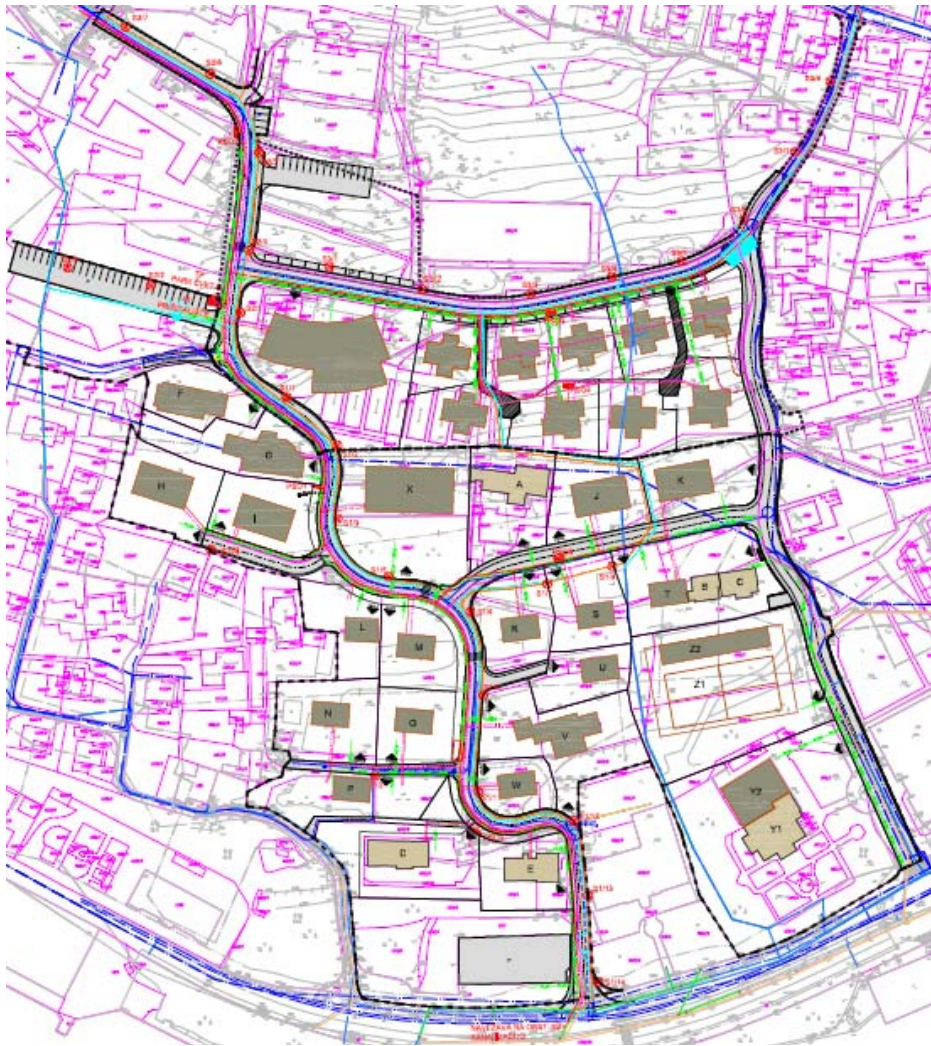




**INŠTITUT
ZA
URBANO
EKONOMIKO**

Petkova ulica 69
SI-1000 Ljubljana
T: +386 (0)1 565 32 51
F: +386 (0)1 565 32 52
www.iue.si

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA



Ljubljana, maj 2018

mag. Milena Tržan


Institut za urbano
ekonomiko d.o.o.
Petkova ulica 69
SI-1000 Ljubljana

Naslov naloge: PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA

Naročnik: OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran

PIA STUDIO d.o.o.
Obala 26
6320 Portorož

Izvajalec: Inštitut za urbano ekonomiko, družba za projektiranje in
urejanje prostora d.o.o.
Petkova ul. 69
1000 Ljubljana



Predstavnik izvajalca: mag. Milena Tržan

Zastopnik: mag. Milena Tržan

Sodelavec: Urban Tržan, mag.inž.arh.

Datum izdelave: maj 2018

VSEBINA

Stran

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	4
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	13
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA	13
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA.....	15
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	16
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA.....	16
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV	20
3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	22
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	22
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	26
4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	27
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME.....	27
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	27
5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	39
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	39
5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun	39
5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo.....	42
5.1.1.2 Stroški na enoto parcele C _{pi} in neto tlorisne površine C _{ti}	42
5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka.....	42
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLORISNE POVRŠINE	43
6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	48
6.1 PARCELA IN NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV	48
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO	48
6.3 DELEŽ PARCELE (D _p) IN DELEŽ NETO TLORISNE POVRŠINE (D _t) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA	48
6.4 FAKTOR DEJAVNOSTI K(DEJAVNOST)	48
6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	48
7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	48
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	48
7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI	49
7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLORISNE POVRŠINE	49
8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	50
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	50
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU	51

8.3	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	51
8.4	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	51
9.	TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME	53
10.	PRILOGE.....	54

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Na osnovi določil Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2 - 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, šte. 15/2016, se izdeluje Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) MED VRTOVI IN PARK CVETJA.

Za območje OPPN MED VRTOVI in za območje OPPN PARK CVETJA se izdelujeta dva ločena občinska podrobna prostorska načrta.

Glede na to, da pa sta obe območji v naravi infrastrukturno povezani in so tudi vse strokovne podlage za predvidena omrežja infrastrukture, cest, pešpoti in parkov narejene za obe območji skupaj kot enovit preplet, je racionalno in edino smiselno, da se za oba območja izdeluje en skupen program opremljanja.

V skladu s tretjim odstavkom 74. člena ZPNačrt, se sprejema program opremljanja kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z obema odlokoma 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 zavezance.

Za območja obeh OPPN, ki sta združena v en program opremljanja so, na podlagi ocenjenih stroškov komunalne opreme in dejanskih stroškov priprave zemljišča, izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme.

Skupni oz. obračunski stroški komunalne opreme zajemajo stroške izgradnje primarne in sekundarne komunalne opreme, ki bo v lasti Občine Piran,.

Skupni oz. obračunski stroški zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena, stroške izdelave projektne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme v višini 5% od vrednosti investicije, stroške inženiringa (organizacija izvedbe del) v višini 3,5% od vrednosti investicije ter stroške nakupa zemljišča po ceni 200 €/m², ki so potrebna za izgradnjo komunalne opreme.

Zemljišče, ki se nahaja v območju OPPN je delno komunalno opremljeno z obstoječo komunalno opremo lokalnega pomena: vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in cestno omrežje. Zaradi novogradnje objektov pa je potrebno določene odseke cest na novo zgraditi ali jih obnoviti.

Za območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja je potrebna izgradnja cestnega omrežja z javno razsvetljavo in pločniki ter odvodnjavanjem, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu ter vodovodnega omrežja. Zaradi konfiguracije terena bo potrebno za izgradnjo cest zgraditi oporne zidove, za funkcioniranje kanalizacijskega omrežja za padavinske vode je potrebna izgradnja dveh zadrževalnikov. Potrebna bo tudi prestavitvev kolektorja drevesnica 40/60cm in sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm.

Na območju je predvidena tudi prenova ulice Med vrtovi ter izboljšanje ureditev mirujočega prometa, kar prispeva k oblikovanju celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov in seveda vse ureditve širšega pomena, ki ustvarijo nov enovito urejen prostor in so podrobneje opisane v naslednjem poglavju.

V obeh območjih so načrtovani trije parki, aleja in vse druge ozelenitve, vključno z drevoredi ob ulicah in urbano opremo.

V obeh ureditvenih območjih se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov.

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je načrtovan v območju OPPN, je lokalna komunalna infrastruktura, ki jo izvaja koncesionar na podlagi koncesijske pogodbe¹, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

V skladu z 22. členom Odloka o OPPN lahko gradnja poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Etape gradnje objektov so določene glede na faznost izgradnje nove komunalne opreme.

Faze izgradnje komunalne opreme, vsebuje tudi oceno investicije vsake posamezne faze.

Faze izgradnje nove komunalne opreme z oceno investicije so izdelane z namenom zagotavljanja financiranja in časovno neodvisnost med posameznimi fazami. Po izgradnji posamezne faze se lahko na novo zgrajeno komunalno opremo priključi posamezna skupina novih (oz. obstoječih objektov), ne da bi bilo potrebno sočasno zgraditi celotno komunalno opremo v obeh območjih OPPN.

Pri zaporedju faz je predlagan najbolj smiseln in verjeten potek. Gradi se lahko tudi drugače, vendar se mora zgraditi vsa nova infrastruktura do točke priključka na posamezno obstoječo infrastrukturo. Vsaka faza oz. podfaza mora predstavljati zaključeno celoto v smislu tehničnega funkcioniranja.

Posamezne faze se lahko gradijo tudi sočasno.

Zaradi obsežne nove komunalne ureditve, ki se ne nanaša samo na območje obeh OPPN, ampak bistveno izboljšuje širšo komunalno infrastrukturo, varnost in pretočnost cest, vzpostavlja sistem pešpoti in novo glavno prečno povezavo Portoroža ter na novo oblikuje lokalno središče območja šol, so stroški izgradnje nove komunalne opreme visoki in se zato porazdelijo med investitorje območja OPPN in Občino. Stroški izgradnje celotne nove komunalne opreme znašajo 4.464.407,41 EUR.

¹ Po poteku koncesijskega razmerja s koncesionarjem, ki gradi plinovodno omrežje na območju Občine Piran, se plinovodno omrežje prenese v last Občine Piran. Način izvajanja izbirnih gospodarskih javnih služb dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote, ureja Odlok o dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote na območju Občine Piran, Uradne objave Primorske novice, št. 29/2008.

V neposredni okolici vrtca, osnovne šole, gimnazije, Centra za korekcijo in dijaškega doma se uredijo nova parkirišča in dva dodatna parka. Prav tako je predvidena nova cestna povezava teh šol z Portorožem. Vse skupaj pa je povezano z zeleno alejo v smeri proti Portorožu in v smeri proti Fiesi. Ob tej zeleni potezi so kot otoki nanizani javni programi. Vse opisano ima potencial, da infrastrukturno podhranjeno in urbanistično nedorečeno območje šol, spremeni v novo središče Portoroža in tako bistveno presega običajno ureditev območja OPPN. S tem se bo izboljšala kvaliteta bivanja v Portorožu, tako z vidika prostega časa, kot tudi iz vidika funkcionalnosti prometnih ureditev.

Med viri financiranja, ki jih lahko zagotavlja občina je prodaja zemljišč za gradnjo v območju OPPN in pridobitev nepovratnih evropskih sredstev. V predlaganem PO so upoštevane samo prodaje zemljišč. Občina ima v območju izdelave programa opremljanja v lasti cca 5.869,00 m² zemljišča, od tega cca 4.625 m² zemljišča za gradnjo po OPPN predvidenih 5stanovanjskih objektov (objekti z oznako: H,I,J,K,L) in cca 1.244 m² ostalih zemljišč, ki jih lahko Občina proda ostalim lastnikom zemljišč, ki jih bodo potrebovali za izgradnjo objektov na svojem zemljišču. V programu opremljanja je upoštevana prodajna cena 200 EUR/m². To so zemljišča, ki so na zalogi in Občini ne prinašajo dodane vrednosti. S prodajo zemljišča bo Občina pridobila lastna finančna sredstva, na podlagi katerih bo lahko zgradila komunalno opremo, s čimer bo izpolnila svoje osnovno poslanstvo, ki je urejanje stavbnih zemljišč in tako v skladu s predlaganim zaporedjem faz omogočila zaprto finančno konstrukcijo, ki je razvidna iz priloge učinkov investicije po fazah in tudi kot rekapitulacija. Območje bo urejeno in z novo pozidavo bo omogočeno zaračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kasneje davka na nepremičnine.

Zato obračunski stroški komunalne opreme niso enaki skupnih stroškom.

Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme bremenijo v sorazmernem delu (glede na velikost parcele in neto tlorisne površine objektov) vse nove objekte in tudi tiste obstoječe objekte v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

V skupnih oz. obračunskih stroških je vključen tudi strošek nakupa zemljišča, v izmeri 2.785 m², od tega za izgradnjo Ceste 2 (Park cvetja) v izmeri 1.400 m² ter za izgradnjo cest, drevoredov in zelenic v območju Med vrtovi, v izmeri 1.385 m². Navedena zemljišča Občina potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme. Upoštevana nakupna cena zemljišča znaša 200 €/m² in je enaka upoštevani prodajni ceni zemljišča.

V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; kar vključuje stroške izdelave programa opremljanja, potrebnih študij in strokovnih podlag za izgradnjo komunalne infrastrukture; stroške inženiringa (organizacija izvedbe del) v višini 3,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne in investicijske dokumentacije v višini 5% od vrednosti investicije.

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu in fekalni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljavec pravico do odbitnega vstopnega DDV.

