



PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN "PARK SONCE"



Ljubljana, september 2016

mag. Milena Tržan

Naslov naloge: PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OPPN "PARK SONCE"

Naročnik: OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran

Izvajalec: IUE d.o.o.
Petkova ul. 69
1000 Ljubljana



Predstavnik izvajalca: mag. Milena Tržan

Zastopnik: mag. Milena Tržan

Sodelavec: Urban Tržan, univ.dipl.inž.arh.

Datum izdelave: September 2016

VSEBINA

Stran

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....	4
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	11
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA.....	11
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA.....	14
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA.....	14
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN »PARK SONCE«.....	14
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV.....	17
3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	19
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	19
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	26
4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	26
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME.....	26
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	27
5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	33
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	33
5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun.....	34
5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo.....	34
5.1.1.2 Stroški na enoto parcele C _{pi} in neto tlorisne površine C _{ti}	34
5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka	35
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLORISNE POVRŠINE	35
6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	42
6.1 PARCELA IN NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV.....	42
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO.....	42
6.3 DELEŽ PARCELE (D _p) IN DELEŽ NETO TLORISNE POVRŠINE (D _t) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA	42
6.4 FAKTOR DEJAVNOSTI K(DEJAVNOST).....	42
6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	42
7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	42

7.1	OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	42
7.2	OBRAČUNSKI STROŠKI.....	43
7.3	PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOVISNE POVRŠINE	43
8.	ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	44
8.1	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	44
8.2	POGODBA O OPREMLJANJU	45
8.3	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA.....	45
8.4	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	45
9.	TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME.....	46

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Na osnovi določil 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 št.2), Ur.l. RS, števil. 15/2016, se izdeluje Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) »PARK SONCE«.

Za območje OPPN »PARK SONCE«, za katerega se izdeluje občinski podrobni prostorski načrt se, v skladu s tretjim odstavkom 74. člena ZPNačrt, sprejema program opremljanja kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z odlokom o OPPN.

Program opremljanja (v nadaljevanju: PO) je podlaga za odmero komunalnega prispevka, oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem, v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanca.

Za območje OPPN so, na podlagi ocenjenih stroškov komunalne opreme in dejanskih stroškov priprave zemljišča, izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme.

Območje OPPN, velikosti 47.190 m², je razdeljeno na tri enote urejanja (v nadaljevanju Eu). Meje posamezne Eu so prikazane v grafičnem delu OPPN.

Enote urejanja so:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Eu-1: območje parkovne ureditve, velikost | 28.465,00 m ² |
| - Eu-2: območje zdravstvenega doma, velikost | 14.978,00 m ² |
| - Eu-3: območje tržnice, velikost | 3.747,00 m ² |

Vrsta objektov, ki so dovoljena na območju OPPN in njihova velikost je navedena v točkah 1.,2. in 3.prostorsko izvedbenih pogojev Odloka o OPPN Park Sonce in so navedeni tudi v PO.

Na območju Eu-1 so predvideni naslednji posegi:

- Komunalno urejanje območja,
- Ureditev kolesarskih stez in pešpoti,
- Parkovne ureditve mestnega parka: v območju parka je predvidn razvoj izobraževalnih vsebin (gibalnih, športnih, varstvo v prometu, botanična pot, varna vožnja in podobno), kulturnih vsebin (zunanje prizorišče z odrom, maketa železnice, zunanja knjižnica), športno-rekreacijskih vsebin (otroška igrišča, skate park, igrišča za ulično košarko, kolesarske poti, tekaška pot, hramba športnih rekvizitov bo mogoča bodisi pri odru bodisi v prostorih pokrite tržnice), zdravstvenih vsebin (preventiva, zunanji programi zdravstvenega doma, sprehodi) ter socialno-gerontoloških vsebin (vključevanje starejših v družbeni utrip naselja Lucija),

- Gradnja stavbe za javne prireditve z odrom in ureditev zunanjega prostora za prireditve, s prostorom za postavitve muzejske lokomotive Paranzane,
- Gradnja dveh košarkarskih igrišč,
- Ureditev tekaške proge.

V Eu-1 je predvidena stavba za javne prireditve (stavba 02 označena na zazidalni situaciji) v izmeri BTP=113,00 m². Velikost parcele namenjeni javnim prireditvam je 1.249 m².

Za potrebe ureditve parka mora Občina odkupiti še 8.771 m² zemljišča, tako da bo končna velikost celotnega območja parka 17.859 m².

Na območju Eu-2 so predvideni naslednji posegi:

- Širitev stavbe zdravstvenega doma za dodatnih 3.100 m² bruto tlorisnih površin (BTP),
- Ureditev mirujočega prometa zdravstvenega doma, novih 118 parkirnih mest (PM),
- Ureditev zunanjih površin zdravstvenega doma, ki zajemajo ureditev platoja za rehabilitacijo in za javne prireditve za ozaveščanje prebivalcev o zdravem načinu življenja, ureditev zelenih površin.

Velikost parcele zdravstvenega – obstoječe stanje je 11.037 m², velikost parcele v skladu z OPPN je 14.977,7 m². Za potrebe zdravstvenega doma bo Občina odkupila 3.961 m², na katerem se bo uredil plato za rehabilitacijo in za javne prireditve ter zgradilo skupaj 118 novih PM.

Na območju Eu-3 so predvideni naslednji posegi:

- Gradnja stavbe tržnice s platojem in nadstreškom,
- Ureditev novih parkirišč za dostavo tržnice,
- Ureditev zunanjih površin tržnice,
- Ureditev zelenih površin.

Velikost parcele za gradnjo tržnice je 1.458 m², BTP novega objekta je 375 m². Pred objektom tržnice se bo uredilo 11 novih PM.

Glede na to, da se izdeluje OPPN za območje, na katerem je načrtovana ureditev javnega parka, tržnice in ureditev pripadajočega zemljišča ter razširitev zdravstvenega doma, dejavnosti, ki so v pristojnosti Občine Piran, so skupni stroški nove komunalne opreme enaki obračunskim stroškom, oz. za Eu-1 in Eu-3 je izdelana ocena investicijske vrednosti ureditve parka z objektom v parku (oznaka objekta 02 v zazidalni situaciji), in ureditev tržnice, ki je v Eu-3 (oznaka objekta 01 v zazidalni situaciji).

Za območje zdravstvenega doma, to je Eu-2, so izračunani skupni in obračunski stroški in pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je izdelana primerjava stroškov. Stroški izgradnje nove komunalne opreme zajemajo izgradnjo zunanjih parkirnih mest z javno razsvetljavo z nakupom zemljišča in zunanjo ureditev.

Za realizacijo načrtovane ureditve mora Občina Piran od sedanjega lastnika (za potrebe ureditve javnega parka in ureditev manjkajočih parkirnih mest za potrebe zdravstvenega doma) odkupiti zemljišče, parc. št. 5528/16, k.o. Portorož, v skupni izmeri 13.961m², od tega potrebuje za ureditev parka z objektom 02, skupaj 10.020 m² zemljišča (8.771 m² za javni park in 1.249 m² za objekt 02), za razširitev zdravstvenega

doma pa 3.941 m². Ocenjena vrednost zemljišča s strani občine Piran, ki je vključena v PO, je 600.000,00 € (z DDV), oz. 42,98 €/m². V kolikor odkup zemljišč ne bo možen, bodo v skladu s 46.členom Odloka o OPPN dani pogoji za razlastitev zemljišč.

Skupni stroški komunalne opreme so izračunani ločeno po Eu in zajemajo (tabela 4 v PO):

- celotno ureditev parka v Eu-1,
- izgradnjo pločnika in kolesarske steze Ob Cesti Solinarjev,
- izgradnjo objekta 02 za javno prireditev z zunanjo ureditvijo in s pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- celotno ureditev Eu-3, ki vključuje tudi izgradnjo objekta 01 Tržnica, z zunanjo ureditvijo in izgradnjo parkirišč ter pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- prometno in zunanjo ureditev za novi objekt zdravstvenega doma v Eu-2.

Skupni in obračunski stroški vključujejo tudi stroške priprave zemljišča (izdelava OPPN in programa opremljanja, skupaj v višini 20.650 € brez DDV), stroške projektne dokumentacije v višini 5% od stroškov investicije in stroške organizacije izvedbe del v višini 3,5% od vrednosti investicije.

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu, odpadni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV. Zato DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni vključen v obračunske stroške¹.

Zemljišče, ki se nahaja v območju OPPN je opremljeno z obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo lokalnega pomena: vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in cestno omrežje, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter omrežje kableske TV.

Za območje OPPN je potrebna izgradnja pločnikov in kolesarskih stez, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu in vodovodnega omrežja ter ureditev parka. Objekta 01 in 02 potrebujeta tudi izgradnjo električnega omrežja, ki ga bo financirala Občina, zato so tudi navedeni stroški vključeni v obračunske stroške.

Za ogrevanje objektov na območju OPPN je določen prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije: sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v soproduktivni toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPTE z visokim izkoristkom ali odpadno toploto, individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije, individualna oskrba z zemeljskim plinom ali drugi viri.

V PO je območje OPPN Park Sonce, zaradi odstopanj pri izračunu stroškov za obstoječo komunalno opremo, razdeljeno na dva obračunska območja²:

- obračunsko območje 1 obsega Eu-1 in Eu-3 (v nadaljevanju OBR 1)
- obračunsko območje 2 obsega Eu-2 (v nadaljevanju OBR 2)

¹ Vodovod in odpadna kanalizacija se tržijo. Izvajalec gospodarske javne službe ali občina si lahko vstopni DDV odbije, ker to blago dobavlja za opravljanje obdavčljivih transakcij. Zato znesek DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni strošek, ampak ima občina ali izvajalec gospodarske javne službe pravico do odbitka vstopnega DDV.

² Meje Eu so razvidne na slikah: 1,3,4

Za OBR 1 so izračunani samo skupni stroški nove komunalne opreme. Investitor izgradnje nove komunalne opreme oz. celotne ureditve Eu-1 in Eu-3 je Občina Piran, zato se **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo ne zaračunavajo**.

Za OBR 2 so izračunani skupni stroški nove komunalne opreme³, ki so enaki obračunskim stroškom. Investitor izgradnje nove komunalne opreme je zdravstveni dom oz. Občina Piran, **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo se zaračunavajo na podlagi primerjave stroškov**.

Stroški za obstoječo komunalno opremo so v OBR 2, ki se nanašajo na razširitev zdravstvenega doma v izmeri BTP= 3.100m², oz. 2.573 m² NTP na parceli, načrtovani za razširitev, velikosti 3.941 m², izračunani, v skladu s prvo točko 13. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Ur.l. RS, šte. 15/2016 (v nadaljevanju: Odlok o PO za Občino)⁴.

Pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predlagamo, da se višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi glede na višino stroškov nove komunalne opreme, to je na podlagi metodologije primerjave stroškov. Končni komunalni prispevek (v nadaljevanju: KP) je izračunan kot razlika stroškov nove komunalne opreme in obstoječe komunalne opreme. Razlika stroškov se ugotavlja po vrstah komunalne opreme.

V primeru, ko znašajo stroški za posamezno novo komunalno opremo več, kakor znašajo stroški za posamezno obstoječo komunalno opremo, izračunani po Odloku o spremembah PO, investitorju ni potrebno plačati sorazmernega deleža za 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.

V skladu s 7. členom Odloka o PO za Občino, se območje OPPN nahaja v obračunskem območju, za katerega je določena opremljenost z naslednjo sekundarno komunalno opremo: ceste (v nadaljevanju: CE1-2-3), vodovod (v nadaljevanju: VO1-2-3), kanalizacija (v nadaljevanju: KA1-2-3) in javne površine (v nadaljevanju: JP1-2-3). Poleg sekundarne komunalne opreme, se pri obračunu komunalnega prispevka upošteva tudi opremljenost s primarno komunalno opremo, ki zajema naslednjo komunalno opremo: ceste (v nadaljevanju: CE-PIRAN), vodovod (v nadaljevanju: VO-PIRAN), kanalizacija (v nadaljevanju: KA-PIRAN) in površine za ravnanje z odpadki (v nadaljevanju: OD-PIRAN).

Na dan veljavnosti Odloka o PO za Občino (9.člen) znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,98 EUR/m² parcele in 177,85 EUR/m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: NTP). Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo

³ Navedeni stroški ne vključujejo stroškov izgradnje električnega omrežja (SN in NN kabelske kanalizacije) in tudi ne stroškov izgradnje nove transformatorske postaje, ker je le-ta gospodarska javna infrastruktura državnega pomena in se ne obračunava pri odmeri komunalnega prispevka.

⁴ Prva točko 13. člena Odloka o PO za Občino, se glasi: »Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta, površino gradbene parcele ali spreminja namembnost objekta ali dela objekta, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračuna višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine objekta, površine gradbene parcele ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta in višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine objekta, površine gradbene parcele ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta.

komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški v OBR 2 (Eu-2), za obstoječo komunalno opremo na enoto mere 47,84 EUR/m² parcele in 104,67 EUR/m² NTP.

Pri določitvi meril za odmero komunalnega prispevka je uporabljen 14. člen Odloka o PO za Občino, ki se nanaša na razmerje med deležem parcele (v nadaljevanju: Dp) in deležem neto tlorisne površine (v nadaljevanju: Dt) in znaša Dp=30% in Dt =70%.

Na podlagi navedenih podatkov je izdelan izračunov skupnih stroškov investicije, ki je po Eu oz. v OBR 1 in OBR 2, naslednji:

Tabela 1: Izračun skupnih (obračunskih) stroškov oz. izračun vrednosti investicije v območju OPPN, ločeno za OBR 1 in OBR 2

Obračunsko območje	Stroški ureditve parcele (EUR)	Nakup zemljišča (EUR)	Skupaj (EUR)
	1	2	3=1+2
OBR 1			
Stroški ureditve parka v Eu-1	1.044.936,89	376.950,08	1.421.886,97
Stroški ureditve parcele za objekt 02 v Eu-1	230.832,21	53.678,10	284.510,32
Skupaj strošek ureditve parka v Eu-1	1.275.769,10	430.628,18	1.706.397,29
Ureditev kolesarske steze in pločnika v Eu1	148.360,30		148.360,30
Skupaj ureditev parka z nakupom zemljišča in prometna ureditev v Eu-1	1.424.129,40	430.628,18	1.854.757,58
Ureditev v Eu-3	418.878,05		418.878,05
SKUPAJ OBR 1 (Eu-1 in Eu-3)	1.843.007,45	430.628,18	2.273.635,63
OBR 2			
Skupaj OBR 2 (ureditev v Eu-2 (ureditev PM z nakupom zemljišča in zunanja ureditev)	301.775,63	169.371,82	471.147,45
Skupaj (OBR 1 IN OBR 2)	2.144.783,08	600.000,00	2.744.783,08

V programu opremljanja je upoštevana nakupna cena zemljišča na podlagi cenitve, ki jo je naročila Občina in znaša za 13.961 m² 600.000,00 € (z davkom). V kolikor bo ob nakupu zemljišča cena bistveno odstopala od ocenjene vrednosti, bo Občina izdelala novelacijo programa opremljanja.

Tabela 1.1: Izračun skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme v OBR 1 in OBR 2, ločeno za Eu-1, Eu-2 in Eu 3 - rekapitulacija

Vrsta stroškov	SKUPNI STROŠKI EUR (z DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI EUR (z DDV)
OBR1		
Stroški Eu-1		
1. Prometna ureditev-pločnik in kolesarska steza Ob cesti Solinarjev	148.360,30	
2. Ureditev parka		
Ureditev parka	1.044.936,89	
Nakup zemljišča	376.950,08	
SKUPAJ UREDITEV PARKA	1.421.886,97	
3. Objekt 02		
ureditev zemljišča in izgradnjo objekta	230.832,21	
Nakup zemljišča	53.678,10	
SKUPAJ OBJEKT 02	284.510,32	
SKUPAJ Eu-1 (1-+2.+3.)	1.854.757,58	
Stroški Eu-3		
SKUPAJ Eu-3	418.878,05	
SKUPAJ UREDITEV OBR 1 (Eu-1 in Eu-3)	2.273.635,63	
OBR 2		
Stroški Eu-2		
SKUPAJ UREDITEV OBR 2 (Eu-2)	-	471.147,45
SKUPAJ UREDITEV v OBR 1 in OBR 2 (Eu-1, Eu-2 in Eu-3)	2.273.635,63	471.147,45

Tabela 1.2: Izračun obračunskih stroškov v OBR 2 (Eu-2) - rekapitulacija

Obračunska območja	Obračunski stroški za primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj
CE-PIRAN	70.281,82		70.281,82
CE1-2-3	-	397.458,14	397.458,14
VO-PIRAN	49.881,15	-	49.881,15
VO1-2-3	17.169,81	-	17.169,81
KA-PIRAN	26.532,47	-	26.532,47
KA1-2-3	23.123,47	-	23.123,47
JP1-2-3	-	73.689,31	73.689,31
OD-PIRAN	1.537,46	-	1.537,46
SKUPAJ	188.526,18	471.147,45	659.673,63

Na podlagi podatkov o velikosti parcel in neto tlorisnih površin objektov (NTP), so izračunani obračunski stroški na enoto mere, to je na m² parcele (Cpi) in na m² NTP (Cti) in so v OBR 2 (Eu-2), naslednji:

Tabela 2: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v OBR 2 (za Eu-2)

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)		Nova komunalna oprema (EUR/m ²)		Skupaj (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	17,83	39,02			17,83	39,02
CE1-2-3			100,85	220,68	100,85	220,68
VO-PIRAN	12,66	27,69	-	-	12,66	27,69
VO1-2-3	4,36	9,53	-	-	4,36	9,53
KA-PIRAN	6,73	14,73	-	-	6,73	14,73
KA1-2-3	5,87	12,84	-	-	5,87	12,84
JP1-2-3			18,70	40,91	18,70	40,91
OD-PIRAN	0,39	0,85	-	-	0,39	0,85
Skupaj	47,84	104,67	119,55	261,59	167,39	366,26

Komunalni prispevek za OBR 2 se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, ki so navedeni v zgornji tabeli in v poglavju 7.3. Preračun na enoto parcele in enoto neto tlorisne

površine ter na podlagi meril za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6. Merila za odmero komunalnega prispevka.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za OBR 2 (Eu-2) so:

- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme, ki znašajo 471.147,45 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, na podlagi primerjave stroškov, ki znašajo 188.526,18 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 659.673,63 EUR.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7;
- faktor dejavnosti⁵ za poslovni objekt je $K_d=1,0$, za stavbe za splošnega družbenega pomena je $K_d=0,7$.

V skladu s 50. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN možna faznost izvedbe. Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem, da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

Občina lahko v skladu s 16. členom Odloka o programu opremljanja za Občino, oprosti plačilo komunalnega prispevka za komunalno opremo zavezancu, ki bo opravljal zdravstveno dejavnost (objekt splošnega družbenega pomena).

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA

Osnova za izdelavo programa opremljanja je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) - ZPNačrt, Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007, v nadaljevanju: Uredba) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007, v nadaljevanju: Pravilnik).

Komunalna oprema so objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalna oprema zajema:

- objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja: **vodovodno in kanalizacijsko omrežje;**
- objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna: **plinovodno omrežje in daljinsko ogrevanje;**

⁵ Faktor dejavnosti je določen na podlagi 15. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Uradni list RS, šte. 15/2016

- objekte grajenega javnega dobra: **občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.**

Vso komunalno opremo lahko v osnovi delimo na primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, in sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika.

Uporabljene kratice in pojmi:

Kratice

NRP – Načrt razvojnih programov občinskega proračuna

BTP – Bruto tlorisna površina

NTP – Neto tlorisna površina (seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836)

KP – Komunalni prispevek

KO – Komunalna oprema

OO – Obračunsko območje

Obračunsko območje

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

Skupni stroški

V 12. členu Uredbe so opredeljeni skupni stroški investicije – komunalne opreme, kot sledi:

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

(2) Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme in
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

(3) Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške.

Obračunski stroški komunalne opreme

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Preračun na enoto mere

Izračunane obračunske stroške je potrebno preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero KP.

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \Sigma A(j)$$

$$C_t(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_p(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno KO na OO,

$C_t(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra NTP objekta z določeno KO na OO,

$OS(ij)$ Obračunski stroški investicije za določeno KO na OO,

$\Sigma A(j)$ Vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na OO, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra

$\Sigma T(j)$ Vsota površin vseh neto tlorisnih površin na OO.

Stroški opremljanja se izračunajo za vsako vrsto komunalne opreme posebej po obračunskih območjih.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja na enoto mere - $C_p(ij)$ in $C_t(ij)$ 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.

Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba.

Za vsako posamezno komunalno opremo se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Seštevek zneskov je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

Znesek za vsako posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, kot je prikazano v naslednji enačbi:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p_{ij}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{ij}} \cdot D_t)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parcela} : površina parcele,
- $C_{p_{ij}}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3+0,7$; $D_p + D_t = 1$),
- $C_{t_{ij}}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- A_{tlorisna} : neto tlorisna površina objekta,
- D_t : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3+0,7$; $D_p + D_t = 1$),
- $K_{\text{dejavnost}}$: faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$ (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{\text{dejavnost}}$ enak 1,0;),

- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA

Naročnik programa opremljanja je OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran.

