



PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN FIESA



Ljubljana, februar 2017

mag. Milena Tržan

Naslov naloge: PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OPPN FIESA

Naročnik: FACTOR PROJEKT d.o.o.
Tivolska cesta 48
1000 Ljubljana

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



Predstavnik izvajalca: mag. Milena Tržan

Zastopnik: mag. Milena Tržan

Sodelavec: Urban Tržan, mag.inž.arh.

Datum izdelave: Februar 2017

VSEBINA

	Stran
1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....	3
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	11
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA.....	11
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA.....	13
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	13
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN FIESA.....	14
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	30
4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	31
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME	31
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	31
5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....	42
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....	42
5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun.....	42
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOORISNE POVRŠINE	44
6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	50
6.1 PARCELA IN NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTOV.....	50
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO.....	50
6.3 DELEŽ PARCELE (DP) IN DELEŽ NETO TLOORISNE POVRŠINE (DT) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	50
6.4 FAKTOR DEJAVNOSTI K(DEJAVNOST).....	50
6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV.....	50
7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	51
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA	51
7.2 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOORISNE POVRŠINE	52
8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	53
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	53
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU	53
8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	54
8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	54
9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME.....	55
10. PRILOGA – IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA PO INVESTITORJIH OZ. LASTNIKI ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN FIESA	57

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 št.2), Ur.l. RS, šte. 15/2016, se izdeluje Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) FIESA.

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

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

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

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

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 in električnega omrežja ter gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena.

Elektroenergetsko in TK omrežje spadajo 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 plinovodnega omrežja ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v območju OPPN, ker je izgradnja plinovodnega omrežja v Občini Piran v pristojnosti koncesionarja in ne Občine Piran.

Za območje OPPN so, na podlagi ocenjenih stroškov komunalne opreme, ki so jih izdelale projektne družbe, ki so tudi izdelale IDZ izgradnje komunalne infrastrukture in dejanskih stroškov priprave zemljišča, izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme.

Skupni stroški komunalne opreme v območju OPPN Fiesa zajemajo stroške izgradnje električnega omrežja s trafo postajo, stroške telekomunikacijskega omrežja in izgradnjo meteorne kanalizacije novega iztoka v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150 m od obale ter obračunske stroške. Skupni stroški komunalne opreme zajemajo tudi stroške izgradnje garažne hiše, ki se bo financirala iz drugih virov, ali iz

proračuna Občine, ali zasebnega partnerja, s katerim bo Občina sklenila pogodbo o javno zasebnem partnerstvu.

Obračunski stroški zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena: ceste z javno razsvetljavo, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu, izgradnja Fieških stopnic z javno razsvetljavo, stroške nakupa zemljišča za ceste, stroške priprave zemljišča (IDZ komunalne infrastrukture, projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, geodetski posnetek, geomehanske in arheološke raziskave s pripravo zemljišča za izvedbo le-teh, izdelava okoljskega poročila, izdelava IDZ garažne hiše Fiesa, koordinacijo ter stroške organizacije izvedbe del v višini 3,5% od vrednosti investicije).

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je lokalna komunalna infrastruktura, izvaja koncesionar¹ na podlagi koncesijske pogodbe, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v 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 odpadni kanalizaciji², ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV. Zato DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni vključen v obračunske stroške.

Izračun skupnih in obračunskih stroškov je izdelan na podlagi predhodno izdelane Predinvesticijske študije za območje OPPN FIESA, januar 2014-dopolnitev marec 2014, ki obsega:³

OBNOVO OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA - upoštevana je preplastitev obstoječe ceste ARZE – FIESA, vključno z zamenjavo nosilne konstrukcije pločnika in novimi robniki ter novi oporni zidovi na obstoječi cesti.

Na podlagi izdelane predinvesticijske študije in nadaljnjih usklajevanj projekta, je v PO upoštevan naslednji način, oz. so upoštevani naslednji viri financiranja nove komunalne opreme:

1. OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA ZAHOD (od Arze do nove ceste OS 1) – **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**
2. OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA VZHOD (od nove ceste OS 1 do Fiese) in ureditev ekološkega otoka⁴ – **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**

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.

² Vodovod in odpadna kanalizacija se tržijo. Izvajalec gospodarske javne službe ali občina si lahko vstopni DDV odbije, ker to blago dobavlja za opravljanje obdavčljivih transakcij. Zato znesek DDV pri vodovodu, odpadni kanalizaciji ni strošek, ampak ima občina ali izvajalec gospodarske javne službe pravico do odbitka vstopnega DDV.

³ Predinvesticijska študija za območje OPPN FIESA, ki jo je izdelala družba IUE d.o.o. januar 2014, dopolnitev marec 2014, je zajemala dve varianti izračuna stroškov in sicer:

- VARIANTA I: OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA upoštevana je celovita obnova ceste ARZE – FIESA vključno z zamenjavo nosilne konstrukcije do – 60 cm in drenažo
- VARIANTA II: OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA upoštevana je samo preplastitev obstoječe ceste ARZE – FIESA v debelini 4 cm asfalta

⁴ Ekološki otok – zbiralnica ločenih frakcij, bo urejen na zemljišču v lasti Občine Piran, kar je v skladu s prvo točko 14. in s prvo točko 16. člena Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012.

3. NOVA CESTA V OPPN FIESA - OS 1, vodovod, meteorno in fekalno kanalizacijo, javno razsvetljavo – **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**
4. FIEŠKE STOPNICE V OBMOČJU OPPN z javno razsvetljavo, meteorno in fekalno kanalizacijo - **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**
5. Priključek k počitniškemu domu Maona z javno razsvetljavo, vodovodno omrežje, meteorno in fekalno kanalizacijo - **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja Maona, oz. vsakokratni lastniki parc. št. 51/2 k.o. Portorož**
6. izgradnjo garažne hiše – **financira ali Občina, ali zasebni partner na podlagi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu**
7. izgradnjo meteorne kanalizacije novega iztoka v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150 m od obale, **financira v celoti Občina Piran**

Podlaga za izdelavo predinvesticijske študije je bila IDZ komunalnih vodov z geomehanskim poročilom, ki ga je izdelala družba KONO-B d.o.o., Grablovičeva ul. 30, Ljubljana, november 2013, dopolnitev januar 2016.

Na podlagi izdelane predinvesticijske študije, se je Občina Piran odločila, da se ureditev parkirišča v FIESI ne bo izvajala, pač pa se bo izvajala gradnja garažne hiše (v nadaljevanju:GH), ki jo bo financiral zasebni partner, na podlagi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Za potrebe izdelave predinvesticijske študije so bile izdelane tri variante IDZ GH, s kapaciteto 132 PM, 198 PM in 234 PM. Na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora – ARSO Oddelek povodja jadranskih rek z morjem, je bilo potrebno, zaradi odvodnika, ki odvodnjava zaledne vode in poteka na obstoječem parkirišču-lokaciji izgradnje GH, zagotoviti obojestranski odmik od odvodnika, zato je bila potrebna prilagoditev velikosti GH, kar pomeni, da je bila izdelana četrta varianta IDZ GH s kapaciteto 170 PM, ki je tudi vključena v program opremljanja.

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 št.2), Ur.l. RS, števil. 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 (v nadaljevanju: NKO) in obstoječe komunalne opreme (v nadaljevanju: OKO). 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 znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,98 EUR/m² parcele in 177,85 EUR/m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: NTP). Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN FIESA 41,22 EUR/m² parcele in 50,61 EUR/m² NTP.

Navedeni stroški se revalorizirajo s povprečnim letnim indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

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 vrstah objektov različen: za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je 0,9, za gostinske stavbe ter tri- in večstanovanjske stavbe je 1,3, garažne stavbe in deli stavb namenjeni parkiranju je 0,7. Za garažne stavbe, razen garaž v eno- in dvostanovanjskih stavbah, se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste CE-PIRAN in CE1-2-3 ter vodovod, to je VO-PIRAN in VO 1-2-3.

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo površin, ki jih določa OPPN Fiesa.

Ureditveno območje Fiesa – Pacug je razvojno zanimivo in tudi ranljivo območje slovenskega obalnega pasu. Ureditveno območje velikosti 76,5 ha, za katerega velja Odlok o spremembi zazidalnega načrta (v nadaljevanju: ZN) iz leta 2002, zajema priobalna in zaledna zemljišča naselij Fiesa in Pacug. Za območje ZN je bil leta 2009 ukinjen Program opremljanja stavbnih zemljišč, tako da se območje ureja s Programom opremljanja stavbnih zemljišč za Občino Piran, ki je bil sprejet decembra 2012.

Veljavni ZN ima številne pomanjkljivosti: ni bil izdelan na osnovi geodetskega načrta, višinske kote prometne in komunalne infrastrukture in nekaterih objektov so napačne, kar otežuje ali celo onemogoča njegovo izvedbo. Poleg tega je potrebno ponovno preveriti in racionalizirati izvedbo gospodarske javne infrastrukture, saj je načrtovana na način, ki onemogoča njegovo izvedbo. Komunalna infrastruktura je predimenzionirana, preblizu obstoječih objektov, z velikimi potrebnimi gradbenimi deli npr. opornimi zidovi, kar pomeni, da so stroški izgradnje nove komunalne infrastrukture izredno visoki.

Območje OPPN, ki zajema zemljišče v lasti družbe Factor Projekt d.o.o., zajema tudi območje predvidene garažne hiše (GH), na zemljišču, ki je v lasti Občine Piran, ki se premika iz območja avtokampa na območje obstoječega makadamskega parkirišča. V območje OPPN je vključeno tudi zemljišče počitniškega naselja Maona (območje FS 2/1 Fiesin breg iz veljavnega ZN Fiesa), zemljišče, ki je v lasti družbe SMART INŽENIRINGI d.o.o., Mestne občine Slovenj Gradec in Občine Mislinja, Mladinske knjige ter rekonstrukcijo ceste s komunalno infrastrukturo od Arze do nove GH v Fiesi.

Zaradi zahtevnega terena, predvsem pa izraženega interesa Občine in lastnikov zemljišč v območju OPPN, da je gradnja komunalne infrastrukture čim bolj racionalna in da se z gradnjo komunalne infrastrukture posega čim manj v privatna zemljišča, se je Občina odločila, da se pred izdelavo Programa opremljanja stavbnih zemljišč izdelata predinvesticijska študija. V predinvesticijski študiji sta bili ovrednoteni dve varianti izvedbe komunalne infrastrukture za cesto Arze-Fiesa, izdelan je bil tudi predlog razdelitve stroškov izgradnje nove komunalne opreme na investitorje gradnje novih objektov v območju OPPN, Občino Piran in bodočega naselja Maona.

V predinvesticijsko študijo in tudi v PO je vključena tudi ureditev PEŠPOTI od Arze do območja OPPN Fiesa, ki ni vključena v območje OPPN Fiesa, je pa nujno potrebna zaradi povezanosti Fiese z ostalim delom Občine Piran.

Na območju OPPN Fiesa je, glede na lastništvo zemljišča, več investitorjev gradnje objektov: Občina Piran (stavbe z oznako A-1, A-2 in A-3 ter F), Factor Projekt d.o.o. (stavbe z oznako C-1, C-2, C-3, D, E-1 in E-2), Smart Inženiring d.o.o. (stavbi z oznako G in H). K objektu v lasti Mestne občine Slovenj Gradec in Občine Mislinje je predviden prizidek (stavba z oznako J), prizidek je predviden tudi k objektu v lasti Mladinske knjige (stavba z oznako I).

Na zemljišču v lasti Občine Piran so načrtovani 3 samostojni eno ali dvostanovanjskih objekti in garažna hiša (GH). Na zemljišču v lasti Factor Projekta sta načrtovana dva večstanovanjska objekta in trije dvo ali večstanovanjski objekti, tako da je skupno predvidenih 19 stanovanjskih enot, od tega je v objektih C-1, C-2 in C-3 načrtovanih 15 stanovanjskih enot, v objektih E-1 in E-2 so načrtovane 4 stanovanjske enote. V objektu D je načrtovanih 8 PM za stanovalce objekta E-1 in E-2. V kletni etaži objektov C je načrtovana izgradnja 25 PM in sedem parkirnih mest ob dostopni cesti.