Občina je tudi lastnik zemljišča načrtovanega objekta X (stavba za splošni družbeni pomen), ki pa je predvideno, da ostane v lasti Občine. Prav tako je osnovna naloga občine komunalno opremljanje nepozidanih stavbnih zemljišč kot tudi kontinuirana izboljšava infrastrukture za obstoječe objekte.

Občina bo, zaradi realizacije programa opremljanja, vsa sredstva zbrana s komunalnimi prispevki, kakor tudi iz drugih prihodkov, ki jih bo ustvarila na območju obeh OPPN (prodaja zemljišč,...) uporabila samo za namen gradnje komunalne opreme na območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja.

Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti Občine Piran, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja in transformatorske postaje ter telekomunikacijskega omrežja. Izgradnja celotne komunalne infrastrukture, vključno z elektro in telekomunikacijskem omrežju je skupaj in po fazah izračunana v posebnem elaboratu, ki je tudi posebna priloga programa opremljanja.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo skupaj 2.327.599,05 EUR.

Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo, izračunani na podlagi metodologije primerjave stroškov, znašajo 1.596.533,49 EUR.

Končno odmerjeni komunalni prispevek je sestavljen iz odmerjenih stroškov izgradnje obstoječe komunalne opreme in predvidene komunalne opreme. Skupni obračunski stroški znašajo 3.924.132,54 EUR.

Stroški za obstoječo komunalno opremo so izračunani, v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur.l. RS, štev. 15/2016 (v nadaljevanju: Odlok o PO za Občino).

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 PO za Občino, 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 območja OPPN Med vrtovi in Park cvetja nahajata 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 NTP. Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja, za objekte nad terenom: 52,68 EUR/m² parcele in 89,36 EUR/m² NTP, za garažno stavbo (objekt Z1) pa znašajo: 38,25 EUR/m² parcele in 62,43 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% in 15. člen Odloka o PO za Občino, ki se nanaša na faktor dejavnosti, ki je po dejavnostih, različen.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme bremenijo v sorazmernem delu (glede na velikost parcele in neto tlorisne površine objektov) vse nove objekte (razen objekta X, ki je predviden, da ostane v lasti Občine) in tudi tiste obstoječe objekte v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

Območje OPPN Med vrtovi se nahaja v Portorožu, na pobočju nad obalno štiripasovnico, južno od kompleksa bivše vrtnarije. Na vzhodu sega območje do Prečne poti, na severozahodu pa do vzgojno izobraževalnega kompleksa. Na zahodu območje meji na obstoječo stanovanjsko sosesko.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja stanovanjskih stavb ter objekta z javnim programom, ki dopolnjujejo obstoječo pozidavo. Predvidena je gradnja objektov, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija.

Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti A, B, C, D in E, objekt historične stavbe Vila Marija ter nepozidana stavbna zemljišča.

Legat in velikost objektov na parcelah oziroma na grafičnih načrtih sta podani zgolj informativno. Objekte je potrebno umestiti na parcelo z upoštevanjem pogojev odloka. Potrebno je upoštevati gradbene meje, ki so linije, ki jih predvideni objekti ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost. Gradbene meje so prikazane na grafičnem načrtu št. 4a Geodetska zazidalna situacija.

Določen je faktor pozidanosti (FZ). FZ ne sme presegati faktorja 0,3. Navedeno določilo ne velja za stavbni kompleks Vile Marije (objekti Y1, Y2, Z1, Z2). Navedeno določilo ne velja za popolnoma vkopane kleti. Določen je faktor izrabe zemljišča (FIZ). FIZ ne sme presegati faktorja 0,5. Navedeno določilo ne velja za stavbni kompleks Vile Marije (objekti Y1, Y2, Z1, Z2). Navedeno določilo ne velja za popolnoma vkopane kleti.

Objekti so maksimalne etažnosti K+P+1+M v primeru, da imajo streho v naklonu. V primeru ravne strehe je maksimalna etažnost K+P+1.

Območje OPPN Park cvetja se nahaja v Portorožu, na hribu med Belokriško cesto in obalno štiripasovnico, jugovzhodno od šolskega kompleksa. Območje na zahodu omejuje cesta Med vrtovi. Na vzhodu sega do Prečne ulice, na severni strani meji na dostopno cesto, ki povezuje Prečno ulico s cesto Med vrtovi, na južni strani pa meji na pretežno nepozidana stavbna zemljišča.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja stanovanjskih stavb s podzemno garažo ter rekonstrukcija obstoječega objekta bivše vrtnarije s programom večstanovanjske stavbe. Fazno je predvidena odstranitev obstoječega objekta bivše vrtnarije ter gradnja novega nastanitvenega objekta. Predvidena je gradnja objektov, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija.

Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi objekt bivše vrtnarije ter nepozidana stavbna zemljišča.

Maksimalna etažnost objektov znaša K+P+2. Maksimalna višina vrha ravne strehe znaša 10,5 m od najnižje kote terena ob objektu.

V programu opremljanja (v nadaljevanju: PO) je za vse novogradnje in obstoječe objekte, ki se lahko dozidajo določena BTP=400 m², oz. NTP=332,00 m². Izračun NTP je z upoštevanjem faktorja 0,83.²

Za posamezni objekt so osnovni urbanistični podatki - površina parcel in objektov, naslednji:

² NTP so določene na podlagi BTP z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003)

Tabela 1: Osnovni urbanistični podatki - površina parcel in objektov

Vir: Podatki iz OPPN za območje Med vrtovi, risba št. 8, SADAR+VUGA ARHITEKTI, za območje Park cvetja, podatki GURS

Objekti	BRUTO (m ²) (PO OPPN) -nad terenom	BTP (m ²) VKLJUČENE V PO	GRADBENA PARCELA (m ²)	NTP (m ²) = BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m ²)
MED VRTOVI						
A	586,00		1.172,00	486,38	1,30	632,29
B	250,00		500,00	239,04	1,30	310,75
C	258,00		516,00	214,14	1,30	278,38
D	529,50	184,00	1.059,00	152,72	1,30	198,54
E	430,50		861,00	357,32	1,30	464,51
F	371,00	400,00	742,00	332,00	1,30	431,60
G	543,00	400,00	1.086,00	332,00	1,30	431,60
H	525,50	400,00	1.051,00	332,00	1,30	431,60
I	440,00	400,00	880,00	332,00	1,30	431,60
J	488,00	400,00	976,00	332,00	1,30	431,60
K	503,50	400,00	1.007,00	332,00	1,30	431,60
L	355,50	400,00	711,00	332,00	1,30	431,60
M	390,50	400,00	781,00	332,00	1,30	431,60
N	549,00	400,00	1.098,00	332,00	1,30	431,60
O	383,00	400,00	766,00	332,00	1,30	431,60
P	531,50	400,00	1.063,00	332,00	1,30	431,60
R	446,50	400,00	893,00	332,00	1,30	431,60
S	445,50	400,00	891,00	332,00	1,30	431,60
T	400,00	400,00	800,00	332,00	1,30	431,60
U	320,00	400,00	640,00	332,00	1,30	431,60
V	817,00	400,00	1.634,00	332,00	1,30	431,60
W	272,50	350,00	545,00	290,50	1,30	377,65
SKUPAJ STANOVANJA MED VRTOVI	8.311,50	6.934,00	16.623,00	5.755,22		7.481,79

Objekti	BRUTO (m ²) (PO OPPN) -nad terenom	BTP (m ²) VKLJUČENE V PO	GRADBENA PARCELA (m ²)	NTP (m ²) = BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m ²)
POSL.OBJEKTI						
OBJEKT X	1.107,50	1.107,50	2.215,00	919,23	0,70	643,46
VILA MARIJA Y1	2.483,07	2.483,07	3.234,10	2.060,95	1,30	2.679,24
VILA MARIJA Y2	1.039,50	1.039,50	1.353,90	862,79	1,30	1.121,62
VILA MARIJA Y1 in Y2	3.522,57	3.522,57	4.588,00	3.842,96		4.444,31
GARAŽA Z1	6.732,00	6.732,00	2.839,00	5.587,56	0,70	3.911,29
ŠPORTNI OBJ.Z2	320,00	320,00	480,00	265,60	0,70	185,92
SKUPAJ Z1 in Z2	7.052,00	7.052,00	3.319,00	5.853,16		4.097,21
SKUPAJ POSLOVNI OBJEKTI MED VRTOVI	9.199,00		6.887,90	7.635,17		5.862,29
PARK CVETJA						
VILA CROSS IN VILA H	4.178,50	4.178,50	6.705,25	3.468,16	1,30	4.508,60
VRTNARIJA	2.500,00	1.702,17	3.080,59	1.412,80	1,30	1.836,64
SKUPAJ	6.678,50	5.880,67	9.785,84	4.880,96		6.345,24

SKUPAJ	24.189,00		33.296,74	18.271,35		19.689,32
Skupaj brez objekta X			31.081,74			19.045,86
Skupaj brez objekta Z1			30.457,74			15.778,03
Skupaj brez X in Z1			28.242,74			15.134,57

Legenda:

	Obstoječi objekti
	Parcele v lasti Občine za gradnjo
	Ostale parcele za gradnjo

NTP novih objektov so izračunane na podlagi BTP, z upoštevanjem faktorja 0,83.

BTP so pridobljene, oz. izračunane na podlagi OPPN za območje Med vrtovi, BTP za območje Park cvetja so pridobljene iz biroja SADAR+VUGA ARHITEKTI.

Za obstoječe objekte je v izračunu BTP, ki so osnova za izračun stroškov KP na enoto mere, upoštevana razlika med BTP za nove objekte, ki znaša 400 m² in BTP obstoječih objektov. Podatki za obstoječe objekte so pridobljeni iz uradnih evidenc (GURS).

Na podlagi navedenih izhodišč in podatkov, je izdelan izračun obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN, ki so po posameznih vrstah komunalne opreme naslednji:

Tabela 2: Izračun obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo v območju PO (OPPN Med vrtovi in Park cvetja)

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	695.469,71	0,00	695.469,71
CE1-2-3	0,00	1.244.282,88	1.244.282,88
VO-PIRAN	493.469,37	0,00	493.469,37
VO1-2-3	0,00	300.472,70	300.472,70
KA-PIRAN	214.369,30	0,00	214.369,30
KA1-2-3	0,00	729.389,51	729.389,51
JP1-2-3	180.788,36	53.453,96	234.242,32
OD-PIRAN	12.436,75	0,00	12.436,75
SKUPAJ	1.596.533,49	2.327.599,05	3.924.132,54

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 naslednji:

Tabela 2.1: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja

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	22,38	36,52	0,00	0,00	22,38	36,52
CE1-2-3	0,00	0,00	37,37	63,20	37,37	63,20
VO-PIRAN	15,88	25,91	0,00	0,00	15,88	25,91
VO1-2-3	0,00	0,00	9,02	15,26	9,02	15,26
KA-PIRAN	7,59	14,16	0,00	0,00	7,59	14,16
KA1-2-3	0,00	0,00	23,95	46,23	23,95	46,23
JP1-2-3	6,40	11,95	1,76	3,39	8,16	15,33
OD-PIRAN	0,44	0,82	0,00	0,00	0,44	0,82
Skupaj	52,68	89,36	72,10	128,07	124,78	217,43
Skupaj za GH	38,25	62,43	46,39	78,46	84,65	140,88

Komunalni prispevek 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 so:

- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme, ki znašajo 2.327.599,05 EUR,
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, ki znašajo 1.596.533,49 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 3.924.132,54 EUR.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- površina stavbnega zemljišča – velikost parcele za gradnjo
- bruto tlorisne površine objektov
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7;
- faktor dejavnosti³ je za tri- in večstanovanjske stavbe $K_d=1,3$, za stavbe splošnega družbenega pomena, razen stavb za kulturo in razvedrilo je $K_d=0,7$; in za garažne stavbe je $K_d = 0,7$; pri garažnih stavbah se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3; za ostale objekte se določi faktor

³ 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, štev. 15/2016

dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2);

- olajšav zavezancem ni, razen za objekt X, ki je predviden da ostane v lasti Občine in se mu ne odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

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. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) - 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;**
- 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;). Za območje OPPN je določen faktor dejavnosti v Odloku o PO Občine, ki znaša za tri- in večstanovanjske stavbe $K_{\text{dejavnost}} = 1,3$; za stavbe splošnega družbenega pomena, razen stavb za kulturo in razvedrilo je $K_{\text{dejavnost}} = 0,7$; in za garažne stavbe je $K_{\text{dejavnost}} = 0,7$; pri garažnih stavbah se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3; za ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran,
- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA

Naročnika programa opremljanja sta:

OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran
PIA STUDIO d.o.o., Obala 26, 6320 Portorož

Izdelovalec programa opremljanja je:

Inštitut za urbano ekonomiko, družba za projektiranje in urejanje prostora 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. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) 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-dopolnjen osnutek »Med vrtovi« (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 23/15, december 2017
- Občinski podrobni prostorski načrt-dopolnjen osnutek »Park cvetja« (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 14/15, december 2017
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur.l. RS, št. 15/2016,
- Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012.