Izdelovalec programa opremljanja je IUE d.o.o., Petkova ul. 69, 1000 Ljubljana.

2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja je Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/2007) in podzakonski akti: Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Občinski podrobni prostorski načrt za območje »PARK SONCE«, STUDIO MEDITERANA d.o.o., št. projekta: 03/16, maj 2016,
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Ur.l. RS, štev. 15/2016,
- Odlok o dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote na območju Občine Piran, Uradne objave Primorske novice, št. 29/2008,
- Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012
- Pravilnik o povrnitvi stroškov za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/2008)

Pridobljeni podatki v družbi STUDIO MEDITERANA d.o.o., na Občini Piran in GURS:

- OPPN »PARK SONCE«; STUDIO MEDITERANA d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola, številka projekta: 03/16,
- strošek izdelave programa opremljanja in OPPN – STUDIO MEDITERANA d.o.o.,
- BTP obstoječega zdravstvenega doma – uradne evidence GURS,
- BTP bodočega stanja - OPPN »PARK SONCE«; STUDIO MEDITERANA d.o.o.

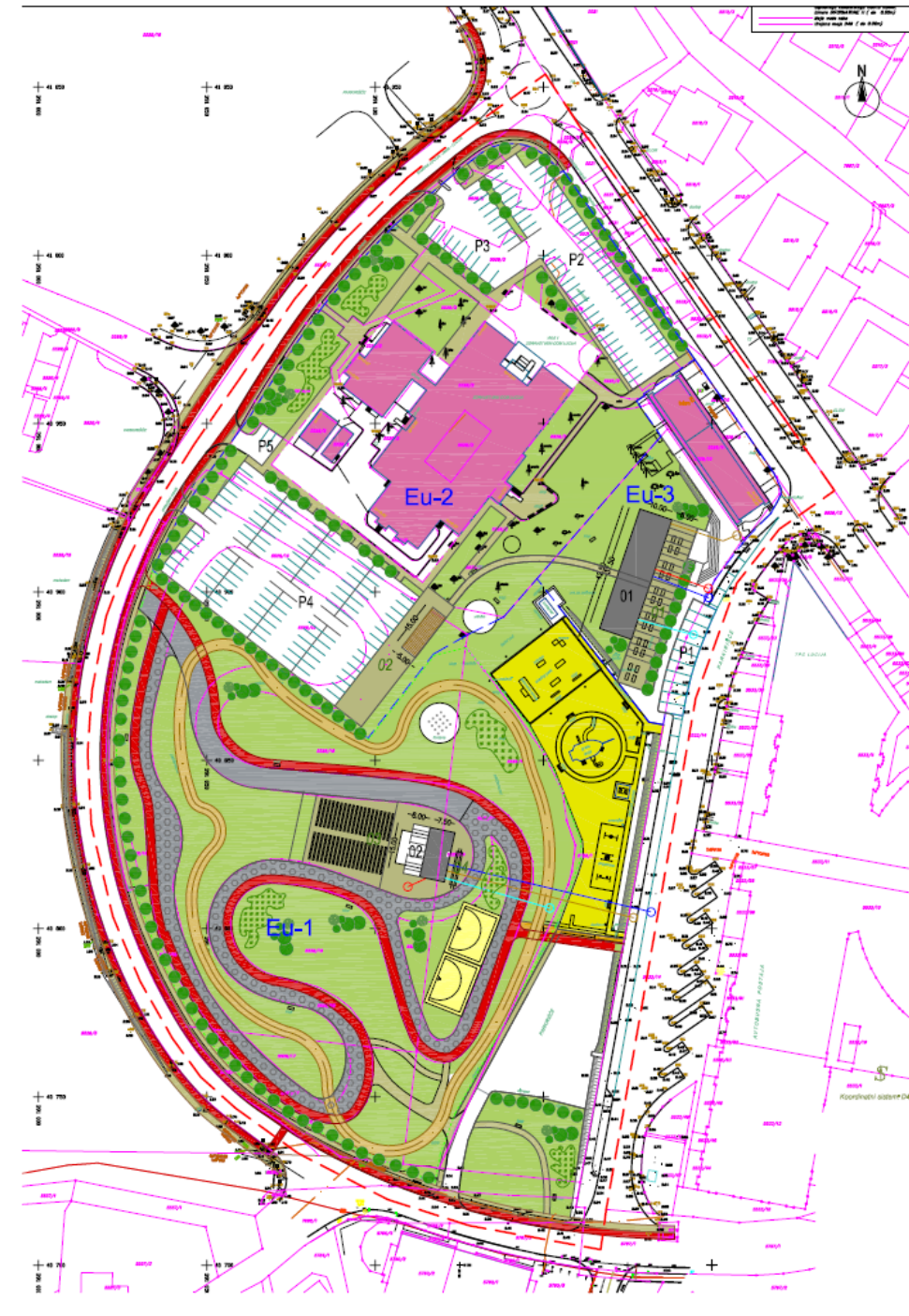
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN »PARK SONCE«

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja »Park Sonce«, za katero se izdeluje OPPN. Za območje OPPN, ki je na območju Občine Piran, veljajo naslednji prostorski planski akt (strateški planski akt): Dolgoročni in srednjeročni plan Občine Piran (Uradne objave, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04 in 20/10).

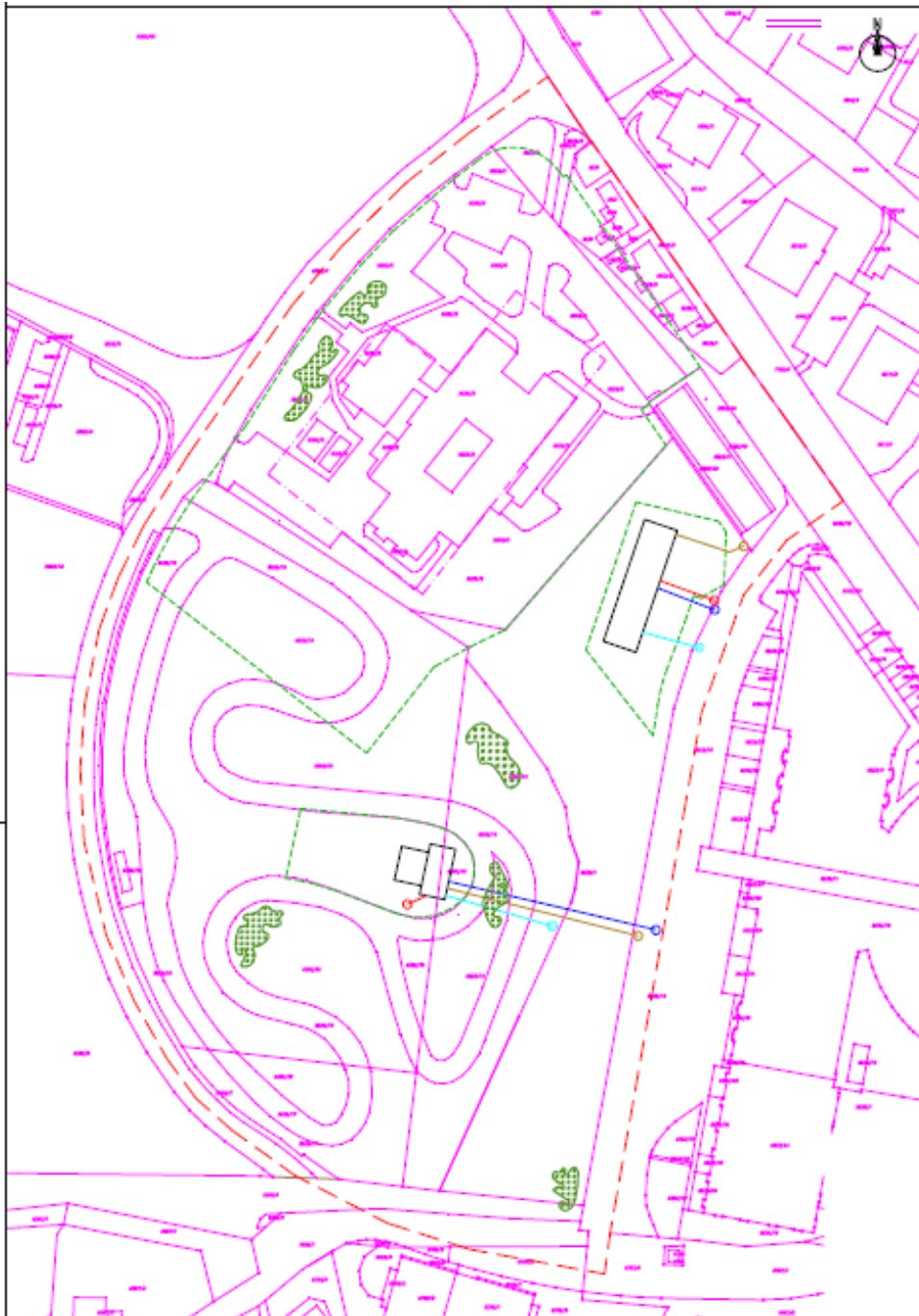
Območje OPPN obsega površine v naselju Lucija, med Cesto solinarjev, ulico Obala in TPC Lucija. Velikost območja OPPN je 4,7 ha in obsega naslednje parcele oz. dele parcel vse k.o. Portorož: 5528/19, 5528/6, 5531, 5532/1, 5528/12, 5528/10, 5528/11, 5528/1, 5528/14, 5528/2, 5530/1, 5533/31, 5533/32, 5797/1, 5787/2, 5789/2, 7692/1, 5532/2, 5528/3, 5528/7, 5533/14, 7729/1, 5528/18, 5528/9, 5528/4, 5528/15, 5528/5.

Meja območja je grafično prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem., kakor tudi v zazidalni situaciji OPPN PARK SONCE«, maj 2016, številka risbe 4.

Slika 1: Zazidalna situacija; OPPN »PARK SONCE«, št. lista 4



Slika 2: Prikaz gradbenih parcel OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. lista 6



LEGENDA

- - - MEJA OBMOČJA OPPN
- - - GRADBENE PARCELE NOVIH STAVB

2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV

Podatki o površini območja, velikosti gradbenih parcel, cest in zelenih površin so pridobljeni iz tekstualnega in grafičnega dela OPPN.

Območje OPPN, velikosti 47.190 m², je razdeljeno na tri enote urejanja (v nadaljevanju Eu). Meje posamezne Eu so prikazane v grafičnem delu OPPN.

