



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

**NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPPN  
TERMALNA RIVIERA**

OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN  
21.04.2022

**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.**





## 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 kopalništvo s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.a - območje hangarjev s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.b – parkirna hiša s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.c - servisno območje s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.d – dostopna cesta v Marino,
- sklop III. - parkirišče s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop IV. – obalna promenada v Marini,
- sklop V. – obstoječe ureditve.

**Sklop III. - parkirišče je treba zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. - termalno kopalništvo. Izvedba sklopa I. – termalno kopalništvo 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 kopalništvo.**

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





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 projektna 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 OPREMILJANJA 11.08.2018					NOVELACIJA PROGRAMA OPREMILJANJA 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)/m <sup>2</sup> parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m <sup>2</sup> BTP	Obstoječa komunalna oprema (OKO) (v EUR)	Nova komunalna oprema (NKO) (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	Skupaj (OKO in NKO)/m <sup>2</sup> parcele	Skupaj (OKO in NKO)/m <sup>2</sup> 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

GRMOČJE IZDRŽAVE  
OTPRILJA



LEGENDA VODOVODS

- VODOVOD OBLISTEČE
- VODOVOD PREDVIBENO - JAVNO
- VODOVOD PREDVIBENO - INTERNO

LEGENDA KANALIZACIJA

- KANALIZACIJA FEKALNA OBLISTEČA
- KANALIZACIJA METEORNA OBLISTEČA
- KANALIZACIJA FEKALNA NOVA
- KANALIZACIJA METEORNA NOVA

OBKLEPI

- 2A SKUPNI DELI - TERMALNO KOPALNICE
- 2A HOTEL IN TERMALNI CENTRI
- 2B OBLISTEČI JAVNOGA OBLISTEČA IN PARNIČNICE
- 2C OBLISTEČI JAVNOGA
- 2D OBLISTEČI PARNIČAR
- 2N PARNIČNA HIŠA
- R NAOSTRESEK
- 2G PAKSIRITIV VARNIKALIA
- 2H OBLISTEČI OBLIKET - SANITARNE
- 2I OBLISTEČI OBLIKET - AVTOVARNIKALIA
- 2I OBLISTEČI OBLIKET - SANITARNE
- 2J1-J7 JAVNI DELI OBLISTEČI JAVNOGA OBLISTEČA
- 2J1-J7 OBLISTEČI JAVNOGA OBLISTEČA

Šifra	Opis	Enota	Opomba
1	1:500	1:500	
2	1:1000	1:1000	
3	1:2000	1:2000	
4	1:5000	1:5000	
5	1:10000	1:10000	
6	1:20000	1:20000	
7	1:50000	1:50000	
8	1:100000	1:100000	
9	1:200000	1:200000	
10	1:500000	1:500000	
11	1:1000000	1:1000000	
12	1:2000000	1:2000000	
13	1:5000000	1:5000000	
14	1:10000000	1:10000000	
15	1:20000000	1:20000000	
16	1:50000000	1:50000000	
17	1:100000000	1:100000000	
18	1:200000000	1:200000000	
19	1:500000000	1:500000000	
20	1:1000000000	1:1000000000	



NPO ZA OPPN TERMALNA RIVIERA



scapelab  
ARHITEKTI DOBRIN

HVALA ZA POZORNOST