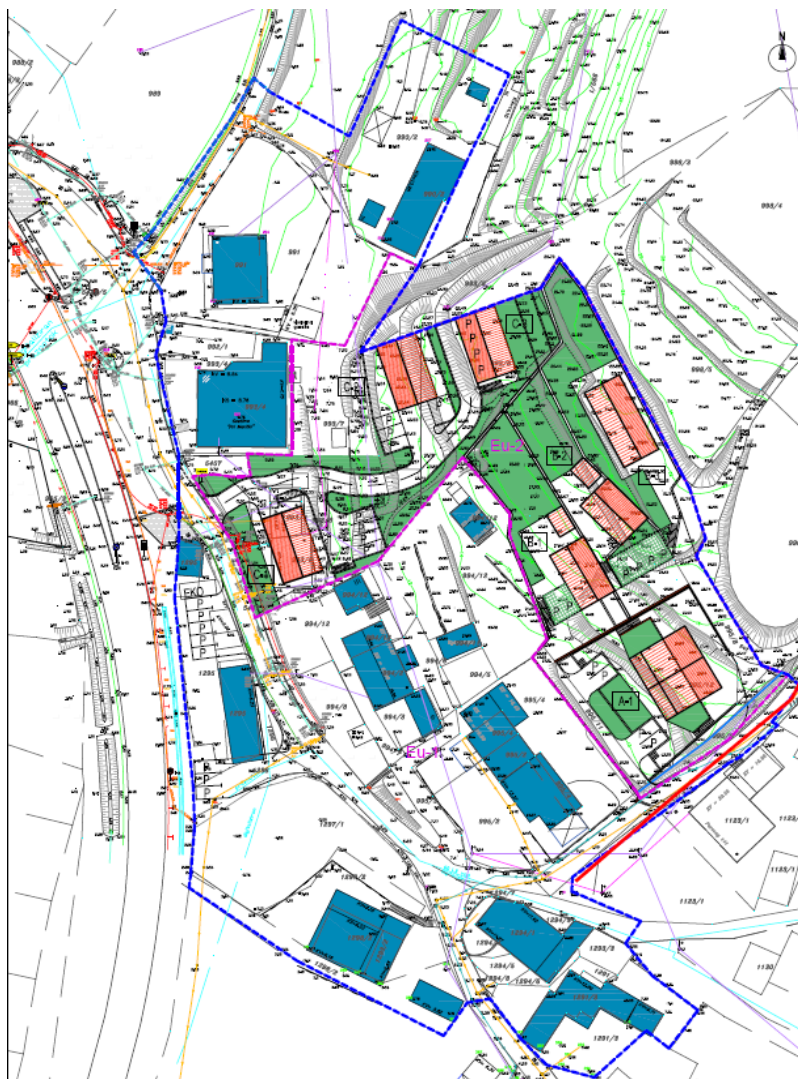




PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MARIČKA



Ljubljana, januar 2017

mag. Milena Tržan



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

Naslov naloge: PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OPPN MARIČKA

Naročnik: RAIFFEISEN LEASING d.o.o.
Zagrebska cesta 76, 2000 Maribor,
BIRO 90 d.o.o.
Peričeva 29, 1000 Ljubljana in
DUŠAN JERMAN,
Zgornja Javoršica 15, 1251 Moravče

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: marec 2015 - dopolnitev januar 2017

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....	4
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	10
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA.....	10
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA.....	13
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA.....	13
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN MARIČKA.....	13
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV.....	17
3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	18
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	18
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	23
4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	23
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME.....	23
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	24
5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	26
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	26
5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun.....	27
5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo.....	27
5.1.1.2 Stroški na enoto parcele C _{pi} in neto tlorisne površine C _{ti}	27
5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka	28
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOORISNE POVRŠINE	28
6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	33
6.1 PARCELA IN NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTOV	33
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO.....	33
6.3 DELEŽ PARCELE (D _p) IN DELEŽ NETO TLOORISNE POVRŠINE (D _t) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA	33
6.4 FAKTOR DEJAVNOSTI K(DEJAVNOST).....	33
6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	33
7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	33
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	33
7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI	34
7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOORISNE POVRŠINE	34

8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	35
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	35
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU	36
8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	36
8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	36
9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME	37

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 in 14/15 – ZUUJFO, 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), Ur.l. RS, števil. 106/12, se izdeluje Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) MARIČKA.

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

Občinski svet Občine Piran je na svoji 8. redni seji, ki je bila 22.09.2015 sprejel Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, ki je objavljen v Ur.l.RS, števil. 99/2015. Sestavni del Odloka o programu opremljanja je bil tudi Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička.

V kasnejši fazi se je izkazalo, da so pri objektu C3 nastale tipkarske napake pri velikosti parcele, zazidane površine in bruto tlorisne površine objekta, kar vpliva tudi na rekapitulacijo skupnih površin in na izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter na izračun stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo na enoto mere.

Iz naslednje tabele je razvidno, kateri podatki so uporabljeni v sprejetem PO in podatki, ki so uporabljeni v predlogu sprememb in dopolnitev PO:

Podatki za objekt C3	Sprejeti PO (22.sept.2015)	Predlog sprememb in dopolnitev PO
Parcela (m ²)	105	402
zazidana površina (m ²)	315	105
BTP (m ²)	402	315

Zato se je v januarju 2017 izdelala sprememba in dopolnitev PO in odloka o programu opremljanja.

Razlika med izračunom, ki je v sprejetem PO in novem izračunu je 1.883,07 €. Za ta znesek se zmanjšajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo in s tem tudi skupni obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo.

Vsi ostali elementi sprejetega PO so nespremenjeni.

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 zavezanke.

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

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom in zajemajo: ureditev dveh priključkov iz glavne ceste na interno priključno cesto, rekonstrukcijo ceste do objektov A1, B1, B2 in B3, izgradnjo vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; to so: stroški izdelave OPPN in programa opremljanja, stroški inženiringa (vodenja in nadzor) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelava projektne in investicijske dokumentacije v višini 7% od vrednosti investicije.

Ureditev zelenih površin, internih priključnih cest in parkirnih mest ter ureditev odjemnih mest za zbiranje in odvoz odpadkov, je strošek investitorjev. Zato navedeni stroški niso vključeni v skupne oz. obračunske stroške.

Prav tako niso v obračunskih stroških vključeni morebitni stroški pridobitve služnostne pravice ali posebne pravice uporabe javnega dobra za izgradnjo komunalne infrastrukture ali morebitni stroški odkupa zemljišča. Vsi navedeni stroški bodo bremenili investitorje gradnje novih objektov v Eu-2.

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.

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

Za območje OPPN je potrebna izgradnja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu, ureditev dveh cestnih priključkov in rekonstrukcija dela dovozne ceste do objektov A1, B1, B2 in B3. Objekti se priključujejo na zgrajeno cestno omrežje, zato širitve cest znotraj območja OPPN niso vključene v komunalni prispevek, ker se le-te tudi ne bodo prenašale na Občino.

Odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov so na parcelah posameznih stavb, ki so v lasti investitorjev. Zelene površine se bodo urejale na zemljiščih v lasti investitorjev, zato strošek ureditve zelenih površin ni vključen v obračunske stroške, ker ostanejo v lasti investitorjev in se ne prenašajo na Občino.

