



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN - IL SINDACO

5

Številka : 3505-11/2015
Numero :

Piran :
Pirano : 01.02. 2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Obrazložitev in utemeljitev Predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Sončne vile Beli križ (prva obravnava)

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list, RS št. 5/2014-UPB-2) predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN SONČNE VILE BELI KRIŽ (PRVA OBRAVNAVA)

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ♦ Peter Bossman, Župan Občine Piran
- ♦ dr. Manca Plazar, vodja Urada za okolje in prostor
- ♦ Jasmina Bolčič, svetovalka za prostorsko planiranje



Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka: 3505-11/2015
Numero:

Piran: 27.01.2016
Pirano

Zadeva: **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU
OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN SONČNE VILE
BELI KRIŽ
PRVA OBRAVNAVA**

I. Pravna podlaga

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

- Zakon 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 in 14/15 – ZUUJFO),
- 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),
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sončne vile Beli Križ (Uradne objave Primorske novice, št. 1/2010).

Poleg navedenih predpisov so za pripravo Odloka o spremembah in dopolnitvah ter strokovne podlage Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Sončne vile Beli Križ (v nadaljevanju: Program opremljanja), ki predstavlja eno od podlag za izdelavo Odloka o programu opremljanja, uporabljeni še nekateri drugi zakoni, predpisi, občinski akti, zbirke podatkov, podatki občinskih proračunov različnih let Občine Piran, itd.. Vsi uporabljeni predpisi, akti, podatki, itd. so navedeni v Programu opremljanja.

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 Sončne vile Beli Križ (v nadaljevanju: OPPN Sončne vile), 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.

Odlok o programu opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so investitorji v gradnjo stavb na območju opremljanja, ki je enako območju OPPN Sončne vile.

Trenutno opremljanje območja OPPN Sončne vile določata dva člena Odloka o OPPN Sončne vile Beli Križ, to sta 30. in 31. člen. Upravno sodišče je s Sodbo, št. IU 809/2012-12 z dne 14.3.2012, odločilo, da sta ta dva člena Odloka o OPPN nezakonita in občini naložila, da uredi odmerjanje komunalnega prispevka za območje OPPN Sončne vile. Z uveljavitvijo tega novega programa opremljanja se bosta prenehala uporabljati 30. in 31. člen Odloka o OPPN Sončne vile Beli Križ.

III. Predvidena infrastruktura in dinamika njene gradnje

Program opremljanja obravnava izgradnjo naslednje nove komunalne opreme:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu,
- dovozna cesta od priključka na Belokriško do območja zazidave.

Poleg izgradnje nove komunalne opreme program opremljanja obravnava tudi obstoječo komunalno premo, na katero se bo nova komunalna oprema priključila ali jo bodo uporabljali lastniki stavb v območju opremljanja. Ta obstoječa komunalna oprema je:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu,
- območja javnih odprtih in zelenih površin,
- območja za ravnanje z odpadki.

V programu opremljanja je opisana in delno ovrednotena tudi ostala infrastruktura. Infrastruktura državnega pomena je:

- državne ceste (regionalna cesta R3 629 – Belokriška cesta)
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

Interna infrastruktura območja je:

- interna servisna cesta s cestno razsvetljavo in parkiriščem,
- interno stopnišče na vzhodu območja
- interno plinsko omrežje s plinohramom UNP,
- postavitvena mesta za zabojnike za zbiranje preostanka mešanih in bioloških odpadkov ter postavitveno mesto za zabojnike za ločene frakcije odpadkov.

Vsa predvidena nova komunalna oprema bo namenjena oskrbi stavb v območju urejanja oziroma območju OPPN, zato je meja obračunskega območja po tem programu opremljanja enaka meji območja urejanja po OPPN Sončne vile.

Načrtovana nova komunalna oprema se lahko zgradi istočasno s stavbami v območju urejanja, ki jih bo oskrbovala, vendar mora biti njena gradnja končana in mora biti infrastruktura predana v uporabo najkasneje pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj za stavbe. Občina Piran v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna trenutno ne načrtuje gradnje te komunalne opreme.

IV. Stroški opremljanja zemljišč za gradnjo, merila za odmero komunalnega prispevka in pogodba o opremljanju

Stroški opremljanja zemljišč za gradnjo obsegajo stroške za novo komunalno opremo in sorazmerni del stroškov za obstoječo komunalno opremo, na katero se nova oprema in objekti priključujejo.