Pridobljeni podatki v družbi PIA Studio, d.o.o., KONO-B d.o.o., na Občini Piran in GURS:

- OPPN-dopolnjen osnutek »Med vrtovi«, ki ga je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 23/15, december 2017
- OPPN-dopolnjen osnutek »Park cvetja«, ki ga je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 14/15, december 2017
- Strošek priprave zemljišča: PIA Studio, d.o.o., Občina Piran
- BTP in NTP ter velikost parcele za gradnjo za Park cvetje: SADAR+VUGA ARHITEKTI, november 2016
- Ocena investicije izgradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture za območje OPPN Ob Belokriški, oznaka MK 01/2018, Ljubljana, 08.05.2018, izdelovalec KONO-B d.o.o., Grablovičeva ul. 30, 1000 Ljubljana

2.4 OPIS OBMOČJA OPPN MED VRTOVI IN PARK CVETJA

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja Med vrtovi in Park cvetja, za katero se izdeluje OPPN. Za območje OPPN, ki je na območju Občine Piran, velja naslednji prostorski 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), Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08).

Območje OPPN Med vrtovi se nahaja v Portorožu, na pobočju nad obalno štiripasovnico, južno od kompleksa bivše vrtnarije. Na vzhodu sega območje do Prečne poti, na severozahodu pa do vzgojno izobraževalnega kompleksa. Na zahodu območje meji na obstoječo stanovanjsko sosesko.

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št. 1363, 1364, 1366/7, 1368/1, 1368/2, 1366/1, 1366/9, 1366/10, 1328/1, 7723, 1396/1, 1396/2, 1398/3, 1398/1, 7724, 1529/3, 1545, 1544, 1546, 1533, 1547, 1540/1, 1551/1, 1551/2, 1553/3, 1553/4, 1559/5, 1317, 1318/1, 1320/2, 1322/1, 1325/2, 1323/2, 1323/3, 1324, 1326/1, 1366/17, 1367/2, 1367/3, 1352/1, vse k.o. Portorož.

Območje Park cvetja se nahaja v Portorožu, na hribu med Belokriško cesto in obalno štiripasovnico, jugovzhodno od šolskega kompleksa. Območje na zahodu omejuje cesta Med vrtovi. Na vzhodu sega do Prečne ulice, na severni strani meji na dostopno cesto, ki povezuje Prečno ulico s cesto Med vrtovi, na južni strani pa meji na pretežno nepozidana stavbna zemljišča.

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah št. 1376/4, 1374/1, 1375/1, 7723, 1391/1, 1391/2, 1391/3, 1399/1, 1399/5, 1397/1, 1402/2, 1527/2, 1527/1, 1527/4, 772/4, 1398/1, 1397/6, 1397/3, 1395/3, 1366/1, 1368/2, 1371/4, 1371/6, 1373/4, vse k.o. Portorož.

Grafično je meja območja prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

V nadaljevanju so naslednje slike iz grafičnega dela OPPN:

- Ureditvena situacija OPPN Med vrtovi, št. projekta: 23/15, december 2017, št. risbe:4
- Ureditvena situacija OPPN Park cvetja, št. projekta: 14/15, december 2017, št. risbe:4
- Načrt parcelacije OPPN Med vrtovi, št. projekta: 23/15, december 2017, št. risbe:8



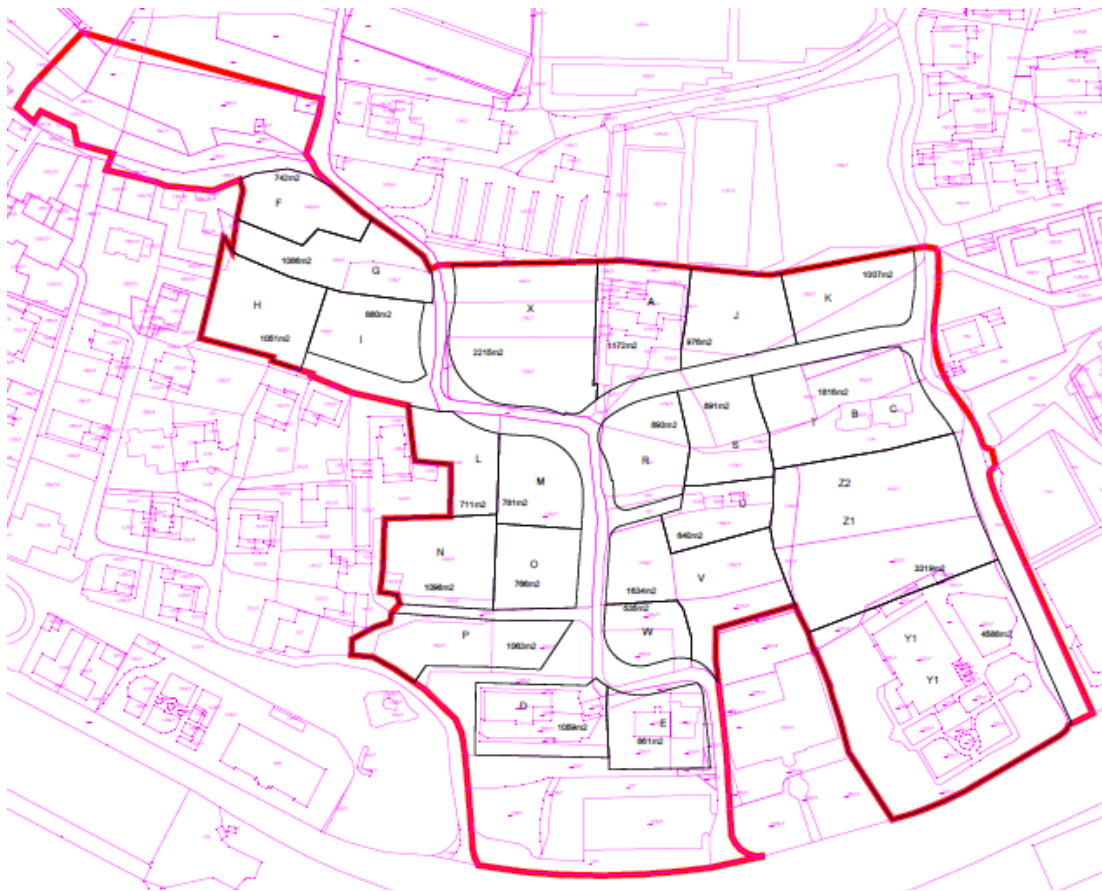
Slika 1: Ureditvena situacija OPPN Med vrtovi, št. projekta: 23/15, december 2017, št. risbe:4



Slika 2: Ureditvena situacija OPPN Park cvetja, št. projekta: 14/15, december 2017, št. risbe:4

Legenda k ureditveni situaciji (risba št. 4):


Območje OPPN Med vrtovi	Območje OPPN Park cvetja
<p>--- MEJA OPPN</p> <p>CESTA</p> <p>P PARKIRIŠČE</p> <p>OBSTOJEČI OBJEKT</p> <p>PREDVIDENI OBJEKT</p> <p>PARK</p> <p>DREVORED</p> <p>GRADBENA PARCELA</p>	<p>■■■■■■■■ MEJA OPPN</p> <p>CESTA</p> <p>P PARKIRIŠČE</p> <p>PREDVIDENI OBJEKT</p> <p>PODZEMNA GARAŽA</p> <p>OBSTOJEČI OBJEKT - BIVŠA VRTNARIJA</p> <p>PARK</p> <p>DREVORED</p> <p>PEŠPOT</p> <p>DOVOZNA POT</p> <p>GRADBENA PARCELA</p>



Slika 3: Načrt parcelacije OPPN Med vrtovi, št. projekta: 23/15, december 2017, št. risbe:8

Legenda k načrtu parcelacije (risba št. 8):

 MEJA OPPN

 GRADBENA PARCELA

2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV

Podatki o površini območja OPPN in velikosti gradbenih parcel, smo pridobili od izdelovalca OPPN, PIA Studio d.o.o., BTP novih objektov v območju OPPN smo izračunali na podlagi določil OPPN.

Tabela 3: Podatki o velikosti parcele, BTP in NTP objektov

Vir: Podatki iz OPPN za območje Med vrtovi, risba št. 8, SADAR+VUGA ARHITEKTI, za območje Park cvetja, podatki GURS

Objekti	BRUTO (m ²) (PO OPPN) -nad terenom	BTP (m ²) VKLJUČENE V PO	GRADBENA PARCELA (m ²)	NTP (m ²) = BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m ²)
MED VRTOVI						
A	586,00		1.172,00	486,38	1,30	632,29
B	250,00		500,00	239,04	1,30	310,75
C	258,00		516,00	214,14	1,30	278,38
D	529,50	184,00	1.059,00	152,72	1,30	198,54
E	430,50		861,00	357,32	1,30	464,51
F	371,00	400,00	742,00	332,00	1,30	431,60
G	543,00	400,00	1.086,00	332,00	1,30	431,60
H	525,50	400,00	1.051,00	332,00	1,30	431,60
I	440,00	400,00	880,00	332,00	1,30	431,60
J	488,00	400,00	976,00	332,00	1,30	431,60
K	503,50	400,00	1.007,00	332,00	1,30	431,60
L	355,50	400,00	711,00	332,00	1,30	431,60
M	390,50	400,00	781,00	332,00	1,30	431,60
N	549,00	400,00	1.098,00	332,00	1,30	431,60
O	383,00	400,00	766,00	332,00	1,30	431,60
P	531,50	400,00	1.063,00	332,00	1,30	431,60
R	446,50	400,00	893,00	332,00	1,30	431,60
S	445,50	400,00	891,00	332,00	1,30	431,60
T	400,00	400,00	800,00	332,00	1,30	431,60
U	320,00	400,00	640,00	332,00	1,30	431,60
V	817,00	400,00	1.634,00	332,00	1,30	431,60

Objekti	BRUTO (m ²) (PO OPPN) -nad terenom	BTP (m ²) VKLJUČENE V PO	GRADBENA PARCELA (m ²)	NTP (m ²) = BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m ²)
W	272,50	350,00	545,00	290,50	1,30	377,65
SKUPAJ STANOVANJA MED VRTOVI	8.311,50	6.934,00	16.623,00	5.755,22		7.481,79

POSL.OBJEKTI						
OBJEKT X	1.107,50	1.107,50	2.215,00	919,23	0,70	643,46
VILA MARIJA Y1	2.483,07	2.483,07	3.234,10	2.060,95	1,30	2.679,24
VILA MARIJA Y2	1.039,50	1.039,50	1.353,90	862,79	1,30	1.121,62
VILA MARIJA Y1 in Y2	3.522,57	3.522,57	4.588,00	3.842,96		4.444,31
GARAŽA Z1	6.732,00	6.732,00	2.839,00	5.587,56	0,70	3.911,29
ŠPORTNI OBJ.Z2	320,00	320,00	480,00	265,60	0,70	185,92
SKUPAJ Z1 in Z2	7.052,00	7.052,00	3.319,00	5.853,16		4.097,21
SKUPAJ POSL.OBJ.	9.199,00		6.887,90	7.635,17		5.862,29
PARK CVETJA						
VILA CROSS IN VILA H	4.178,50	4.178,50	6.705,25	3.468,16	1,30	4.508,60
VRTNARIJA	2.500,00	1.702,17	3.080,59	1.412,80	1,30	1.836,64
SKUPAJ PARK CVETJA	6.678,50	5.880,67	9.785,84	4.880,96		6.345,24

SKUPAJ MED VRTOVI IN PARK CVETJA	24.189,00		33.296,74	18.271,35		19.689,32
Skupaj brez objekta X			31.081,74			19.045,86
Skupaj brez objekta Z1			30.457,74			15.778,03
Skupaj brez X in Z1			28.242,74			15.134,57

Legenda:

	Obstoječi objekti
	Parcele v lasti Občine za gradnjo
	Ostale parcele za gradnjo

V izračunu BTP, oz. NTP so vključeni vsi novi objekti in tudi tisti obstoječi objekti v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

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

3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja je priključeno na naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena: vodovodno, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in cestno omrežje ter gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena: elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Za območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja je potrebna izgradnja cestnega omrežja z javno razsvetljavo in pločniki ter odvodnjavanjem, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu ter vodovodnega omrežja. Zaradi konfiguracije terena bo potrebno za izgradnjo cest zgraditi oporne zidove, za funkcioniranje kanalizacijskega omrežja za padavinske vode je potrebna izgradnja dveh zadrževalnikov. Na območju je predvidena tudi prenova ulice Med vrtovi ter izboljšanje ureditev mirujočega prometa, kar prispeva k oblikovanju celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov ter so določena merila za zunanje ureditve individualnih objektov.

Prometna ureditev vključuje tudi stroške izgradnje zunanjih parkirnih mest ob šoli in pod gimnazijo.

Potrebna je tudi prestavitev kolektorja drevesnica 40/60cm in sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod, 40x60cm.

V obeh ureditvenih območjih se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov.