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 za obe enoti urejanja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja.

Stroški za obstoječo komunalno opremo so izračunani na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l. RS, štev. 106/12 (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 spremembah PO, investitorju ni potrebno plačati sorazmernega deleža za obstoječo komunalno opremo. V primeru, ko strošek za posamezno novo komunalno opremo ne presega obračunanega stroška za posamezno obstoječo komunalno opremo, se strošek za obstoječo komunalno opremo zmanjša za višino vlaganj v novo komunalno opremo.

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

Na dan veljavnosti Odloka o PO za Občino (29.12.2012) znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,97 EUR/m² parcele in 177,83 EUR/m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: NTP), na dan 31.12.2014 pa znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 68,18 EUR/m² parcele in 181,01 EUR/m² NTP, na podlagi indeksa revalorizacije ostala nizka gradnja, ki v obdobju od 29.12.2012 do 31.12.2014 znaša 1,0179316. 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 MARIČKA 37,88 EUR/m² parcele in 115,16 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 za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe 0,9.

Območje OPPN se nahaja ob magistralni cesti proti Sečovljam. V naravi predstavlja delno pozidano območje z gostilno in posameznimi stanovanjskimi objekti ter osmimi nepozidanimi parcelami. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo.

Na parceli št. 993/13, k.o. Sečovlje, kjer je načrtovana gradnja objekta C1, stoji stanovanjski objekt že iz leta 1890, številka stavbe 556, k.o. Sečovlje, ki ga je potrebno pred gradnjo novega objekta, porušiti.

Zato se bo pri odmeri komunalnega prispevka za objekt C1, investitorju priznal že plačani komunalni prispevek za obstoječi stanovanjski objekt, na podlagi predložene PGD dokumentacije za rušenje objekta. Pri odmeri komunalnega prispevka se lahko investitorju tudi prizna že plačani komunalni prispevek za pomožni objekt v izmeri 17 m² in garažo v izmeri 20 m², v kolikor bo investitor predložil dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov občine in niso v nasprotju z obstoječimi urbanimi funkcijami.

Skupna površina območja OPPN je cca 15.500 m².

Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja (v nadaljevanju Eu) in sicer:

- Eu-1: območje obstoječe pozidave, velikosti 10.303,40 m².

V tem območju veljajo splošna merila kot v splošnem PUP-u Občine Piran.

Za Eu-1 so v 9. členu Odloka o OPPN določeni prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov, v 11. členu Odloka o OPPN so določeni prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov, v 21. členu Odloka o OPPN pa so določeni prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije zemljiških parcel.

- Eu-2: območje nove pozidave, velikosti 5.043,75 m².

Za Eu-2 so v 10. členu Odloka o OPPN določeni prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov-nove pozidave, v 14. členu Odloka o OPPN so določeni prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov, v 22. členu Odloka o OPPN pa so določeni prostorsko izvedbeni pogoji glede parcelacije zemljiških parcel-območje nove pozidave.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb, sedem objektov z oznako A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3; objekt A 1 je lahko stanovanjski dvojček v katerih se nahaja eno stanovanje.

Za posamezni objekt so osnovni urbanistični podatki naslednji:

Vrsta objekta	Velikost parcele (m ²)	Zazidana površina (m ²)	Bruto tlorisne površine (BTP) (m ²)	NTP=BTP*0,83 ¹ (m ²)	NTP korigirane površine (m ²) ²
A1	765	175	350	291	261
B1	475	92	184	153	137
B2	410	83	166	138	124
B3	720	124	248	206	185
C1	620	105	210	174	157
C2	430	105	210	174	157
C3	402	105	315	261	235
Skupaj	3.822	789	1.683	1.397	1.257

NTP novih objektov so izračunane na podlagi BTP, z upoštevanjem faktorja 0,83. BTP so pridobljene od izdelovalca OPPN.

Glede na to, da se nova komunalna oprema gradi zaradi potreb izgradnje novih objektov (razen ekološkega otoka, ki se bo gradil za Eu-1), so stroški izgradnje nove komunalne opreme porazdeljeni samo na objekte v Eu-2, kar pomeni, da se bo komunalni prispevek (v nadaljevanju: KP) po tem programu opremljanja odmerjal samo za objekte v Eu-2, ne pa tudi za objekte v Eu-1.

Za gradnjo objektov v Eu-1 se bo izračunal komunalni prispevek na podlagi Odloka o PO za Občino, ki vključuje tudi površine za ravnanje z odpadki, to je izgradnja ekološkega otoka.

¹ NTP so določene na podlagi BTP z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003)

² Korigirane NTP so izračunane z upoštevanje Faktorja dejavnosti, ki je za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe 0,9 (15. člena Odloka o PO za Občino)

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 1: Izračun obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN Marička

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	55.314,08	0	55.314,08
CE1-2-3	6.624,65	60.326,80	66.951,45
VO-PIRAN	39.219,13	0	39.219,13
VO1-2-3	0,00	62.417,70	62.417,70
KA-PIRAN	20.931,49	0	20.931,49
KA1-2-3	0,00	116.688,32	116.688,32
JP1-2-3	21.618,71	0,00	21.618,71
OD-PIRAN	1.085,94	0,00	1.085,94
SKUPAJ	144.793,99	239.432,82	384.226,81

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 1.1: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN

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	14,47	43,99	-	-	14,47	43,99
CE1-2-3	1,73	5,27	15,78	47,98	17,52	53,25
VO-PIRAN	10,26	31,19	-	-	10,26	31,19
VO1-2-3	-	-	16,33	49,64	16,33	49,64
KA-PIRAN	5,48	16,65	-	-	5,48	16,65
KA1-2-3	-	-	30,53	92,81	30,53	92,81
JP1-2-3	5,66	17,19	-	-	5,66	17,19
OD-PIRAN	0,28	0,86	-	-	0,28	0,86
Skupaj	37,88	115,16	62,65	190,43	100,53	305,60

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 239.432,82 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, na podlagi primerjave stroškov in znašajo 144.793,99 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 384.226,81 EUR.

Pri odmeri komunalnega prispevka za objekt C1 se bo investitorju priznal že plačani komunalni prispevek za obstoječe objekte, ki so predvideni za rušitev, na podlagi predložene PGD dokumentacije in dokazil o plačilu komunalnega prispevka³.

³ V izračunu komunalnega prispevka so upoštevani podatki GURS: za določitev velikosti parcele (velikost parcele pod objektom 138 m² x 1,5 (218.člen ZGO-1)), velikost objekta – korigirana NTP (85 m² x 0,9 (faktor dejavnosti)) in opremljenost s komunalno infrastrukturo (ceste in vodovod).