Stroški za izgradnjo nove opreme so skupni stroški investicije oziroma opremljanja. Skupni stroški opremljanja so sestavljeni iz obračunskih stroškov in drugih virov financiranja komunalne opreme. Drugi viri financiranja so vsa ostala finančna sredstva, ki se ne zberejo z odmerjenim komunalnim prispevkom na območju opremljanja. V primeru opremljanja območja OPPN Sončne vile predstavljajo druge vire financiranja zemljišča za dostopno cesto, ker bodo dostopno cesto uporabljali tudi okoliški prebivalci, katerih stavbe niso vključene v območje opremljanja. Stroški opremljanja območja OPPN Sončne vile z novo komunalno opremo so predstavljeni v spodnji tabeli:

obračunsko območje		skupni stroški (EUR)	drugi viri (EUR)	obračunski stroški (EUR)
CE-1-2-3-sv	cestno omrežje	477.813,97	174.663,74	303.150,23
VO-1-2-3-sv	vodovodno omrežje	125.125,80	0,00	125.125,80
KA1-2-3-sv	kanalizacijsko omrežje	498.947,75	0,00	498.947,75
SKUPAJ:		1.101.887,53	174.663,74	927.223,79

Del stroškov za obstoječo komunalno opremo se izračuna kot komunalni prispevek skladno z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo (v nadaljevanju: Odlok za celo občino). Natančni delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je izračunan na podlagi primerjave stroškov med obstoječo komunalno opremo, izračunanih skladno z Odlokom za celo občino in stroškov izgradnje nove komunalne opreme. Primerjava stroškov je izračunana po vrstah komunalne opreme.

V primeru, ko znašajo stroški za posamezno novo komunalno opremo več, kakor znašajo stroški za istovrstno obstoječo komunalno opremo, investitorju ni potrebno plačati sorazmernega deleža za to obstoječo komunalno opremo. V primeru, ko strošek za posamezno novo komunalno opremo ne presega obračunanega stroška za posamezno obstoječo komunalno opremo, se strošek za obstoječo komunalno opremo zmanjša za višino vlaganj v novo komunalno opremo.

Glede na to, da so stroški izgradnje nove sekundarne komunalne opreme za vodovodno in kanalizacijsko omrežje višji od izračunanih stroškov za obstoječo sekundarno komunalno opremo iste vrste, bodo investitorji območja OPPN Sončne vile plačali komunalni prispevek za obstoječo primarno komunalno opremo (ceste, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in območja za ravnanje z odpadki) in delno za obstoječo sekundarno komunalno opremo (del za ceste in javne zelene in odprte površine). Investitorji bodo morali poravnati v celoti tudi del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. V spodnji tabeli so prikazani obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo po obračunskih območjih:

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	259.379,47	0,00	259.379,47
CE1-2-3, CE1-2-3-sv	12.129,50	303.150,23	315.279,73
VO-PIRAN	184.025,98	0,00	184.025,98
VO1-2-3, VO1-2-3-sv	0,00	125.125,80	125.125,80
KA-PIRAN	89.314,65	0,00	89.314,65
KA1-2-3, KA1-2-3-sv	0,00	498.947,75	498.947,75
JP1-2-3	97.574,70	0,00	97.574,70
OD-PIRAN	5.176,06	0,00	5.176,06
SKUPAJ	663.248,41	927.223,79	1.590.482,20

Na podlagi znanih površin zemljišč namenjenih gradnji stavb in znanih vsot neto tlorisnih površin stavb iz OPPN se izračunajo obračunski stroški na enoto mere, t.j. m² parcele in m² neto tlorisnih površin, na podlagi katerih se nato ob odmeri izračuna komunalni prispevek. Obračunski stroški na enoto mere so prikazani v spodnjih tabelah.

Obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo:

Obračunsko območje nove komunalne opreme	Cpij [€/m ²]	Ctij [€/m ²]
primarna komunalna oprema		
VO-PIRAN	0,00	0,00
KA-PIRAN	0,00	0,00
CE-PIRAN	0,00	0,00
OD-PIRAN	0,00	0,00
sekundarna komunalna oprema		
VO-1-2-3-sv	11,96	17,19
KA-1-2-3-sv	47,70	76,53
CE-1-2-3-sv	28,98	41,65
JP-1-2-3	0,00	0,00

Obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo:

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Cpij [€/m ²]	Ctij [€/m ²]
primarna komunalna oprema		
VO-PIRAN	17,59	25,29
KA-PIRAN	8,54	13,70
CE-PIRAN	24,79	35,64
OD-PIRAN	0,49	0,79
sekundarna komunalna oprema		
VO1-2-3	0,00	0,00
KA1-2-3	0,00	0,00
CE1-2-3	1,16	1,67
JP-1-2-3	9,33	14,97

Merila (delež parcele in delež NTP, faktor dejavnosti) za odmero komunalnega prispevka so enaka, kot v Odloku za območje cele občine. V območju OPPN Sončne vile se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Delež parcele Dp je 0,3, delež neto tlorisnih površin Dt je 0,7. Faktorji dejavnosti za posamezne vrste stavb so:

Šifra (CC-SI)	faktor Kd	opredelitev, izjeme
111, 1121	0,9	eno- in dvostanovanjski objekti, ostalo
11220	1,3	tri- in večstanovanjski objekti
1242	0,7	Garažne stavbe
1271	0,7	Nestanovanjske kmetijske stavbe

Upravni organ občine lahko odmeri komunalni prispevek, če je načrtovana gradnja manjkajoče komunalne opreme v tekočem ali naslednjem letu v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. V nasprotnem primeru se komunalna oprema ne bi zgradila in investitor ne bi mogel svojih načrtovanih objektov priključiti na komunalno opremo, posledično pa v takšnem primeru ne more graditi teh objektov.

Občina in investitor objektov lahko skleneta pogodbo o opremljanju, če je za območje opremljanja sprejet program opremljanja. S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo in jo neodplačno predal občini ter tako v celoti ali delno opremil zemljišča, na katerih namerava graditi, in tako poravnal del komunalnega prispevka v naravi. Drugi del komunalnega prispevka je investitor dolžan plačati občini. Običajno je to del komunalnega prispevka za priključevanje na obstoječo komunalno opremo.

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.

Odlok o programu opremljanja je nujna podlaga za izvedbo ureditev v območju OPPN.

V. Obrazložitev postopka izdelave in finančni učinki investicije

Na območju urejanja velja Odlok o OPPN Sončne vile Beli Križ (Uradne objave Primorske novice, št. 1/2010), ki je bil na občinskem svetu sprejet dne 15.12.2009. 30. in 31. člen tega odloka opredeljujeta opremljanje zemljišč za gradnjo in odmero komunalnega prispevka. Občina Piran je v preteklosti na podlagi teh členov odloka že odmerila komunalni prispevek, vendar se je investitor na odmero pritožil in na koncu vložil tožbo na Upravno sodišče, ki je odločilo, da sta ta dva člena Odloka o OPPN nezakonita in občini naložila, da uredi odmerjanje komunalnega prispevka za območje OPPN Sončne vile. Z uveljavitvijo tega novega programa opremljanja se bosta prenehala uporabljati 30. in 31. člen Odloka o OPPN Sončne vile Beli Križ.

Občina Piran je pristopila k urejanju opremljanja območja OPPN že z Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran, ki ste ga občinski svetnici in svetniki obravnavali na redni seji julija 2015. Na tej seji je občinski svet predlagal, da občina za območje OPPN Sončne vile pripraviti samostojni odlok o programu opremljanja.

Za pripravo odloka tega odloka so uporabljene podlage iz OPPN Sončne vile Beli Križ in strokovne podlage, ki so bile izdelane za ta OPPN, predpisi, ki urejajo opremljanje zemljišč za gradnjo in baze podatkov uradnih institucij, kakor tudi občine in izdelovalca. Novi program opremljanja je podlaga za opremljanje zemljišč z manjkajočo komunalno opremo in odmero komunalnega prispevka. Je tudi podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju kot oblika posebnega načina plačila dela ali celotnega komunalnega prispevka.

Glede na to, da Občina Piran trenutno ne načrtuje gradnje manjkajoče komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna, je, v kolikor bi investitor želel zgraditi stavbe, edina rešitev, da z občino sklene pogodbo o opremljanju, s katero bi se občina in investitor dogovorila, da investitor sam zgradi manjkajočo novo komunalno opremo. Novo komunalno opremo bi po pridobitvi uporabnega dovoljenja in zagotovitvi pravice uporabe občina prevzela kot plačilo dela komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Investitor bi moral plačati še preostali del komunalnega prispevka v višini približno 663.248,41 EUR za obstoječo komunalno opremo. Enako pogodbo o opremljanju bi občina in investitor lahko sklenila tudi na podlagi splošnega Odloka o programu opremljanja za območje cele občine.