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je načrtovan v območju OPPN, je lokalna komunalna infrastruktura, ki jo izvaja koncesionar na podlagi koncesijske pogodbe, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

Potek izgradnje nove komunalne opreme je razviden iz prikaza ureditve poteka javne komunalne infrastrukture v območju Med vrtovi in (slika 4) in v območju Park cvetja (slika 5).



Slika 4: Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez Območje OPPN Med vrtovi, št. projekta: št. projekta: 23/15, december 2017, št. risbe:5



Slika 5: Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez Območje OPPN Park cvetja, št. projekta: št. projekta: 14/15, december 2017, št. risbe:5

Legenda k zasnovi komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez (risba št. 5):

OPPN Med vrtovi	OPPN Park cvetja
MEJA OPPN	MEJA OPPN
CESTA	CESTA
PARKIRIŠČE	PARKIRIŠČE
OBSTOJEČI OBJEKT	PREDVIDENI OBJEKT
PREDVIDENI OBJEKT	PODOZEMNA GARAŽA
GRADBENA PARCELA	GRADBENA PARCELA
LEGENDA - KOMUNALNE NAPRAVE	LEGENDA - KOMUNALNE NAPRAVE
OBSTOJEČE KOMUNALNE NAPRAVE	OBSTOJEČE KOMUNALNE NAPRAVE
Vodovod	Vodovod
Elektrika	Elektrika
PTT	PTT
Kanalizacija M.	Kanalizacija M.
Kanalizacija F.	Kanalizacija F.

V nadaljevanju je povzetek opisa predvidene komunalne opreme v območju Med vrtovi in Park cvetja, iz odlokov o OPPN. Natančen opis potrebne izgradnje nove komunalne opreme je v spodaj navedenih členih odlokov.

OPPN MED VRTOVI	OPPN PARK CVETJA
<p>Prometna infrastruktura (9. člen Odloka o OPPN Med vrtovi)</p> <p>- Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija ter grafični načrt št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.</p> <p>- Prometno se območje napaja iz obstoječe ulice Med vrtovi ter iz Prečne poti, ki se navezujeta na obalno štiripasovnico ter na Staro cesto in preko nje na Belokriško cesto.</p> <p>- Ulico Med vrtovi je predvideno razširiti ter jo opremiti s pločnikom in drevoredom. Predvideno je uvesti povezavo ulice Med vrtovi s Sončno potjo, neposredno vzhodno od kompleksa stavb vrtca in osnovne šole. Iz omenjenih ulic so predvideni uvozi do posameznih objektov in ureditev. Prečno pot je predvideno razširiti za dvosmerni promet ter jo opremiti s pločnikom.</p>	<p>Prometna infrastruktura (9. člen Odloka o OPPN Park cvetja)</p> <p>- Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija ter grafični načrt št. 5 - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.</p> <p>- Prometno se območje napaja iz obstoječe ulice Med vrtovi ter iz Prečne poti, ki se navezujeta na obalno štiripasovnico ter na Staro cesto in preko nje na Belokriško cesto.</p> <p>- Ulico Med vrtovi je predvideno razširiti ter jo opremiti s pločnikom in drevoredom. Predvideno je uvesti povezavo ulice Med vrtovi s Sončno potjo, neposredno vzhodno od kompleksa stavb vrtca in osnovne šole. Prečno pot je predvideno razširiti za dvosmerni promet ter jo opremiti s pločnikom. Obstoječo povezavo med ulico Med vrtovi in Prečno potjo je predvideno preurediti v dvosmerno ulico s pločnikom, drevoredom ter parkirnimi mesti. Iz omenjenih ulic so predvideni uvozi do posameznih objektov in ureditev.</p>
<p>Vodovodno omrežje (12. člen Odloka o OPPN Med vrtovi)</p> <p>Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov. Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti. Za zagotavljanje vodooskrbe in požarne varnosti se območje razdeli v tri tlačne cone, ki se navezujejo na obstoječe vodovodno omrežje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • višje ležeči severni del • osrednji del • južni del 	<p>Vodovodno omrežje (12. člen Odloka o OPPN Park cvetja)</p> <p>Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov. Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti. Za zagotavljanje vodooskrbe in požarne varnosti se območje razdeli v tri tlačne cone, ki se navezujejo na obstoječe vodovodno omrežje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • višje ležeči severni del • osrednji del • južni del
<p>Plinovodno omrežje (14. člen Odloka o OPPN Med vrtovi)</p> <p>Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998. Instalacija se priključi na predvideno UNP plinsko postajo, ki bo postavljena v območju nad</p>	<p>Plinovodno omrežje (14. člen Odloka o OPPN Park cvetja)</p> <p>Za potrebe oskrbe območja OPPN s plinom je predvidena izvedba plinovodnih inštalacij kot izhaja iz projektne dokumentacije Plinifikacija občine Piran, IP št. B 061/2, maj 1998. Instalacija se priključi na predvideno UNP plinsko postajo, ki bo postavljena v območju nad</p>

Belokriško ulico (plinska postaja je predvidena na parceli številka 872 k.o. Piran v naselju Beli križ). V primeru uporabe drugih energentov, se priklop na plin lahko opusti.	Belokriško ulico (plinska postaja je predvidena na parceli številka 872 k.o. Piran v naselju Beli križ). V primeru uporabe drugih energentov, se priklop na plin lahko opusti.
Javne zelene površine – odprte površine (7. člen Odloka o OPPN Med vrtovi) Pri načrtovanju ozelenitve, vključno z drevoredom ob ulici Med vrtovi, morajo biti upoštevane lokalne značilne drevesne vrste in grmovnice. Zelene površine ob parkiriščih se opremijo z urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri ter se jo dopolni z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami.	Javne zelene površine – odprte površine (7. člen Odloka o OPPN Park cvetja) Pri načrtovanju ozelenitve, vključno z drevoredi ob ulicah, morajo biti upoštevane lokalne značilne drevesne vrste in grmovnice. Zelene površine otroškega igrišča in parka se opremijo z urbano opremo in se ustrezno zasadijo. Uredijo se na način, da je možen neoviran dostop in omogočeno gibanje funkcionalno oviranim osebam. Obstoječa zasaditev se ohrani v največji možni meri ter se jo dopolni z avtohtonimi drevesnimi vrstami, grmovnicami, trajnicami in dišavnicami.
Odstranjevanje odpadkov (15. člen Odloka o OPPN Med vrtovi) V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov.	Odstranjevanje odpadkov (15. člen Odloka o OPPN Park cvetja) V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov.

3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

V nadaljevanju je povzetek opisa predvidene komunalne opreme – druga gospodarska javna infrastruktura v območju Med vrtovi in Park cvetja, iz odlokov o OPPN. Natančen opis potrebne izgradnje nove komunalne opreme je v spodaj navedenih členih odlokov.

OPPN MED VRTOVI	OPPN PARK CVETJA
Elektroenergetsko omrežje (11. člen Odloka o OPPN Med vrtovi) - Na obravnavanem področju se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP Vila Marija, obstoječi kablovod TP Central - TP Vila Marija, obstoječi kablovod TP Vila Marija TP Šolski center (predviden za opustitev), kabelska kanalizacija za novo predvideno kabelsko povezavo TP Vila Marija - TP Portorož 2, NN omrežje, ki napaja obstoječe odjemalce in mešana javna razsvetljava. - Za predvideno pozidavo je več možnosti za napajanje, v odvisnosti od energetskih potreb: <ul style="list-style-type: none"> • možnost napajanja iz obstoječe TP Vila Marija (po potrebi tudi nadgraditev - povečava) • če se bo izvajal OPPN Park Cvetja pred obravnavanim OPPN-jem se lahko napaja tudi iz TP predvidene po omenjenem OPPN-ju • če se bo izvajal obravnavani OPPN pred OPPN Park Cvetja se predvidi izgradnja nove TP (na obravnavanem področju) in s tem odpade 	Elektroenergetsko omrežje (11. člen Odloka o OPPN Park cvetja) - Po obravnavanem področju poteka obstoječi 20 kV kablovod TP Vila Marija – TP Šolski center, ki je prosto vkopan v zemlji in obstoječe NN omrežje s posamično javno razsvetljava. - Za predvideno pozidavo je predvideno zgraditi novo kabelsko transformatorsko postajo z 20 kV kabelskim vzankanjem v kablovod TP Belokriške plombe – TP Šolski center. Napajanje samih objektov se izvede z novimi NN izvodi iz zgoraj omenjene transformatorske postaje podzemno. - V primeru izgradnje TP Park cvetja se obstoječo 20 kV kabelsko povezavo TP Belokriške plombe – TP Šolski center, v obstoječi TP Šolski center odklopi ter kablovod s kabelskimi spojkami podaljša do lokacije predvidene nove transformatorske postaje TP Park cvetja. Iz TP Park cvetja pa se položi novo kabelsko povezavo do obstoječe TP Šolski center in se priklopi na obstoječe mesto, kjer je bil priklopljen kablovod iz TP Belokriške

<p>predvidena TP za OPPN Park Cvetja. Nova predvidena TP se vzanka v kablovod TP Central - TP Vila Marija.</p> <p>Napajanje samih objektov se izvede z novimi NN izvodi iz zgoraj omenjenih transformatorskih postaj podzemno.</p>	<p>plombe. Omenjeni podaljšani kablovodi bodo položeni v novo kabelsko kanalizacijo.</p>
<p>Telekomunikacijsko omrežje (13. člen Odloka o OPPN Med vrtovi)</p> <p>Za zagotovitev sodobnih telekomunikacijskih širokopasovnih storitev je predvidena izgradnja telekomunikacijsko kabelskega omrežja, s katerim bodo zagotovljene celotne potrebe območja, vezane na pripadajočo funkcijsko lokacijo (telekomunikacijsko centralo) Portorož.</p> <p>Trase novo načrtovane kabelske kanalizacije je potrebno uskladiti z ostalo podzemno infrastrukturo.</p>	<p>Telekomunikacijsko omrežje (13. člen Odloka o OPPN Park cvetja)</p> <p>Za zagotovitev sodobnih telekomunikacijskih širokopasovnih storitev je predvidena izgradnja telekomunikacijsko kabelskega omrežja, s katerim bodo zagotovljene celotne potrebe območja, vezane na pripadajočo funkcijsko lokacijo (telekomunikacijsko centralo) Portorož.</p> <p>Trase novo načrtovane kabelske kanalizacije je potrebno uskladiti z ostalo podzemno infrastrukturo.</p>

4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME

Obračunsko območje gradnje komunalne opreme je eno, to je območje OPPN Med vrtovi in območje OPPN Park cvetja.

4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

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

Skupni oz. obračunski stroški komunalne opreme zajemajo stroške izgradnje primarne in sekundarne komunalne opreme, ki bo v lasti Občine Piran,.

Za območje OPPN Med vrtovi in Park cvetja je potrebna izgradnja cestnega omrežja z javno razsvetljavo in pločniki ter odvodnjavanjem, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu ter vodovodnega omrežja. Zaradi konfiguracije terena bo potrebno za izgradnjo cest zgraditi oporne zidove, za funkcioniranje kanalizacijskega omrežja za padavinske vode je potrebna izgradnja dveh zadrževalnikov. Potrebna bo tudi prestavitve kolektorja drevesnica 40/60cm in sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm.

Na območju je predvidena tudi prenova ulice Med vrtovi ter izboljšanje ureditev mirujočega prometa, kar prispeva k oblikovanju celostne podobe naselja. V ta namen je načrtovana ureditev cestnega omrežja, pešpoti in pločnikov in seveda vse ureditve širšega pomena, ki ustvarijo nov enovito urejen prostor in so podrobneje opisane v naslednjem poglavju.

V obeh območjih so načrtovani trije parki, aleja in vse druge ozelenitve, vključno z drevoredi ob ulicah in urbano opremo.

V ureditvenem območju se izvede ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov.

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je načrtovan v območju OPPN, je lokalna komunalna infrastruktura, ki jo izvaja koncesionar na podlagi koncesijske pogodbe⁴, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

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

V skupnih oz. obračunskih stroških je vključen tudi strošek nakupa zemljišča, v izmeri 2.785 m², od tega za izgradnjo Ceste 2 (Park cvetja) v izmeri 1.400 m² ter za izgradnjo cest, drevoredov in zelenic v območju Med vrtovi, v izmeri 1.385 m². Navedena zemljišča Občina potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme. Upoštevana nakupna cena zemljišča znaša 200 €/m² in je enaka upoštevani prodajni ceni zemljišča.

Skupni oz. obračunski stroški zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena, stroške izdelave projektne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme v višini 5% od vrednosti investicije, stroške inženiringa (organizacija izvedbe del) v višini 3,5% od vrednosti investicije ter stroške nakupa zemljišča po ceni 200 €/m², ki so potrebna za izgradnjo komunalne opreme.

Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti Občine Piran, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja in transformatorske postaje ter telekomunikacijskega omrežja. Izgradnja celotne komunalne infrastrukture, vključno z elektro in telekomunikacijskem omrežju je skupaj in po fazah izračunana v posebnem elaboratu, ki je tudi posebna priloga programa opremljanja.

