

Številka: 3505-47/2021

Datum: 16.06.2021

OBČINSKI SVET OBČINE PIRAN

Zadeva: **Predlog novelacij programov opremljanja**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednje gradivo:

NOVELACIJA PROGRAMOV OPREMLJANJA:

- A) Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce (po skrajšanem postopku),
- B) Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- C) Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna Rivera (po skrajšanem postopku),
- D) Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna Riviera (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- E) Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (po skrajšanem postopku),

- F) Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- G) Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug (po skrajšanem postopku),
- H) Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- I) Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko (prva obravnava).

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran,
- mag. Milena Tržan, Inštitut za urbano ekonomiko,
- Vesna Vičič, univ. dipl. prav.



Župan Občine Piran

Denio Zadković

PO POOBLASTILU
podžupan KARLO RADOVAC

h



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

OBRAZLOŽITEV:

Program opremljanja je akt, ki ga Občina sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka, kateri določa:

obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme, skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih, preračun obračunskih stroškov na m² parcele in m² tlorisne površine objekta in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Besedilni del programa opremljanja podrobneje določa podlage oziroma določila, predpisana z odlokom. Z njim se določuje in usklajuje dejavnosti, v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Program opremljanja je izdelan za odmero komunalnega prispevka za sorazmerne stroške izgradnje že zgrajene komunalne opreme in vsebuje vse potrebne podlage za obračun komunalnega prispevka. Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- prometno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- vodovodno omrežje,
- javne površine,
- objekti ravnanja z odpadki.

Odmera komunalnega prispevka za komunalno opremo, katere program opremljanja ne obravnava (infrastruktura še ni zgrajena), se izvede na podlagi za to komunalno opremo izdelanega in sprejetega programa opremljanja.

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa z veljavnim občinskim prostorskim aktom določena stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji objektov in ostala območja, na katerih stojijo ali se lahko gradijo objekti in se zanje lahko odmeri komunalni prispevek.

Na območju občine Piran je sprejetih in veljavnih več programov opremljanja stavbnih zemljišč, ki so:

- Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Piran (splošni program opremljanja stavbnih zemljišč),
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN Valeta,
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo v območju urejanja "Dom vodnih športov,
- Program opremljanja za gradnjo cerkve in župnijskega središča v Luciji,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera;

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč območja OPPN opuščeni rudnik Sečovlje,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč OPPN Vzhodni Pacug,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Kaštel,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko.

Vsi obstoječi programi opremljanja so bili izdelani v preteklosti na podlagi takrat veljavne zakonodaje: Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 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) ter Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Uradni list RS, št. 106/2012.

V času od sprejetja posameznih Občinskih prostorskih podrobnih načrtov (OPPN) oziroma programov opremljanja, se je spremenila zakonodaja, in sicer je s 1. junijem 2018 je začel veljati nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), objavljen v Uradnem listu RS, št. 61/2017 in na podlagi novega ZUreP-2.

Na podlagi navedenega Zakona je Vlada sprejela in objavila **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**, z začetkom veljavnosti 30.03.2019 (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019), z bistveno spremembo, da se obračunski stroški posamezne vrste obstoječe (OKO) in nove komunalne opreme (NKO) porazdelijo na bruto tlorisne površine stavbe (BTP), določene v skladu s standardom SIST ISO 9836, medtem ko je bila po Uredbi o vsebini programa opremljanja iz leta 2007 porazdelitev stroškov na neto tlorisne površine stavbe (NTP).

Uredba nalaga občinam, da morajo posamezne programe opremljanja uskladiti z novo uredbo **najpozneje v dveh letih po uveljavitvi Uredbe.**

Zaradi spremenjene zakonske podlage za odmero komunalnega prispevka je občina pristopila k novelaciji vseh programov opremljanja.

Programe opremljanja za posamezne OPPN je potrebno torej uskladiti skladno z navedeno Uredbo, sprejeto v letu 2019, kjer je bistvena novost ta, da se po novem komunalni prispevek odmerja za bruto površine in ne več neto površine, kot je to veljalo do sedaj.

Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo v sprejem prvi paket novelacij programov opremljanja in sicer programe opremljanja na območju naslednjih sprejetih občinskih prostorskih podrobnih načrtov (OPPN):

- A) OPPN Park Sonce,
- B) OPPN Termalna Rivera,
- C) OPPN Marička,
- D) OPPN Vzhodni Pacug,
- E) OPPN Hotel Marko.

Programe opremljanja za ostala območja, kakor tudi splošni program opremljanja, bomo Občinskemu svetu posredovali v obravnavo na eni izmed prihodnjih sej.

Spremembe, ki veljajo za vse obravnavane programe opremljanja so:

- način obračuna komunalnega prispevka (neto v bruto, kot je to sicer v preteklosti že bilo),
- vrednosti komunalnih prispevkov so revalorizirane z indeksom rasti cen gradbenih del na datum 31.12.2020
- faktor dejavnosti:.
- Nova Uredba predpisuje faktor namembnosti (F_n), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Glede na to, da je novelacija splošnega programa opremljanja v pripravi in da še le-ta ni sprejeta, se je pri vseh novelacijah programov opremljanja izhajalo iz določila Uredbe, da je $F_n = 1$ (točka 7, 25. člen Uredbe). Faktor dejavnosti je upoštevan pri vseh obstoječih programih opremljanja in na podlagi le-tega so izračunani stroški za obstoječo komunalno opremo in novo komunalno opremo. Z razliko med novo in obstoječo komunalno opremo je določena obveznost plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se je v novelaciji programov opremljanja samo revalorizirala.

Spremembe, ki tangirajo določene obstoječe programe opremljanja pa so naslednje:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce, kjer je poleg revalorizacije upoštevana razširitev zdravstvenega doma in pretežna izgradnja komunalne opreme. Zato so se stroški izgradnje nove komunalne opreme in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zmanjšali.
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, kjer so se stroški izgradnje nove komunalne opreme (skupni oziroma obračunski stroški) zmanjšali glede na sprejeti program opremljanja, ker se je obseg izgradnje nove komunalne opreme (ceste, vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija) **zmanjšal** zaradi natančnejše razmejitve priključkov, ki jih morajo izvesti lastniki-investitorji objektov, od sekundarne komunalne infrastrukture, ki jo bo zgradila Občina. V obstoječem programu opremljanja namreč so bili v obračunu komunalnega prispevka zajeti stroški izgradnje predvidenih cestnih priključkov (ki pa so v zasebni lasti), kar je bilo v nasprotju s siceršnjimi določbami programa opremljanja in OPPN, ki te priključke ne obravnava kot javne cestne površine. Spremenjena je tudi predhodna obveznost sklenitve pogodbe o opremljanju - v novelaciji je podana zgolj možnost (in ne več obveznost) sklenitve pogodbe o opremljanju, kar omogoča lažje izvajanje programa opremljanja in gradnje infrastrukture
- Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, kjer so že upoštevana izvršena plačila komunalnih prispevkov na območju OPPN. Tako se je iz obračunskih stroškov izločilo odmerjeni KP za površine zemljišč in bruto površine za posamezne objekte,
- Program opremljanja Hotel Marko, kjer se bo sprejemal samostojni Odlok, saj je bil obstoječ program opremljanja sprejet v okviru sprejetja OPPN.