Obračunsko območje	Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere		Parcela m ²	NTP m ²	Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt)		Skupaj v EUR
	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)			Dp=0,3	Dt=0,7	
CE-PIRAN	14,47	43,99	207,00	76,50	898,59	2.355,66	3.254,25
CE1-2-3	1,73	5,27	207,00	76,50	107,43	282,21	389,64
VO-PIRAN	10,26	31,19	207,00	76,50	637,15	1.670,22	2.307,37
VO1-2-3	0,00	0,00	207,00	76,50	0,00	0,00	0,00
Skupaj	26,46	80,45			1.643,17	4.308,10	5.951,26

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7;
- faktor dejavnosti⁴ za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je $K_d=0,9$; za ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

V skladu z 48. členom Odloka o OPPN je možno, da se posamezni objekti lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA

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

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

Komunalna oprema zajema:

- objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja: **vodovodno in kanalizacijsko omrežje;**
- objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna: **plinovodno omrežje in daljinsko ogrevanje;**
- objekte grajenega javnega dobra: **občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.**

⁴ Faktor dejavnosti je določen na podlagi 15. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Uradni list RS, št. 106/2012.

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:

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

Ct (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 - Cp(ij) in Ct(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 enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe $K_{\text{dejavnost}} = 0,9$; 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

Naročnik programa opremljanja je skupina investitorjev:

1. RAIFFEISEN LEASING d.o.o., Zagrebška cesta 76, 2000 Maribor
2. BIRO 90 d.o.o., Peričeva 29, 1000 Ljubljana
3. DUŠAN JERMAN, Zgornja Javoršica 15, 1251 Moravče

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. 33/2007) in podzakonski akti: Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Občinski podrobni prostorski načrt MARIČKA, izdelovalec STUDIO MEDITERANA d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola, št. projekta: 55/13, marec 2015,
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l. RS, št. 106/2012,
- Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012.

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

- OPPN MARIČKA; STUDIO MEDITERANA d.o.o., št. projekta: 55/13, marec 2015,
- strošek izdelave programa opremljanja in strošek izdelave OPPN, STUDIO MEDITERANA d.o.o.,
- BTP bodočega stanja in dolžine komunalnih vodov - OPPN MARIČKA, STUDIO MEDITERANA d.o.o., št. projekta: 55/13, marec 2015.

2.4 OPIS OBMOČJA OPPN MARIČKA

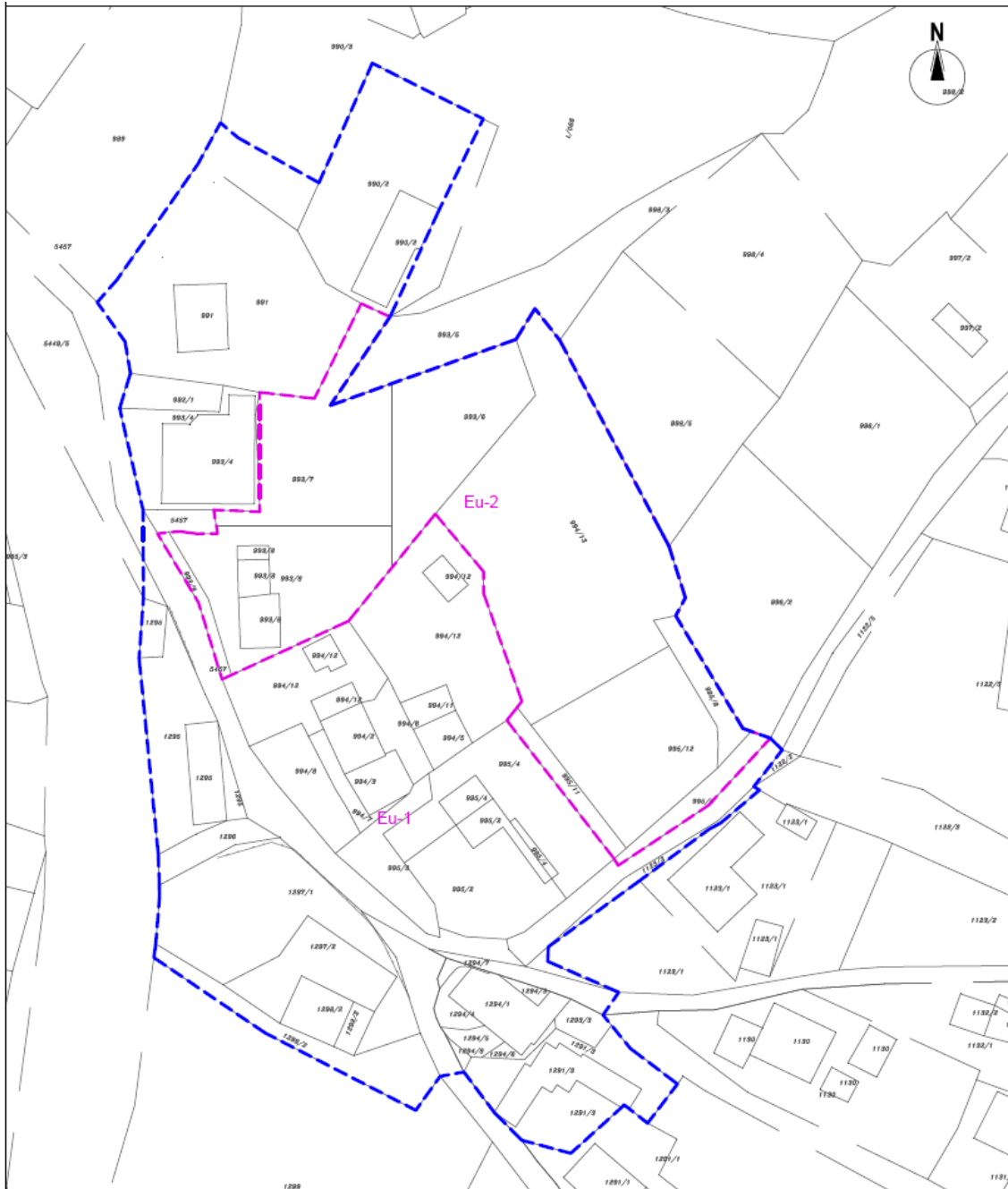
Program opremljanja je izdelan za območje urejanja MARIČKA, za katero se izdeluje OPPN. Za območje OPPN, ki je na območju Občine Piran, velja naslednji prostorski planski akt: Dolgoročni in srednjeročni plan Občine Piran (Uradne objave, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04 in 20/10), Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08).

Po planskih aktih občine Piran je območje namenjeno za centralne dejavnosti. Prostorski izvedbeni akt, ki trenutno velja v navedenem območju, je Odlok o Prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) PUP za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar - Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan - Vinjole - Krog (13) v Občini Piran (Uradne objave, št. 34/1990, 4/1991- popravek, 54/2002- spremembe in dopolnitve, 3/2004- obvezna razlaga, 28/2008- obvezna razlaga, 15/2009- obvezna razlaga, 4/2010- spremembe in dopolnitve) v nadaljevanju: PUP.

Obravnavano območje se nahaja ob magistralni cesti proti Sečovljam. V naravi predstavlja delno pozidano območje z gostilno in posameznimi stanovanjskimi objekti ter osmimi nepozidanimi parcelami. Na zahodu je omejeno z magistralno cesto oz. Sečoveljskimi solinami, na jugu in severu s kmetijskimi površinami, na vzhodu pa s stanovanjsko pozidavo. Površina območja znaša cca 15.500 m².