Enote urejanja so:

- Eu-1: območje parkovne ureditve, velikost 28.465,00 m²
- Eu-2: območje zdravstvenega doma, velikost 14.978,00 m²
- Eu-3: območje tržnice, velikost 3.747,00 m²

Tabela 3: Velikost Eu, novih objektov in parcel predvidenih za gradnjo po posameznih Eu ter dolžine komunalnih vodov, potrebne za izgradnjo objektov

Eu-1:

Velikost območja	28.465 m²
Pločnik ob cesti	928 m ²
Kolesarska steza ob cesti	940 m ²
Celotno območje parka	17859 m²
Tekaška steza	1436 m ²
Intervencija / dostopna pot	860 m ²
Pešpot	1994 m ²
Kolesarska steza	1560 m ²
Košarkarsko igrišče	383 m ²
Otroško igrišče in skejt	2500 m ²
Zelenice	8880 m ²
obstoječa pot	246 m ²
Nova drevesa	150 kom
Klopi	20 kom
Pitnik	2 kom
Fitnes naprave	10 kom
Ekološki otok	1 kom
Razsvetljava – svetilke v parku	15 kom
Senčila	5 kom
Kipi	5 kom
Gradbena parcela 02	1249 m²
Stavba 02	113 m ²
Vodovod	62 m'
Meteorna kanalizacija	32 m'
Fekalna kanalizacija	57 m'
Elektrika	6 m'

Eu-2

Velikost območja	14.978 m²
Gradbena parcela obstoječa	11.037 m ²
Gradbena parcela nova	14.978 m²
Razlika gradbene parcele-dokup zemljišča del parc. št.5528/16 k.o. Portorož	3.941 m ²
BTP-obstoječi: št. stavbe 3831	1.777 m ²
BTP-obstoječi: št. stavbe 383	202 m ²
BTP-obstoječi: št. stavbe 3857	100 m ²
Skupaj obstoječi BTP	2.079 m²
Prizidek - BTP	3.100 m ²
Prizidek - NTP	2.573 m ²
Skupaj obstoječi in prizidek BTP	5.179 m²
Obstoječa parkirna mesta (PM)	83 kom
Nova parkirna mesta 118 kom	2710 m ²
ureditveni prostor za javni program in zelene površine	1.231 m ²
Nova drevesa	50 kom
Klopi	10 kom
Javna razsvetljava svetilke	5 kom

Eu-3

Velikost območja	3.747 m²
Gradbena parcela obstoječa	1.458 m²
Stavba bruto - nova	375 m ²
Nova parkirna mesta 11 PM	257 m ²
Pločnik	148m ²
Zelenica obstoječa	1.279 m ²
Zelenica nova	105 m ²
Drevesa	10 kom
Vodovod	17 m ¹
Meteorna kanalizacija	17 m ¹
Fekalna kanalizacija	20 m ¹
Elektrika	17 m ¹

3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Zemljišče, ki se nahaja v območju OPPN je opremljeno z obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo lokalnega pomena: vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in cestno omrežje, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter omrežje kableske TV.

Za območje OPPN je potrebna izgradnja pločnikov in kolesarskih stez, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu in vodovodnega omrežja ter ureditev parka. Objekta 01 in 02 potrebujeta tudi izgradnjo električnega omrežja, ki ga bo financirala Občina, zato so tudi navedeni stroški vključeni v obračunske stroške.

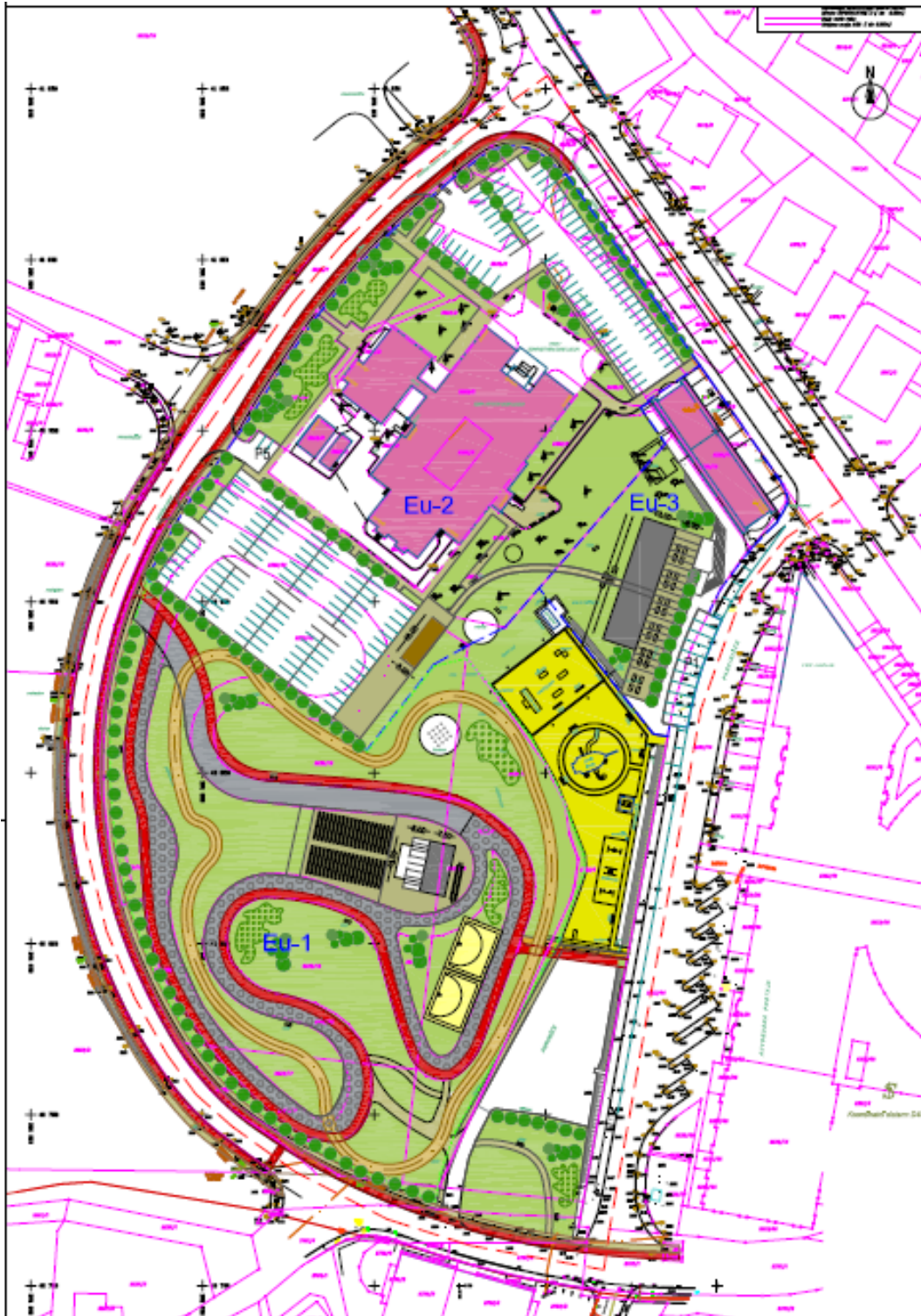
Za ogrevanje objektov na območju OPPN je določen prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije: sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v soprodukciji toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPTU z visokim izkoristkom ali odpadno toploto, individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije, individualna oskrba z zemeljskim plinom ali drugi viri.

Potek izgradnje nove komunalne opreme je razviden iz zbirnega načrta komunalnih vodov (slika 3), načrt zunanje ureditve javnih površin pa je razviden slike 4.

Legenda k sliki 3:

LEGENDA	
	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA UREDITVENIH ENOT
Eu-1	OZNAKA ENOT UREJANJA
	GRADBENA MEJA
	MEJA OBMOČJA MESTNEGA PARKA
	OBSTOJEČE STAVBE
	PREDVIDENE STAVBE
	01 RAZŠIRITEV TRŽNICE IN NOVA STAVBA TRŽNICE
	02 STAVBA ZA JAVNE PRIREDITVE Z OOROM
	KOLESARSKA STEZA
	PLOČNIK IN PEŠPOTI
	TEKAŠKA STEZA 500m
	TRASE NOVIH KOMUNALNIH VODOV
	PREDVIDENA NOVA SN KABELSKA KANALIZACIJA 4 x SF 200 (160)+PEHD 2x50 S PRIPADAJOČIMI SN
	PREDVIDENA NOVA NN KABELSKA KANALIZACIJA N x SF 200 (160)+PEHD 2x50 S PRIPADAJOČIMI SN definirano v PGD
	PREDVIDENA NOVA TRANSFORMATORSKA POSTAJA VGRAJEN TRANSFORMATOR 1 (2) x 630 (1000) kVA definirano v PGD
	PREDVIDENA JAVNA RAZSVETLJAVA NA MALIH KANDELABRIH
	PREDVIDENA PROSTOSTOJEČA OMARA S PRIŽIGALIŠČEM JR
	TRASE NOVIH PRIKLJUČKOV IN MESTO PRIKLJUČKA
	METEORNA KANALIZACIJA
	FEKALNA KANALIZACIJA
	VODOVOD
	PRIKLJUČEK NA ELEKTRIKO

Slika 4: Krajinska ureditev; OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. lista 5



Legenda k sliki 4:

LEGENDA	
	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA UREDITVENIH ENOT
Eu-1	OZNAKA ENOT UREJANJA
	GRADBENA MEJA
	MEJA OBMOČJA MESTNEGA PARKA
	OBSTOJEČE STAVBE
	PREDVIDENE STAVBE
	ZUNANJE TALKOVANE POVRŠINE
	KOLESARSKA STEZA
	PLOČNIK IN PEŠPOT
	TEKAŠKA STEZA 500m
	DOSTAVNA IN INTERVENCIJSKA POT/PEŠPOT
	KROŽNA PEŠPOT
	OTROŠKO IGRIŠČE IN SKATE POLIGON
	IGRIŠČE ZA KOŠARKO
	TRAVNATA POVRŠINA
	DREVOREDI PINJ
	ZASADITEV Z GRMOVNICAMI IN TRAJNICAMI
	ZASADITEV SKUPINE DREVES; ZIMZELENI IN LISTOPADNI RAZLIČNIH VELUKOSTI
	OBSTOJEČA DREVESA

Prometna infrastruktura

Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 7 – Prikaz poteka javne komunalne infrastrukture

Dovozi na območje so načrtovani iz obstoječih obodnih cest. Na območju OPPN je predvidena gradnja kolesarske steze na cesti Solinarjev. Kolesarska steza je načrtovana na obeh straneh cestišča enosmerno v smeri prometa in je prikazana v grafičnem delu OPPN. Minimalna širina kolesarske steze je 2,0m.