Stavbe z oznako G, H, I in J so načrtovane za opravljanje gostinske dejavnosti za kratkotrajno nastanitev.

Za posamezni objekt so osnovni urbanistični podatki naslednji:

Tabela 1: Podatki o površinah in lastništvu stavb

Vir: OPPN Fiesa, Zazidalna situacija, Studio Mediterana d.o.o., št. proj. 47/13

Oznaka stavbe	ZAZIDANA POVRŠINA	BRUTO	GRADBENA PARCELA	Lastništvo	NTP= BTPx0,83
A-1	149,50	253,50	675,70	Občina Piran	210,41
A-2	149,50	253,50	664,30		210,41
A-3	149,50	253,50	670,00		210,41
Skupaj A-3	448,50	760,50	2.010,00		631,22
C-1	555,00	936,58	1.223,00	Factor Projekt	777,36
C-2	266,00	468,29	616,00		388,68
C-3	542,00	936,58	1.110,00		777,36
D – garaža pod objekti E-1 in E-2	212,00	370,75	-		307,72
E-1	107,00	331,65	612,00		275,27
E-2	107,00	331,65	707,00		275,27
garaža pod objekti C-1, C-2 in C-3		1.220,00	-		1.012,60
Skupaj C-1 do C-3, D, E-1 in E-2 in GARAŽA pod objekti C-1 do C-3	1.789,00	4.595,50	4.268,00		3.814,27
F (GH)	2.240,00	4.240,00	3.007,00		Občina Piran
G	180,00	540,00	3.131,00	Smart inženiring	448,20
H	448,00	2.100,00			1.743,00
Skupaj G in H	628,00	2.640,00			3.131,00
I-SAMO NOVO	315,00	630,00	472,50	prizidek MK	522,90
J-SAMO NOVO	200,00	400,00	300,00	prizidek MOSG in Občina Mislinja	332,00
Skupaj I in J	515,00	1.030,00	772,50		854,90
SKUPAJ brez GH	5.620,50	13.266,00	10.181,50		7.491,58
Skupaj z GH	7.860,50	17.506,00	13.188,50		11.010,78

NTP novih objektov so izračunane na podlagi BTP, z upoštevanjem faktorja 0,83. BTP so pridobljene od izdelovalca OPPN⁵.

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:

⁵ Neto tlorisne površine (NTP) so določene na podlagi bruto tlorisnih površin (BTP) z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST ISO 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003)

Tabela 2: Izračun obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN Fiesa

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN		454.905,43	454.905,43
CE1-2-3		368.044,87	368.044,87
VO-PIRAN	212.404,03	-	212.404,03
VO1-2-3	35.700,17	36.890,00	72.590,17
KA-PIRAN	102.453,30	-	102.453,30
KA1-2-3		221.845,18	221.845,18
JP1-2-3	69.098,86	42.689,33	111.788,18
OD-PIRAN		9.265,90	9.265,90
SKUPAJ (brez GH)	419.656,35	1.133.640,70	1.553.297,05

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 2.1.1: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN - za objekte nad terenom

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	-	-	44,68	52,32	44,68	52,32
CE1-2-3	-	-	36,15	42,33	36,15	42,33
VO-PIRAN	20,86	24,43	-	-	20,86	24,43
VO1-2-3	3,51	4,11	3,62	4,24	7,13	8,35
KA-PIRAN	10,06	13,19	-	-	10,06	13,19
KA1-2-3	-	-	21,79	28,55	21,79	28,55
JP1-2-3	6,79	8,89	4,19	5,49	10,98	14,39
OD-PIRAN	-	-	0,91	1,19	0,91	1,19
Skupaj (brez GH)	41,22	50,61	111,34	134,13	152,56	184,75

Tabela 2.1.2: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN - za garaže pod objekti (v skladu s točko (2) 15.člena odloka o PO za Občino Piran)

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	-	-	44,68	52,32	44,68	52,32
CE1-2-3	-	-	36,15	42,33	36,15	42,33
VO-PIRAN	20,86	24,43	-	-	20,86	24,43
VO1-2-3	3,51	4,11	3,62	4,24	7,13	8,35
Skupaj samo za garaže pod objekti C in E	24,37	28,54	84,45	98,90	108,82	127,43

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 1.133.640,70 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, na podlagi primerjave stroškov in znašajo 419.656,35 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 1.553.297,05 EUR (brez GH).

Tabela 2.2: Stroški izgradnje garažne hiše, preračunani na eno parkirno mesto

	Ostali stroški/1PM	GOI/1PM	Skupaj str. 1PM
Investitorji, najemniki	1.238,92	10.158,29	11.397,21
Skupaj GH	210.616,16	1.726.910,00	1.937.526,16

Stroški enega PM v GH Fiesa so izračunani na podlagi stroškov izgradnje GH in pripadajočih stroškov nove komunalne opreme in znašajo 11.397,21 EUR/PM.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7;
- faktor dejavnosti⁶:
 - enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je Kd=0,9;
 - gostinske stavbe ter tri- in večstanovanjske stavbe je Kd=1,3

⁶ Faktor dejavnosti je določen na podlagi 15. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Uradni list RS, šte. 15/2016.

- garažne stavbe in deli stavb namenjeni parkiranju, razen garaž v eno- in dvostanovanskih objektih, ki se obračunavajo s faktorjem dejavnosti za klasifikacijo pretežnega namena stavbe, je $K_d=0,7$; za garažne stavbe se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste CE-PIRAN in CE1-2-3 ter vodovod, to je VO-PIRAN in VO 1-2-3
- ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

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.**

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 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:

FAKTOR PROJEKT d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana

Izdelovalec programa opremljanja je:

Inštitut za urbano ekonomiko, družba za projektiranje in urejanje prostora d.o.o. (IUE d.o.o.), Petkova ul. 69, 1000 Ljubljana.

2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

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

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Občinski podrobni prostorski načrt FIESA, izdelovalec STUDIO MEDITERANA d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola, št. projekta: 47/13, februar 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 STUDIO MEDITERANA, d.o.o., na Občini Piran, GURS in ostalih inštitucij:

- OPPN FIESA; STUDIO MEDITERANA d.o.o., št. projekta: 47/13, februar 2017,
- strošek izdelave programa opremljanja, študij in raziskav, izdelava OPPN, okoljskega poročila, arheoloških raziskav, čiščenje terena: STUDIO MEDITERANA d.o.o. in IUE d.o.o.,
- BTP bodočega stanja in dolžine komunalnih vodov - OPPN FIESA, STUDIO MEDITERANA d.o.o. in KONO-B d.o.o.,
- IDZ Garažne hiše Fiesa: Varianta 1,2,3 in 4 z oceno stroškov izgradnje; izvajalec Mašera Mahnič arhitekti d.o.o., Izola,
- Idejna zasnova STANOVANJSKEGA NASELJA FIESA za zemljišča v lasti Factor Projekt d.o.o., z dne november 2013, izvajalec GROLEGER ARHITEKTI d.o.o., BIRO LJUBLJANA, Resljeva 16, Ljubljana,
- Idejna zasnova objektov na zemljišču v lasti Občine Piran, izvajalec Studio Mediterana d.o.o., Pittonijeva 9, Izola,
- IDZ prometne in komunalne ureditve z geomehanskim poročilom za območje OPPN Fiesa, opis in ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme; izvajalec KONO-B d.o.o., Grablovičeva ul. 30, Ljubljana, november 2013, dopolnitev januar 2016,
- Predinvesticijska študija za območje OPPN Fiesa, izvajalec IUE d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana, januar 2014 – dopolnitev marec 2014.

2.4 OPIS OBMOČJA OPPN FIESA




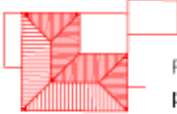

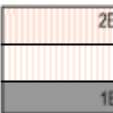

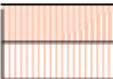








Program opremljanja je izdelan za območje urejanja FIESA, za katero se izdeluje OPPN. Za območje OPPN, ki je na območju Občine Piran, velja naslednji prostorski planski akt: Dolgoročni in srednjeročni plan Občine Piran (Uradne objave, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02,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

Meja območja je grafično prikazana v grafičnem delu OPPN FIESA, STUDIO MEDITERANA, št. projekta: 47/13, februar 2017, na geodetskem posnetku, številka lista 03 in na zazidalni situaciji, številka lista 07.

Slika 1: Zazidalna situacija OPPN FIESA, št. projekta: 47/13, februar 2017, številka lista 07



Legenda k zazidalni situaciji:

LEGENDA	
	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN ZP
	OBSTOJEČE STAVBE
	PREDVIDENE STAVBE povzete po veljavnem ZN
	OZNAKA PREDVIDENIH STAVB
	PREDVIDENE STAVBE Z OPISOM ŠTEVILA ETAŽ
	GABARITI PODZEMNIH ETAŽ
	GABARITI ETAŽ S STREHO V NAKOLNU
	GABARITI DELNO VKOPANIH ETAŽ Z RAVNO STREHO
	GABARITI DELNO VKOPANIH ETAŽ Z RAVNO STREHO
	GABARITI DELNO VKOPANIH ETAŽ Z RAVNO STREHO
	VHODI V STAVBE
	DOSTOPI
	NOVE CESTE
	
	

2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV

Podatki o površini območja OPPN, velikosti (gradbenih) parcel, BTP novih objektov, smo pridobili od izdelovalca OPPN, Studio Mediterana d.o.o..

Velikost parcel za gradnjo, skupaj z GH je 13.188,50 m², brez GH je 10.181,50 m², po lastnikih je velikost parcel, BTP in NTP, razvidna iz naslednje tabele.

Tabela 3: Podatki o velikosti parcele, BTP in NTP objektov, po lastnikih v območju OPPN

Vir: OPPN FIESA – STUDIO MEDITERANA

Oznaka stavbe	ZAZIDANA POVRŠINA	BRUTO	GRADBENA PARCELA	Lastništvo	NTP= BTPx0,83
A-1	149,50	253,50	675,70	Občina Piran	210,41
A-2	149,50	253,50	664,30		210,41
A-3	149,50	253,50	670,00		210,41
Skupaj A-3	448,50	760,50	2.010,00		631,22
C-1	555,00	936,58	1.223,00	Factor Projekt	777,36
C-2	266,00	468,29	616,00		388,68
C-3	542,00	936,58	1.110,00		777,36
D – garaža pod objekti E-1 in E-2	212,00	370,75	-		307,72
E-1	107,00	331,65	612,00		275,27
E-2	107,00	331,65	707,00		275,27
garaža pod objekti C-1, C-2 in C-3		1.220,00	-		1.012,60
Skupaj C-1 do C-3, D, E-1 in E-2 in GARAŽA pod objekti C-1 do C-3	1.789,00	4.595,50	4.268,00		3.814,27
F (GH)	2.240,00	4.240,00	3.007,00	Občina Piran	3.519,20
G	180,00	540,00	3.131,00	Smart inženiring	448,20
H	448,00	2.100,00			1.743,00
Skupaj G in H	628,00	2.640,00			3.131,00
I-SAMO NOVO	315,00	630,00	472,50	prizidek MK	522,90
J-SAMO NOVO	200,00	400,00	300,00	prizidek MOSG in Občina Mislinja	332,00
Skupaj I in J	515,00	1.030,00	772,50		854,90
SKUPAJ brez GH	5.620,50	13.266,00	10.181,50		7.491,58
Skupaj z GH	7.860,50	17.506,00	13.188,50		11.010,78

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 in električnega omrežja ter gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena: ceste z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem, vodovodno in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in plinovodno omrežje.