Meja ureditvenega območja poteka po parcelah oz. delih parcel št.: 990/2, 991, 992/1, 993/4, 5457, 1295, 1296, 1297/1, 1298/2, 1298/1, 1291/3, 1293/3, 1294/3, 1294/1, 995/2, 995/4, 995/11, 995/5, 995/8, 994/13, 993/6, 993/7, vse k.o. Sečovlje.

Meja območja je grafično prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, kakor tudi v zazidalni situaciji OPPN MARIČKA, STUDIO MEDITERANA, št. projekta: 55/13, marec 2015, številka risbe 4.



Slika 1: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem OPPN MARIČKA, št. projekta: 55/13, marec 2015, številka risbe 2

Legenda k risbi št. 2:

LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA UREDITVENIH ENOT
- Eu-1 OZNAKA UREDITVENIH ENOT



Slika 2: Zazidalna situacija OPPN MARIČKA, št. projekta: 55/13, marec 2015, številka risbe 4

Legenda k zazidalni situaciji:

LEGENDA



2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV

Podatki o površini območja OPPN in ureditvenih enot, velikosti gradbenih parcel, BTP novih objektov v Eu-2, smo pridobili od izdelovalca OPPN, Studio Mediterana d.o.o..

Velikost območja OPPN je 15.500 m², velikost Eu-1 je 10.303,40 m², velikost Eu-2 je 5.043,75 m². Ostali podatki za Eu-2 so podani v naslednji tabeli

Tabela 2: Podatki o velikosti parcele, BTP in NTP objektov v Eu-2

Vrsta objekta	Velikost parcele (m ²)	Zazidana površina (m ²)	Bruto tlorisne površine (BTP) (m ²)	NTP=BTP*0,83 ⁵ (m ²)
A1	765	175	350	291
B1	475	92	184	153
B2	410	83	166	138
B3	720	124	248	206
C1	620	105	210	174
C2	430	105	210	174
C3	402	105	315	261
Skupaj	3.822	789	1.683	1.397

⁵ Glej opombo 1

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

3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Območje OPPN 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.

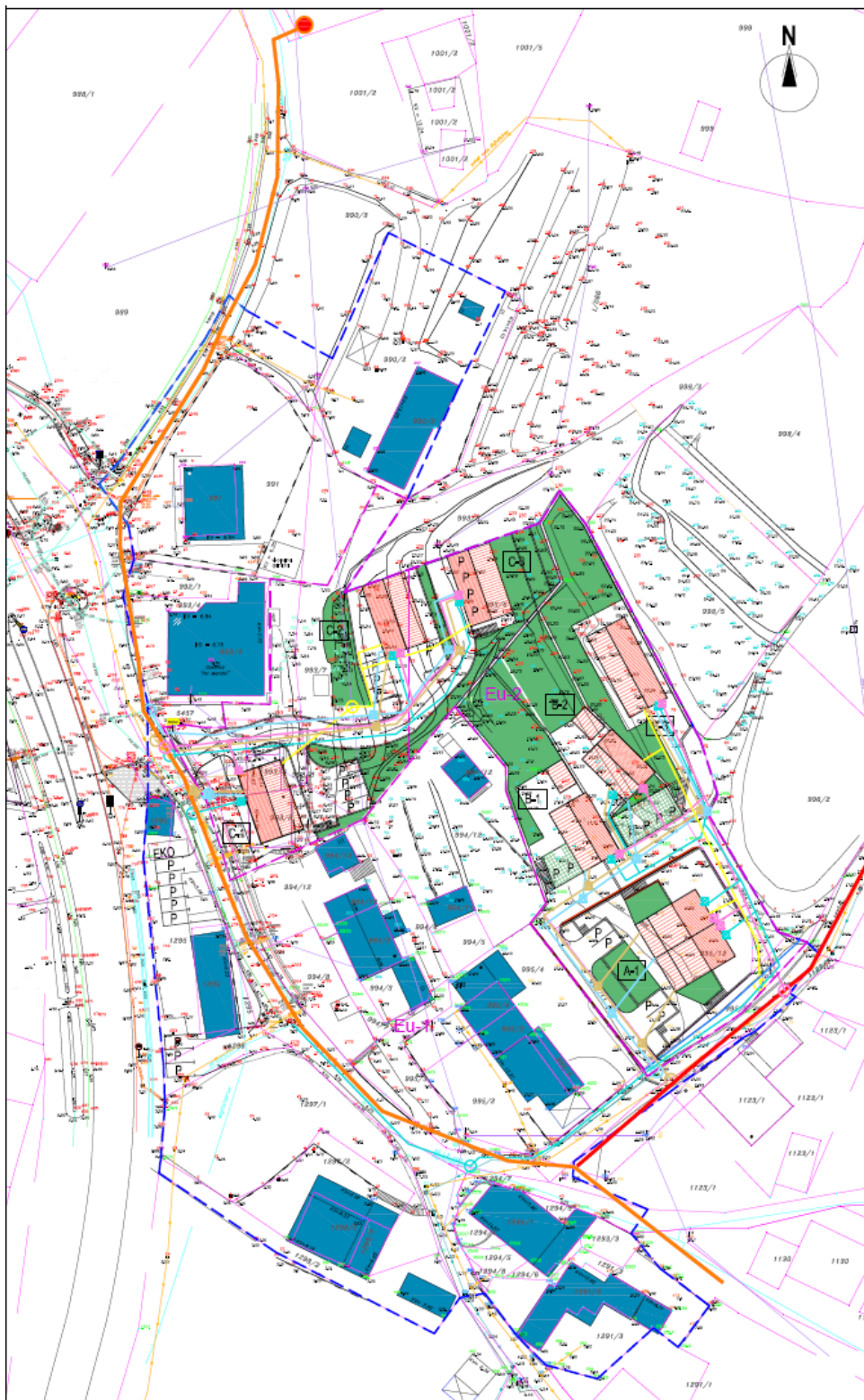
Za funkcioniranje območja OPPN bo potrebna izgradnja naslednje komunalne opreme - gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: telekomunikacijskega omrežja, nizkonapetostnega električnega omrežja in trafo postaje ter gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena: vodovodno in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu ter ureditev dveh priključkov in rekonstrukcija dostopne ceste do objektov A1, B1, B2 in B3.

Odjemna mesta v Eu-2 morajo biti urejena v sklopu zunanje ureditve posameznega objekta, v Eu-1 se bo zgradil ekološki otok in se bo financiral iz KP za obstoječo komunalno opremo.

Znotraj območja so predvidene nove dostopne poti z navezavo na obstoječe javne ceste, zato navedene ceste niso gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena.