Na območju Eu-1 je predvidena dvosmerna kolesarska steza, ki povezuje glavno kolesarsko stezo Portorož-Lucija z avtobusno postajo. Minimalna širina znaša 2,5m.

Kolesarska steza se navezuje na kolesarsko pot Parenzana.

Na območju OPPN je predvidena gradnja novih parkirišč, skupaj je načrtovanih 212 parkirnih mest (PM), od tega:

- na območju Eu-1 je možna gradnja novih javnih parkirnih mest,
- na območju Eu-2 je predvidenih več novih parkirišč oziroma razširitev obstoječih parkirišč. V grafičnem delu OPPN so označeni z oznakami P2 do P4. Za potrebe zdravstvenega doma se bo skupaj uredilo 198 novih PM (označena na zazidalni situaciji P2, P3 in P4), od tega za zaposlene 45 PM, 96 PM za obiskovalce in 57 PM mešana raba (zdravstveni dom in prebivalci) in posebej še 3 PM za taksiste,
- na območju Eu-3 je predvideno novo parkirišče (oznaka P1) pri stavbi 01 – stavba tržnice, skupaj 11 PM.

Vodovod

Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma predvideno vodovodno omrežje. Za potrebe priključevanja novih objektov na vodovodno omrežje se bosta zgradili dve liniji (62m in 17m), skupaj 79m. Potek komunalnih vodov je razviden na karti Prikaz poteka javne komunalne infrastrukture; OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. risbe 7.

Meteorna kanalizacija

Za potrebe priključevanja novih objektov na meteorno kanalizacijo, je potrebno zgraditi meteorni kanal skupaj v dolžini 49m.

Meteorna kanalizacija se priključuje na obstoječo meteorno kanalizacijo.

Fekalna odpadna kanalizacija

Predvidena fekalna kanalizacija odvaja fekalne vode v obstoječo javno fekalno kanalizacijo. Za potrebe priključevanja novih objektov je potrebno zgraditi 77m kanala.

Ogrevanje objektov

Na območju predvidene ureditve je za ogrevanje objektov določen prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije: sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v sproizvodnji toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPTE z visokim izkoristkom ali odpadno toploto, individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije, individualna oskrba z zemeljskim plinom ali drugi viri.

Javne zelene površine

Večji del območja OPPN predstavlja ureditev javnih zelenih in drugih površin. Namembnost in oblikovanje zunanjih površin je določena za posamezne Eu.

Legala velikost in oblika posamezne ureditve odprtih zunanjih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN (Krajinška ureditev; OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. Risbe 5).

Na območju Eu-1 so predvidene sledeče ureditve zunanjih površin, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN:

- mestni park s sledečimi ureditvami:
 - tekaške proge v dolžini 500m in širine 3,2m,
 - ureditev pešpoti s posaditvijo značilnih mediteranskih rastlin vzdolž poti,
 - ureditev krožne in povezovalne kolesarske steze,
 - košarkarski igrišči,
 - postavitev urbane opreme in kamnitih skulptur,
- ureditev prireditvenega prostora v sklopu stavbe 02 – stavba za javne prireditve ter ureditev dostopne in intervencijske poti do prireditvenega prostora,
- ureditev zelenih površin z zasaditvijo značilnih mediteranskih vrst,
- urejanje obstoječega otroškega igrišča in skejt parka,
- ureditev kolesarskih stez in pešpoti ter pločnikov,
- ureditev novih parkirnih površin,

Na območju Eu-2 so predvidene sledeče ureditve zunanjih površin, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN:

- parkovna ureditev okoli zdravstvenega doma ter ureditev parkirišč,
- ureditev zunanjega dela zdravstvenega doma za potrebe rehabilitacije in drugih programov zdravstvenega doma, ki zahtevajo odprti javni prostor (kot na primer prireditve za ozaveščanje zdravega in aktivnega življenja, dnevi zdravja...),
- ureditev pešpoti in dostopov.

Na območju Eu-3 so predvidene sledeče ureditve zunanjih površin, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN:

- Ureditev tlakovanega tržnega prostora pred stavbo 01- stavba tržnice,
- ureditev zelenih površin z zasaditvijo značilnih mediteranskih vrst,
- ureditev pešpoti in
- postavitev urbane opreme in kamnitih skulptur,
- ureditev parkirišč za dostavo tržnice.

Oblikovanje zelenih površin mora upoštevati celovitost območja, celotno območje OPPN mora biti oblikovano skladno in enotno.

Parkirišča v območju Eu-2 morajo biti zazelenjena z drevesi ali drevoredi.

Javne površine in druge površine so lahko opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo funkcionalna in oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno in da ne uničuje javnih površin. Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati celovitost območja, celotno območje OPPN mora biti oblikovano skladno in enotno.

Odstranjevanje odpadkov

Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij. V OPPN je predvidena izgradnja enega ekološkega otoka⁶.

3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem področju se nahajajo naslednje elektroenergetske naprave: javna razsvetljava, NN primarno omrežje za napajanje objektov, NN priključki.

V sklopu novega omrežja je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev. Za potrebe napajanja novih objektov je potrebno zgraditi nov NN kabel v Eu-1 in Eu-3, skupaj v dolžini 23m.

V Eu-2 je predvidena postavitve nove transformatorske postaje, vgrajen transformator 1 (2) x 630 (1000) kVA, predvidena je nova SN kabelska kanalizacija 4 x SF 200 (160)+PEHD 2x50 s pripadajočimi SN omrežjem. Izven območja je te napeljave 395m na območju OPPN pa 198m.

Predvidena je nova NN kabelska kanalizacija N x SF 200 (160)+PEHD 2x50 s pripadajočimi NN omrežjem. Na območju urejanja za napajanje objektov iz nove TP v dolžini 231m.

Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Predvideni novi objekti se navezujejo na obstoječo telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo .

Obstoječe omrežje Telekoma Slovenije na območju je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije ter v podzemni izvedbi, ki je na izpostavljenih mestih zaščitena z zaščitno cevjo.

Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je potrebno predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje. Traso TK je potrebno načrtovati v javno dostopnih koridorjih, usklajeno z ostalo infrastrukturo.

4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME

V PO je območje OPPN Fiesa, zaradi različnega izračuna stroškov za obstoječo komunalno opremo, razdeljeno na dva obračunska območja:

- obračunsko območje 1 obsega Eu-1 in Eu-3 (v nadaljevanju OBR 1)
- obračunsko območje 2 obsega Eu-2 (v nadaljevanju OBR 2)

V OBR 1 so izračunani skupni stroški nove komunalne opreme, ki so enaki obračunskim stroškom. Investitor izgradnje nove komunalne opreme oz. celotne ureditve Eu-1 in Eu-3 je Občina Piran, zato se **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo ne zaračunavajo.**

⁶ V skladu z 38. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012, je ekološki otok gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena v lasti občine.

V OBR 2 so izračunani skupni stroški nove komunalne opreme⁷, ki so enaki obračunskim stroškom. Investitor izgradnje nove komunalne opreme je zdravstveni dom oz. Občina Piran, **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo se zaračunavajo na podlagi primerjave stroškov.**

Na obravnavanem območju so načrtovani manjši posegi v prostor. Predvidena je gradnja dveh objektov (tržnice in stavbe za javne prireditve) v sklopu zunanje ureditve Eu-1 in Eu-3, to je v OBR1 in prizidek - razširitev zdravstvenega doma v Eu-2, oz. v OBR 2.

4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški za gradnjo komunalne opreme so za OBR 1 in OBR 2 izračunani v skladu z 12. členom Uredbe.

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme obsegajo: stroške gradnje komunalne opreme državnega - izgradnje elektro omrežja in lokalnega pomena, stroške priprave zemljišča (izdelava OPPN, in program opremljanja), stroške izdelave projektne dokumentacije ter organizacijo izvedbe del.

Glede na to, da je Občina Piran ni v celoti lastnik zemljišča načrtovanega javnega parka, mora zemljišče za ureditev parka odkupiti ali začeti postopek razlastitve.

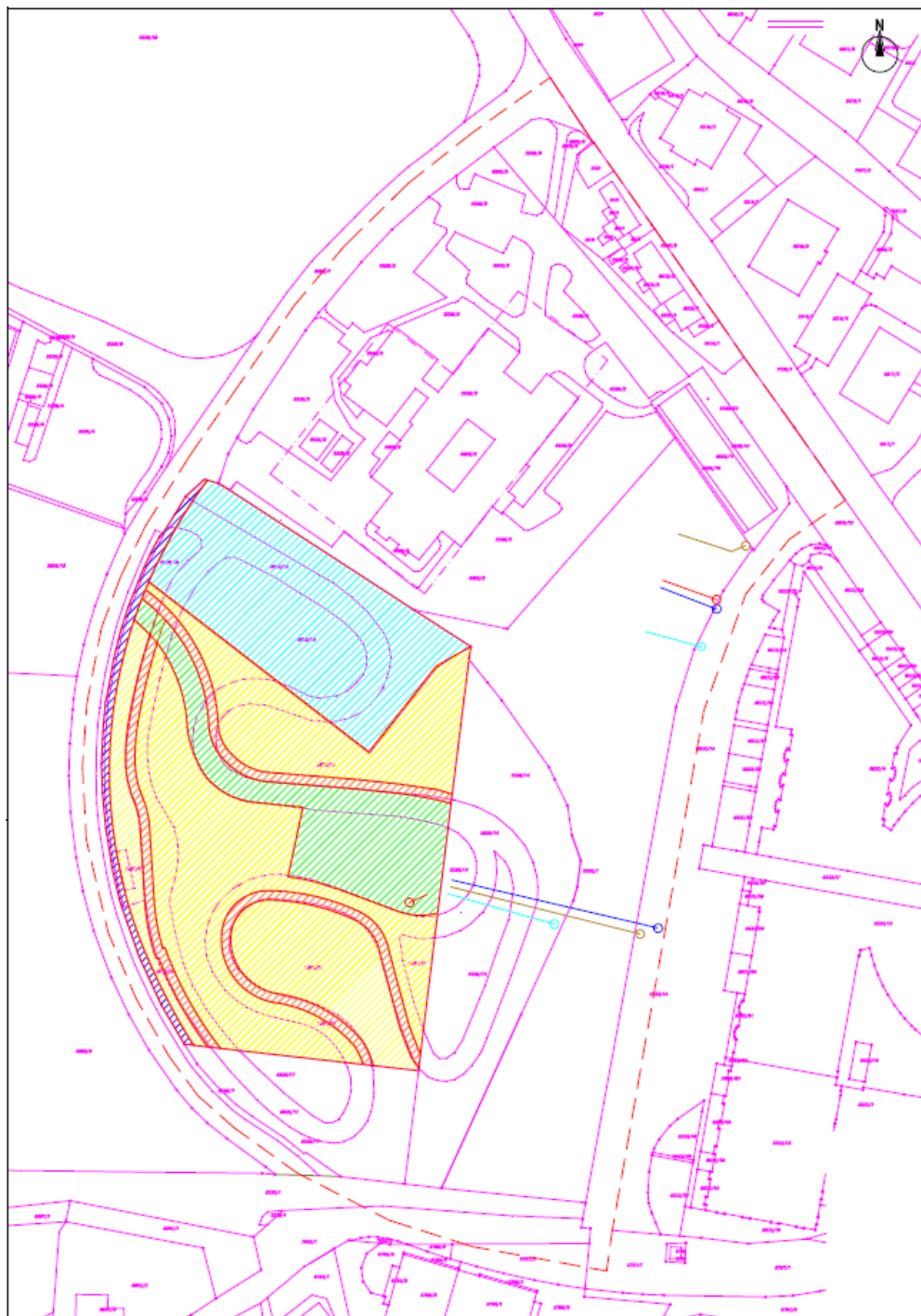
Stroški gradnje nove komunalne opreme so izračunani na podlagi pridobljenih podatkov, stroškov na enoto, na primerljivih lokacijah v Občini Piran in v RS. Ostali podatki, ki se nanašajo na dolžine posameznih komunalnih vodov in na površine cest in zunanjih ureditev pa so pridobljeni iz tekstualnega in grafičnega dela OPPN Park Sonce.