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

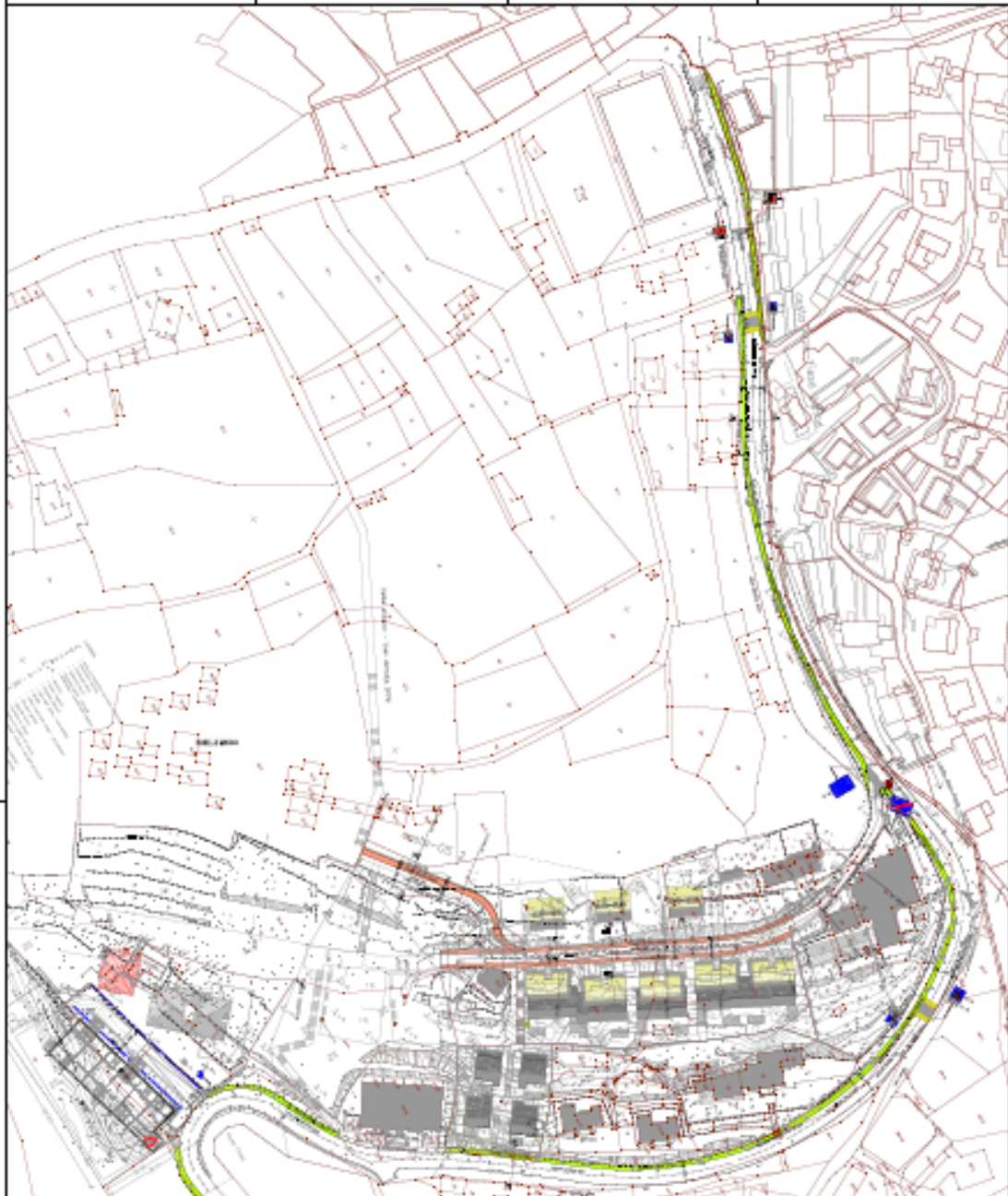
Po poteku koncesijskega razmerja s koncesionarjem, ki gradi plinovodno omrežje na območju Občine Piran, se plinovodno omrežje prenese v last Občine Piran. Način izvajanja izbirnih gospodarskih javnih služb dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije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

Potek plinovodnega omrežja tudi ni vključen v zbirnik komunalnih vodov. Zato se lahko pred izgradnjo plinovoda oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. Pri izvedbi strojnih plinskih instalacij je potrebno obvezno upoštevati prehod na zemeljski plin (delovni tlak do 3 bar).

Elektroenergetsko in TK omrežje spadajo 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 plinovodnega omrežja ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v območju OPPN, ker je izgradnja plinovodnega omrežja v Občini Piran v pristojnosti koncesionarja in ne Občine Piran.

Potek izgradnje nove komunalne opreme je razviden iz zbirnega načrta komunalnih vodov (slika 2).

Slika 3: Prikaz ureditve prometne in komunalne infrastrukture v območju OPPN FIESA, KONO-B d.o.o., Prometno-tehnična situacija, januar 2016, številka načrta: 1577-0/14, številka risbe: 0.8.4



V nadaljevanju je kratek opis obstoječe in nove komunalne opreme. Povzetek je izdelan na podlagi tekstualnega dela IDZ komunalnih vodov z geomehanskim poročilom, ki ga je izdelala družba KONO-B d.o.o. in na podlagi podatkov iz odloka o OPPN Fiesa, ki ga je izdelala družba STUDIO MEDITERANA d.o.o..

Prometna infrastruktura

Predmet obravnave je idejna zasnova nove ceste v OPPN Fiesa, obnova obstoječe ceste in pločnika ceste Fiesa od obstoječe garažne hiše Arze do makadamskega platoja v Fiesi, na južnem delu obravnavanega območja in na mestu obstoječega makadamskega parkirišča izgradnja garažne hiše.

Predvidena je rekonstrukcija naslednjih občinskih cest:

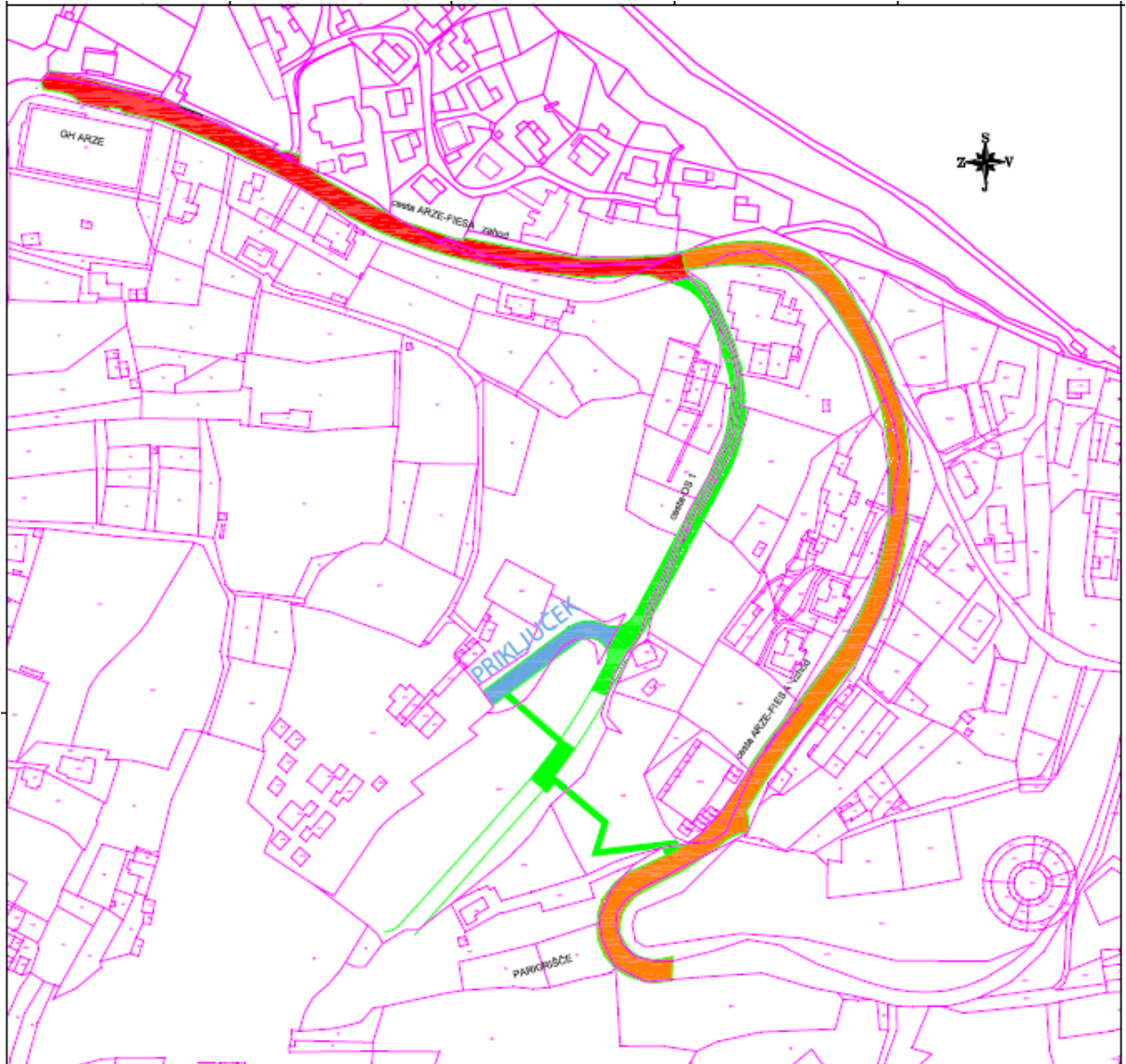
- LC 312201 – cesta Fiesa (od obstoječe garažne hiše Arze do makadamskega platoja v Fiesi (l = 701m), to je t.i. cesta Arze – Fiesa zahod
- JP 813151 – cesta Fiesa od križišča z cesto LC 312201 do objekta Fiesa 28 (l = 209 m), to je t.i. cesta Arze – Fiesa vzhod

Predvidena je izgradnja novih cest v Fiesi:

- Nova cesta v podaljšku obstoječe ceste JP 813151 –od objekta Fiesa 26 do polovice parcele št. 78/4 k.o. Portorož – cesta OS1(l = 95 m)

Za izgradnjo cest in stopnic v območju OPPN je pripravljena Slika 4: Prikaz potrebnih parcel za ureditev cest. Na podlagi navedenega je izdelan izračun potrebnega odkupa zemljišč, ki niso v lasti Občine Piran in jih je potrebno odkupiti. Navedeni podatki so v tabeli št. 4.

Slika 4: Prikaz potrebnih parcel za ureditev cest in stopnic v območju OPPN
 Vir: IDZ – Načrt cestne in prometne ureditve, KONO-B, list 3.5.3



LEGENDA





-  Območje cest novega naselja in novih stopnic
-  Območje ceste ARZE–FIESA zahod
-  Območje ceste ARZE–FIESA vzhod
-  Območje cest po zasebnih zemljiščih potreben odkup

Tabela 4: Lastništvo zemljišča v območju OPPN Fiesa s prikazom zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo cest

ŠT. PARCELE	IZMERA m2	LASTNIKI	DELEŽ (GURS)	DELEŽ (GURS) %	DELEŽ (GURS) m2	DELEŽ (ZK)	DELEŽ (ZK) %	DELEŽ (ZK) m2	CESTA NOVEGA NASELJA in stopnic (m2)	CESTA AZRE - FIESA - zahod (m2)	CESTA AZRE - FIESA - vzhod (m2)
k.o. Portorož											
7709/5	10069	Javno dobro				1/1	1,0000	10069,00	16,65	2070,00	3028,00
56/2	11325	Občina Piran	1/1	1,00	11325,00	1/1	1,0000	11325,00	1390,50		
57	432	Občina Piran	1/1	1,00	432,00	1/1	1,0000	432,00	6,00		
59	159	Rok Pretnar				5/24	0,2083	33,13			
		Sijan Pretnar				19/24	0,7917	125,88			
60/1	723	Občina Piran	1/1	1,00	723,00	1/1	1,0000	723,00	27,70		
60/2	629	Rok Pretnar				5/24	0,2083	131,04			
		Sijan Pretnar				19/24	0,7917	497,96			
60/3	130	Željko Medak				1/1	1,0000	130,00			
61/2	214	Željko Medak				1/1	1,0000	214,00	20,05		
62	3021	Mesta občina Slovenj Gradec	789/1000	0,7890	2383,57	789/1000	0,7890	2383,57			
		Občina Mislinja	211/1000	0,2110	637,43	211/1000	0,2110	637,43	50,00		
64/2	639	Občina Piran	1/1	1,00	639,00	1/1	1,00	639,00			
64/5	1041	Občina Piran	1/1	1,00	1041,00	1/1	1,00	1041,00			
64/6	3486	Factor projekt d.o.o.	1/1	1,00	3486,00	1/1	1,00	3486,00	195,50		
64/7	141	Občina Piran	1/1	1,00	141,00	1/1	1,00	141,00	135,70		
64/9	2172	Občina Piran	1/1	1,00	2172,00	1/1	1,00	2172,00	149,50		
64/10	536	Občina Piran	1/1	1,00	536,00	1/1	1,00	536,00			
65	1568	Mladinska knjiga Založba d.d.	1/1	1,00	1568,00	1/1	1,00	1568,00			
66/2	195	Mladinska knjiga Založba d.d.	1/1	1,00	195,00	1/1	1,00	195,00			145,40
67/2	380	Javno dobro				1/1	1,00	380,00	335,00		
67/3	703	Občina Piran	1/1	1,00	703,00	1,00	1,00	703,00			