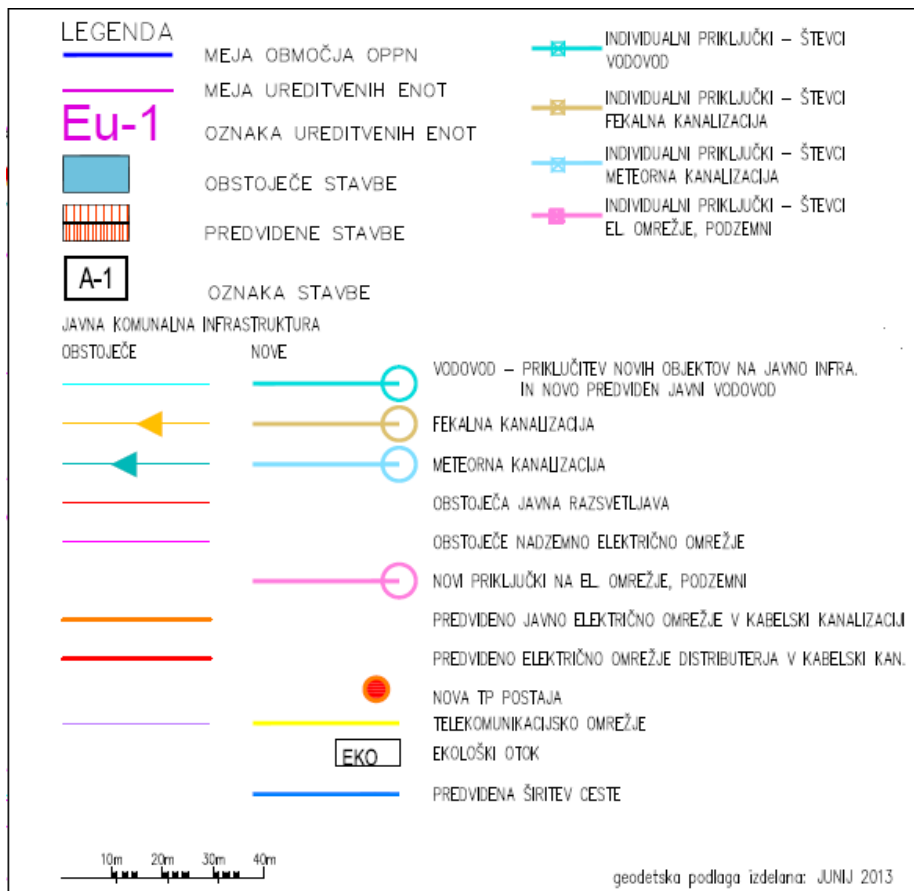
Elektroenergetsko in TK omrežje spadata v gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena, stroški izgradnje navedene komunalne opreme pa ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v območju OPPN. Tudi stroški izgradnje internega cestnega omrežja, ureditev zelenih površin in mirujočega prometa, ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v območju OPPN.

Potek izgradnje nove komunalne opreme je razviden iz prikaza ureditve poteka javne komunalne infrastrukture (slika 3). Na karti so označena tudi mesta števcov in posameznih priključkov.



Slika 3: Prikaz ureditve poteka javne komunalne infrastrukture; OPPN MARIČKA, št. projekta: 55/13, marec 2015, št. risbe 5

Legenda k prikazu ureditve poteka javne komunalne infrastrukture:



Prometna infrastruktura

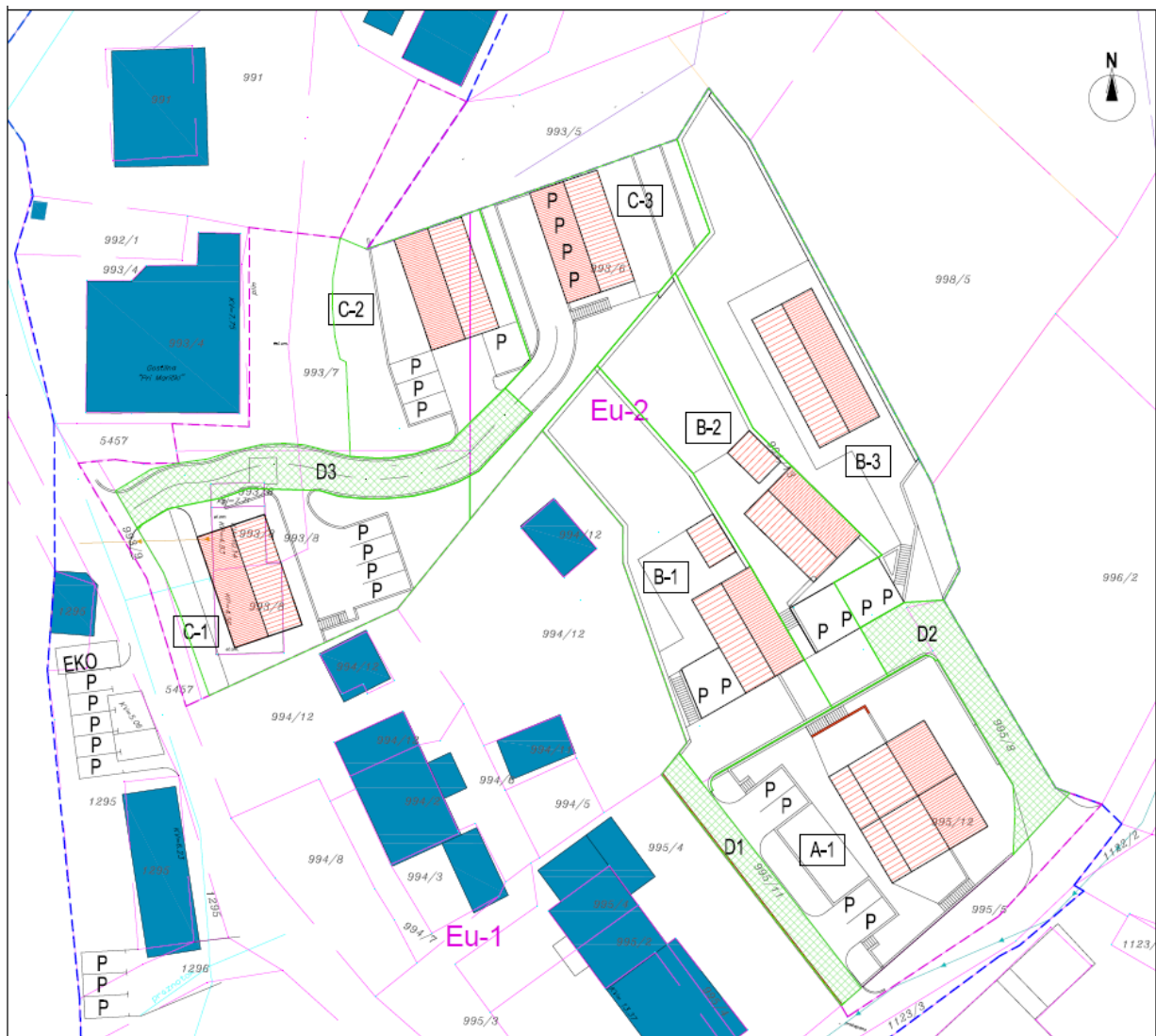
Na območju OPPN se ne bo izvajala gradnja javnih cest, razen ureditev dveh priključkov iz javne na interno-priključno cesto.

Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.

Znotraj območja so predvidene nove dostopne poti z navezavo na obstoječe javne ceste. Pri ureditvi dostopa oziroma prometne priključitve na javno cesto je potrebno upoštevati, da mora profil ceste omogočiti izvajanje dvo ali eno smernega prometa, pri čemer se upoštevajo minimalne izhodiščne usmeritve, da mora biti dovoz do stavb urejen z dostopno potjo širine minimalno 3,0 m.