Zaradi obsežne nove komunalne ureditve, ki se ne nanaša samo na območje obeh OPPN, ampak bistveno izboljšuje širšo komunalno infrastrukturo, varnost in pretočnost cest, vzpostavlja sistem pešpoti in novo glavno prečno povezavo Portoroža ter na novo oblikuje lokalno središče območja šol, so stroški izgradnje nove komunalne opreme visoki in se zato porazdelijo med investitorje območja OPPN in Občino.

Stroški izgradnje celotne nove komunalne opreme znašajo 4.464.407,41 EUR.

⁴ Po poteku koncesijskega razmerja s koncesionarjem, ki gradi plinovodno omrežje na območju Občine Piran, se plinovodno omrežje prenese v last Občine Piran. Način izvajanja izbirnih gospodarskih javnih služb dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote, ureja Odlok o dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote na območju Občine Piran, Uradne objave Primorske novice, št. 29/2008.

Zato stroški nove komunalne opreme ne morejo bremeniti samo investitorje obravnavanega območja, pač pa mora Občina zagotoviti tudi druge vire financiranja.

Med viri financiranja, ki jih lahko zagotavlja občina je prodaja zemljišč za gradnjo v območju OPPN in pridobitev nepovratnih evropskih sredstev. V predlaganem PO so upoštevane samo prodaje zemljišč.

Zato obračunski stroški komunalne opreme niso enaki skupnih stroškom.

Na podlagi predhodnih pojasnil, kakor tudi glede na plačilo komunalnega prispevka na primerljivih lokacijah v Občini in glede na veljaven Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran, bo morala občina zagotoviti 48% skupnih stroškov izgradnje nove komunalne opreme, ki znaša 2.136.808,36 EUR, preostalih 52%, to je 2.327.599,05 EUR, bodo morali plačati zavezanci območja OPPN. Znesek v višini 2.327.599,05 EUR so obračunski stroški, ki v sorazmernem deležu, glede na velikost parcele in neto tlorisne površine objektov, bremenijo določljive zavezance.

Zaradi faznosti izvedbe komunalne opreme, so v tabeli 4 izračunani skupni in obračunski stroški po fazah.

Tabela 4: Izračun skupnih in obračunskih stroškov za območje OPPN

Šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI z DDV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (OBČINA...) (EUR)	
								faktor	strošek	delež	strošek
1	2	3	4	5	6= 4 x 5	7	8				
I. FAZA: MED VRTOVI (VODOVOD IN FEKALNA KANALIZACIJA)											
I/1 VODOVODNO OMREŽJE											
	JAVNI VODOVOD DN150 - veja3	m	212,00	200,00	42.400,00	1,00	42.400,00	1,00	42.400,00		
	JAVNI VODOVOD DN100 - veja4	m	49,00	180,00	8.820,00	1,00	8.820,00	1,00	8.820,00		
	JAVNI VODOVOD DN100 - veja5	m	146,00	180,00	26.280,00	1,00	26.280,00	1,00	26.280,00		
	JAVNI VODOVOD DN100 - veja8	m	89,00	180,00	16.020,00	1,00	16.020,00	1,00	16.020,00		
	JAVNI VODOVOD DN100 - veja9	m	65,00	180,00	11.700,00	1,00	11.700,00	1,00	11.700,00		
	stroški gradnje in opreme				105.220,00		105.220,00		105.220,00		
	nakup zemljišča	m2	318,00	200,00	63.600,00	1,22	77.592,00	1,00	77.592,00		
	projektna dokumentacija		5%		5.261,00	1,00	5.261,00	1,00	5.261,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		3.682,70	1,00	3.682,70	1,00	3.682,70		
	SKUPAJ Z DDV				177.763,70		191.755,70		191.755,70		
I/2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-fekalna kanalizacija											
	Kanal DN 200	m	344,00	260,00	89.440,00	1,00	89.440,00	1,00	89.440,00		
	stroški gradnje in opreme				89.440,00		89.440,00		89.440,00		
	projektna dokumentacija		5%		4.472,00	1,00	4.472,00	1,00	4.472,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		3.130,40	1,00	3.130,40	1,00	3.130,40		
	SKUPAJ Z DDV				97.042,40		97.042,40		97.042,40		
	SKUPAJ I. FAZA				274.806,10		288.798,10		288.798,10		

II. FAZA: MED VRTOVI (CESTA 1 Z METEORNO KANALIZACIJO IN JAVNO RAZSVETLJAVO TER PARKOVNA UREDITEV)
III1 PROMETNA UREDITEV

	Cesta 1-del (rekonstrukcija Poti med Vrtovi v dolžini 340 m)	m2	2108,00	75,00	158.100,00	1,22	192.882,00	0,60	115.729,20	0,40	77.152,80
	Javna razsvetjava z visokimi kandelabri s svetilkami	m	340,00	110,00	37.400,00	1,22	45.628,00	0,60	27.376,80	0,40	18.251,20
	stroški gradnje in opreme				195.500,00		238.510,00		143.106,00	-	95.404,00
	nakup zemljišča	m2	609,00	200,00	121.800,00	1,22	148.596,00	0,60	89.157,60	0,40	59.438,40
	projektna dokumentacija		5%		9.775,00	1,22	11.925,50	0,60	7.155,30	0,40	4.770,20
	organizacija izvedbe del		3,50%		6.842,50	1,22	8.347,85	0,60	5.008,71	0,40	3.339,14
	SKUPAJ Z DDV				333.917,50		407.379,35		244.427,61		162.951,74

III2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-podavinske vode (meteorna kanalizacija)

	Kanalizacija za podavinske vode DN 400 (s4,s5,s6)	m	345,00	330,00	113.850,00	1,22	138.897,00	0,60	83.338,20	0,40	55.558,80
	Kanalizacija za podavinske vode-Zadrževalnik SS akumulacije 180m3	kos	1,00	130000,00	130.000,00	1,22	158.600,00	0,60	95.160,00	0,40	63.440,00
	stroški gradnje in opreme				243.850,00		297.497,00		178.498,20		118.998,80
	projektna dokumentacija		5%		12.192,50	1,22	14.874,85	0,60	8.924,91	0,40	5.949,94
	organizacija izvedbe del		3,50%		8.534,75	1,22	10.412,40	0,60	6.247,44	0,40	4.164,96
	SKUPAJ Z DDV				264.577,25		322.784,25		193.670,55		129.113,70

III3 ZELENE POVRŠINE - z drevoredom ob cesti v dolžini 340m

	Zelenica š=3,0m z drevoredom ob cesti tv dolžini 340m	m2	648,00	38,00	24.624,00	1,22	30.041,28	0,60	18.024,77	0,40	12.016,51
	Zelenica - peš prehod	m2	250,00	38,00	9.500,00	1,22	11.590,00	0,60	6.954,00	0,40	4.636,00
	stroški gradnje in opreme				34.124,00		41.631,28		24.978,77	0	16.652,51
	nakup zemljišča za zelenico in drevored	m2	180,00	200,00	36.000,00	1,22	43.920,00	0,60	26.352,00	0,40	17.568,00
	projektna dokumentacija		5%		1.706,20	1,22	2.081,56	0,60	1.248,94	0,40	832,63
	organizacija izvedbe del		3,50%		1.194,34	1,22	1.457,09	0,60	874,26	0,40	582,84
	SKUPAJ Z DDV				73.024,54		89.089,94		53.453,96		35.635,98

SKUPAJ II. FAZA					671.519,29		819.253,53	0,00	491.552,12	0,00	327.701,41
------------------------	--	--	--	--	-------------------	--	-------------------	-------------	-------------------	-------------	-------------------

III. FAZA: PARK CVETJA
III/1 PROMETNA UREDITEV

	Cesta 1- del (rekonstrukcija Poči med vrtovi v dolžini 20m)	m2	124,00	75,00	9.300,00	1,22	11.346,00	0,60	6.807,60	0,40	4.538,40
	Cesta 3- del (rekonstrukcija Prečne poti v dolžini 100m)	m2	1260,00	75,00	94.500,00	1,22	115.290,00	1,00	115.290,00		
	Cesta 2- nova prečna povezava med cestama 1 in 3 v dolžini 200 m	m2	1400,00	65,00	91.000,00	1,22	111.020,00	1,00	111.020,00		
	Oporni zid h=2,0m	m	30,00	900,00	27.000,00	1,22	32.940,00	1,00	32.940,00		
	Javna razsvetjava z visokimi kandelabri s svetilkami	m	200,00	110,00	22.000,00	1,22	26.840,00	1,00	26.840,00		
	stroški gradnje in opreme				243.800,00		297.436,00		292.897,60	-	4.538,40
	nakup zemljišča	m2	1400,00	200,00	280.000,00	1,22	341.600,00	1,00	341.600,00	-	-
	projektna dokumentacija		5%		12.190,00	1,22	14.871,80	1,00	14.871,80		
	organizacija izvedbe del		3,50%		8.533,00	1,22	10.410,26	1,00	10.410,26	-	-
	SKUPAJ Z DDV				544.523,00		664.318,06		659.779,66		4.538,40

III/2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-fekalna kanalizacija

	Kanal DN 200 (pf2, pf3, pf4)	m	420,00	260,00	109.200,00	1,00	109.200,00	1,00	109.200,00		
	stroški gradnje in opreme				109.200,00		109.200,00		109.200,00		
	projektna dokumentacija		5%		5.460,00	1,00	5.460,00	1,00	5.460,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		3.822,00	1,00	3.822,00	1,00	3.822,00		
	SKUPAJ Z DDV				118.482,00		118.482,00		118.482,00		

III/3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-padavinske vode (meteorna kanalizacija)

	Kanalizacija za padavinske vode DN 250 (p3)	m	90,00	280,00	25.200,00	1,22	30.744,00	1,00	30.744,00		
	Kanalizacija za padavinske vode DN 400 (p4)	m	250,00	330,00	82.500,00	1,22	100.650,00	0,60	60.390,00	0,40	40.260,00
	stroški gradnje in opreme				107.700,00		131.394,00		91.134,00		40.260,00
	projektna dokumentacija		5%		5.385,00	1,22	6.569,70	1,00	6.569,70		
	organizacija izvedbe del		3,50%		3.769,50	1,22	4.598,79	1,00	4.598,79		
	SKUPAJ Z DDV				116.854,50		142.562,49		102.302,49		40.260,00

III/4 VODOVODNO OMREŽJE

	JAVNI VODOVOD DN150 - veja1-del	m	205,00	200,00	41.000,00	1,00	41.000,00	1,00	41.000,00		
	stroški gradnje in opreme				41.000,00		41.000,00		41.000,00		
	projektna dokumentacija		5%		2.050,00	1,00	2.050,00	1,00	2.050,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		1.435,00	1,00	1.435,00	1,00	1.435,00		
	SKUPAJ Z DDV				44.485,00		44.485,00		44.485,00		

SKUPAJ III. FAZA
824.344,50
969.847,55
925.049,15
44.798,40

IV. FAZA: MED VRTOVI
IV1 PROMETNA UREDITEV

Cesta 4 (nove prečna povezava med cestama 1 in 3 v d=120 m)	m2	780,00	65,00	50.700,00	1,22	61.854,00	1,00	61.854,00	-	-
Javna razsvetjava z visokimi kandelabri s svetilkami-Cesta 4	m	120,00	110,00	13.200,00	1,22	16.104,00	1,00	16.104,00		
stroški gradnje in opreme				63.900,00		77.958,00		77.958,00	-	-
nakup zemljišča	m2	30,00	200,00	6.000,00	1,22	7.320,00	1,00	7.320,00	-	-
projektna dokumentacija		5%		3.195,00	1,22	3.897,90	1,00	3.897,90		
organizacija izvedbe del		3,50%		2.236,50	1,22	2.728,53	1,00	2.728,53	-	-
SKUPAJ Z DDV				75.331,50		91.904,43		91.904,43		0,00

IV2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-fekalna kanalizacija

Kanal DN 200 (pf2, pf3, pf4)	m	0,00	260,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
stroški gradnje in opreme				0,00		0,00		0,00		
projektna dokumentacija		5%		0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
organizacija izvedbe del		3,50%		0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
SKUPAJ Z DDV				0,00		0,00		0,00		

Upošteevano v III. Fazi

IV3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-podavinske vode (meteorna kanalizacija)

Kanalizacija za padavinske vode DN 250 (s4-1)	m	45,00	280,00	12.600,00	1,22	15.372,00	1,00	15.372,00		
stroški gradnje in opreme				12.600,00		15.372,00		15.372,00		
projektna dokumentacija		5%		630,00	1,22	768,60	1,00	768,60		
organizacija izvedbe del		3,50%		441,00	1,22	538,02	1,00	538,02		
SKUPAJ Z DDV				13.671,00		16.678,62		16.678,62		

