

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 "VZHODNI PACUG"  
(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 Vzhodni Pacug, Ur. l. RS, št.27/2013 (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.

V programu opremljanja so izračunani stroški izgradnje električnega in telekomunikacijskega omrežja, ki spadajo v gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena in zato ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v OPPN.

**II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME**

4. člen

Obstoječa in predvidena komunalna oprema sta prikazani v grafičnih prilogah programa opremljanja.

Območje OPPN se priključuje na naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena: vodovodno omrežje, odpadno kanalizacijo in cestno omrežje ter gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena: elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Komunalna oprema, ki jo bo potrebno zgraditi je: cestno omrežje z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem, meteorno in odpadna kanalizacijo v ločenem sistemu ter vodovodno omrežje.

Poleg komunalne opreme iz tretjega odstavka tega člena si bodo morali investitorji objektov zagotoviti še možnost priključevanja na električno in telekomunikacijsko omrežje.

### **III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME**

#### **5. člen**

Skupni stroški komunalne opreme zajemajo stroške izgradnje električnega omrežja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja in obračunske stroške.

Obračunski stroški zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena, stroške izdelave OPPN, projektne dokumentacije in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, stroške inženiringa (vodenja in nadzor) ter stroške nakupa zemljišča, ki so potrebna za izgradnjo komunalne opreme. Obračunski stroški nove komunalne znašajo 1.622.913,11 EUR.

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

### **IV. 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, Ur.l. RS, št. 106/12. Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 3.

Obračunska območja za novo komunalno opremo sta dva: obračunsko območje SEVER in obračunsko območje JUG, kar je razvidno iz poglavja 5.1 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

### 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, projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, stroške inženiringa (vodenja in nadzor) ter stroške nakupa zemljišča, ki so potrebna za izgradnjo komunalne opreme. Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo 1.535.869,38 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, je razvidna v poglavju 5.2.2 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

## 10. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 87.043,73 EUR.

Višina obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, je razvidna v poglavju 6. 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 1.622.913,11 EUR.

### 3. Parcele in bruto tlorisne površine objektov

## 12. člen

Parcele in bruto tlorisne površine objektov v območju OPPN so določene v občinskem podrobnem prostorskem načrtu in so podane v poglavju 7.1 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 ( $C_{pN}$ ) 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 obračunskih območjih naslednji:

Obračunsko območje	Obstoječa komunalna oprema		Nova komunalna oprema		Skupaj obstoječa in nova komunalna oprema	
	C <sub>pN</sub> EUR/m <sup>2</sup>	C <sub>tN</sub> EUR/m <sup>2</sup>	C <sub>pN</sub> EUR/m <sup>2</sup>	C <sub>tN</sub> EUR/m <sup>2</sup>	C <sub>pN</sub> EUR/m <sup>2</sup>	C <sub>tN</sub> EUR/m <sup>2</sup>
Obračunsko območje SEVER	8,32	39,28	114,32	539,18	122,64	578,46
Obračunsko območje JUG	12,42	33,02	124,38	369,70	136,80	402,72

## 5. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka

### 14. 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.

### 15. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe iz 11., 12., 13. in 14. člena tega Odloka.

(2) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 3.2 Podatki o površini območja in objektov.

(3) 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 13. člena Odloka.

(4) 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 3.2 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:

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

*Posamezne oznake pomenijo:*

- $KP_{nova}(ij)$ : znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A_{GP}$ : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{pN}(ij)$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> 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,
- $C_{tN}(ij)$ : stroški opremljanja m<sup>2</sup> 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:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p_o}(i) \times D_{p_o}) + (A_{STAVBA} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$ : znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- $A_{GP}$ : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe,
- $D_{p_o}$ : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $A_{STAVBA}$ : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t_o}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta,
- $D_{t_o}$ : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $F_n$ : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$ : 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  $p_{sz}(i)$ : prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, zato je prispevna stopnja zavezanca 100%.

## V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 16. člen

Pri odmeri komunalnega prispevka je potrebno upoštevati:

- v skladu s prvo točko 222. člena ZUreP-2 se, zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča za novo komunalno opremo, odmerja KP tudi obstoječim objektom, pri čemer se pri ugotavljanju razlike v plačilu, na podlagi dokazil o plačilih, upošteva že plačani komunalni prispevek;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave IDP in programa opremljanja za lastnike naslednjih zemljišč parc. št.: 251/3, 251/4, 240/3, vse k.o. Portorož;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave OPPN za naslednje lastnike zemljišč parc. št.: 251/3, 251/4, 254/12, 254/2, 254/9, 239/3, 237/3, 239/2, 239/4, 257, 240/3, 256/2, 256/3, 256/5 (pred tem 256/1) in 254/16, vse k.o. Portorož;
- izgradnja javnega kanalizacijskega sistema in možnost priključevanja na javni kanalizacijski sistem ni pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov. V kolikor javna kanalizacija ni zgrajena ali ni zagotovljena možnost priključevanja, lahko investitorji zgradijo na lastne stroškečasne čistilne naprave, oz. neprepustne greznice. Strošekčasne čistilne naprave ali neprepustne greznice, se ne more uveljaviti pri odmeri komunalnega prispevka;
- po izgradnji javnega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja je obvezna priključitev na zgrajeno javno komunalno infrastrukturo;
- v primeru, da objektom št. 1, 2, 4, 6, 8, 12 ne bo zagotovljena možnost priključevanja na vodovodno omrežje »V1«, ki poteka po Cesti Pot na Pacug, se bodo objekti št. 1, 2, 4, 6, 8, 12 priključevali na vodovod »V2« z namestitvijočasnih hidroforjev. Strošek hidroforjev se ne more uveljaviti pri odmeri komunalnega prispevka.

### 17. 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.

#### 18. člen

Občina lahko, na podlagi tega odloka in na podlagi faz izgradnje komunalne opreme, ki so določene v Programu opremljanja, oz. OPPN sklene, z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju.

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, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. 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 komunalno opremo za katero je izdano uporabno dovoljenje in je zgrajena skladno s pogodbo o opremljanju.

Pogodba o opremljanju se lahko sklene med občino in skupino investitorjev, ki želijo sočasno v gradnjo novih objektov in so pripravljene vstopiti v projekt enako kot so financirali OPPN ali IDP in program opremljanja.

V kolikor Občina Piran ne bo sklenila pogodbe o opremljanju, bo novo komunalno opremo zgradila Občina. Gradnja nove komunalne opreme bo potekala fazno. Gradnja prve faze in vseh naslednjih faz bo Občina izvajala po tem, ko bo imela na podlagi komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci iz območja OPPN, zbrana zadostna finančna sredstva za izvajanje posamezne faze gradnje komunalne opreme.

#### 19. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, objavljen v Ur.l. RS, št.27/2013.

#### 20. člen

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

Številka: 3505-12/2009  
Piran, .....

Župan Občine Piran  
Denio Zadković