ŠT. PARCELE	IZMERA m2	LASTNIKI	DELEŽ (GURS)	DELEŽ (GURS) %	DELEŽ (GURS) m2	DELEŽ (ZK)	DELEŽ (ZK) %	DELEŽ (ZK) m2	CESTA NOVEGA NASELJA in stopnic (m2)	CESTA AZRE - FIESA - zahod (m2)	CESTA AZRE - FIESA - vzhod (m2)
69/4	15	Imos d.d.	1/1	1,00	15,00	1/1	1,00	15,00			
69/7	11	Tatjana Mohorič				1/1	1,00	11,00			
69/11	16	Gorazd Učakar				1/2	0,50	8,00			
		Karim Bajt Učakar				1/2	0,50	8,00			
69/13	17	Tatjana Mohorič				1/1	1,00	17,00			
69/14	16	Rafael Zavrl				1/1	1,00	16,00			
69/15	510	Vsakokratni lastnik nepremičnine: stavba št. 6039 k.o. 2631-PORTOROŽ				1/1	1,00	510,00			
69/16	484	Vsakokratni lastnik nepremičnine: stavba št. 6039 k.o. 2631-PORTOROŽ				1/1	1,00	484,00			
78/3	2	Nina Mažar				1/1	1,00	2,00			
78/4	81	Nina Mažar				1/1	1,00	81,00	24,50		
79/3	2634	Smart inženiringi d.o.o.	1/1	1,00	2634,00	1/1	1,00	2634,00			23,50
79/4	806	Smart inženiringi d.o.o.	1/1	1,00	806,00	1/1	1,00	806,00			
79/5	527	Smart inženiringi d.o.o.	1/1	1,00	527,00	1/1	1,00	527,00			
79/9	1364	Factor projekt d.o.o.	1/1	1,00	1364,00	1/1	1,00	1364,00			2,30
79/10	28	Občina Piran	1/1	1,00	28,00	1/1	1,00	28,00			28,30
80	1067	Občina Piran	1/1	1,00	1067,00	1/1	1,00	1067,00			29,80
86	4507	Občina Piran	1/1	1,00	4507,00	1/1	1,00	4507,00			
7709/2		Javno dobro									4,70
7709/6		Javno dobro									27,10
69/2		Občina Piran									164,00
46/3		Poropat Pietro, Georgio, Sergio (vsak 1/3)							64,00		
9		Hotel Cerčno d.o.o.							61,80		

ŠT. PARCELE	IZMERA m2	LASTNIKI	DELEŽ (GURS)	DELEŽ (GURS) %	DELEŽ (GURS) m2	DELEŽ (ZK)	DELEŽ (ZK) %	DELEŽ (ZK) m2	CESTA NOVEGA NASELJA in stopnic (m2)	CESTA AZRE - FIESA - zahod (m2)	CESTA AZRE - FIESA - vzhod (m2)
61/1		Javno dobro							67,00		
56/4		Občina Piran							437,75		
87/1		Občina Piran									17,90
66/1		Občina Piran									50,90
64/3		Občina Piran									22,50
81/2		Javno dobro									96,80
100/5		Tomo Habat, Kristijan Prostran, Gregor Bogme, Tomaž Domajnko									27,90
101/2		Tomo Habat, Kristijan Prostran, Gregor Bogme, Tomaž Domajnko									6,75
k.o. Piran											
51/1		Občina Piran								0,40	
52/1		Občina Piran								3,70	
54/5		Občina Piran								5,70	
55		Občina Piran								16,30	
56/2		Občina Piran								17,00	
57/8		Marjan Trampuš								36,30	
60/2		Občina Piran								342,25	
Skupaj odkup zemljišč, ki niso v lasti Občine Piran									415,85	36,30	205,85

Podroben opis obstoječega stanja ceste Arze do Fiese je podan v IDZ- Načrt cestne in prometne ureditve, v nadaljevanju je tudi povzetek obstoječega stanja in kratek opis predlaganih rešitev ostale komunalne infrastrukture v območju OPPN Fiesa.

Prometna ureditev

OBSTOJEČE STANJE

Obstoječa cesta LC 312201 – Fiesa:

Občinska cesta Fiesa predstavlja prometno navezavo na širše prometno omrežje.

Odsek ceste od obstoječe garažne hiše Arze do križišča s cesto JP813151 (cesta Arze-Fiesa zahod) je v slabem stanju, vključno s konstrukcijo ceste. Hodnika za pešce na tem odseku ni, razen na odseku ob ograjnem zidu ob pokopališču, ki pa nima ustrezne širine in obrobe z betonskim robnikom. Širina ceste na tem odseku je med 5,5m in 6,5m. V neposredni bližini objekta Arze 1 je na sredini cestišča zgrajen otok z dvignjenimi betonskimi robniki, na otoku pa je postavljen sistem z zapornicami.

Odsek ceste od križišča s cesto JP813151 do Fiese (cesta Arze-Fiesa vzhod), je konstrukcijsko ustrezen, asfalt pa je potreben zamenjave, saj se na več mestih pojavljajo razpoke. Na odseku ~30m, med objektoma Fiesa 26a in 22 je oporni zid v slabem stanju. Po celotni trasi tega odseka ceste poteka hodnik za pešce z dvignjenimi robniki, vendar je zgornja plast hodnika travnata ali pa makadamska.

Odvodnjavanje padavinske vode iz obeh cestnih odsekov je urejeno preko cestnih požiralnikov ter odvodom padavinske vode v javno kanalizacijo za padavinske vode, ki poteka po desnem robu ceste Fiesa in se izteka v morje.

Obstoječa cesta JP 813151 – Fiesa:

Občinska javna pot JP813151 - Fiesa predstavlja prometno navezavo na cesto LC312201 – Fiesa.

Celoten odsek ceste je v slabem stanju, vključno s konstrukcijo ceste in brežinami iz katerih se siplje na cesto. Hodnika za pešce na tem odseku ni.

Širina ceste je med 4,5m in 2,7m. Javna pot je asfaltirana od začetka ceste v križišču s cesto Fiesa, do objekta Fiesa 10. Od tam naprej je pot kolovozna in je zatravljena.

Odvodnjavanje padavinske vode iz poti ni urejeno. Padavinske vode se prosto razlivajo po cesti. Horizontalne in vertikalne prometne signalizacije ni.

PREDVIDENO STANJE

REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČE CESTE FIESA LC 312201 OD OBSTOJEČE GARAŽNE HIŠE ARZE DO MAKADAMSKEGA PLATOJA NA JUŽNEM DELU OBRAVNAVANEGA OBMOČJA (Arze-Vhod in Arze-Zahod):

Predvidena je rekonstrukcija obstoječe ceste s preplastitvijo vozišča v debelini 4 cm asfalta, v skupni dolžini 701 m. V sklopu rekonstrukcije je zajeta izgradnja oz. obnova hodnika za pešce, zamenjava nosilne konstrukcije pločnika z novimi robniki, izgradnja podpornih zidov, kjer so potrebni, izboljšava prometne varnosti z horizontalno in vertikalno signalizacijo in nivelirana križišča (grbine) za umirjanje prometa. Na mejah obdelave se cesta navezuje na obstoječe stanje. Predvidena je izgradnja hodnika za pešce širine 1,50m večinoma po desni strani cestišča, le del (odsek ob zidu pokopališča) poteka po levi strani cestišča.

IZGRADNJA GARAŽNE HIŠE NA OBMOČJU OBSTOJEČEGA MAKADAMSKEGA PLATOJA NA JUŽNEM DELU OBRAVNAVANEGA OBMOČJA:

Na območju obstoječega makadamskega platoja je predvidena izgradnja garažne hiše s kapaciteto 170 PM, od tega v pritličju 81 PM, v 1. etaži 30 PM, v 2. etaži 32 PM in 27 dodatnih konzolnih parkirišč.

NOVA CESTA V OPPN FIESA OS1:

Predvidena je izgradnja nove ceste OS1 v skupni dolžini 280 m. Del nove ceste bo potekal po že obstoječi poti JP 813151. V sklopu izgradnje je zajeto cestišče s hodnikom za pešce na levi in desni strani na cesti OS1. Za izgradnjo nove ceste v OPPN Fiesa bo potrebno zgraditi tudi oporne in podporne zidove, kjer bo to potrebno.

ODVODNJAVANJE:

V sklopu rekonstrukcije občinskih cest je zasnovan tudi nov sistem odvodnjavanja padavinskih vod iz novo nastalih površin. Utrjene površine se odvodnjava s pomočjo ustreznih vzdolžnih in prečnih nagibov v cestne požiralnike. Zbrana voda z vozišča se odvodnjava v kanalizacijski sistem za padavinske vode, ki se navezuje na obstoječo kanalizacijo za padavinske vode.

Na najnižjih točkah nivelete so predvideni elementi za zajem meteorne vode, ki se preko vtočnih povezav navezujejo na lokalni sistem odvodnje padavinskih vod.

Mirujoči promet

OBSTOJEČE STANJE

Za obiskovalce Fiese je parkiranje urejeno na makadamskem platoju, kjer načrtovana gradnja GH. Ostali objekti na območju OPPN Fiesa zagotavljajo parkiranje na svojem funkcionalnem zemljišču.

PREDVIDENO STANJE

V cilju, da se z novo pozidavo ohranja avtohtonost območja Fiesa, je tudi v osnutku OPPN načrtovana ureditev mirujočega prometa, nov režim parkiranja, ki je naslednji: parkirna mesta pred stavbami se umaknejo v lastne garaže ali pa v GH Fiesa (stavba z oznako F) in prostor pred objekti se uredi kot zelene površine. Na teh površinah se pred vsakim objektom označi eno parkirno mesto za dostavo, in v skladu z normativom, se zarišejo parkirna mesta za invalide. Na ostalih površinah pred objekti se uredijo zelene površine z zunanjo opremo, kot npr.: klopi, igrala za otroke, koš,..., tako da bodo navedene zelene površine namenjene uporabi vsem starostnim skupinam. Navedene površine bodo ostale kot skupne površine v solastnini vseh lastnikov stanovanjskih enot.

V skladu s 19.členom Odloka OPPN FIESA je za posamezne stavbe predpisano naslednje število PM:

- (1) Stavbe z oznako A morajo imeti urejeno po 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto v urejenem nadkitem parkirišču ob cesti, na lastni gradbeni parceli.
- (2) Stavbe z oznako C morajo imeti urejeno po 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto od tega vsaj 25 parkirnih mest v kletni etaži ostala na terenu. V kolikor se pogoj ne more izpolniti v okviru gradbene parcele se ostala potrebna parkirna mesta zagotovi v javni garaži objekt F. Parkirišča v garažni hiši se zagotovi z odkupom ali najemno pogodbo.
- (3) Stavbe z oznako E in D morajo imeti zagotovljena po 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto v kletni etaži stavbe D.

- (4) Stavbe z oznako G in H morajo imeti zagotovljena parkirna mesta skladno z dejavnostjo v kletnih etažah stavbe H ali G, del parkirnih mest se lahko uredi tudi na terenu vendar ne več kot 8. V kolikor se pogoj ne more izpolniti v okviru gradbene parcele se ostala potrebna parkirna mesta zagotovi v javni garaži objekt F. Parkirišča v garažni hiši se zagotovi z odkupom ali najemno pogodbo.
- (5) Stavbi I in J morajo imeti zagotovljeno zadostno število parkirnih mest skladno z dejavnostjo na lastni parceli namenjeni gradnji.
- (6) Na vseh parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb.
- (7) Število parkirnih mest za posamezne objekte glede namembnosti znašajo:
 - stanovanjsko stavbo minimalno 2 PM / stanovanjsko enoto
 - turistični apartma – 1 PM/apartma, hotel in druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev – 1 PM / na 5 sob

Vodovod

OBSTOJEČE STANJE

Na delu obravnavanega območja že potekata javna vodovoda DN150 in DN100 iz nodularne litine in sicer potekata po obstoječi cesti Fiesa.