IV4 VODOVODNO OMREŽJE

JAVNI VODOVOD DN150 - veja2	m	124,00	200,00	24.800,00	1,00	24.800,00	1,00	24.800,00		
stroški gradnje in opreme				24.800,00		24.800,00		24.800,00		
projektna dokumentacija		5%		1.240,00	1,00	1.240,00	1,00	1.240,00		
organizacija izvedbe del		3,50%		868,00	1,00	868,00	1,00	868,00		
SKUPAJ Z DDV				26.908,00		26.908,00		26.908,00		

SKUPAJ IV. FAZA
115.910,50
135.491,05
135.491,05

V. FAZA: POT MED VRTOVI - DEL (OB ŠOLI)
VI1 PROMETNA UREDITEV

	Cesta 1 - del (rekonstrukcija Poti med Vrtovi v d=115m)	m2	713,00	75,00	53.475,00	1,22	65.239,50	0,60	39.143,70	0,40	26.095,80
	Javna razsvetjava z visokimi kandelabri s svetilkami-Cesta 1	m	180,00	110,00	19.800,00	1,22	24.156,00	0,60	14.493,60	0,40	9.662,40
	Oporni zidovi - zid pri šoli š=30 cm, h=2,0m	m	39,00	900,00	35.100,00	1,22	42.822,00	0,60	25.693,20	0,40	17.128,80
	Ureditev parkirišča ob šoli (29 PM)	m2	838,00	65,00	54.470,00	1,22	66.453,40	-	-	1,00	66.453,40
	Ureditev parkirišča pod gimnazijo (23PM)	m2	287,00	65,00	18.655,00	1,22	22.759,10	-	-	1,00	22.759,10
	stroški gradnje in opreme				181.500,00		221.430,00		79.330,50	-	142.099,50
	nakup zemljišča	m2	84,00	200,00	16.800,00	1,22	20.496,00	0,60	12.297,60	0,40	8.198,40
	projektna dokumentacija		5%		9.075,00	1,22	11.071,50	0,60	6.642,90	0,40	4.428,60
	organizacija izvedbe del		3,50%		6.352,50	1,22	7.750,05	0,60	4.650,03	0,40	3.100,02
	SKUPAJ Z DDV				213.727,50		260.747,55		102.921,03		157.826,52

VI2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-fekalna kanalizacija

	Kanal DN 200 (sf1)	m	190,00	260,00	49.400,00	1,00	49.400,00	1,00	49.400,00		
	stroški gradnje in opreme				49.400,00		49.400,00		49.400,00		
	projektna dokumentacija		5%		2.470,00	1,00	2.470,00	1,00	2.470,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		1.729,00	1,00	1.729,00	1,00	1.729,00		
	SKUPAJ Z DDV				53.599,00		53.599,00		53.599,00		

VI3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-padavinske vode (meteorna kanalizacija)

	Kanalizacija za padavinske vode DN 250 (s1)	m	115,00	280,00	32.200,00	1,22	39.284,00	0,60	23.570,40	0,40	15.713,60
	Kanalizacija za padavinske vode DN 300 (s2)	m	25,00	290,00	7.250,00	1,22	8.845,00	0,60	5.307,00	0,40	3.538,00
	Kanalizacija za padavinske vode DN 400 (s3)	m	50,00	330,00	16.500,00	1,22	20.130,00	0,60	12.078,00	0,40	8.052,00
	stroški gradnje in opreme				55.950,00		68.259,00		40.955,40		27.303,60
	projektna dokumentacija		5%		2.797,50	1,22	3.412,95	0,60	2.047,77	0,40	1.365,18
	organizacija izvedbe del		3,50%		1.968,25	1,22	2.389,07	0,60	1.433,44	0,40	955,63
	SKUPAJ Z DDV				60.705,75		74.061,02		44.436,61		29.624,41

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

VI4 VODOVODNO OMREŽJE

	JAVNI VODOVOD DN150 - veja1-del	m	172,00	200,00	34.400,00	1,00	34.400,00	1,00	34.400,00		
	stroški gradnje in opreme				34.400,00		34.400,00		34.400,00		
	projektna dokumentacija		5%		1.720,00	1,00	1.720,00	1,00	1.720,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		1.204,00	1,00	1.204,00	1,00	1.204,00		
	SKUPAJ Z DDV				37.324,00		37.324,00		37.324,00		

VI5 ZELENE POVRŠINE - ureditev dveh parkov

	Ureditev parka ob šoli	m2	2415,00	200,00	483.000,00	1,22	589.260,00	-	-	1,00	589.260,00
	Ureditev parka pod gimnazijo	m2	2606,00	200,00	521.200,00	1,22	635.864,00	-	-	1,00	635.864,00
	stroški gradnje in opreme				1.004.200,00		1.225.124,00		-		1.225.124,00
	projektna dokumentacija		5%		50.210,00	1,22	61.256,20	-	0,00	1,00	61.256,20
	organizacija izvedbe del		3,50%		35.147,00	1,22	42.879,34	-	0,00	1,00	42.879,34
	SKUPAJ Z DDV				1.089.557,00		1.329.259,54		0,00		1.329.259,54
	SKUPAJ V.FAZA				1.454.913,25		1.754.991,11		238.280,64		1.516.710,47

VI. FAZA: Med vrtovi (rekonstrukcija Prečne poti-del)

VI1 PROMETNA UREDITEV

	Cesta 3 - del (rekonstrukcija Prečne poti v dolžini 100m)	m2	700,00	75,00	52.500,00	1,22	64.050,00	1,00	64.050,00	-	-
	Oporni zid h=2,0m	m2	30,00	900,00	27.000,00	1,22	32.940,00	1,00	32.940,00	-	-
	stroški gradnje in opreme				79.500,00		96.990,00		96.990,00		-
	nakup zemljišča	m2	164,00	200,00	32.800,00	1,22	40.016,00	1,00	40.016,00	-	-
	projektna dokumentacija		5%		3.975,00	1,22	4.849,50	1,00	4.849,50		-
	organizacija izvedbe del		3,50%		2.782,50	1,22	3.394,65	1,00	3.394,65		-
	SKUPAJ Z DDV				119.057,50		145.250,15		145.250,15		0,00
	SKUPAJ VI. FAZA				119.057,50		145.250,15		145.250,15		0,00

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

VII. FAZA: Prečna pot (odsek od stare Belokriške ceste do Ceste 2-Park cvetja)											
VIII/1 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-podavinske vode (meteoma kanalizacija)											
	Kanalizacija za padavinske vode DN 400 (p2)	m	90,00	330,00	29.700,00	1,22	36.234,00	-	0,00	1,00	36.234,00
	Kanalizacija za padavinske vode-Zadrževalnik P2 akumulacije 110 m3	kos	1,00	70000,00	70.000,00	1,22	85.400,00	-	0,00	1,00	85.400,00
	ZADRŽEVALNIK Z1	m3	115,00	200,00	23.000,00	1,22	28.060,00	-	0,00	1,00	28.060,00
	stroški gradnje in opreme				122.700,00		149.694,00		0,00		149.694,00
	projektna dokumentacija		5%		6.135,00	1,22	7.484,70	-	0,00	1,00	7.484,70
	organizacija izvedbe del		3,50%		4.294,50	1,22	5.239,29	-	0,00	1,00	5.239,29
	priprava zemljišča	študije, geodetski posnetek, geomehanika, IDZ komunalinr., program opremljanja			84.572,00	1,22	103.177,84	1,00	103.177,84	-	-
	SKUPAJ Z DDV				217.701,50		265.595,83		103.177,84		162.417,99
	SKUPAJ VII. FAZA				217.701,50		265.595,83		103.177,84		162.417,99

VIII. FAZA: Med vrtovi-Sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm											
VIII/1 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-podavinske vode (meteoma kanalizacija)											
	Kanalizacija za padavinske vode DN 500 (Sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm)	m	165,00	390,00	64.350,00	1,22	78.507,00	-	0,00	1,00	78.507,00
	stroški gradnje in opreme				64.350,00		78.507,00		0,00		78.507,00
	projektna dokumentacija		5%		3.217,50	1,22	3.925,35	-	0,00	1,00	3.925,35
	organizacija izvedbe del		3,50%		2.252,25	1,22	2.747,75	-	0,00	1,00	2.747,75
	SKUPAJ Z DDV				69.819,75		85.180,10		0,00		85.180,10
	SKUPAJ VIII. FAZA				69.819,75		85.180,10		0,00		85.180,10

	SKUPAJ FAZE I DO VIII.				3.748.072,39		4.464.407,41		2.327.599,05		2.136.808,36
--	-------------------------------	--	--	--	---------------------	--	---------------------	--	---------------------	--	---------------------

Tabela 4.1: Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov gradnje nove komunalne opreme v območju OPPN po vrstah komunalne opreme

Obračunska območja	Skupni stroški za novo kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	DRUGI VIRI	
			Delež (%)	(EUR)
CE-PIRAN	0,00	0,00	0,00	0,00
CE1-2-3	1.569.599,54	1.244.282,88	20,73	325.316,66
VO-PIRAN	0,00	0,00	0,00	0,00
VO1-2-3	300.472,70	300.472,70	0,00	0,00
KA-PIRAN	0,00	0,00	0,00	0,00
KA1-2-3	1.175.985,70	729.389,51	37,98	446.596,19
JP1-2-3	1.418.349,48	53.453,96	96,23	1.364.895,52
OD-PIRAN	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	4.464.407,41	2.327.599,05	47,86	2.136.808,36

Tabela 4.2: Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov gradnje nove komunalne opreme v območju OPPN po posameznih fazah

Faze gradnje nove komunalne opreme (NKO)	Skupni stroški za novo kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Opis faz
I. FAZA	288.798,10	288.798,10	Med vrtovi (Cesta 1- vodovod in sanitarna kanalizacija)
II. FAZA	819.253,53	491.552,12	Med vrtovi (Cesta 1-rekonstrukcija Poti med vrtovi v dolžini 340m; meteorna kanalizacija in JR)
III. FAZA	969.847,55	925.049,15	Park cvetja (Cesta 2, sanitarna in meteorna kanalizacija, vodovod, JR)
IV. FAZA	135.491,05	135.491,05	Med vrtovi (Cesta 4, meteorna kanalizacija, vodovod, JR)
V. FAZA	1.754.991,11	238.280,64	Pot med vrtovi-del ob šoli (Cesta 1-del,sanitarna in meteorna kanalizacija, vodovod, JR)
VI. FAZA	145.250,15	145.250,15	Med vrtovi - cesta 3 del (Rekonstrukcija Prečne poti-del)
VII. FAZA	265.595,83	103.177,84	Prečna pot - odsek od Stare ceste do Ceste 2-Park Cvetja (meteorna kanalizacija z zadrževalnikom P2)
VIII. FAZA	85.180,10	0,00	Med vrtovi-Sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm
Skupaj	4.464.407,41	2.327.599,05	

5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

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, števil. 15/2016.

Izhodiščni stroški za obstoječo komunalno opremo se izračunajo po formuli za izračun komunalnega prispevka iz poglavja 2.1 Splošno o izdelavi programa opremljanja.

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

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 NTP. Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN: 52,68 EUR/m² parcele in 89,36 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: D_p) in deležem neto tlorisne površine (v nadaljevanju: D_t) in znaša D_p=30% in D_t=70% in 15. člen Odloka o PO za Občino, ki se nanaša na faktor dejavnosti⁵, ki je po dejavnostih, različen in je za: tri- in večstanovanjske stavbe K_d=1,3, za stavbe splošnega družbenega pomena, razen stavb za kulturo in razvedrilo je K_d=0,7 in za garažne stavbe je K_d = 0,7; pri garažnih stavbah se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3; za ostale objekte se določi faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2).

Pri izračunu se upoštevajo merila za odmero komunalnega prispevka A_{parcela}, 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

V nadaljevanju so vhodni podatki za izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo.

