5. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka

13. člen

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- Razmerje med merilom parcele in merilom bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka je: $D_{pN} = 30\%$ in $D_{tN} = 70\%$,
- Olajšav zavezancem ni.

14. člen

- Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe iz 10., 11., 12. in 13. člena tega Odloka.
- Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 2.5 Podatki o površini območja in objektov.
- V primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka uporablja preračun na enoto parcele in na enoto bruto tlorisne površine iz 12. člena Odloka.
- 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 programu opremljanja, poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisno površino iz programa opremljanja.

(5) Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se uporabi naslednjo formulo:

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (A_{\text{GP}} \times C_{\text{PN}}(ij) \times D_{\text{PN}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tN}}(ij) \times D_{\text{tN}})$$

Posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}}(ij)$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{PN}}(ij)$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{PN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{\text{tN}}(ij)$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

(6) Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se uporabi naslednjo formulo:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{\text{GP}} \times C_{\text{pO}}(i) \times D_{\text{pO}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tO}}(i) \times D_{\text{tO}} \times F_{\text{n}})) \times p_{\text{sz}}(i)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{pO}}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{pO} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{\text{tO}}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{tO} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_{n} : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{\text{sz}}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%).

(7) Občina nima določnega F_{n} : faktor namembnosti objekta, zato se šteje, da je F_{n} za stavbe enak 1.

Občina nima določenega $p_{\text{sz}}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, zato je prispevna stopnja zavezanca 100%.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

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

Pri odmeri komunalnega prispevka bo lahko občina upoštevala tudi plačilo komunalnega prispevka za obstoječi objekt s št. 556, k.o. Sečovlje, ki se ruši, na lokaciji gradnje novega objekta C-1 in nestanovanjske dele objekta, v kolikor bo investitor predložil dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

Po tem odloku se odmerja komunalni prispevek samo za investitorje gradnje objektov in nove komunalne opreme v enoti urejanja Eu-2. Investitorjem gradnje objektov v enoti urejanja Eu-1, se komunalni prispevek odmerja na podlagi veljavnega Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

16. člen

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (C_{pN}) in stroški opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (C_{tN}) 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.

17. člen

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 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.

18. člen

V skladu s 48. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN možna faznost gradnje objektov.

Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno, neodvisno eden od drugega, pri tem da vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo, skladno z določili OPPN.

19. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (uradno prečiščeno besedilo), objavljen v Ur.l. RS, št.38/2017.

20. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

21. člen

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

Številka: 3505-6/2013

Piran,

Župan Občine Piran

Denio Zadković