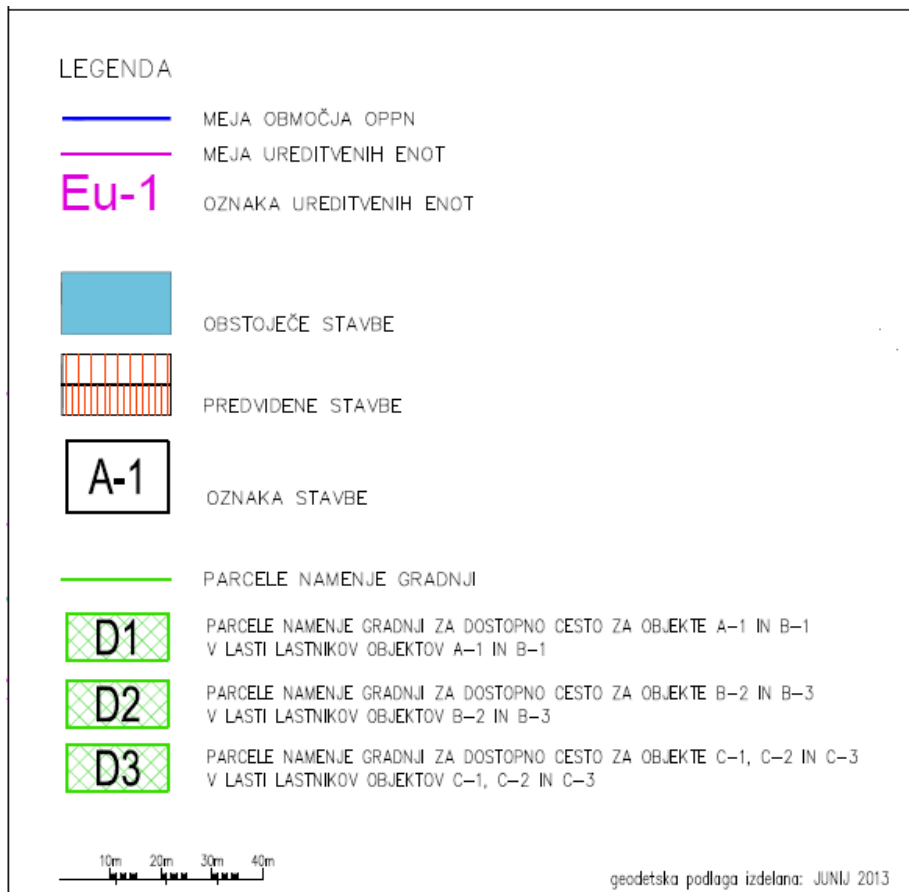
Na vsaki parceli namenjeni gradnji ali v funkcionalnem območju, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkiršč, skladno z namembnostjo objekta oziroma minimalno 2 PM na stanovanjsko enoto.

Na sliki št. 4 so narisane parcele za gradnjo dostopnih cest: D1, D2 in D3, ki ostanejo v privatni lasti.



Slika št. 4: Parcele za gradnjo dostopnih cest: D1, D2 in D3, ki ostanejo v privatni lasti

Legenda k prikazu dostopnih cest D1, D2 in D3 do objektov:



Vodovod

Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma novozgrajeno vodovodno omrežje.

Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

Predvideni potek in priključek vodovodnega omrežja je prikazan v grafičnem delu OPPN.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN je načrtovana kanalizacija v ločenem sistemu.

Za vse objekte območja OPPN velja, da je na območjih kjer ni zgrajenega ločenega sistema meteorne kanalizacije je potrebno odvodnjavanje padavinskih vod urediti ločeno preko lovilca maščob v ponikovalnico ali zbirnik meteornih vod, v primeru kjer to ni mogoče se take vode vodi v mešani sistem kanalizacije.

Javne zelene površine

Za ureditev javnih zelenih površin so predpisani pogoji v 18. členu Odloka o OPPN Marička.

Zelene površine znotraj območja OPPN v Eu-2 ostanejo v privatni lasti in jih morajo urediti na lastne stroške lastniki-investitorji objektov.

Odstranjevanje odpadkov

V ureditvenem območju se izvede ločeni sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila.

Odjemna mesta v Eu-2 morajo biti urejena v sklopu zunanje ureditve posameznega objekta, v Eu-1 se bo zgradil ekološki otok za potrebe objektov v Eu-1.

3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Elektroenergetsko omrežje

Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje.

V sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev. Glede na povečanje potreb bo potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječe nizkonapetostno omrežje oz. zgraditi nove nizko-napetostne kabelske izvode iz transformatorskih postaj. V Eu-1 bo potrebno zgraditi 230 m električnega voda, v Eu-2 pa 172 m električnega voda.

Za potrebe obeh enot bo potrebno zgraditi eno transformatorsko postajo.

Lokacija TP je določena v grafičnem delu OPPN. Novo predvideno transformatorsko postajo se bo z 20 kV kablovodom vzankalo v obstoječi daljnovod.

Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Predvideni novi objekti se navezujejo na obstoječo telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo.

Telefonsko omrežje na obravnavanem območju se ureja s sistemom kabelske kanalizacije z dograditvijo in navezavo na obstoječe telefonsko kabelsko kanalizacijsko omrežje.

Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo novih priključitev.

Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kablji, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi ali brezžično.

Za sprejem TV programov preko satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditi razdelilno kabelsko omrežje (zračno v strnjjenih pozidavah) in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME

Območje OPPN Marička je razdeljeno na dve obračunski območji z oznakama Eu-1 in Eu-2. V obračunskem območju Eu-1, v skladu z OPPN Marička in Programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, ni predvidena gradnja nove komunalne opreme. Gradnja nove komunalne opreme je, na podlagi OPPN Marička in Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, predvidena samo na območju Eu-2. Obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme obsega samo območje Eu-2.

4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom in zajemajo: dva priključka iz glavne ceste na interno priključno cesto, rekonstrukcija dostopne ceste do objektov A1, B1, B2 in B3, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu. V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; to so: stroški izdelave OPPN in programa opremljanja, stroški inženiringa (vodenja in nadzor) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelava projektne in investicijske dokumentacije v višini 7% od vrednosti investicije.

Ureditev zelenih površin, internih priključnih cest in parkirnih mest ter ureditev odjemnih mest za zbiranje in odvoz odpadkov, je strošek investitorjev. Zato navedeni stroški niso vključeni v skupne oz. obračunske stroške.

Prav tako niso v obračunskih stroških vključeni morebitni stroški pridobitve služnostne pravice ali posebne pravice uporabe javnega dobra za izgradnjo komunalne infrastrukture ali morebitni stroški odkupa zemljišča za gradnjo komunalne infrastrukture. Vsi navedeni stroški bodo bremenili investitorje gradnje novih objektov v Eu-2.

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.

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

Za območje OPPN je potrebna izgradnja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu, ureditev dveh priključkov na javno cesto in rekonstrukcijo dela ceste do objektov A1, B1, B2 in B3.

Objekti se priključujejo na zgrajeno cestno omrežje, zato širitve cest znotraj območja OPPN niso vključene v komunalni prispevek, ker se le-te tudi ne bodo prenašale na Občino.