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, števil. 15/2016

Tabela 5: Vhodni podatki za izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo
 Vir: Podatki iz OPPN za območje Med vrtovi, risba št. 8, SADAR+VUGA ARHITEKTI, za območje Park
 cvetja, podatki GURS

Objekti	BRUTO (m ²) (PO OPPN) -nad terenom	BTP (m ²) VKLJUČENE V PO	GRADBENA PARCELA (m ²)	NTP (m ²) = BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m ²)
MED VRTOVI						
A	586,00		1.172,00	486,38	1,30	632,29
B	250,00		500,00	239,04	1,30	310,75
C	258,00		516,00	214,14	1,30	278,38
D	529,50	184,00	1.059,00	152,72	1,30	198,54
E	430,50		861,00	357,32	1,30	464,51
F	371,00	400,00	742,00	332,00	1,30	431,60
G	543,00	400,00	1.086,00	332,00	1,30	431,60
H	525,50	400,00	1.051,00	332,00	1,30	431,60
I	440,00	400,00	880,00	332,00	1,30	431,60
J	488,00	400,00	976,00	332,00	1,30	431,60
K	503,50	400,00	1.007,00	332,00	1,30	431,60
L	355,50	400,00	711,00	332,00	1,30	431,60
M	390,50	400,00	781,00	332,00	1,30	431,60
N	549,00	400,00	1.098,00	332,00	1,30	431,60
O	383,00	400,00	766,00	332,00	1,30	431,60
P	531,50	400,00	1.063,00	332,00	1,30	431,60
R	446,50	400,00	893,00	332,00	1,30	431,60
S	445,50	400,00	891,00	332,00	1,30	431,60
T	400,00	400,00	800,00	332,00	1,30	431,60
U	320,00	400,00	640,00	332,00	1,30	431,60
V	817,00	400,00	1.634,00	332,00	1,30	431,60
W	272,50	350,00	545,00	290,50	1,30	377,65
SKUPAJ STANOVANJA MED VRTOVI	8.311,50	6.934,00	16.623,00	5.755,22		7.481,79

Objekti	BRUTO (m ²) (PO OPPN) -nad terenom	BTP (m ²) VKLJUČENE V PO	GRADBENA PARCELA (m ²)	NTP (m ²) = BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m ²)
POSL. OBJEKTI						
OBJEKT X	1.107,50	1.107,50	2.215,00	919,23	0,70	643,46
VILA MARIJA Y1	2.483,07	2.483,07	3.234,10	2.060,95	1,30	2.679,24
VILA MARIJA Y2	1.039,50	1.039,50	1.353,90	862,79	1,30	1.121,62
VILA MARIJA Y1 in Y2	3.522,57	3.522,57	4.588,00	3.842,96		4.444,31
GARAŽA Z1	6.732,00	6.732,00	2.839,00	5.587,56	0,70	3.911,29
ŠPORTNI OBJ.Z2	320,00	320,00	480,00	265,60	0,70	185,92
SKUPAJ Z1 in Z2	7.052,00	7.052,00	3.319,00	5.853,16		4.097,21
SKUPAJ POSL.OBJ. NOVOGRADNJA	9.199,00		6.887,90	7.635,17		5.862,29
PARK CVETJA						
VILA CROSS IN VILA H	4.178,50	4.178,50	6.705,25	3.468,16	1,30	4.508,60
VRTNARIJA	2.500,00	1.702,17	3.080,59	1.412,80	1,30	1.836,64
SKUPAJ	6.678,50	5.880,67	9.785,84	4.880,96		6.345,24

SKUPAJ	24.189,00		33.296,74	18.271,35		19.689,32
Skupaj brez objekta X			31.081,74			19.045,86
Skupaj brez objekta Z1			30.457,74			15.778,03
Skupaj brez X in Z1			28.242,74			15.134,57

Legenda:

	Obstoječi objekti
	Parcele v lasti Občine za gradnjo
	Ostale parcele za gradnjo

NTP novih objektov so izračunane na podlagi BTP, z upoštevanjem faktorja 0,83.
BTP so pridobljene, oz. izračunane na podlagi OPPN za območje Med vrtovi, BTP za območje Park cvetja so pridobljene iz biroja SADAR+VUGA ARHITEKTI.

Za obstoječe objekte je v izračunu BTP, ki so osnova za izračun stroškov KP na enoto mere, upoštevana razlika med BTP za nove objekte, ki znaša 400 m² in BTP obstoječih objektov. Podatki za obstoječe objekte so pridobljeni iz uradnih evidenc (GURS).

5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

Obračunska območja za obstoječo 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 Med vrtovi in Park cvetja se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

5.1.1.2 Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti

Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so v naslednji tabeli.

Tabela 6: Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo iz Odloka o PO za Občino in izračun za območje PO (Med vrtovi in Park cvetja)

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema iz Odloka o PO za Občino (EUR/m ²)		Obstoječa komunalna oprema za območje OPPN - Med vrtovi in Park cvetja (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	15,02	41,66	22,38	36,52
CE1-2-3	19,35	49,97	0,00	0,00
VO-PIRAN	10,70	29,53	15,88	25,91
VO1-2-3	3,88	9,98	0,00	0,00
KA-PIRAN	5,87	15,54	7,59	14,16
KA1-2-3	5,29	13,38	0,00	0,00
JP1-2-3	6,54	16,88	6,40	11,95
OD-PIRAN	0,33	0,91	0,44	0,82
Skupaj	66,98	177,85	52,68	89,36

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 dejavnosti za tri- in večstanovanjske stavbe, ki so načrtovane v območju OPPN je Kd=1,3; za stavbe splošnega družbenega pomena, razen stavb za kulturo in razvedrilo je Kd=0,7 in za garažne stavbe

je $K_d = 0,7$; pri garažnih stavbah se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3. Za ostale objekte se določi faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2).

5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOORISNE 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 stroškov nove komunalne opreme, to je na podlagi metodologije primerjave stroškov⁶. Končni komunalni prispevek 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, rekapitulacije pa v tabeli 4.1 in 4.2.

⁶ 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 7: Izhodišče za izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo v območju OPPN

Vir: Odlok o PO za Občino, Površine iz Tabele 5

Obračunsko območje	Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere		Parcela m ²	Korigirane NTP m ²	Delež parcele in delež NTP		Skupaj obstoječa komunalna oprema v EUR
	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)			0,3	0,7	
CE-PIRAN	15,02	41,66	31.081,74	19.045,86	140.054,34	555.415,37	695.469,71
CE1-2-3	19,35	49,97	31.081,74	19.045,86	180.429,53	666.205,14	846.634,66
VO-PIRAN	10,70	29,53	31.081,74	19.045,86	99.772,40	393.696,97	493.469,37
VO1-2-3	3,88	9,98	31.081,74	19.045,86	36.179,15	133.054,38	169.233,53
KA-PIRAN	5,87	15,54	28.242,74	15.134,57	49.735,47	164.633,83	214.369,30
KA1-2-3	5,29	13,38	28.242,74	15.134,57	44.821,24	141.750,36	186.571,60
JP1-2-3	6,54	16,88	28.242,74	15.134,57	55.412,26	178.830,06	234.242,32
OD-PIRAN	0,33	0,91	28.242,74	15.134,57	2.796,03	9.640,72	12.436,75
Skupaj	66,98	177,85			609.200,42	2.243.226,83	2.852.427,25

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.

Pri izračunu obračunskih stroškov komunalne opreme niso vključene NTP novega objekta X in tudi ni vključena velikost parcele za objekt X, ker je predviden, da ostane v lasti Občine in se mu ne odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Tabela 7.1: Izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo v območju OPPN na podlagi primerjave stroškov

Obračunsko območje	Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere		Parcela (m ²)	Korigirane NTP (m ²)	Delež parcele in delež NTP		Skupaj obstoječa KO v EUR	Nova komunalna oprema v EUR	Razlika (obstoječa - nova komunalna oprema) – obračunski stroški obstoječe komunalne opreme v EUR
	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)			0,3	0,7			
CE-PIRAN	15,02	41,66	31.081,74	19.045,86	140.054,34	555.415,37	695.469,71	0,00	695.469,71
CE1-2-3	19,35	49,97	31.081,74	19.045,86	180.429,53	666.205,14	846.634,66	1.244.282,88	0,00
VO-PIRAN	10,70	29,53	31.081,74	19.045,86	99.772,40	393.696,97	493.469,37	0,00	493.469,37
VO1-2-3	3,88	9,98	31.081,74	19.045,86	36.179,15	133.054,38	169.233,53	300.472,70	0,00
KA-PIRAN	5,87	15,54	28.242,74	15.134,57	49.735,47	164.633,83	214.369,30	0,00	214.369,30
KA1-2-3	5,29	13,38	28.242,74	15.134,57	44.821,24	141.750,36	186.571,60	729.389,51	0,00
JP1-2-3	6,54	16,88	28.242,74	15.134,57	55.412,26	178.830,06	234.242,32	53.453,96	180.788,36
OD-PIRAN	0,33	0,91	28.242,74	15.134,57	2.796,03	9.640,72	12.436,75	0,00	12.436,75
Skupaj	66,98	177,85			609.200,42	2.243.226,83	2.852.427,25	2.327.599,05	1.596.533,49

Tabela 7.2: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere Cpi in Cti za obstoječo komunalno opremo
Vir: Tabela 7, Površine 5.1.1

Obračunsko območje	Obstoječa komunalna oprema v EUR	Parcela (m ²)	NTP (m ²)	Obstoječa KO	
				Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
CE-PIRAN	695.469,71	31.081,74	19.045,86	22,38	36,52
CE1-2-3	0,00	31.081,74	19.045,86	0,00	0,00
VO-PIRAN	493.469,37	31.081,74	19.045,86	15,88	25,91
VO1-2-3	0,00	31.081,74	19.045,86	0,00	0,00
KA-PIRAN	214.369,30	28.242,74	15.134,57	7,59	14,16
KA1-2-3	0,00	28.242,74	15.134,57	0,00	0,00
JP1-2-3	180.788,36	28.242,74	15.134,57	6,40	11,95
OD-PIRAN	12.436,75	28.242,74	15.134,57	0,44	0,82
Skupaj	1.596.533,49			52,68	89,36

Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN Ob Belokriški **52,68 EUR/m²** parcele in **89,36 EUR/m²** NTP.

Tabela 8: Izračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo v območju OPPN na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine

Vir: Tabela 4.1, 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	0,00	33.296,74	19.689,32	0,00	0,00
CE1-2-3	1.244.282,88	33.296,74	19.689,32	37,37	63,20
VO-PIRAN	0,00	33.296,74	19.689,32	0,00	0,00
VO1-2-3	300.472,70	33.296,74	19.689,32	9,02	15,26
KA-PIRAN	0,00	30.457,74	15.778,03	0,00	0,00
KA1-2-3	729.389,51	30.457,74	15.778,03	23,95	46,23
JP1-2-3	53.453,96	30.457,74	15.778,03	1,76	3,39
OD-PIRAN	0,00	30.457,74	15.778,03	0,00	0,00
Skupaj	2.327.599,05			72,10	128,07

Iz navedenega izhaja, da znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo skupaj **2.327.599,05 EUR** oz. na enoto mere: **72,10 €/m²** parcele in **128,07 €/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 dejavnosti za tri- in večstanovanjske stavbe, ki so predvidene v OPPN je $K_d=1,3$; za stavbe splošnega družbenega pomena, razen stavb za kulturo in razvedrilo je $K_d=0,7$ in za garažne stavbe je $K_d = 0,7$; pri garažnih stavbah se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3.

Za ostale objekte se določi faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2).

6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

Olajšave za zavezance niso predvidene, razen za objekt X, ki je predviden, da ostane v lasti Občine in se mu ne odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

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

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je enako območju PO, to je območje OPPN Med vrtovi in območje OPPN Park cvetja.

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 Med vrtovi in območje OPPN Park cvetja se nahajata v obračunskem območju 1-2-3.

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

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	695.469,71	0,00	695.469,71
CE1-2-3	0,00	1.244.282,88	1.244.282,88
VO-PIRAN	493.469,37	0,00	493.469,37
VO1-2-3	0,00	300.472,70	300.472,70
KA-PIRAN	214.369,30	0,00	214.369,30
KA1-2-3	0,00	729.389,51	729.389,51
JP1-2-3	180.788,36	53.453,96	234.242,32
OD-PIRAN	12.436,75	0,00	12.436,75
SKUPAJ	1.596.533,49	2.327.599,05	3.924.132,54

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 TLOORISNE 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 tloorisnih 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

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	22,38	36,52	0,00	0,00	22,38	36,52
CE1-2-3	0,00	0,00	37,37	63,20	37,37	63,20
VO-PIRAN	15,88	25,91	0,00	0,00	15,88	25,91
VO1-2-3	0,00	0,00	9,02	15,26	9,02	15,26
KA-PIRAN	7,59	14,16	0,00	0,00	7,59	14,16
KA1-2-3	0,00	0,00	23,95	46,23	23,95	46,23
JP1-2-3	6,40	11,95	1,76	3,39	8,16	15,33
OD-PIRAN	0,44	0,82	0,00	0,00	0,44	0,82
Skupaj	52,68	89,36	72,10	128,07	124,78	217,43

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 OPREMLJANJU

Občina lahko, na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja oz. programa opremljanja, sklene z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju.

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

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.

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 $C_t(ij)$, kakor tudi izračunani komunalni prispevek iz tabele: Izračun komunalnega prispevka po parcelah, oz. ob objektih, ki je v prilogi programa opremljanja, 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«. Izhodišni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

(1) 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:

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

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parc} : 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; $D_p + D_t = 1$),
- $K_{\text{dejavnost}}$: v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2),
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,

– j: posamezno obračunsko območje.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

– KP_{ij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

– $A_{(\text{parcela})}$ površina parcele,

(2) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 2.5 Podatki o površini območja in objektov.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se upošteva:

- za vse nove objekte izračunan strošek komunalnega prispevka iz tabele: Izračun komunalnega prispevka po parcelah, oz. objektih, ki je v programu opremljanja in se nanaša na velikost parcele iz PO in velikost bruto tlorisnih površin objekta v izmeri 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom;
- za vse obstoječe objekte, katerim se povečuje bruto tlorisna površina objekta do površine v izmeri 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, se upoštevajo določbe iz PO, poglavje 6 in 7. Navedene določbe se uporabijo tudi v primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, nadomestni gradnji, ali legalizaciji objektov;
- za vse obstoječe in nove objekte, ki presegajo bruto površine objekta, ki so določene v PO, to je 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, se upoštevajo določbe iz PO, poglavje 6 in 7. Navedene določbe se uporabijo tudi v primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, nadomestni gradnji, ali legalizaciji objektov.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za bruto, oz. neto tlorisno površino upošteva dejansko bruto, oz. neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, ki je navedena v programu opremljanja (to je 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom) poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina iz programa opremljanja.