PREDVIDENO STANJE

Projektirano javno vodovodno omrežje je zasnovano po novo predvidenih cestah v OPPN Fiesa in cesti OS1. Projektirana sta vodovod V1 in V2, oba DN100 iz nodularne litine.

Obravnavano območje OPPN Fiesa se bo z vodo oskrbovalo iz javnega vodovodnega omrežja v upravljanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper d.o.o.. Oskrba z vodo novega naselja v OPPN Fiesa, ob novo predvidenih cestah OS1, se bo napajala iz obstoječega sekundarnega vodovoda, ki poteka po cesti Fiesa. Trase vseh predvidenih javnih vodovodov bodo potekale v javnih površinah – v cestah.

Za požarno varnost bodo na sekundarnih javnih vodovodih montirani nadtalni in podtalni hidranti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l. SFRJ, št. 30/1991).

Meteorna in fekalna odpadna kanalizacija

Predmet obravnave je idejna zasnova kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode in odvod padavinske vode. Načrt obravnava javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode in javno kanalizacijo za padavinske vode na območju OPPN Fiesa po novo predvideni cesti OS1 za novo predvidene objekte ter javno kanalizacijo za padavinske vode novo predvidenega parkirišča.

OBSTOJEČE STANJE

Na delu obravnavanega območja že potekata obstoječa javna kanalizacija za komunalne odpadne vode in javna kanalizacija za padavinske vode in sicer po obstoječi cesti Fiesa od obstoječe garažne hiše do Fiese in po bregu severno-zahodno od obstoječe ceste Fiesa (ovinek med avtokampom in makadamskim platojem) do obstoječega naselja Maona.

Obstoječa javna kanalizacija za komunalne odpadne vode je speljana v obstoječe črpališče, ki je locirano ob jezeru na južnem delu jezera. Od tam naprej se komunalne odpadne vode prečrpavajo do križišča Beli

križ. Na obstoječo javno kanalizacijo je priključeno že večino obstoječih objektov na obravnavanem območju.

Obstoječa javna kanalizacija za padavinske vode iz objektov in cest, ki poteka po cesti Fiesa je speljana v morje v nekopalne vode.

Obstoječa javna kanalizacija za padavinske vode, ki poteka od obstoječega betonskega peskolova pri makadamskem platoju, se izteka v jezero. Vanjo se iztekajo padavinske vode iz hriba, zahodno od makadamskega platoja.

PREDVIDENO STANJE

Kanalizacija obravnavanega območja je zasnovana v ločenem sistemu, torej poseben sistem za komunalno odpadno vodo in poseben za padavinsko vodo. Sistem kanalizacije za komunalne odpadne vode predstavljajo kanali S, S-1, S-2, S-2a in S1. Sistem kanalizacije za padavinske vode predstavljajo kanali M, M -1, M-2, M-2a in M1.

Na projektirano javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode se bodo priključevale komunalne odpadne vode iz obstoječih objektov in novo predvidenih objektov, ki tangirajo na projektirano javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode v obravnavanem območju OPPN Fiesa.

Na projektirano javno kanalizacijo za padavinske vode se bodo priključevale padavinske vode iz strešnih in utrjenih površin obstoječih in novo predvidenih objektov ter padavinske vode iz novo predvidene ceste OS1 v območju OPPN Fiesa.

Na južnem delu obravnavanega območja, na lokaciji obstoječega makadamskega platoja, je predvideno novo asfaltno parkirišče. Vse padavinske vode iz parkirišča se preko cestnih požiralnikov in horizontalne kanalizacije priključujejo na obstoječo kanalizacijo za padavinske vode, ki poteka v obstoječi cesti Fiesa.

Objekti, ki so locirani ob obstoječi cesti Fiesa so že priključeni na obstoječo javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode in javno kanalizacijo za padavinske vode, ki potekata v cesti Fiesa. Prav tako so na kanalizacijo za padavinske vode speljane padavinske vode iz obstoječega cestišča.

Plinovodno omrežje

OBSTOJEČE STANJE

Na obravnavanem območju ni obstoječega javnega plinovodnega omrežja.

PREDVIDENO STANJE

Na predvidenem ureditvenem območju in v njegovi neposredni bližini so predvidene plinovodne instalacije za rešitev oskrbe z energijo s plinom UNP.

Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte.

Javna razsvetljava

OBSTOJEČE STANJE

Na obravnavanem področju ni obstoječe javne razsvetljave oziroma je le posamična svetilka.

PREDVIDENO STANJE

Zaradi komunalne ureditve predvidenega področja je potrebno zgraditi novo javno razsvetljavo, ki bo orientacijskega pomena v samem naselju kakor tudi na cesti za Fieso.

Javna razsvetljava se bo napajala iz predvidenega novega prižigališča z novim odjemnim mestom, ki bo locirano neposredno ob predvideni novi transformatorski postaji. Iz omenjenega prižigališča in odjemnega mesta se bo javna razsvetljava na obravnavanem področju napajala preko treh napajalnih izvodov in sicer :

Izvod 1 : bo napajal javno razsvetljavo na novo urejeni ulici pozidave do začetka stanovanjskih objektov.

Izvod 2: bo napajal javno razsvetljavo delno na cesti za Fieso in vhod ulice do prvih stanovanjskih objektov.

Izvod 3 : bo napajal javno razsvetljavo na preostalem delu ceste za Fieso do meje obdelave.

Javna razsvetljava bo tudi zgrajena na območju Fieških stopnic v območju OPPN.

Odstranjevanje odpadkov

OBSTOJEČE STANJE

Lastniki skrbijo za svoje odpadke na lastni parceli.

PREDVIDENO STANJE

Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij. Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna in odjemna mesta za komunalne odpadke, ostanek odpadkov ter ekološke otoke za ločeno zbrane frakcije, ki morajo biti dostopna za specialna vozila upravljavca.

Zbirna in odjemna mesta je potrebno predvideti na javnih površinah.

Na lokaciji nove GH v Fiesi bo zgrajen en ekološki otok, sicer pa morajo vsi lastniki poskrbeti za svoje odpadke na lastni parceli.

3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Elektroenergetsko omrežje

OBSTOJEČE STANJE

Obstoječe NN omrežje je na obravnavanem področju kombinirane izvedbe in sicer delno kot prostozračno in delno kot kabelsko.

PREDVIDENO STANJE

Zaradi potreb po novogradnjah stanovanjskih enot je potrebno obnoviti oziroma dograditi elektroenergetske naprave na tem področju.

Potrebno bo zgraditi SN in NN omrežje in eno transformatorsko postajo, ki bo locirana ob priključni cesti za Maono.

NN omrežje za obravnavano področje se bo napajalo iz predvidene nove transformatorske postaje. Iz TP bodo izvedeni zgoraj omenjeni NN izvodi, ki so geografsko razporejeni v smiselne celote, usklajene z drugo predvideno infrastrukturo. NN omrežje bo izvedeno podzemno v PVC kabelski kanalizaciji.

Telekomunikacijsko omrežje

OBSTOJEČE STANJE

Obstoječe TK omrežje ne omogoča ustreznih dopolnitev in priključevanja novih objektov na območju obdelave.

PREDVIDENO STANJE

Z novo gradnjo se bo izboljšal obstoječi nivo oskrbe in omogočena bo izvedba novih priključitev. Predvidena je izgradnja dvo cevne kabelske kanalizacije – TELEKOM, s kabelskimi jaški na cestah Arze-Fiesa Zahod, Arze-Fiesa Vzhod, po novi cesti OS 1.

4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME

Območje OPPN FIESA je eno obračunsko območje, ker je gradnja nove komunalne opreme predvidena na celotnem območju OPPN FIESA.

4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški komunalne opreme v območju OPPN Fiesa zajemajo stroške izgradnje električnega omrežja s trafo postajo, stroške telekomunikacijskega omrežja in obračunske stroške. Obračunski stroški zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena (ceste z javno razsvetljavo, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu, izgradnja Fieških stopnic z javno razsvetljavo v območju OPPN), stroške nakupa zemljišča za ceste (108,00 EUR/m²), stroške priprave zemljišča (izdelava IDZ komunalne infrastrukture, projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, geodetski posnetek, arheološke raziskave, izdelava okoljskega poročila, izdelava IDZ garažne hiše Fiesa, koordinacija projekta in organizacija izvedbe del v višini 3,5% od vrednosti investicije).

Nakupna cena zemljišča za izgradnjo KI, ki znaša 108 EUR/m² je določena na podlagi pridobljenih podatkov iz evidence GURS (ETN Javni vpogled: Kupoprodajni posli, ID posla: 290778) - povprečna prodajna cena za zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo) v k.o. Portorož, sklenitev posla, avgust 2016.

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je lokalna komunalna infrastruktura, izvaja koncesionar⁷ na podlagi koncesijske pogodbe, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

⁷ 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

V skupnih stroških je tudi vključen strošek izgradnje garažne hiše, ki se bo financirala iz drugih virov, ali iz proračuna Občine, ali zasebnega partnerja, s katerim bo Občina sklenila pogodbo o javno zasebnem partnerstvu in meteorne kanalizacije za ureditev iztoka v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150m od obale, ki ga je potrebno izvesti pred pričetkom gradnje in odprtja gradbišča.

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu in odpadni kanalizaciji⁸, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV. Zato DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni vključen v obračunske stroške.

Izračun skupnih in obračunskih stroškov je izdelan na podlagi predhodno izdelane Predinvesticijske študije za območje OPPN FIESA, januar 2014-dopolnitev marec 2014, ki obsega:⁹

OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA upoštevana je preplastitev obstoječe ceste ARZE – FIESA, vključno z zamenjavo nosilne konstrukcije pločnika in novimi robniki ter novi oporni zidovi na obstoječi cesti.

Na podlagi izdelane predinvesticijske študije in nadaljnjih usklajevanj projekta, je v PO upoštevan naslednji način, oz. so upoštevani naslednji viri financiranja nove komunalne opreme:

1. OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA ZAHOD (od Arze do nove ceste OS 1) – **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**
2. OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA VZHOD (od nove ceste OS 1 do Fiese) in ureditev ekološkega otoka¹⁰ – **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**
3. NOVA CESTA V OPPN FIESA - OS 1, vodovod, meteorno in fekalno kanalizacijo, javno razsvetljava – **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**
4. FIEŠKE STOPNICE V OBMOČJU OPPN z javno razsvetljava, meteorno in fekalno kanalizacijo - **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja OPPN FIESA**
5. Prikluček k počitniškemu domu Maona z javno razsvetljava, vodovodno omrežje, meteorno in fekalno kanalizacijo - **financirajo v celoti investitorji – zavezanci območja Maona, oz. vsakokratni lastniki parc. št. 51/2 k.o. Portorož**
6. izgradnjo garažne hiše – **financira ali Občina, ali zasebni partner na podlagi pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu**
7. izgradnjo meteorne kanalizacije novega iztoka v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150 m od obale, **financira v celoti Občina Piran**

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.

⁸ Vodovod in odpadna kanalizacija se tržijo. Izvajalec gospodarske javne službe ali občina si lahko vstopni DDV odbije, ker to blago dobavlja za opravljanje obdavčljivih transakcij. Zato znesek DDV pri vodovodu, odpadni kanalizaciji ni strošek, ampak ima občina ali izvajalec gospodarske javne službe pravico do odbitka vstopnega DDV.

⁹ Predinvesticijska študija za območje OPPN FIESA, ki jo je izdelala družba IUE d.o.o. januar 2014, dopolnitev marec 2014, je zajemala dve varianti izračuna stroškov in sicer:

- VARIANTA I: OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA upoštevana je celovita obnova ceste ARZE – FIESA vključno z zamenjavo nosilne konstrukcije do – 60 cm in drenažo
- VARIANTA II: OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA upoštevana je samo preplastitev obstoječe ceste ARZE – FIESA v debelini 4 cm asfalta

¹⁰ Ekološki otok – zbiralica ločenih frakcij, bo urejen na zemljišču v lasti Občine Piran, kar je v skladu s prvo točko 14. in s prvo točko 16. člena Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012.