Ureditev odjemnih mest za zbiranje in odvoz odpadkov v EU-2 so na parcelah posameznih stavb, ki so v lasti investitorjev. Zelene površine se bodo urejale na zemljiščih v lasti investitorjev, zato strošek ureditve zelenih površin ni vključen v obračunske stroške, ker ostanejo v lasti investitorjev in se ne prenašajo na Občino.

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 za Eu-1 in Eu-2 in trafo postaje za obe enoti urejanja ter telekomunikacijskega omrežja.

Tabela 3: Izračun skupnih in obračunskih stroškov za območje OPPN

aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPAJ STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI RS, Občina	
							faktor	strošek	delež	strošek
1	2	3	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5x6				

PROMETNA UREDITEV

ureditev dveh priključkov na javni cesti	m2	222,00	65,00	14.430,00	1,22	17.604,60	1,00	17.604,60	-	-
rekonstrukcija ceste do objektov A1, B1, B2 in B3	m2	250,00	65,00	16.250,00	1,22	19.825,00	1,00	19.825,00		
stroški gradnje in opreme				30.680,00		37.429,60		37.429,60		
Skupaj stroški				30.680,00		37.429,60		37.429,60		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			2.620,07	1,00	2.620,07		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			1.684,33	1,00	1.684,33		
Stroški izdelave OPPN in PO				15.240,00	1,22	18.592,80	1,00	18.592,80		
SKUPAJ						60.326,80		60.326,80		

aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPAJ STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI RS, Občina	
							faktor	strošek	delež	strošek
1	2	3	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5x6				

VODOVODNO OMREŽJE

vodovod do objektov A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3	m	311,00	180,00	55.980,00	1,00	55.980,00	1,00	55.980,00	-	-
Skupaj stroški				55.980,00		55.980,00		55.980,00		
Skupaj stroški				55.980,00		55.980,00		55.980,00		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			3.918,60	1,00	3.918,60		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			2.519,10	1,00	2.519,10		
SKUPAJ						62.417,70		62.417,70		

aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPAJ STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI RS, Občina	
							faktor	strošek	delež	strošek
1	2	3	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5x6				

KANALIZACIJSKO OMREŽJE - fekalna kanalizacija

kanalizacija do objektov A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3	m	224,00	200,00	44.800,00	1,00	44.800,00	1,00	44.800,00	-	-
stroški gradnje in opreme				44.800,00		44.800,00	1,00	44.800,00		
Skupaj stroški				44.800,00		44.800,00		44.800,00		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			3.136,00	1,00	3.136,00		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			2.016,00	1,00	2.016,00		
SKUPAJ						49.952,00		49.952,00		

aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPAJ STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI RS, Občina	
							faktor	strošek	delež	strošek
1	2	3	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5x6				

KANALIZACIJSKO OMREŽJE - meteorna kanalizacija

kanalizacija do objektov A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3	m	223,00	220,00	49.060,00	1,22	59.853,20	1,00	59.853,20	-	-
stroški gradnje in opreme				49.060,00		59.853,20	1,00	59.853,20	-	-
Skupaj stroški z zemljiščem				49.060,00		59.853,20		59.853,20		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			4.189,72	1,00	4.189,72		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			2.693,39	1,00	2.693,39		
SKUPAJ						66.736,32		66.736,32		

Tabela 4: Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov gradnje nove komunalne opreme

REKAPITULACIJA	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI	DRUGI VIRI	
	(EUR)	(EUR)	Delež (%)	(EUR)
Ceste (ureditev priključkov in rekonstrukcija ceste do objektov A1, B1, B2 in B3)	60.326,80	60.326,80	0,00	0,00
Vodovodno omrežje	62.417,70	62.417,70	0,00	0,00
Kanalizacijsko omrežje-fekalna kanalizacija	49.952,00	49.952,00	0,00	0,00
Kanalizacijsko omrežje-meteorna kanalizacija	66.736,32	66.736,32	0,00	0,00
SKUPAJ Z DDV	239.432,82	239.432,82		0,00

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), Uradni list RS, št. 106/2012.

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

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

Na dan veljavnosti Odloka o PO za Občino (29.12.2012) znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,97 EUR/m² parcele in 177,83 EUR/m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: NTP), na dan 31.12.2014 pa znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 68,18 EUR/m² parcele in 181,01 EUR/m² NTP, na podlagi indeksa revalorizacije ostala nizka gradnja, ki v obdobju od 29.12.2012 do 31.12.2014, znaša 1,0179316.

Pri izračunu se upoštevajo merila za odmero komunalnega prispevka A_{parcela} , A_{tlorisna} , D_p , D_t , $K_{\text{dejavnost}}$ 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.

Tabela 5: Vhodni podatki za izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo

Vrsta objekta	Velikost parcele (m ²)	Zazidana površina (m ²)	Bruto tlorisne površine (BTP) (m ²)	NTP=BTP*0,83 ⁶ (m ²)	NTP korigirane površine (m ²) ⁷
A1	765	175	350	291	261
B1	475	92	184	153	137
B2	410	83	166	138	124
B3	720	124	248	206	185
C1	620	105	210	174	157
C2	430	105	210	174	157
C3	402	105	315	261	235
Skupaj	3.822	789	1.683	1.397	1.257

Vir: Osnutek OPPN marec 2015

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), Ur.l. RS, št. 106/12.

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

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

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

⁶ Glej opombo 1

⁷ Glej opombo 2

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

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Cpi (EUR/m ²) na dan 29.12.2012	Cti (EUR/m ²) na dan 29.12.2012	Cpi (EUR/m ²) na dan 31.12.2014	Cti (EUR/m ²) na dan 31.12.2014
CE-PIRAN	15,15	42,01	15,42	42,76
CE1-2-3	19,24	49,66	19,59	50,55
VO-PIRAN	10,78	29,74	10,97	30,27
VO1-2-3	3,94	10,13	4,01	10,31
KA-PIRAN	5,91	15,66	6,02	15,94
KA1-2-3	5,44	13,77	5,54	14,02
JP1-2-3	6,21	16,04	6,32	16,33
OD-PIRAN	0,30	0,82	0,31	0,83
Skupaj	66,97	177,83	68,18	181,01

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 enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je $K_d=0,9$; za ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran

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

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

Pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predlagamo, da se višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi glede na višino stroškov nove komunalne opreme, to je na podlagi metodologije primerjave stroškov⁸. Končni komunalni

⁸ 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

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 3 in 4.

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

Vir: Odlok o PO za Občino, Površine 5.1.1

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	15,42	42,76	3.822	1.257	17.680,57	37.633,50	55.314,08
CE1-2-3	19,59	50,55	3.822	1.257	22.461,89	44.489,56	66.951,45
VO-PIRAN	10,97	30,27	3.822	1.257	12.578,20	26.640,93	39.219,13
VO1-2-3	4,01	10,31	3.822	1.257	4.597,87	9.073,93	13.671,80
KA-PIRAN	6,02	15,94	3.822	1.257	6.902,53	14.028,95	20.931,49
KA1-2-3	5,54	14,02	3.822	1.257	6.352,16	12.339,14	18.691,31
JP1-2-3	6,32	16,33	3.822	1.257	7.246,51	14.372,20	21.618,71
OD-PIRAN	0,31	0,83	3.822	1.257	355,45	730,49	1.085,94
Skupaj	68,18	181,01			78.175,19	159.308,71	237.483,90

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.»