(5) Investitorju, ki je ob izdaji gradbenega dovoljenja plačal komunalni prispevek za objekt v bruto velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, gradbeno dovoljenje pa je pridobil za manjši objekt od plačanega komunalnega prispevka, se investitorju v primeru nadzidave ali prizidave prizna že plačani komunalni prispevek za objekt v bruto velikosti 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom, na podlagi ustreznih dokazil o plačilu in pridobljenih upravnih dovoljenj.

(6) Investitorju, ki presega bruto površino objekta, ki je določena v PO (max. do dovoljene bruto površine iz OPPN), se pri izračunu komunalnega prispevka za to razliko v kvadraturi (med bruto površino objekta 400 m², od tega 320 m² nad terenom in 80 m² pod terenom in predlagano kvadraturu v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja) uporablja preračun na enoto parcele in na enoto neto tlorisne površine iz se upoštevajo določbe iz PO, poglavje 6 in 7; povečan za 30%.

(7) V primeru, da komunalna oprema še ni zgrajena, se lahko posamezni objekti priključijo na obstoječo komunalno opremo, zgradijo male čistilne naprave, ali nepropustne greznice, ali si zgradijo odvodnjavanje na lastnem zemljišču, vse na lastne stroške.

Po izgradnji nove komunalne opreme je obvezna priključitev na javno kanalizacijo, brez zahtevka za plačila stroškov začasne priključitve.

9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

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 novih investitorjev.

V skladu z 22. členom o Odloka o OPPN za območje Med vrtovi in Park cvetja, lahko gradnja poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi. Etape gradnje objektov so določene glede na faznost izgradnje nove komunalne opreme.

Faze izgradnje nove komunalne opreme z oceno investicije so izdelane z namenom zagotavljanja financiranja in časovno neodvisnost med posameznimi fazami. Po izgradnji posamezne faze se lahko na novo zgrajeno komunalno opremo priključi posamezna skupina novih (oz. obstoječih objektov), ne da bi bilo potrebno sočasno zgraditi celotno komunalno opremo za celotno območje OPPN.

Zaporedje faz ne pomeni, da se mora komunalna oprema po tem zaporedju tudi graditi.

Pri zaporedju faz je predlagan najbolj smiseln in verjeten potek. Gradi se lahko tudi drugače, vendar se mora zgraditi vsa nova infrastruktura do točke priključka na posamezno obstoječo infrastrukturo. Vsaka faza oz. podfaza mora predstavljati zaključeno celoto v smislu tehničnega funkcioniranja.

Posamezne faze se lahko gradijo tudi sočasno.

Faze izgradnje nove komunalne opreme (predlagan najbolj smiseln in verjeten potek)

Faze gradnje nove komunalne opreme (NKO)	Opis faz
I. FAZA	Med vrtovi (Cesta 1 - vodovod in sanitarna kanalizacija)
IV. FAZA	Med vrtovi (Cesta 4-nova prečna povezava med cestama 1 in 3, meteorna kanalizacija, vodovod, JR)
VIII. FAZA	Med vrtovi-sanacija kolektorja odpadnih padavinskih vod 40x60cm
II. FAZA	Med vrtovi (Cesta 1 - rekonstrukcija Poti med vrtovi v dolžini 340m; - meteorna kanalizacija in JR)
III. FAZA	Park cvetja (Cesta 2 – izgradnja ceste, sanitarna in meteorna kanalizacija, vodovod, JR)
V. FAZA	Pot med vrtovi-del ob šoli (Cesta 1-del - rekonstrukcija Poti med vrtovi v dolžini 115m, sanitarna in meteorna kanalizacija, vodovod, JR)
VI. FAZA	Med vrtovi - cesta 3 del (Rekonstrukcija Prečne poti-del, v dolžini 100m)
VII. FAZA	Prečna pot - odsek od stare ceste do Ceste 2-Park Cvetja (meteorna kanalizacija z zadrževalnikom P2)

10. PRILOGE

1. Izračun KP po objektih, oz. po parcelah v območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja

Izračun komunalnega prispevka (KP) po objektih, oz. po parcelah v območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja

OZNAKA	Osnovni podatki iz OPPN							Izračun KP v območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja		
Objekti	BRUTO (PO OPPN)-nad terenom (m2)	BTP (m2) VKLJUČENE V PO ⁷	GRADBENA PARCELA, risba št.8 (m2)	NTP (m2)= BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m2)	BRUTO (DEJANSKE POVRŠINE) (m2)	KP nova KO (EUR)	KP obstoječa KO (EUR)	Skupaj KP (EUR)
MED VRTOVI										
A	586,00		1.172,00	486,38	1,30	632,29	552,41			
B	250,00		500,00	239,04	1,30	310,75	288,00			
C	258,00		516,00	214,14	1,30	278,38	354,00			
D	529,50	184,00	1.059,00	152,72	1,30	198,54	216,00	40.703,88	29.155,98	69.859,86
E	430,50		861,00	357,32	1,30	464,51	465,00			
F	371,00	400,00	742,00	332,00	1,30	431,60		54.741,91	38.723,78	93.465,69
G	543,00	400,00	1.086,00	332,00	1,30	431,60		62.182,23	44.160,75	106.342,99
H	525,50	400,00	1.051,00	332,00	1,30	431,60		61.425,22	43.607,57	105.032,80
I	440,00	400,00	880,00	332,00	1,30	431,60		57.726,69	40.904,89	98.631,58
J	488,00	400,00	976,00	332,00	1,30	431,60		59.803,06	42.422,19	102.225,25

⁷ Za obstoječe objekte je v izračunu BTP, ki so osnova za izračun stroškov KP na enoto mere, upoštevana razlika med BTP za nove objekte, ki znaša 400 m² in BTP obstoječih objektov. Podatki za obstoječe objekte so pridobljeni iz GURS. V izračunu BTP, oz. NTP so vključeni vsi novi objekti in tudi tisti obstoječi objekti v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

OZNAKA	Osnovni podatki iz OPPN							Izračun KP v območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja		
	BRUTO (PO OPPN)-nad terenom (m2)	BTP (m2) VKLJUČENE V PO ⁸	GRADBENA PARCELA, risba št.8 (m2)	NTP (m2)= BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m2)	BRUTO (DEJANSKE POVRŠINE) (m2)	KP nova KO (EUR)	KP obstoječa KO (EUR)	Skupaj KP (EUR)
Objekti										
K	503,50	400,00	1.007,00	332,00	1,30	431,60		60.473,55	42.912,15	103.385,70
L	355,50	400,00	711,00	332,00	1,30	431,60		54.071,41	38.233,82	92.305,24
M	390,50	400,00	781,00	332,00	1,30	431,60		55.585,43	39.340,18	94.925,62
N	549,00	400,00	1.098,00	332,00	1,30	431,60		62.441,78	44.350,42	106.792,20
O	383,00	400,00	766,00	332,00	1,30	431,60		55.261,00	39.103,11	94.364,11
P	531,50	400,00	1.063,00	332,00	1,30	431,60		61.684,77	43.797,24	105.482,01
R	446,50	400,00	893,00	332,00	1,30	431,60		58.007,86	41.110,36	99.118,22
S	445,50	400,00	891,00	332,00	1,30	431,60		57.964,61	41.078,75	99.043,36
T	400,00	400,00	800,00	332,00	1,30	431,60		55.996,38	39.640,48	95.636,86
U	320,00	400,00	640,00	332,00	1,30	431,60		52.535,76	37.111,66	89.647,42
V	817,00	400,00	1.634,00	332,00	1,30	431,60		74.034,85	52.821,98	126.856,83
W	272,50	350,00	545,00	290,50	1,30	377,65		45.644,36	32.235,62	77.879,98
SKUPAJ STANOVANJA MED VRTOVI	8.311,50	6.934,00	16.623,00	5.755,22		7.481,79		1.030.284,76	730.710,94	1.760.995,70

⁸ Za obstoječe objekte je v izračunu BTP, ki so osnova za izračun stroškov KP na enoto mere, upoštevana razlika med BTP za nove objekte, ki znaša 400 m2 in BTP obstoječih objektov. Podatki za obstoječe objekte so pridobljeni iz GURS. V izračunu BTP, oz. NTP so vključeni vsi novi objekti in tudi tisti obstoječi objekti v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

OZNAKA	Osnovni podatki iz OPPN							Izračun KP v območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja		
	BRUTO (PO OPPN)-nad terenom (m2)	BTP (m2) VKLJUČENE V PO ⁹	GRADBENA PARCELA, risba št.8 (m2)	NTP (m2)= BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m2)	BRUTO (DEJANSKE POVRŠINE) (m2)	KP nova KO (EUR)	KP obstoječa KO (EUR)	Skupaj KP (EUR)
Objekti										
POSLOVNI OBJEKTI										
OBJEKT X	1.107,50	1.107,50	2.215,00	919,23	0,70	643,46		105.594,41	-	105.594,41
VILA MARIJA Y1	2.483,07	2.483,07	3.234,10	2.060,95	1,30	2.679,24	2.483,07	-	-	-
VILA MARIJA Y2	1.039,50	1.039,50	1.353,90	862,79	1,30	1.121,62		129.837,60	91.555,46	221.393,06
VILA MARIJA Y1 in Y2	3.522,57	3.522,57	4.588,00	3.842,96		4.444,31				
GARAŽA Z1	6.732,00	6.732,00	2.839,00	5.587,56	0,70	3.911,29		254.319,91	203.493,10	457.813,01
ŠPORTNI OBJEKT Z2	320,00	320,00	480,00	265,60	0,70	185,92		27.049,73	19.215,67	46.265,41
SKUPAJ Z1 in Z2	7.052,00	7.052,00	3.319,00	5.853,16		4.097,21				
SKUPAJ POSLOVNI OBJEKTI	9.199,00		6.887,90	7.635,17		5.862,29		516.801,66	314.264,23	831.065,89
SKUPAJ MED VRTOVI (STANOVANJA IN POSLOVNI OBJEKTI)	17.510,50	6.934,00	23.510,90	13.390,39		13.344,08		1.547.086,41	1.044.975,17	2.592.061,58

⁹ Za obstoječe objekte je v izračunu BTP, ki so osnova za izračun stroškov KP na enoto mere, upoštevana razlika med BTP za nove objekte, ki znaša 400 m2 in BTP obstoječih objektov. Podatki za obstoječe objekte so pridobljeni iz GURS. V izračunu BTP, oz. NTP so vključeni vsi novi objekti in tudi tisti obstoječi objekti v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².

OZNAKA	Osnovni podatki iz OPPN							Izračun KP v območju OPPN Med vrtovi in Park cvetja		
	BRUTO (PO OPPN)-nad terenom (m2)	BTP (m2) VKLJUČENE V PO ¹⁰	GRADBENA PARCELA, risba št.8 (m2)	NTP (m2)= BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP (m2)	BRUTO (DEJANSKE POVRŠINE) (m2)	KP nova KO (EUR)	KP obstoječa KO (EUR)	Skupaj KP (EUR)

PARK CVETJA

VILA CROSS IN VILA H	4.178,50	4.178,50	6.705,25	3.468,16	1,30	4.508,60		549.226,71	387.988,23	937.214,94
VRTNARIJA	2.500,00	1.702,17	3.080,59	1.412,80	1,30	1.836,64	797,83	231.285,92	163.570,09	394.856,01
SKUPAJ PARK CVETJA	6.678,50	5.880,67	9.785,84	4.880,96		6.345,24		780.512,64	551.558,32	1.332.070,96

SKUPAJ MED VRTOVI IN PARK CVETJA	24.189,00		33.296,74	18.271,35		19.689,32		2.327.599,05	1.596.533,49	3.924.132,54
---	------------------	--	------------------	------------------	--	------------------	--	---------------------	---------------------	---------------------

LEGENDA

OBČINA
PRIVAT
OBSTOJEČI OBJEKTI

¹⁰ Za obstoječe objekte je v izračunu BTP, ki so osnova za izračun stroškov KP na enoto mere, upoštevana razlika med BTP za nove objekte, ki znaša 400 m2 in BTP obstoječih objektov. Podatki za obstoječe objekte so pridobljeni iz GURS. V izračunu BTP, oz. NTP so vključeni vsi novi objekti in tudi tisti obstoječi objekti v območju OPPN, katerih bruto tlorisne površine obstoječih objektov so manjše od 400 m².