Podlaga za izdelavo predinvesticijske študije je bila IDZ komunalnih vodov z geomehanskim poročilom, ki ga je izdelala družba KONO-B d.o.o., Grablovičeva ul. 30, Ljubljana, november 2013, dopolnitev januar 2016.

Na podlagi izdelane predinvesticijske študije, se je Občina Piran odločila, da se ureditev parkirišča v FIESI ne bo izvajala, pač pa se bo izvajala gradnja garažne hiše (v nadaljevanju:GH), ter da se strošek izgradnje GH s komunalno ureditvijo, upošteva kot infrastrukturni objekt, kar pomeni, da bi se zavezancem območja OPPN Fiesa in širšega območja Fiese, ki nimajo zadostnega števila PM na svojih zemljiščih, zaračunala PM v GH kot plačilo komunalnega prispevka.

Za potrebe izdelave predinvesticijske študije so bile izdelane tri variante IDZ GH, s kapaciteto 132 PM, 198 PM in 234 PM. Na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora – ARSO Oddelek povodja jadranskih rek z morjem, je bilo potrebno, zaradi odvodnika, ki odvodnjava zaledne vode in poteka na obstoječem parkirišču-lokaciji izgradnje GH, zagotoviti obojestranski odmik od odvodnika, zato je bila potrebna prilagoditev velikosti GH, kar pomeni, da je bila izdelana četrta varianta IDZ GH s kapaciteto 170 PM, ki je tudi vključena v program opremljanja.

Podlaga za izdelavo predinvesticijske študije je bila IDZ komunalnih vodov z geomehanskim poročilom, ki ga je izdelala družba KONO-B d.o.o., Grablovičeva ul. 30, Ljubljana, november 2013, dopolnitev januar 2016.

Pri izračunu skupnih oz. obračunskih stroškov se upošteva izgradnja GH s komunalno ureditvijo kot infrastrukturni objekt, pri čemer se bo celotna investicija lahko delno financirala s plačilom komunalnega prispevka zavezancev območja Fiese, v pretežni meri pa s plačilom komunalnega prispevka zavezancev izven območja OPPN.

Obstaja tudi možnost, da bo Občina za izgradnjo garažne hiše pridobila zasebnega investitorja, s katerim bo sklenila pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

V območju OPPN in PO je razvidna tudi priključna cesta k počitniškemu domu Maona. Izgradnja priključka k počitniškemu domu Maona z vso komunalno infrastrukturo (cesta z javno razsvetljavo, vodovodno in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu), to je k parc. št. 51/2 k.o. Portorož financirajo investitorji - zavezanci, oz. vsakokratni lastniki parc. št. 51/2 k.o. Portorož. Iz navedenega je razumeti, da priključek Maona ni javni priključek.

Tabela 5: Izračun skupnih in obračunskih stroškov za območje OPPN FIESA

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

1 PROMETNA UREDITEV - OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA ZAHOD - upoštevana preplastitev ceste

	str.obnove vključno z zamenjavo nosilne konstrukcije	m2	1607,00	20,00	32.140,00	1,22	39.210,80	1,00	39.210,80	-	0,00
	izgradnja pločnikov z nosilno konstrukcijo	m2	450,00	60,00	27.000,00	1,22	32.940,00	1,00	32.940,00	-	0,00
	novi oporni zidovi h = 1 - 2 m	m	55,00	500,00	27.500,00	1,22	33.550,00	1,00	33.550,00	-	0,00
	novi oporni zidovi h = 2 -4 m	m	95,00	750,00	71.250,00	1,22	86.925,00	1,00	86.925,00	-	0,00
	stroški gradnje in opreme				157.890,00		192.625,80	1,00	192.625,80	-	-
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		7.894,50	1,22	9.631,29	1,00	9.631,29	-	0,00
	nakup zemljišča	m2	36,30	108,00	3.920,40	1,22	4.782,89	1,00	4.782,89	-	0,00
	organizacija izvedbe del		3,50%		5.663,36	1,22	6.909,30	1,00	6.909,30	-	0,00
	SKUPAJ Z DDV				175.368,26		213.949,28		213.949,28		0,00

1 1 JAVNA RAZSVETLJAVA PO CESTI ARZE-FIESA ZAHOD

	javna razsvetljava	m	275,00	75,00	20.625,00	1,22	25.162,50	1,00	25.162,50	-	0,00
	stroški gradnje in opreme				20.625,00		25.162,50		25.162,50		0,00
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		1.031,25	1,22	1.258,13	1,00	1.258,13	-	0,00
	organizacija izvedbe del		3,50%		721,88	1,22	880,69	1,00	880,69	-	0,00
	SKUPAJ Z DDV				22.378,13		27.301,31		27.301,31		0,00

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

2 PROMETNA UREDITEV - OBNOVA OBSTOJEČE CESTE ARZE-FIESA VZHOD - upoštevana preplastitev ceste

	str.obnove vključno z zamenjavo nosilne konstrukcije	m2	2750,00	20,00	55.000,00	1,22	67.100,00	1,00	67.100,00	-	-
	izgradnja pločnikov z nosilno konstrukcijo	m2	715,00	60,00	42.900,00	1,22	52.338,00	1,00	52.338,00	-	-
	novi oporni zidovi h = 1 - 2 m	m	30,00	500,00	15.000,00	1,22	18.300,00	1,00	18.300,00	-	-
	stroški gradnje in opreme				112.900,00		137.738,00	1,00	137.738,00	-	-
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		5.645,00	1,22	6.886,90	1,00	6.886,90	-	-
	nakup zemljišča	m2	205,85	108,00	22.231,80	1,22	27.122,80	1,00	27.122,80	-	-
	organizacija izvedbe del		3,50%		4.729,61	1,22	5.770,13	1,00	5.770,13	-	-
	SKUPAJ Z DDV				145.506,41		177.517,82		177.517,82		0,00

2.1 JAVNA RAZSVETLJAVA PO CESTI ARZE-FIESA VZHOD

	JAVNA RAZSVETLJAVA PO CESTI ARZE-FIESA VZHOD	m	420,00	65,00	27.300,00	1,22	33.306,00	1,00	33.306,00	-	-
	stroški gradnje in opreme				27.300,00		33.306,00	1,00	33.306,00		-
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		1.365,00	1,22	1.665,30	1,00	1.665,30		-
	organizacija izvedbe del		3,50%		955,50	1,22	1.165,71	1,00	1.165,71		-
	SKUPAJ Z DDV				29.620,50		36.137,01	1,00	36.137,01		0,00

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

3 GH V FIESI

	IZGRADNJA GH KAPACITETA 170 PM	m2	3900,00	362,95	1.415.500,00	1,22	1.726.910,00	-	0,00	1,00	1.726.910,00
	PRESTAVITEV OBSTOJEČE KANALIZACIJE ZA PADAVINSKE VODE V OBMOČJU GH	Ocena stroškov po IDZ KI			48.220,00	1,22	58.828,40	-	0,00	1,00	58.828,40
	stroški gradnje in opreme				1.463.720,00		1.785.738,40	-	0,00	1,00	1.785.738,40
	projektna in tehnična dokumentacija	5%			73.186,00	1,22	89.286,92	-	0,00	1,00	89.286,92
	organizacija izvedbe del	3,50%			51.230,20	1,22	62.500,84	-	0,00	1,00	62.500,84
	SKUPAJ Z DDV				1.588.136,20		1.937.526,16		0,00		1.937.526,16
	Stroški gradnje in opreme/1PM				9.341,98		11.397,21		0,00		11.397,21

3 1 KANALIZACIJSKO OMREŽJE - IZTOK V MORJE

	Iztok v morje	m	150,00	600,00	90.000,00	1,22	109.800,00	-	0,00	1,00	109.800,00
	stroški gradnje in opreme				90.000,00		109.800,00	-	0,00	1,00	109.800,00
	projektna in tehnična dokumentacija	5%			4.500,00	1,22	5.490,00	-	0,00	1,00	5.490,00
	organizacija izvedbe del	3,50%			3.150,00	1,22	3.843,00	-	0,00	1,00	3.843,00
	SKUPAJ				97.650,00		119.133,00	-	0,00	-	119.133,00

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

4 PROMETNA UREDITEV - NOVA CESTA - OS 1

	izgradnja nove ceste širine 6,5 m vključno z izvedbo nosilne konstrukcije ceste in drenaže	m2	1365,00	74,00	101.010,00	1,22	123.232,20	1,00	123.232,20	-	-
	izgradnja opornih zidov višina h=1-2m	m	51,00	500,00	25.500,00	1,22	31.110,00	1,00	31.110,00	-	-
	stroški gradnje in opreme				126.510,00		154.342,20	1,00	154.342,20		-
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		6.325,50	1,22	7.717,11	1,00	7.717,11		
	nakup zemljišča	m2	415,85	108,00	44.911,80	1,22	54.792,40	1,00	54.792,40	-	-
	organizacija izvedbe del		3,50%		5.999,76	1,22	7.319,71	1,00	7.319,71	-	-
	Skupaj prometna ureditev OS1				183.747,06		224.171,42		224.171,42	0,00	0,00
	priprava zemljišča		dejanski stroški: geodetski posnetek, geomehanika, IDZ komunal.infr., predinv.študija, program opremljanja, arheološke raziskave s pripravo zemljišča		104.073,00	1,22	126.969,06	1,00	126.969,06	-	-
	SKUPAJ prometna ureditev in str. OPPN				287.820,06		351.140,48		351.140,48		0,00

4 1 JAVNA RAZSVETLJAVA PO CESTI OS 1

	JAVNA RAZSVETLJAVA PO CESTI OS1	m	170,00	75,00	12.750,00	1,22	15.555,00	1,00	15.555,00	-	-
	stroški gradnje in opreme				12.750,00	1,22	15.555,00	1,00	15.555,00	-	-
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		637,50	1,22	777,75	1,00	777,75	-	-
	organizacija izvedbe del		3,50%		468,56	1,22	571,65	1,00	571,65	-	-
	SKUPAJ				13.856,06		16.904,40	1,00	16.904,40	-	-

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

4 2 VODOVODNO OMREŽJE PO CESTI OS 1

	izgradnja novega vodovoda po cesti OS 1	m	200,00	170,00	34.000,00	1,00	34.000,00	1,00	34.000,00		
	stroški gradnje in opreme				34.000,00	1,00	34.000,00		34.000,00		
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		1.700,00	1,00	1.700,00	1,00	1.700,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		1.190,00	1,00	1.190,00	1,00	1.190,00		
	SKUPAJ				36.890,00		36.890,00		36.890,00		

4 3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-meteorna kanalizacija po cesti OS 1

	kanal M-1 in M-2	m	127,00	220,00	27.940,00	1,22	34.086,80	1,00	34.086,80		
	kanal M1 (območje OPPN)	m	181,00	260,00	47.060,00	1,22	57.413,20	1,00	57.413,20		
	stroški gradnje in opreme				75.000,00		91.500,00		91.500,00		
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		3.750,00	1,22	4.575,00	1,00	4.575,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		2.625,00	1,22	3.202,50	1,00	3.202,50		
	SKUPAJ				81.375,00		99.277,50		99.277,50		

4 4 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-fekalna kanalizacija po cesti OS 1

	kanal S-1 in S-2	m	127,00	220,00	27.940,00	1,00	27.940,00	1,00	27.940,00		
	kanal S1 (območje OPPN)	m	173,00	260,00	44.980,00	1,00	44.980,00	1,00	44.980,00		
	stroški gradnje in opreme				72.920,00		72.920,00		72.920,00		
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		3.646,00	1,00	3.646,00	1,00	3.646,00		
	organizacija izvedbe del		3,50%		2.552,20	1,00	2.552,20	1,00	2.552,20		
	SKUPAJ				79.118,20		79.118,20		79.118,20		