Občina Piran bo tako pridobila novo komunalno opremo v vrednosti približno 927.223,79 EUR, katero bodo uporabljali tudi občani izven območja urejanja OPPN Sončne vile, in del komunalnega prispevka za priključitev na obstoječo komunalno opremo v višini približno 663.248,41 EUR.

Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo, da obravnava Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Sončne vile Beli Križ in ga sprejme v prvi obravnavi.

Pripravila:

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

Vodja Urada za okolje in prostor Občine Piran
Doc. dr. Manca Plazar



Direktorica Občinske uprave
Janja Pavšič

Priloge:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Sončne vile Beli križ (digitalna oblika oz. na spletni strani),
- predlog Odloka,
- predlog Sklepa,
- grafični prilogi:
 - o Prikaz obračunskega območja in parcelacije območja OPPN Sončne vile Beli Križ, priloga 1,
 - o Prikaz komunalne opreme območja OPPN Sončne vile Beli Križ, priloga 2.

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

Na podlagi 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 in 14/15 – ZUUJFO), v skladu s 17. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in 7. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014) je Občinski svet Občine Piran na redni seji, dne sprejel:

**ODLOK O
PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE
OPPN SONČNE VILE BELI KRIŽ**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja zemljišč na območju OPPN Sončne vile Beli Križ (Uradne objave Primorske novice, št. 1/2010) (v nadaljevanju: program opremljanja), števil. proj. 42/15-1, ki ga je v januarju 2016 izdelalo podjetje Biro Obala d.o.o., Ulica stare pošte 3, Koper.

2. člen

(1) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

(1) Sestavni deli programa opremljanja so:

- besedilo odloka;
- izračun skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- roki za gradnjo komunalne opreme;
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme;
- grafični prikaz predloga parcelacije zemljišč na območju opremljanja in obračunskih območij.

4. člen

(1) V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

1. Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

2. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanica ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača Občini Piran.

3. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

4. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

5. Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.

6. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi parcela namenjena gradnji iz veljavnih prostorskih aktov.

7. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA

5. člen

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo novo gospodarsko javno infrastrukturo:

- ceste,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko meteorno in fekalno omrežje,

(2) Program opremljanja obravnava naslednjo obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena (komunalno opremo):

- ceste,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje meteorne in fekalne kanalizacije,
- območja javnih odprtih in zelenih površin,
- območja za ravnanje z odpadki.

(3) Prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme je razviden iz programa opremljanja.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA

6. člen

(1) Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka območju OPPN Sončne vile Beli Križ.

(2) Obračunska območja za novo komunalno opremo so:

- VO-1-2-3-sv: novo vodovodno omrežje;
- KA-1-2-3-sv: nova meteorna in fekalna kanalizacija;
- CE-1-2-3-sv: novo cestno omrežje.

(3) Obračunska območja za novo komunalno opremo so na vpogled v grafičnem izrisu programa opremljanja.

7. člen

(1) Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo so enaka obračunskim območjem v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, št. 106/2012).

(2) Obračunska območja obstoječe primarne komunalne opreme so:

- območje primarnih občinskih cest: CE-PIRAN,
- območje primarnega vodovodnega omrežja: VO-PIRAN,
- območje primarne kanalizacije: KA-PIRAN,
- površine za ravnanje z odpadki: OD-PIRAN

(3) Obračunska območja obstoječe sekundarne komunalne opreme so:

- območje sekundarnih občinskih cest: CE1-2-3
- območje sekundarnega vodovodnega omrežja: VO1-2-3,
- območje sekundarne kanalizacije: KA1-2-3,
- območja javnih odprtih in zelenih površin: JP1-2-3.