V skupnih stroških investicije niso vključeni stroški financiranja. V vseh stroških je vključen 22% DDV, razen v stroških izgradnje vodovodnega omrežja in fekalne kanalizacije (glej opombo št. 1).

V obračunskih stroških je vključena tudi izgradnja elektro omrežja, ker bo Občina Piran tudi investitor celotnega območja OPPN.

⁷ Glej opombo 3.

Slika 5: Prikaz parcel za izvedbo postopka razlastitve oz. odkupa zemljišč; OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. lista 8



Legenda k sliki 5:

LEGENDA







	MEJA OBMOČJA OPPN
	DEL PARCELE 5528/16 K.O. PORTOROŽ; V IZMERI 3267m ² IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB NA PODROČJU ZDRAVSTVA
	DEL PARCELE 5528/16 K.O. PORTOROŽ; V IZMERI 1885m ² IZVAJANJE JAVNIH SLUŽB NA PODROČJU KULTURE
	DEL PARCELE 5528/16 K.O. PORTOROŽ; V IZMERI 405m ² ZA GRADNJO JAVNE GOSP. INFRA. PLOČNIK
	DEL PARCELE 5528/16 K.O. PORTOROŽ; V IZMERI 1125m ² ZA GRADNJO JAVNE GOSP. INFRA. KOLESARSKA STEZA
	DEL PARCELE 5528/16 K.O. PORTOROŽ; V IZMERI 7226m ² ZA GRADNJO JAVNE GOSP. INFRA. MESTNI PARK

Tabela 4: Izračun skupnih in obračunskih stroškov za območje OPPN po Eu

1. Izračun skupnih in obračunskih stroškov za Eu-1

Šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI z DDV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (RS, OBČINA...)	
								taksoj	strošek	oblog	strošek
1	2	3	4	5	6= 4 x 5	7	8				

Eu-1

1 PROMETNA UREDITEV

	pločnik Ob Cesti Solinajev	m2	928,00	60,00	55.680,00	1,22	67.929,60	-	-	1,00	67.929,60
	Kolesarska steza Ob Cesti Solinajev	m2	940,00	60,00	56.400,00	1,22	68.808,00	-	-	1,00	68.808,00
	stroški gradnje in opreme				112.080,00		136.737,60	-	-	1,00	136.737,60
	projektna in tehnična dokumentacija			5%	5.604,00	1,22	6.836,88	-	-	1,00	6.836,88
	organizacija izvedbe del			3,50%	3.922,80	1,22	4.785,82	-	-	1,00	4.785,82
	SKUPAJ Z DDV				121.606,80		148.360,30		0,00		148.360,30

2 UREDITEV PARKA

1	javni park-zelenica	m2	8880,00	40,00	355.200,00	1,22	433.344,00			1,00	433.344,00
2	tekaška proga	m2	1436,00	25,00	35.900,00	1,22	43.798,00			1,00	43.798,00
3	kolesarska steza	m2	1560,00	45,00	70.200,00	1,22	85.644,00			1,00	85.644,00
4	pešpot	m2	1994,00	25,00	49.850,00	1,22	60.817,00			1,00	60.817,00
5	intervencijska - dostopna pot	m2	860,00	60,00	51.600,00	1,22	62.952,00			1,00	62.952,00
6	korisarsko igrišče	m2	383,00	80,00	30.640,00	1,22	37.380,80			1,00	37.380,80
7	otroško igrišče in skraj	m2	2500,00	14,00	35.000,00	1,22	42.700,00			1,00	42.700,00
8	drevesa	kom	150,00	500,00	75.000,00	1,22	91.500,00			1,00	91.500,00
9	javna razsvetljava v parku	kom	25,00	800,00	20.000,00	1,22	24.400,00			1,00	24.400,00
10	ekološki otok	kom	1,00	7.000,00	7.000,00	1,22	8.540,00	-	0,00	1,00	8.540,00
11	urbana oprema-klopi	kom	25,00	100,00	2.500,00	1,22	3.050,00		0,00	1,00	3.050,00
12	urbana oprema-pitnik	kom	2,00	1.000,00	2.000,00	1,22	2.440,00		0,00	1,00	2.440,00
13	fitnes naprave	kom	10,00	2.000,00	20.000,00	1,22	24.400,00		0,00	1,00	24.400,00
14	senčila	kom	5,00	1.500,00	7.500,00	1,22	9.150,00		0,00	1,00	9.150,00
15	kipi	kom	5,00	1.500,00	7.500,00	1,22	9.150,00		0,00	1,00	9.150,00
16	plazalna stena	kom	1,00	10.000,00	10.000,00	1,22	12.200,00		0,00	1,00	12.200,00
	Stroški gradnje in opreme (1do16)				779.890,00		951.465,80			1,00	951.465,80
17	projektna in tehnična dokumentacija			5%	38.994,50	1,22	47.573,29		0,00	1,00	47.573,29
18	organizacija izvedbe del			3,50%	27.296,15	1,22	33.301,30		0,00	1,00	33.301,30
19	priprava zemljišča			stroški OPPN in programa opremljanja (50% od 20.650 €)	10.325,00	1,22	12.596,50		0,00	1,00	12.596,50
	Skupaj stroški: ureditev parka, proj.dok., org. izvedba del, priprava zem.(1do19)				856.505,65		1.044.936,89				1.044.936,89
20	Nakup zemljišča za javni park	m2	8771,00	42,98	376.950,08	1,00	376.950,08			1,00	376.950,08
	SKUPAJ vsi stroški z nakupom zemljišča za javni park (1do 20)				1.233.455,73		1.421.886,97		0,00		1.421.886,97

3 OBJEKT 02 V PARKU

1	zunanja ureditev	m2	1136,00	60,00	68.160,00	1,22	83.155,20			1,00	83.155,20
2	staveba - izgradnja	m2	113,00	700,00	79.100,00	1,22	96.502,00			1,00	96.502,00
3	vodovod	m	62,00	170,00	10.540,00	1,00	10.540,00		0,00	1,00	10.540,00
4	meliorna kanalizacija	m	32,00	220,00	7.040,00	1,22	8.588,80		0,00	1,00	8.588,80
5	lokalna kanalizacija	m	57,00	220,00	12.540,00	1,00	12.540,00		0,00	1,00	12.540,00
6	obkrožnica	m	6,00	140,00	840,00	1,22	1.024,80		0,00	1,00	1.024,80
7	stroški gradnje in opreme				178.220,00		212.360,80			1,00	212.360,80
8	projektna in tehnična dokumentacija		5%		8.911,00	1,22	10.671,42		0,00	1,00	10.671,42
9	organizacija izvedbe del		3,50%		6.237,70	1,22	7.609,99		0,00	1,00	7.609,99
	Skupaj stroški izgradnje in zunanja ureditev objekta 02, proj.dok.,org,izvedba del (1 do 9)				193.368,70		230.632,21				230.632,21
11	Nakup zemljišča za javni park	m2	1248,00	42,98	53.678,10	1,00	53.678,10			1,00	53.678,10
	SKUPAJ v vsi stroški z nakupom zemljišča za javni park (1 do 11)				247.046,80		284.310,32		0,00		284.310,32

2. Izračun skupnih in obračunskih stroškov za Eu-2⁸

šifra stroška	aktivnost	enota	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI (EUR)	DGV	SKUPNI STROŠKI z DGV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (RS,OBČINA...) (EUR)	
								faktor	strošek	dizaj	strošek

Eu-2
1 PROMETNA UREDITEV (minuhoči promet in javna razsvetljava)

1	novi PM (118 kom)	m2	2710,00	60,00	162.600,00	1,22	198.372,00	1,00	198.372,00		
2	javna razsvetljava	kom	5,00	800,00	4.000,00	1,22	4.880,00	1,00	4.880,00		
3	stroški gradnje in opreme				166.600,00		203.252,00		203.252,00		
4	projektna in tehnična dokumentacija		5%		8.330,00	1,22	10.162,60	1,00	10.162,60		
5	organizacija izvedbe del		3,50%		5.831,00	1,22	7.113,82	1,00	7.113,82		
6	priprava zemljišča	stroški OPPN in programa opremljanja (30% od 20.660 €)			6.195,00	1,22	7.557,90	1,00	7.557,90		
	Skupaj stroški (1 do 6)				186.956,00		228.086,32		228.086,32		
7	nakup zemljišča	m2	3941,00	42,98	169.371,82	1,00	169.371,82	1,00	169.371,82		
	SKUPAJ stroški (1 do 7)				356.327,82		397.458,14		397.458,14		0,00

2 ZUNANJA UREDITEV

	ureditveni prostor za javni program in zelene površine	m2	1231,00	45,00	55.395,00	1,22	67.581,90	1,00	67.581,90		
	drevesa	kom	50,00	50,00	2.500,00	1,22	3.050,00	1,00	3.050,00		
	kopi	kom	10,00	100,00	1.000,00	1,22	1.220,00	1,00	1.220,00		
	stroški gradnje in opreme				58.895,00		67.581,90		67.581,90		
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		2.944,75	1,22	3.592,60	1,00	3.592,60		
	organizacija izvedbe del		3,50%		2.061,33	1,22	2.514,82	1,00	2.514,82		
	SKUPAJ Z DGV				63.901,08		73.689,31		73.689,31		0,00

NOVA KOMUNALNA OPREMA

REKAPITULACIJA NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI (EUR)	SKUPNI STROŠKI Z DGV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI		DRUGI VIRI (RS,OBČINA)	
			faktor	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1 PROMETNA UREDITEV (minuhoči promet in javna razsvetljava)	356.327,82	397.458,14	1	397.458,14	1	0,00
2 ZUNANJA UREDITEV	63.901,08	73.689,31		73.689,31		
SKUPAJ Z DGV	420.228,90	471.147,45		471.147,45		

REKAPITULACIJA Eu-2

Ureditev parcela z zunanjimi parkirišči	260.857,08	301.775,63	1,00	301.775,63		
Nakup zemljišča	169.371,82	169.371,82	1,00	169.371,82		
SKUPAJ Eu-2	420.228,90	471.147,45		471.147,45		

⁸ Glej opombo 3.