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

5 1 FIEŠKE STOPNICE V OBMOČJU OPPN

	izvedba armirano betonskih stopnic širine 2 m v območju OPPN	m	110,00	225,00	24.750,00	1,22	30.195,00	1,000	30.195,00	0	0,00
	JAVNA RAZSVETLJAVA FIEŠKIH STOPNIC V OBMOČJU OPPN	m	60,00	125,00	7.500,00	1,22	9.150,00	1,000	9.150,00	0	0,00
	stroški gradnje in opreme				32.250,00		39.345,00	1,000	39.345,00	0	-
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		1.612,50	1,22	1.967,25	1,000	1.967,25	0	0,00
	organizacija izvedbe del		3,50%		1.128,75	1,22	1.377,08	1,000	1.377,08	0	0,00
	SKUPAJ				34.991,25		42.689,33		42.689,33		0,00

5 1 1 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-meteorna kanalizacija FIEŠKE STOPNICE V OBMOČJU OPPN

	kanal M (Fieške stopnice v območju OPPN)	m	66,00	280,00	18.480,00	1,22	22.545,60	1,000	22.545,60	0	0,00
	stroški gradnje in opreme				18.480,00		22.545,60	1,000	22.545,60	0	0,00
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		924,00	1,22	1.127,28	1,000	1.127,28	0	0,00
	organizacija izvedbe del		3,50%		646,80	1,22	789,10	1,000	789,10	0	0,00
	SKUPAJ				20.050,80		24.461,98		24.461,98		0,00

5 1 2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE-fekalna kanalizacija FIEŠKE STOPNICE V OBMOČJU OPPN

	kanal S (Fieške stopnice v območju OPPN)	m	70,00	250,00	17.500,00	1,00	17.500,00	1,000	17.500,00	0	0,00
	stroški gradnje in opreme				17.500,00		17.500,00	1,000	17.500,00	0	0,00
	projektna in tehnična dokumentacija		5%		875,00	1,00	875,00	1,000	875,00	0	0,00
	organizacija izvedbe del		3,50%		612,50	1,00	612,50	1,000	612,50	0	0,00
	SKUPAJ				18.987,50		18.987,50		18.987,50		0,00

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

6 ZUNANJA UREDITEV - ODPADKI

	ekološki otok	kom	1,00	7.000,00	7.000,00	1,22	8.540,00	1,00	8.540,00		
	stroški gradnje in opreme				7.000,00		8.540,00	1,00	8.540,00		
	projektna in tehnična dokumentacija	5%			350,00	1,22	427,00	1,00	427,00		
	organizacija izvedbe del	3,50%			245,00	1,22	298,90	1,00	298,90		
	SKUPAJ				7.595,00		9.265,90		9.265,90		

7 ELEKTRIKA IN TK

	gradbena dela s TP	iz popisa - projektantski predračun			82.500,00	1,22	100.650,00			1,00	100.650,00
	elektromontažna dela s TP	iz popisa - projektantski predračun			150.000,00	1,22	183.000,00	-	0,00	1,00	183.000,00
	kabelska kanalizacija - skupaj	iz popisa - projektantski predračun			62.160,00	1,22	75.835,20	-	-	1,00	75.835,20
	stroški gradnje in opreme				294.660,00		359.485,20		-	1,00	359.485,20
	projektna in tehnična dokumentacija				20.626,20	1,22	25.163,96			1,00	25.163,96
	organizacija izvedbe del	3,50%			10.313,10	1,22	12.581,98			1,00	12.581,98
	SKUPAJ				325.599,30		397.231,15		0,00	1,00	397.231,15

Tabela 6: Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov gradnje nove komunalne opreme – viri financiranja

Šifra stroška	NOVA KOMUNALNA OPREMA REKAPITULACIJA	SKUPNI STROŠKI	SKUPNI STROŠKI Z DDV	OBRAČUNSKI STROŠKI VIR FINANCIRANJA ZAVEZANCI OBMOČJA OPPN		DRUGI VIRI (OBČINA, ZASEBNI PARTNER, OSTALI INVESTITORJI V FIESI ...)	
		(EUR)	(EUR)	faktorji	(EUR)	(EUR)	
1	Ceste in javna razsvetljava - cesta ARZE-FIESA ZAHOD	197.746,39	241.250,59	1,00	241.250,59	0,00	0,00
2	Ceste in javna razsvetljava - cesta ARZE-FIESA VZHOD	175.126,91	213.654,83	1,00	213.654,83	0,00	0,00
3	GH v FIESI	1.588.136,20	1.937.526,16	0,00	0,00	1,00	1.937.526,16
3 1	Kanalizacijsko omrežje-iztok v morje	97.650,00	119.133,00	0,00	0,00	1,00	119.133,00
4	CESTA OS1						
4 1	Nova cesta OS 1 in javna razsvetljava	197.603,13	241.075,81	1,00	241.075,81	0,00	0,00
4 2	Vodovodno omrežje počesti OS 1	36.890,00	36.890,00	1,00	36.890,00	0,00	0,00
4 3	Kanalizacijsko omrežje-meteorina po cesti OS 1	81.375,00	99.277,50	1,00	99.277,50	0,00	0,00
4 4	Kanalizacijsko omrežje-fekalna po cesti OS 1	79.118,20	79.118,20	1,00	79.118,20	0,00	0,00
	Skupaj KO po cesti OS 1	394.986,33	456.361,51		456.361,51		0,00
5	FIEŠKE STOPNICE v območju OPPN						
5 1	FIEŠKE STOPNICE in javna razsvetljava OPPN	34.991,25	42.689,33	1,00	42.689,33	0,00	0,00
5 1 1	Meteorina kanalizacija -FIEŠKE STOPNICE - v OPPN	20.050,80	24.461,98	1,00	24.461,98	0,00	0,00
5 1 2	Fekalna kanalizacija-FIEŠKE STOPNICE - v OPPN	18.987,50	18.987,50	1,00	18.987,50	0,00	0,00
	Skupaj KO FIEŠKE STOPNICE V OBMOČJU	74.029,55	86.138,80		86.138,80		0,00
6	ZUNANJA UREDITEV - ekološki otok pri GH	7.595,00	9.265,90	1,00	9.265,90	0,00	0,00
6 1	Izdelava, študij, raziskave	104.073,00	126.969,06	1,00	126.969,06	0,00	0,00
	SKUPAJ Z DDV z GH in IZLIVOM V MORJE (brez EL in TK)	2.639.343,38	3.190.299,87		1.133.640,70		2.056.659,16
7	ELEKTRIKA IN TK	325.599,30	397.231,15	0,00	0,00	1,00	397.231,15
	SKUPAJ Z DDV z GH in IZLIVOM V MORJE, z EL in TK	2.964.942,68	3.587.531,01		1.133.640,70		2.453.890,31
	SKUPAJ Z DDV brez GH (brez EL in TK)	1.051.207,18	1.252.773,70		1.133.640,70		119.133,00

Iz tabele 6 je razvidno, da je finančna konstrukcija izgradnje NKO določena z dvema viroma:

- plačilo KP zavezancev območja OPPN in
- drugi viri, ki so: proračun Občine, nepovratna sredstva, ki jih bo pridobila Občina, zasebni partner,...

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, št. 15/2016.

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 (12.03.2016) znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,98 EUR/m² parcele in 177,85 EUR/m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: NTP). Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN FIESA 41,22 EUR/m² parcele in 50,61 EUR/m² NTP.

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

Oznaka stavbe	ZAZIDANA POVRŠINA	BRUTO	GRADBENA PARCELA	Lastništvo	NTP= BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP
A-1	149,50	253,50	675,70	Občina Piran	210,41	0,9	189,36
A-2	149,50	253,50	664,30		210,41	0,9	189,36
A-3	149,50	253,50	670,00		210,41	0,9	189,36
Skupaj A-3	448,50	760,50	2.010,00		631,22		568,09
C-1	555,00	936,58	1.223,00	Factor Projekt	777,36	1,3	1.010,57
C-2	266,00	468,29	616,00		388,68	1,3	505,28
C-3	542,00	936,58	1.110,00		777,36	1,3	1.010,57
D – garaža pod objekti E-1 in E-2	212,00	370,75	-		307,72	0,7	215,41
E-1	107,00	331,65	612,00		275,27	1,3	357,85
E-2	107,00	331,65	707,00		275,27	1,3	357,85
garaža pod objekti C-1, C-2 in C-3		1.220,00	-		1.012,60	0,7	708,82
Skupaj C-1 do C-3, D, E-1 in E-2 in GARAŽA pod objekti C-1 do C-3	1.789,00	4.595,50	4.268,00		3.814,27		4.166,35
F (GH)	2.240,00	4.240,00	3.007,00	Občina Piran	3.519,20	0,7	2.463,44
G	180,00	540,00	3.131,00	Smart inženiring	448,20	1,3	582,66
H	448,00	2.100,00			1.743,00	1,3	2.265,90
Skupaj G in H	628,00	2.640,00			3.131,00	2.191,20	
I-SAMO NOVO	315,00	630,00	472,50	prizidek MK	522,90	1,30	679,77
J-SAMO NOVO	200,00	400,00	300,00	prizidek MOSG in Občina Mislinja	332,00	1,30	431,60
Skupaj I in J	515,00	1.030,00	772,50		854,90		1.111,37
SKUPAJ brez GH	5.620,50	13.266,00	10.181,50		7.491,58		8.694,37
Skupaj z GH	7.860,50	17.506,00	13.188,50		11.010,78		11.157,81

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 FIESA 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.

Tabela 8: Stroški na enoto parcele C_p in neto tlorisne površine C_t za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo iz Odloka o PO za Občino

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

5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka

Delež parcele (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.

Faktor dejavnosti - K (dejavnost)

Faktor dejavnosti je določen z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran in sicer:

- enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je $K_d=0,9$;
- gostinske stavbe ter tri- in večstanovanjske stavbe je $K_d=1,3$
- garažne stavbe in deli stavb namenjeni parkiranju, razen garaž v eno- in dvostanovanjskih objektih, ki se obračunavajo s faktorjem dejavnosti za klasifikacijo pretežnega namena stavbe, je $K_d=0,7$; za garažne stavbe se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste CE-PIRAN in CE1-2-3 ter vodovod, to je VO-PIRAN in VO 1-2-3
- 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 stroškov¹¹. 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 5 in 6.

¹¹ 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 9: Izhodišče za izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo v območju OPPN

Vir: Odlok o PO za Občino, Površine – tabela 7

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	10.181,50	8.694,37	45.877,84	253.545,35	299.423,19
CE1-2-3	19,35	49,97	10.181,50	8.694,37	59.103,61	304.120,53	363.224,13
VO-PIRAN	10,70	29,53	10.181,50	8.694,37	32.682,62	179.721,42	212.404,03
VO1-2-3	3,88	9,98	10.181,50	8.694,37	11.851,27	60.738,90	72.590,17
KA-PIRAN	5,87	5,54	10.181,50	7.770,15	17.929,62	84.523,68	102.453,30
KA1-2-3	5,29	13,38	10.181,50	7.770,15	16.158,04	72.775,21	88.933,25
JP1-2-3	6,54	16,88	10.181,50	7.770,15	19.976,10	91.812,08	111.788,18
OD-PIRAN	0,33	0,91	10.181,50	7.770,15	1.007,97	4.949,58	5.957,55
Skupaj	66,98	177,85			204.587,06	1.052.186,74	1.256.773,81

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 FIESA.

Tabela 9.1: 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	10.181,50	8.694,37	45.877,84	253.545,35	299.423,19	454.905,43	-
CE1-2-3	19,35	49,97	10.181,50	8.694,37	59.103,61	304.120,53	363.224,13	368.044,87	-
VO-PIRAN	10,70	29,53	10.181,50	8.694,37	32.682,62	179.721,42	212.404,03	-	212.404,03
VO1-2-3	3,88	9,98	10.181,50	8.694,37	11.851,27	60.738,90	72.590,17	36.890,00	35.700,17
KA-PIRAN	5,87	5,54	10.181,50	7.770,15	17.929,62	84.523,68	102.453,30	-	102.453,30
KA1-2-3	5,29	13,38	10.181,50	7.770,15	16.158,04	72.775,21	88.933,25	221.845,18	-
JP1-2-3	6,54	16,88	10.181,50	7.770,15	19.976,10	91.812,08	111.788,18	42.689,33	69.098,86
OD-PIRAN	0,33	0,91	10.181,50	7.770,15	1.007,97	4.949,58	5.957,55	9.265,90	-
Skupaj	66,98	177,85			204.587,06	1.052.186,74	1.256.773,81	1.133.640,70	419.656,35

Tabela 10: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere Cpi in Cti za obstoječo komunalno opremo
Vir: Tabela 7

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	-	10.181,50	8.694,37	-	-
CE1-2-3	-	10.181,50	8.694,37	-	-
VO-PIRAN	212.404,03	10.181,50	8.694,37	20,86	24,43
VO1-2-3	35.700,17	10.181,50	8.694,37	3,51	4,11
KA-PIRAN	102.453,30	10.181,50	7.770,15	10,06	13,19
KA1-2-3	-	10.181,50	7.770,15	-	-
JP1-2-3	69.098,86	10.181,50	7.770,15	6,79	8,89
OD-PIRAN	-	10.181,50	7.770,15	-	-
Skupaj	419.656,35			41,22	50,61

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 FIESA **41,22 EUR/m²** parcele in **50,61 EUR/m²** NTP.