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI

8. člen

(1) Skupni stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	nova komunalna oprema	skupni stroški za novo komunalno opremo (EUR)
VO-1-2-3-sv	vodovod iz nodularne litine: - NL DN 100 mm v dolžini 239,40 m - NL DN 150 mm v dolžini 145,30 m	125.125,80
KA-1-2-3-sv	meteorna kanalizacija z zadrževalnikom in fekalna kanalizacija	498.947,75
CE-1-2-3-sv	dovozna cesta z obračališčem in pločnikom, zemljišča za izvedbo celotne ceste, vključno z obračališčem, cestno razsvetlavo, podpornimi in opornimi zidovi ter odvodnjanjem ceste v priključku na Belokriško cesto	477.813,97
SKUPAJ :		1.101.887,53

(2) Skupni stroški nove komunalne opreme, razen stroškov za vodovodno omrežje in fekalno kanalizacijo, vsebujejo DDV.

9. člen

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	nova komunalna oprema	obračunski stroški nove komunalne opreme (EUR)
VO-1-2-3-sv	vodovod iz nodualrne litine: - NL DN 100 mm v dolžini 239,40 m - NL DN 150 mm v dolžini 145,30 m	125.125,80
KA-1-2-3-sv	meteorna kanalizacija z zadrževalnikom in fekalna kanalizacija	498.947,75
CE-1-2-3-sv	dovozna cesta z obračališčem in pločnikom, zemljišča za izvedbo obračališča, cestno razsvetljavo, podpornimi in opornimi zidovi ter odvodnjavanjem ceste v priključku na Belokriško cesto	303.150,23
SKUPAJ :		927.223,79

(2) Obračunski stroški in skupni stroški nove komunalne opreme iz 8. člena tega odloka, zmanjšani za vrednost dela zemljišč za izvedbo dovozne ceste v vrednosti 174.663,70 EUR.

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE

10. člen

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 9. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme so:

obračunsko območje	vrsta nove komunalne opreme	Cpij	Ctij
		(EUR/m ²)	(EUR/m ²)
VO-1-2-3-sv	vodovod iz nodualrne litine: - NL DN 100 mm v dolžini 239,40 m - NL DN 150 mm v dolžini 145,30 m	11,96	17,19
KA-1-2-3-sv	meteorna kanalizacija z zadrževalnikom in fekalna kanalizacija	47,70	76,53
CE-1-2-3-sv	dovozna cesta z obračališčem in pločnikom, zemljišča za izvedbo obračališča, cestno razsvetljavo, podpornimi in opornimi zidovi ter odvodnjavanjem ceste v priključku na Belokriško cesto	28,98	41,65

11. člen

(1) Obračunski stroški na enoto mere za obstoječo primarno komunalno na območju opremljanja so:

obračunsko območje obstoječe primarne komunalne infrastrukture	Cpii	Ctij
	EUR/m ²	EUR/m ²
CE-PIRAN	24,79	35,64
VO-PIRAN	17,59	24,29
KA-PIRAN	8,54	13,70
OD-PIRAN	0,49	0,79

(2) Obračunski stroški na enoto mere za obstoječo sekundarno komunalno opremo na območju opremljanja so:

obračunsko območje obstoječe sekundarne komunalne infrastrukture	Cpij	Ctij
	(EUR/m ²)	(EUR/m ²)
CE1-2-3	1,16	1,67
VO1-2-3	0,00	0,00
KA1-2-3	0,00	0,00
JP1-2-3	9,33	14,97

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obračunsko območje OD-PIRAN mora zagotoviti dostop tovornjaku za odvoz odpadkov do zbirnega in odjemnega mesta za odpadke.

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. člen

(1) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je $D_p : D_t = 0,3 : 0,7$.

(2) Faktorji dejavnosti za del stavbe s posameznimi klasifikacijami skladno z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011) so:

Šifra (CC- SI)	faktor	opredelitev
111, 1121	0,9	eno- in dvostanovanjski objekti, ostalo
11220	1,3	tri- in večstanovanjski objekti
1242	0,7	garažne stavbe
1271	0,7	nestanovanjske kmetijske stavbe

Za vse ostale vrste stavb, ki niso navedene v tabeli v tem členu, je faktor dejavnosti enak 1,0.

(3) Komunalni prispevek na območju, ki se ureja s tem programom opremljanja, se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

VII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- (2) Komunalni prispevek se odmeri ob priključevanju na komunalno opremo:
- za objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja,
 - za objekte, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, ob priključitvi na zahtevo zavezanca in po uradni dolžnosti.
- (3) Komunalni prispevek se odmeri v sorazmernem deležu za tisto komunalno opremo, na katero se stavba priključuje. Za garažno stavbo se odmeri komunalni prispevek samo za obračunska območja cest (CE-PIRAN, CE1-2-3 in CE-1-2-3-sv) in vodovoda (VO-PIRAN, VO1-2-3 in VO-1-2-3-sv).