3. Izračun skupnih in obračunskih stroškov za Eu-3

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI z DDV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (RS, OBČINA...) (EUR)	
								faktor	strošek	delež	strošek

Eu-3

1 OBJEKT 01 TRŽNICA

1	zunanja ureditev	m2	105,00	40,00	4.200,00	1,22	5.124,00			-	1,00	5.124,00
2	stavba - izgradnja	m2	375,00	700,00	262.500,00	1,22	320.250,00			-	1,00	320.250,00
3	parkirišča (11PM)	m2	257,00	60,00	15.420,00	1,22	18.812,40			-	1,00	18.812,40
4	pločnik	m2	222,00	60,00	13.320,00	1,22	16.250,40			-	1,00	16.250,40
5	drevesa	kom	10,00	500,00	5.000,00	1,22	6.100,00			-	1,00	6.100,00
6	vodovod	m	17,00	170,00	2.890,00	1,00	2.890,00		0,00	-	1,00	2.890,00
7	meleoma kanalizacija	m	17,00	220,00	3.740,00	1,22	4.562,80		0,00	-	1,00	4.562,80
8	tekalna kanalizacija	m	20,00	220,00	4.400,00	1,00	4.400,00		0,00	-	1,00	4.400,00
9	elektrika	m	17,00	140,00	2.380,00	1,22	2.903,60		0,00	-	1,00	2.903,60
10	stroški gradnje in opreme				313.850,00		381.293,20			-	1,00	381.293,20
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		15.692,50	1,22	19.144,85		0,00	-	1,00	19.144,85
12	organizacija izvedbe del		3,50%		10.984,75	1,22	13.401,40		0,00	-	1,00	13.401,40
13	priprava zemljišča			stroški OPPN in programa opremljanja (20% od 20.650 €)	4.130,00	1,22	5.038,60		0,00	-	1,00	5.038,60
	SKUPAJ stroški (1do13)				344.657,25		418.878,05		0,00			418.878,05

Tabela 4.1.: Izračun skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme v OBR 1 in OBR 2, ločeno za Eu-1, Eu-2 in Eu 3 - rekapitulacija

Vrsta stroškov	SKUPNI STROŠKI EUR (z DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI EUR (z DDV)
OBR1		
Stroški Eu-1		
1. Prometna ureditev-pločnik in kolesarska steza Ob cesti Solinarjev	148.360,30	
4. Ureditev parka		
Ureditev parka	1.044.936,89	
Nakup zemljišč	376.950,08	
SKUPAJ UREDITEV PARKA	1.421.886,97	
5. Objekt 02		
ureditev zemljišča in izgradnjo objekta	230.832,21	
Nakup zemljišč	53.678,10	
SKUPAJ OBJEKT 02	284.510,32	
SKUPAJ Eu-1 (1-+2.+3.)	1.854.757,58	
Stroški Eu-3		
SKUPAJ Eu-3	418.878,05	
SKUPAJ UREDITEV OBR 1 (Eu-1 in Eu-3)	2.273.635,63	
OBR 2		
Stroški Eu-2		
SKUPAJ UREDITEV OBR 2 (Eu-2)	-	471.147,45
SKUPAJ UREDITEV v OBR 1 in OBR 2 (Eu-1, Eu-2 in Eu-3)	2.273.635,63	471.147,45

5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO⁹

5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Uradni list RS, štev. 15/2016 in so izračunani samo OBR 2 oz. Eu-2.

Izhodiščne stroške za obstoječo komunalno opremo se izračuna po formuli za izračun komunalnega prispevka iz poglavja 2.1 Splošno o izdelavi programa opremljanja.

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{\text{p}} \cdot D_{\text{p}}) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{\text{t}} \cdot D_{\text{t}})$$

⁹ Poglavja 5,6,7 in 8 se nanašajo samo na OBR 2 oz. EU-2.

Na dan sprejetja Odloka o spremembah PO znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,97 EUR/m² parcele in 177,83 EUR/m² NTP.

Pri izračunu se upoštevajo merila za odmero komunalnega prispevka $A_{parcels}$, $A_{tlorisna}$, D_p , D_t , $K_{dejavnost}$ določena v tem programu opremljanja (poglavje 6. Merila za odmero komunalnega prispevka).

5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun za Eu-2: velikost parcele za dodatno pozidavo, velikost dodatnih BTP oz. NTP objekta

Eu-2

Gradbena parcela obstoječa	11.037 m ²
Gradbena parcela nova	14.978 m ²
Razlika gradbene parcele-dokup zemljišča del parc. št.5528/16 k.o. Portorož	3.941 m²
BTP-obstoječi: št. stavbe 3831 (podatki GURS)	1.777 m ²
BTP-obstoječi: št. stavbe 383 (podatki GURS)	202 m ²
BTP-obstoječi: št. stavbe 3857 (podatki GURS)	100 m ²
Skupaj obstoječi BTP	2.079 m²
Prizidek - BTP	3.100 m ²
Prizidek - NTP¹⁰	2.573 m²
Skupaj obstoječi objekt in prizidek BTP	5.179 m²

5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

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 št.2, Ur.l. RS, št. 15/2016). Območje OBR 2 se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OBR 2.

5.1.1.2 Stroški na enoto parcele C_{pi} in neto tlorisne površine C_{ti}

Stroški na enoto parcele C_{pi} in neto tlorisne površine C_{ti} za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so v naslednji tabeli.

¹⁰ Neto tlorisne površine (NTP) so določene na podlagi bruto tlorisnih površin (BTP) z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST ISO 9836 s po JUS U.C2.100, štefan Žemva,2003)

Tabela 5: Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo iz Odloka o PO za Občino

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Cpi (EUR/m²)	Cti (EUR/m²)
CE-PIRAN	15,02	41,66
CE1-2-3	19,35	49,97
VO-PIRAN	10,70	29,53
VO1-2-3	3,88	9,98
KA-PIRAN	5,87	15,54
KA1-2-3	5,29	13,38
JP1-2-3	6,54	16,88
OD-PIRAN	0,33	0,91
Skupaj	66,98	177,85

5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka

Delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je 0,3. Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,7.

Faktor dejavnosti - K(dejavnost)

Faktor dejavnosti¹¹ za poslovni objekt je Kd=1,0, za stavbe splošnega družbenega pomena je Kd= 0,7.

5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLORISNE POVRŠINE

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance. Skupni obračunski stroški predstavljajo obračunske stroške za novo komunalno opremo in obračunske stroške za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo.

Pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predlagamo, da se višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi glede na višino

¹¹ Glej opombo 5.

stroškov nove komunalne opreme, to je na podlagi metodologije primerjave stroškov¹². Končni komunalni prispevek (v nadaljevanju:KP) je izračunan kot razlika stroškov nove komunalne opreme in obstoječe komunalne opreme. Razlika stroškov se ugotavlja po vrstah komunalne opreme.

V primeru, ko znašajo stroški za posamezno novo komunalno opremo več, kakor znašajo stroški za posamezno obstoječo komunalno opremo, izračunani po odloku o PO za Občino Piran, investitorju ni potrebno plačati sorazmernega deleža za 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.

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so izračunani v tabeli 4.

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo je samo izhodišče za izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo na podlagi primerjave stroškov z novo komunalno opremo, ki jo bodo morali plačati investitorji gradnje v območju OPPN Park Sonce.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo vključujejo razširitev zdravstvenega doma v Eu-2.

¹² Metoda primerjave stroškov in na podlagi tega izračun KP za obstoječo komunalno opremo, uporablja Občina Piran pri izračunu KP za druga območja v občini. Za to metodo se je Občina odločila na podlagi dopisa MOP, številka: 35206-29/2012/2 z dne 13.03.2012, kot odgovor na vprašanje, ki ga je Občina poslala na MOP v dopisu št. 35201-4/1999 z dne 29.02.2012 in se glasi: »Ali je možno pri posameznih programih opremljanja za posamezna ureditvena območja, ki se urejajo z OPPN, zmanjšati stroške obstoječe infrastrukture in na kakšen način?« Odgovor MOP je naslednji: »Že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme predstavljajo skupne stroške izgradnje obstoječe komunalne opreme, za katere pa ni nujno, da jih občina v programu opremljanja v celoti uvrsti med obračunske stroške, ki bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka. 1. odstavek 3. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l.RS, št. 80/07) namreč določa, da so obračunski stroški komunalne opreme tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Kolikšen bo delež obračunskih stroškov v skupnih stroških, občina določi samostojno. Po našem mnenju občina pri spremembi programa opremljanja lahko spremeni tudi prvotni delež obračunskih stroškov v skupnih stroških obstoječe komunalne opreme in z novim programom opremljanja drugače obremeni zavezance za plačilo komunalnega prispevka prek drugačnega deleža obračunskih stroškov skupnih stroških gradnje komunalne opreme.