Tabela 11: Izračun obračunskih stroškov za novo primarno in sekundarno komunalno opremo (brez GH) v območju OPPN na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine

Vir: Tabela 9.1

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	454.905,43	10.181,50	8.694,37	44,68	52,32
CE1-2-3	368.044,87	10.181,50	8.694,37	36,15	42,33
VO-PIRAN	-	10.181,50	8.694,37	-	-
VO1-2-3	36.890,00	10.181,50	8.694,37	3,62	4,24
KA-PIRAN	-	10.181,50	7.770,15	-	-
KA1-2-3	221.845,18	10.181,50	7.770,15	21,79	28,55
JP1-2-3	42.689,33	10.181,50	7.770,15	4,19	5,49
OD-PIRAN	9.265,90	10.181,50	7.770,15	0,91	1,19
Skupaj	1.133.640,70			111,34	134,13

Iz navedenega izhaja, da znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo (brez GH) skupaj **1.133.640,70 EUR**, oz. na enoto mere: **111,34 EUR/m²** parcele in **134,13 EUR/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 je določen z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran in sicer:

- enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe je $K_d=0,9$;
- gostinske stavbe je $K_d=1,3$
- tri- in večstanovanjske stavbe je $K_d=1,3$
- garažne stavbe in deli stavb namenjeni parkiranju, razen garaž v eno- in dvostanovanskih objektih, ki se obračunavajo s faktorjem dejavnosti za klasifikacijo pretežnega namena stavbe, je $K_d=0,7$; za garažne stavbe se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste CE-PIRAN in CE1-2-3 ter vodovod, to je VO-PIRAN in VO 1-2-3
- 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

Olajšav za zavezance v območju OPPN Fiesa ni.

Pri odmeri KP je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave OPPN, CPVO, IDZ GARAŽNA HIŠA FIESA, geodetskega posnetka, arheoloških raziskav, čiščenja terena, IDZ komunalnih vodov, programa opremljanja, odloka o programu opremljanja, predinvesticijske študije in koordinacije, ki se vodi med investitorjem, izvajalcem in Občino Piran, ter ostalih stroškov, ki so nastali pri izdelavi OPPN in so bili plačani na zahtevo Občine, za zemljišča parc. št. 64/6 in 79/9 k.o. Portorož.

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 območje OPPN Fiesa, ki je eno obračunsko območje.

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Ur.l. RS, št. 15/2016. Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Tabela 12: 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 obstoječa in nova komunalna oprema (EUR)
CE-PIRAN	-	454.905,43	454.905,43
CE1-2-3	-	368.044,87	368.044,87
VO-PIRAN	212.404,03	-	212.404,03
VO1-2-3	35.700,17	36.890,00	72.590,17
KA-PIRAN	102.453,30	-	102.453,30
KA1-2-3	-	221.845,18	221.845,18
JP1-2-3	69.098,86	42.689,33	111.788,18
OD-PIRAN	-	9.265,90	9.265,90
SKUPAJ	419.656,35	1.133.640,70	1.553.297,05

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.

7.2 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 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 13: Skupni obračunski stroški na enoto parcele in neto tlorisne površine - za objekte nad terenom

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)		Nova komunalna oprema (EUR/m ²)		Skupaj (EUR/m ²)	
	C _{pi}	C _{ti}	C _{pi}	C _{ti}	C _{pi}	C _{ti}
CE-PIRAN	-	-	44,68	52,32	44,68	52,32
CE1-2-3	-	-	36,15	42,33	36,15	42,33
VO-PIRAN	20,86	24,43	-	-	20,86	24,43
VO1-2-3	3,51	4,11	3,62	4,24	7,13	8,35
KA-PIRAN	10,06	13,19	-	-	10,06	13,19
KA1-2-3	-	-	21,79	28,55	21,79	28,55
JP1-2-3	6,79	8,89	4,19	5,49	10,98	14,39
OD-PIRAN	-	-	0,91	1,19	0,91	1,19
Skupaj (brez GH)	41,22	50,61	111,34	134,13	152,56	184,75

Tabela 13.1: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN - za garaže pod objekti (v skladu s točko (2) 15.člena odloka o PO za Občino Piran)

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	-	-	44,68	52,32	44,68	52,32
CE1-2-3	-	-	36,15	42,33	36,15	42,33
VO-PIRAN	20,86	24,43	-	-	20,86	24,43
VO1-2-3	3,51	4,11	3,62	4,24	7,13	8,35
Skupaj samo za garaže pod objekti C in E	24,37	28,54	84,45	98,90	108,82	127,43

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, 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.

V primeru, da Občina pred pričetkom gradnje in odprtja gradbišča, ne bo zgradila meteornega kanala – novega iztoka v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150m od obale, se lahko občina in investitor dogovorita, da zgradi investitor meteorne kanalizacije – to je iztok v morje, na podlagi pogodbe o opremljanju. V tem primeru se za strošek izgradnje meteorne kanalizacije investitorju zmanjša plačilo komunalnega prispevka za obstoječo in/ali novo komunalno opremo.

8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

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

8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

Za izračun komunalnega prispevka se uporabi naslednjo formulo:

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

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; $D_p + D_t = 1$),
- $K_{\text{dejavnost}}$: 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.

9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

V skladu s 45. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN možna faznost gradnje objektov.

- (1) Pred pričetkom gradnje in odprtja gradbišča je potrebno na obstoječi meteorni kanalizaciji izvesti nov iztok v morje, ki mora biti izven kopalnih vod, minimalno 150m od obale.
- (2) Celotno območje OPPN se izvaja fazno po posameznih objektih, vendar mora biti za vsak posamezni objekt predhodno zagotovljena vsa minimalna komunalna infrastruktura.
- (3) Posamezni objekti se lahko gradijo fazno do končnih maksimalnih gabaritov določenih s tem odlokom.
- (4) Objekti A se lahko gradijo posamezno neodvisno eden od drugega vendar skladno z izgradnjo nove infrastrukture. Objekti C se morajo graditi vsi skupaj v eni fazi hkrati z novo cesto in novo infrastrukturo v obsegu objektov C. Objekti E in D se gradijo hkrati kot ena faza. Ostali objekti se lahko gradijo posamezno neodvisno od drugih vendar le, če imajo zagotovljeno vso potrebno javno komunalno infrastrukturo.

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 in njihovega začetka gradnje (pogodba o opremljanju). Zato so v nadaljevanju navedeni okvirni roki začetka in zaključka gradnje komunalne infrastrukture in sicer za:

- a) gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena: ceste, vodovod, kanalizacija
- b) gospodarske javne infrastrukture državnega pomena - elektroenergetsko omrežje

Okvirni terminski plan gradnje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena: ceste, vodovod, kanalizacija

Obseg del	Okvirni roki
Sprejet OPPN in PO	Februar 2017
Javno naročilo za izbor izvajalca za izdelavo PGD dokumentacije	Marec do junij 2017
Izdelava PGD dokumentacije in odkupi zemljišč	Julij do december 2017
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Marec 2018
Javno naročilo za izbor izvajalca za gradnjo KI	April do julij 2018
Gradnja KI	Avgust do december 2018
Pridobitev uporabnega dovoljenja	Februar 2019

Okvirni terminski plan gradnje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena - elektroenergetsko omrežje

Obseg del	Okvirni roki
Sprejet OPPN in PO	Februar 2017
Javno naročilo za izbor izvajalca za izdelavo PGD dokumentacije	April 2017
Izdelava PGD dokumentacije in odkupi (služnosti) zemljišč	Maj do oktober 2017
Pridobitev gradbenega dovoljenja	December 2017
Javno naročilo za izbor izvajalca za gradnjo električnega omrežja	Do januar 2018
Gradnja električnega omrežja (sočasno z gradnjo lokalne komunalne infrastrukture)	Avgust do december 2018
Pridobitev uporabnega dovoljenja	Februar 2019

10. PRILOGA – IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA PO INVESTITORJIH OZ. LASTNIKIH ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN FIESA

OZNAKA	OSNOVNI PODATKI ZA IZRAČUN							PO za območje OPPN januar 2017			
	ZAZIDANA POVRŠINA	BRUTO	GRADBENA PARCELA	Lastništvo	NTP= BTPx0,83	faktor	Korigirane NTP	KP nova KO	KP obstoječa KO	Skupaj KP	
A-1	149,50	253,50	675,70	Občina Piran	210,41	0,9	189,36	40.350,48	14.894,95	55.245,43	
A-2	149,50	253,50	664,30		210,41	0,9	189,36	39.969,69	14.755,60	54.725,29	
A-3	149,50	253,50	670,00		210,41	0,9	189,36	40.160,09	14.825,28	54.985,36	
Skupaj A-3	448,50	760,50	2.010,00		631,22		568,09	120.480,26	44.475,83	164.956,08	
C-1	555,00	936,58	1.223,00	Factor Projekt	777,36	1,3	1.010,57	135.737,80	50.361,43	186.099,23	
C-2	266,00	468,29	616,00		388,68	1,3	505,28	68.019,21	25.235,72	93.254,93	
C-3	542,00	936,58	1.110,00		777,36	1,3	1.010,57	131.963,27	48.980,21	180.943,48	
D	212,00	370,75	-		307,72	0,7	215,41	14.911,96	4.219,19	19.131,16	
E-1	107,00	331,65	612,00		275,27	1,3	357,85	54.042,45	20.020,42	74.062,87	
E-2	107,00	331,65	707,00		275,27	1,3	357,85	57.215,73	21.181,62	78.397,35	
garaža pod obj.C		1.220,00			1.012,60	0,7	708,82	49.069,71	13.883,80	62.953,50	
Skupaj C-1 do C-3, D, E-1 in E-2 in GARAŽA pod objekti C-1 do C-3	1.789,00	4.595,50	4.268,00		3.814,27		4.166,35	510.960,13	183.882,39	694.842,52	
F (GH)	2.240,00	4.240,00	3.007,00		Občina Piran	3.519,20	0,7	2.463,44			-
G	180,00	540,00	3.131,00		Smart inženiring	448,20	1,3	582,66	159.292,67	58.688,49	217.981,17
H	448,00	2.100,00		1.743,00		1,3	2.265,90	212.753,39	79.401,78	292.155,17	
Skupaj G in H	628,00	2.640,00		3.131,00		2.191,20		2.848,56	372.046,06	138.090,27	510.136,33

OZNAKA	OSNOVNI PODATKI ZA IZRAČUN							PO za območje OPPN januar 2017		
I-SAMO NOVO	315,00	630,00	472,50	prizidek MK	522,90	1,30	679,77	79.608,91	29.596,00	109.204,92
J-SAMO NOVO	200,00	400,00	300,00	prizidek MOSG in Občina Mislinja	332,00	1,30	431,60	50.545,34	18.791,11	69.336,46
Skupaj I in J	515,00	1.030,00	772,50		854,90		1.111,37	130.154,26	48.387,12	178.541,37
SKUPAJ brez GH	5.620,50	13.266,00	10.181,50		7.491,58		8.694,37	1.133.640,70	414.835,61	1.548.476,31
Skupaj z GH	7.860,50	17.506,00	13.188,50		11.010,78		11.157,81			1.548.476,31

Opomba: Parcela za objekt I in J je izračunana tloris prizidka x 1,5 (218. člen ZGO-1A)