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 Marička.

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	15,42	42,76	3.822	1.257	17.680,57	37.633,50	55.314,08	0	55.314,08
CE1-2-3	19,59	50,55	3.822	1.257	22.461,89	44.489,56	66.951,45	60.326,80	6.624,65
VO-PIRAN	10,97	30,27	3.822	1.257	12.578,20	26.640,93	39.219,13	0	39.219,13
VO1-2-3	4,01	10,31	3.822	1.257	4.597,87	9.073,93	13.671,80	62.417,70	0,00
KA-PIRAN	6,02	15,94	3.822	1.257	6.902,53	14.028,95	20.931,49	0	20.931,49
KA1-2-3	5,54	14,02	3.822	1.257	6.352,16	12.339,14	18.691,31	116.688,32	0,00
JP1-2-3	6,32	16,33	3.822	1.257	7.246,51	14.372,20	21.618,71	0,00	21.618,71
OD-PIRAN	0,31	0,83	3.822	1.257	355,45	730,49	1.085,94	0,00	1.085,94
Skupaj	68,18	181,01			78.175,19	159.308,71	237.483,90	239.432,82	144.793,99

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	55.314,08	3.822	1.257	14,47	43,99
CE1-2-3	6.624,65	3.822	1.257	1,73	5,27
VO-PIRAN	39.219,13	3.822	1.257	10,26	31,19
VO1-2-3	0,00	3.822	1.257	-	-
KA-PIRAN	20.931,49	3.822	1.257	5,48	16,65
KA1-2-3	0,00	3.822	1.257	-	-
JP1-2-3	21.618,71	3.822	1.257	5,66	17,19
OD-PIRAN	1.085,94	3.822	1.257	0,28	0,86
Skupaj	144.793,99			37,88	115,16

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 MARIČKA **37,88 EUR/m² parcele** in **115,16 EUR/m² NTP**.

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

Vir: Tabela 4, Površine 5.1.1

Obračunsko območje	Nova komunalna oprema v EUR	Parcela v m ²	NTP v m ²	Nova KO	
				Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
CE-PIRAN	0	3.822	1.257	-	-
CE1-2-3	60.326,80	3.822	1.257	15,78	47,98
VO-PIRAN	0	3.822	1.257	-	-
VO1-2-3	62.417,70	3.822	1.257	16,33	49,64
KA-PIRAN	0	3.822	1.257	-	-
KA1-2-3	116.688,32	3.822	1.257	30,53	92,81
JP1-2-3	0,00	3.822	1.257	-	-
OD-PIRAN	0,00	3.822	1.257	-	-
Skupaj	239.432,82			62,65	190,43

Iz navedenega izhaja, da znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo skupaj **239.432,82 EUR** oz. na enoto mere: **62,65 €/m²** parcele in **190,43 €/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 enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je $K_d=0,9$; za ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

Olajšave za zavezance niso predvidene.

Pri odmeri komunalnega prispevka za objekt C1 se bo upošteval že plačani komunalni prispevek za objekt, ki se ruši. Pri izračunu se uporabijo naslednji podatki: neto tlorisna površina objekta, stavbe številka 556 k.o. Sečovlje, brez pomožnega objekta in garaže ter opremljenost z naslednjo lokalno komunalno infrastrukturo: cestno in vodovodno omrežje.

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 m^2 parcele in m^2 neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Območje OPPN Marička je razdeljeno na dve obračunski območji z oznakama Eu-1 in Eu-2. V obračunskem območju Eu-1, v skladu z OPPN Marička in Programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, ni predvidena gradnja nove komunalne opreme. Gradnja nove komunalne opreme je, na podlagi OPPN Marička in Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička,

predvidena samo na območju Eu-2. Obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme obsega samo območje Eu-2.

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l. RS, št. 106/2012. Območje OPPN se nahaja 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 zavezance. 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 komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	55.314,08	0	55.314,08
CE1-2-3	6.624,65	60.326,80	66.951,45
VO-PIRAN	39.219,13	0	39.219,13
VO1-2-3	0,00	62.417,70	62.417,70
KA-PIRAN	20.931,49	0	20.931,49
KA1-2-3	0,00	116.688,32	116.688,32
JP1-2-3	21.618,71	0,00	21.618,71
OD-PIRAN	1.085,94	0,00	1.085,94
SKUPAJ	144.793,99	239.432,82	384.226,81

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

Skupni obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLORISNE POVRŠINE

Preračun se opravi na naslednji način:

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

ΣT(j) Vsota površin vseh neto tlorisnih površin na OO.

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

Neto tlorisne površine objektov so korigirane s faktorjem dejavnosti.

Tabela 10: Skupni obračunski stroški na enoto parcele in neto tlorisne površine

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	14,47	43,99	-	-	14,47	43,99
CE1-2-3	1,73	5,27	15,78	47,98	17,52	53,25
VO-PIRAN	10,26	31,19	-	-	10,26	31,19
VO1-2-3	-	-	16,33	49,64	16,33	49,64
KA-PIRAN	5,48	16,65	-	-	5,48	16,65
KA1-2-3	-	-	30,53	92,81	30,53	92,81
JP1-2-3	5,66	17,19	-	-	5,66	17,19
OD-PIRAN	0,28	0,86	-	-	0,28	0,86
Skupaj	37,88	115,16	62,65	190,43	100,53	305,60

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 bo, na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja oz. programa opremljanja, sklenila z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju, z vsebino, ki je določena v 78. členu ZPnačrt.

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.

V pogodbi o opremljanju se zagotovi nadzor Občine Piran pri izvedbi lokalne komunalne infrastrukture, predvidene s tem odlokom.

Stroške izgradnje nove komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti novo komunalno opremo, ki je zgrajena skladno z veljavnimi akti, ki to komunalno opremo določajo (OPPN in Program opremljanja), sklenjene pogodbe o opremljanju in izdanega uporabnega dovoljenja, ter urejene pravice uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno infrastrukturo v Občini Piran, če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine.

8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

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

8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

Za izračun komunalnega prispevka se uporabi naslednjo formulo:

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

Posamezne oznake pomenijo:

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

- Ct_{ij}: obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- A_{tlorisna}: neto tlorisna površina objekta,
- Dt: delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- (0,3+0,7; D_p + D_t = 1),
- K_{dejavnost}: za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe K_d = 0,9; 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.

Na parceli št. 993/13, k.o. Sečovlje, kjer je načrtovana gradnja objekta C1, stoji stanovanjski objekt že iz leta 1890, s številko stavbe 556, k.o. Sečovlje, ki ga je potrebno pred gradnjo novega objekta, porušiti.

Pri odmeri komunalnega prispevka za objekt C1, se bo investitorju priznal že plačani komunalni prispevek za obstoječi stanovanjski objekt, na podlagi predložene PGD dokumentacije za rušenje objekta. Pri odmeri komunalnega prispevka se lahko investitorju tudi prizna že plačani komunalni prispevek za pomožni objekt v izmeri 17 m² in garažo v izmeri 20 m², v kolikor bo investitor predložil dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

V skladu z 48. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN možna faznost gradnje objektov.

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