Pri obstoječi komunalni opremi, ki je že zgrajena in plačana, znižanje deleža obračunskih stroškov ne bo predstavljalo dodatnega proračunskega izdatka, kar pa seveda ne velja za načrtovane investicije v komunalno opremo.«

Tabela 6: Izhodišče za izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo za OBR 2 (Eu – 2)
Vir: Odlok o PO za Občino, Površine 5.1.1, Tabela 6.1 in 6.2

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Skupaj obstoječa komunalna oprema na podlagi Odloka o PO za Občino-samo za razširitev zdravstvenega doma (EUR)	Nova komunalna oprema (EUR)	Primerjava obstoječa- nova komunalna oprema (EUR)	SKUPAJ KP (obstoječa in nova komunalna oprema) (EUR)
CE-PIRAN	70.281,82		70.281,82	70.281,82
CE1-2-3	85.878,18	397.458,14	-	397.458,14
VO-PIRAN	49.881,15	-	49.881,15	49.881,15
VO1-2-3	17.169,81	-	17.169,81	17.169,81
KA-PIRAN	26.532,47	-	26.532,47	26.532,47
KA1-2-3	23.123,47	-	23.123,47	23.123,47
JP1-2-3	29.014,04	73.689,31	-	73.689,31
OD-PIRAN	1.537,46	-	1.537,46	1.537,46
Skupaj	303.418,40	471.147,45	188.526,18	659.673,63

Tabela 6.1: Obračunski stroški obstoječe komunalne za obstoječi zdravstveni dom (ZD) - velikost objekta 2.079 m² BTP; podlaga PO Občine Piran Ur.l. RS, št. 15/2016

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)	Parcela	NTP	Cp	Ct	Skupaj obstoječa komunalna oprema na podlagi Odloka (EUR)
CE-PIRAN	15,02	41,66	11.037,00	1.725,57	49.732,72	35.224,75	84.957,47
CE1-2-3	19,35	49,97	11.037,00	1.725,57	64.069,79	42.251,10	106.320,88
VO-PIRAN	10,70	29,53	11.037,00	1.725,57	35.428,77	24.968,48	60.397,25
VO1-2-3	3,88	9,98	11.037,00	1.725,57	12.847,07	8.438,38	21.285,45
KA-PIRAN	5,87	15,54	11.037,00	1.725,57	19.436,16	13.139,53	32.575,68
KA1-2-3	5,29	13,38	11.037,00	1.725,57	17.515,72	11.313,18	28.828,90
JP1-2-3	6,54	16,88	11.037,00	1.725,57	21.654,59	14.272,53	35.927,13
OD-PIRAN	0,33	0,91	11.037,00	1.725,57	1.092,66	769,43	1.862,09
Skupaj	66,98	177,85			221.777,48	150.377,39	372.154,86

Tabela 6.2: Obračunski stroški obstoječe komunalne za obstoječi objekt in prizidek ZD - velikost objekta 2.079 + 3.100 m² = 5.179 m² BTP; podlaga PO Občine Piran Ur.l. RS, št. 15/2016

Vir: Tabela 6.1

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)	Parcela	NTP	Cp	Ct	Skupaj obstoječa komunalna oprema na podlagi Odloka za obstoječe in nove NTP površine ZD	Razlika za plačilo KP za OKO (1.točka 13. Člena Odloka o PO za Občino)
CE-PIRAN	15,02	41,66	14.978,00	4.298,57	67.490,87	87.748,43	155.239,30	70.281,82
CE1-2-3	19,35	49,97	14.978,00	4.298,57	86.947,29	105.251,78	192.199,07	85.878,18
VO-PIRAN	10,70	29,53	14.978,00	4.298,57	48.079,38	62.199,02	110.278,40	49.881,15
VO1-2-3	3,88	9,98	14.978,00	4.298,57	17.434,39	21.020,87	38.455,26	17.169,81
KA-PIRAN	5,87	15,54	14.978,00	4.298,57	26.376,26	32.731,89	59.108,15	26.532,47
KA1-2-3	5,29	13,38	14.978,00	4.298,57	23.770,09	28.182,28	51.952,37	23.123,47
JP1-2-3	6,54	16,88	14.978,00	4.298,57	29.386,84	35.554,33	64.941,17	29.014,04
OD-PIRAN	0,33	0,91	14.978,00	4.298,57	1.482,82	1.916,73	3.399,55	1.537,46
Skupaj	66,98	177,85			300.967,93	374.605,33	675.573,26	303.418,40

Tabela 7: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere Cpi in Cti za obstoječo komunalno opremo za OBR 2 oz. Eu-2

Vir: Tabela 6, Površine 5.1.1

Obračunsko območje	Obstoječa komunalna oprema v EUR	Parcela v m2	NTP v m2	Obstoječa KO	
				Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
CE-PIRAN	70.281,82	3.941,00	1.801,10	17,83	39,02
CE1-2-3	-	3.941,00	1.801,10	-	-
VO-PIRAN	49.881,15	3.941,00	1.801,10	12,66	27,69
VO1-2-3	17.169,81	3.941,00	1.801,10	4,36	9,53
KA-PIRAN	26.532,47	3.941,00	1.801,10	6,73	14,73
KA1-2-3	23.123,47	3.941,00	1.801,10	5,87	12,84
JP1-2-3	-	3.941,00	1.801,10	-	-
OD-PIRAN	1.537,46	3.941,00	1.801,10	0,39	0,85
Skupaj	188.526,18			47,84	104,67

V kolikor bi investitor objektov plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, bi znašali obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo skupaj **188.526,18EUR**, oz. na enoto mere: **47,84 €/m² parcele** in **104,67 €/m² NTP** novih objektov.

Tabela 8: Izračun obračunskih stroškov za novo primarno in sekundarno komunalno opremo v območju OPPN na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine za OBR 2 oz. Eu-2

Vir: Tabela 4, Površine 5.1.1

Obračunsko območje	Nova komunalna oprema v EUR	Parcela v m ²	NTP v m ²	Nova KO	
				Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
CE-PIRAN	-	3.941,00	1.801,10		
CE1-2-3	397.458,14	3.941,00	1.801,10	100,85	220,68
VO-PIRAN	-	3.941,00	1.801,10	-	-
VO1-2-3	-	3.941,00	1.801,10	-	-
KA-PIRAN	-	3.941,00	1.801,10	-	-
KA1-2-3	-	3.941,00	1.801,10	-	-
JP1-2-3	73.689,31	3.941,00	1.801,10	18,70	40,91
OD-PIRAN	-	3.941,00	1.801,10	-	-
Skupaj	471.147,45			119,55	261,59

Iz navedenega izhaja, da znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo, skupaj z nakupom zemljišča **471.147,45 EUR** oz. na enoto mere: **119,55 €/m²** parcele in **261,59 €/m²** NTP novih objektov.

6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 PARCELA IN NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

Podatki o parcelah in neto tlorisnih površinah objektov so povzeti iz poglavja 5.1.1.

6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO

Območje OPPN se lahko priključi na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu.

6.3 DELEŽ PARCELE (D_p) IN DELEŽ NETO TLORISNE POVRŠINE (D_t) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je 0,3. Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,7.

6.4 FAKTOR DEJAVNOSTI K(DEJAVNOST)

Faktor dejavnosti¹³ je K_d=1,0, za stavbe splošnega družbenega pomena je K_d=0,7.

6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

V skladu s 16. členom Odloka o programu opremljanja za Občino, lahko Občina oprosti plačilo komunalnega prispevka za komunalno opremo, za opravljanje dejavnosti zdravstvenega doma, to je za objekte posebnega (splošnega) družbenega pomena.

7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih ter preračun obračunskih stroškov na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunski območji za novo komunalno opremo sta: OBR 1 za Eu-1 in Eu-3 in OBR 2 za Eu-2.

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 št.2), Ur.l. RS, št. 15/2016.

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

¹³ Faktor dejavnosti je določen na podlagi 15. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l. RS, št. 106/2012.

7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezanke. Skupni obračunski stroški predstavljajo obračunske stroške za novo komunalno opremo in obračunske stroške za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo. .

Tabela 9: Obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo za OBR 2 oz. Eu-2

Obračunska območja	Obračunski stroški za primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	70.281,82		70.281,82
CE1-2-3	-	397.458,14	397.458,14
VO-PIRAN	49.881,15	-	49.881,15
VO1-2-3	17.169,81	-	17.169,81
KA-PIRAN	26.532,47	-	26.532,47
KA1-2-3	23.123,47	-	23.123,47
JP1-2-3	-	73.689,31	73.689,31
OD-PIRAN	1.537,46	-	1.537,46
SKUPAJ	188.526,18	471.147,45	659.673,63

Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Skupni obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLORISNE POVRŠINE

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij)/\Sigma A(j)$$

$$C_t(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_p(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno KO na OO,

$C_t(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra NTP objekta z določeno KO na OO,

$OS(ij)$ Obračunski stroški investicije za določeno KO na OO,

$\Sigma A(j)$ Vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na OO, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra

$\Sigma T(j)$ Vsota površin vseh neto tlorisnih površin na OO.

Za preračun na enoto mere se upoštevajo obračunski stroški iz poglavja 7 in merila za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6.

Neto tlorisne površine objektov so korigirane s faktorjem dejavnosti.

Tabela 10: Skupni obračunski stroški na enoto parcele in neto tlorisne površine za OBR 2 oz.Eu-2

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)		Nova komunalna oprema (EUR/m ²)		Skupaj (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	17,83	39,02	-	-	17,83	39,02
CE1-2-3	-	-	100,85	220,68	100,85	220,68
VO-PIRAN	12,66	27,69	-	-	12,66	27,69
VO1-2-3	4,36	9,53	-	-	4,36	9,53
KA-PIRAN	6,73	14,73	-	-	6,73	14,73
KA1-2-3	5,87	12,84	-	-	5,87	12,84
JP1-2-3	-	-	18,70	40,91	18,70	40,91
OD-PIRAN	0,39	0,85	-	-	0,39	0,85
Skupaj	47,84	104,67	119,55	261,59	167,39	366,26

8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo, oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca, ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi pa občina obvesti tudi upravno enoto.

Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

8.2 POGODBA O OPREMLJANJU¹⁴

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Investitor bo zgradil del (najmanj v okviru posameznega sklopa) ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

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.

Če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine, je občina 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.

8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Za indeksiranje stroškov opremljanja kvadratnega metra parcele $C_{p(ij)}$ in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo $C_{t(ij)}$ se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine iz poglavja 7.3. Preračun na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine in na podlagi meril za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6. Merila za odmero komunalnega prispevka.

Za izračun komunalnega prispevka se uporabi naslednjo formulo:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parceta}} \cdot C_{p(ij)} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t(ij)} \cdot D_t)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parceta} : površina parcele,
- $C_{p(ij)}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3+0,7$; $D_p + D_t = 1$),
- $C_{t(ij)}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

¹⁴ V konkrtnem primeru se lahko pogodba o opremljanju sklene z investitorjem gradnje objektov oz. za dejavnosti, ki jo ne financira Občina Piran.

- A_{tlorisna} : neto tlorisna površina objekta,
- Dt : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3+0,7; Dp + Dt = 1$),
- $K_{\text{dejavnost}}$: faktor dejavnosti je določen je v 15.členu Odloka o PO za občino, za stavbe splošnega družbenega pomena je $Kd=0,7$,
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

V skladu s 50. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN je možna faznost izvedbe.

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

Podrobnega časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture ni mogoče izdelati, ker je izdelava časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev Občine in od možnosti pridobitve - nakupa zemljišča za gradnjo parka.