14. člen

- (1) Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme za posamezne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KPi = (A(\text{parcela}) * Cpij * Dp) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ctij * Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KPi.....komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,

A(parcela)...površina parcele objekta,

Cpij.....indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Dp..... delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

K(dejavnosti)...faktor dejavnosti,

Ctij.....indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

A(tlorisna)...neto tlorisna površina objekta,

Dt..... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

- (2) Skupni komunalni prispevek je vsota komunalnih prispevkov za določeno vrsto komunalne opreme.

- (3) Rok za plačilo komunalnega prispevka je 15 dni po pravnomočnosti odločbe o odmeri.

15. člen

- (1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta, površino parcele namenjene gradnji ali spreminja namembnost objekta ali dela objekta, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračuna komunalni prispevek pred spremembo neto tlorisne površine objekta, površine parcele namenjene gradnji ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta in višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine objekta, površine parcele namenjene gradnji ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med izračunanim komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim

prispevkom pred spremembo. Če je razlika negativna, občina ne vrne v preteklosti plačanega komunalnega prispevka.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se na podlagi dokazil o plačilih upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave OPPN in programa opremljanja.

(3) Pri odmeri dela komunalnega prispevka za priključitev na obstoječo komunalno opremo se upošteva predhodno plačilo komunalnega prispevka za obstoječe objekte, ki so skladno z veljavnim OPPN predvideni za rušenje. Za stanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene pred 1.1.1968, se upošteva že plačani komunalni prispevek za priključitev na obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna skladno s tem odlokom. Za ostale stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe se upošteva predhodno plačani komunalni prispevek, ki se izračuna skladno s tem odlokom, za priključitev na obstoječo komunalno opremo, za katero investitor predloži dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

16. člen

(1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele (Cpij) in obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta (Ctij) iz 10. in 11. člena tega odloka 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«.

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

VIII. TERMINSKI PLAN

17. člen

(1) Vsa infrastruktura, ki je obravnavana v programu opremljanja, se mora zgraditi pred zaključkom gradnje stavb, načrtovanih z OPPN Sončne vile Beli Križ. Infrastruktura se lahko gradi tudi istočasno s stavbami.

(2) Infrastruktura se lahko gradi tudi fazno, tako da posamezna faza predstavlja zaključeno celoto in je možno na podlagi zgrajene posamezne faze nanjo priključiti stavbe. Pred izgradnjo vseh stavb v območju opremljanja mora biti zgrajena vsa infrastruktura do vključno zadnje faze.

IX. POGODBA O OPREMLJANJU

18. člen

(1) S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi.

(2) Stroške izgradnje nove komunalne opreme in stroške zagotavljanja zemljišč, na katerih bo zgrajena komunalna oprema, nosi investitor. Šteje se, da investitor na ta način v naravi plača del komunalnega prispevka za priključitev na 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.

(3) Pogodba o opremljanju mora vsebovati najmanj vsa določila, ki so navedena v 78. členu Zakona o prostorskem načrtovanju.

(4) Investitor, ki s pogodbo o opremljanju zgradi del ali celotno novo komunalno opremo in jo, vključno z zemljišči za to komunalno opremo, neodplačno preda občini kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi, kot je to zapisano v drugem (2) odstavku tega člena, je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka do celote, ki se izračuna in odmeri po tem odloku.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka se prenehata uporabljati 30. in 31. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sončne vile Beli Križ (Uradne objave Primorske novice, št. 1/2010).

20. člen

Program opremljanja je na vpogled na Občini Piran.

21. člen

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

Številka: 3505-11/2015
Piran,

Župan Občine Piran
Peter Bossman



OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 3505-11/2015
Numero:

Piran:
Pirano

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (UPB2, Uradni list RS, št. 5/2014) 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 Sončne vile Beli Križ v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnikov, ki so jih dali na današnji seji Občinskega sveta Občine Piran ter s stališčem Odbora za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

2.

Predlagatelj predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Sončne vile Beli Križ naj mnenja, predloge, pripombe in stališča svetnikov in odbora prouči in po možnosti upošteva pri pripravi predloga odloka za drugo obravnavo.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Peter Bossman