Pripravili smo tudi primerjavi višin komunalnih prispevkov po prejšnjih programih opremljanja in po predvideni spremembi z obrazložitvijo:

OBMOČJE OPPN	VELJAVNOST ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA	NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA ODLOKOV O PPROGRAMIH OPREMLJANJA				NOVELACIJA PROGRAMOV OPREMLJANJA NA DAN 31.12.2020			POJASNILA
		OKO* (v EUR)	NKO* (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	OKO (v EUR)	NKO (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)		
HOTEL MARKO	08.02.2013	203.582,17	4.740,00	208.322,17	246.260,99	5.733,69	251.994,68	Upoštevana je samo revalorizacija izračunanega KP	
MARIČKA	29.07.2017	179.542,85	142.671,22	322.214,07	204.524,71	162.522,70	367.047,41	Poleg revalorizacije je upoštevano, da se v NPO načrtuje manjša izgradnja nove komunalne opreme	
PARK SONCE	22.03.2018	188.526,18	471.147,45	659.673,63	171.823,99	87.889,08	259.713,07	Poleg revalorizacije je upoštevana razširitev	

								zdravstvenega doma in pretežna izgradnja komunalne opreme. Zato so se stroški izgradnje nove komunalne opreme zmanjšali in tudi KP za obstoječo komunalno opremo se je zmanjšal.
OBMOČJE OPPN	VELJAVNOST ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA	NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA ODLOKOV O PPROGRAMIH OPREMLJANJA			NOVELACIJA PROGRAMOV OPREMLJANJA NA DAN 31.12.2020			POJASNILA
		OKO (v EUR)	NKO (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	OKO (v EUR)	NKO (v EUR)	SKUPAJ (v EUR) (OKO IN NKO)	
		4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49	4.281.000,26	2.676.528,68	6.957.528,94	
TERMALNA RIVIERA	11.08.2018							Upoštevana je samo revalorizacija izračunanega KP

VZHODNI PACUG	30.03.2013	106.202,04	1.658.531,49	1.764.733,50	87.043,73	1.535.869,38	1.622.913,11	Poleg revalorizacije je upoštevano plačilo KP dvanajstih investitorjev v območju OPPN
------------------	------------	------------	--------------	--------------	-----------	--------------	--------------	--

Legenda:

*OKO: obstoječa komunalna oprema,

*NKO: nova komunalna oprema.

Poleg pripravljenih posameznih Odlokov o spremembi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna Riviera, Odloka o spremembi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, Odloka o spremembi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko (kot samostojni Odlok) in pripadajočih novelacij posameznih Programov opremljanja, so za lažje razumevanje in uporabo posameznih Odlokov pripravljeni tudi predlogi za sprejem uradnih prečiščenih besedil Odlokov. 115. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Piran namreč določa, da občinski svet določi uradno prečiščeno besedilo po skrajšanem postopku za sprejem Odloka in da o uradnem prečiščenem besedilu odloča občinski svet brez razprave. Sprejema se lahko na isti seji, na kateri se predhodno sprejme tudi spremembo splošnega akta in se to spremembo tudi vključi v uradno prečiščeno besedilo, pri čemer je v takem primeru uradno prečiščeno besedilo lahko objavljeno šele po uveljavitvi spremembe akta.

Vsi Odloki razen Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko se sprejemajo po skrajšanem postopku. 101. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Piran namreč določa, da občinski svet lahko odloča po skrajšanem postopku med drugim v primeru uskladitve odlokov z zakoni, državnim proračunom, drugimi predpisi državnega zbora in ministrstev ali odloki občinskega sveta in v primeru prečiščenih besedil aktov. Glede na to, da gre za uskladitev z veljavno zakonodajo, ocenjujemo, da je predlog po sprejemu po skrajšanem postopku utemeljen.

Pripravili:

Bojan Kokol, dipl. inž. gr.,

Mag. Milena Tržan,

Vesna Vičič, univ. dipl. prav.



v.d. direktorja občinske uprave:

Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.

Priloge:

- A) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce, obstoječi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce,
- B) Predlog Sklepa, Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- C) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, obstoječi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera,
- D) Predlog Sklepa, Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- E) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, obstoječi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička ter obstoječi Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička,
- F) Predlog Sklepa, Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- G) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, obstoječi Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug,
- H) Predlog Sklepa, Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug (uradno prečiščeno besedilo-UPB),
- I) Predlog Sklepa, Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko, program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko, obstoječi Odlok o občinskem prostorskem načrtu (OPPN) Hotel Marko.