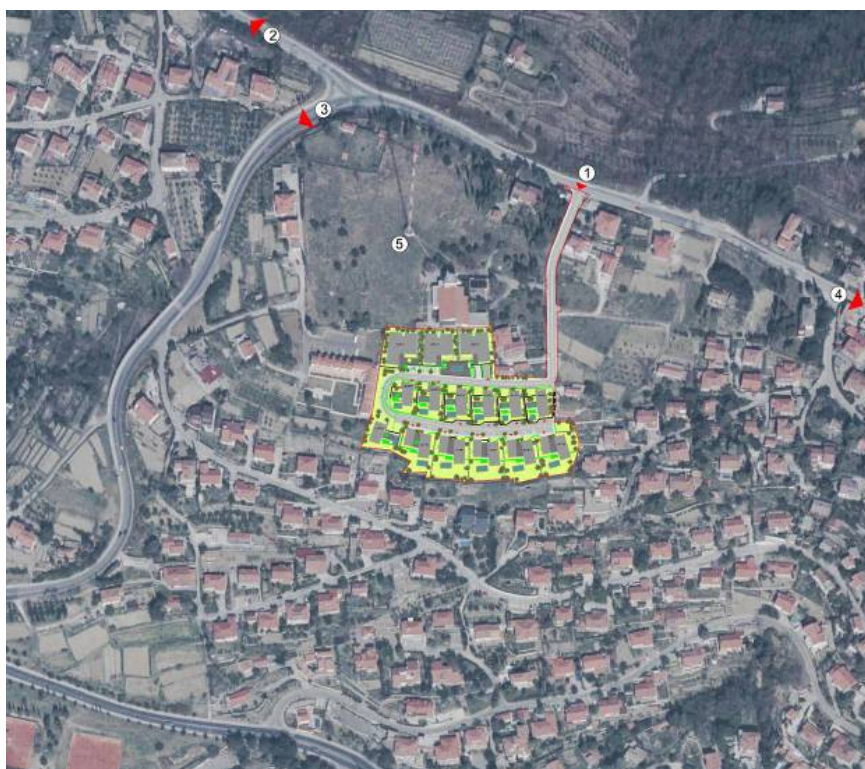


OBČINA PIRAN **COMUNE DI PIRANO**

Naročnik: Občina Piran – Comune di Pirano
Tartinijev trg 2 – Piazza Tartini n2
6330 Piran – Pirano

Izdelovalec: Biro Obala, Projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ulica stare pošte 3
6000 Koper

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN SONČNE VILE BELI KRIŽ



NAZIV NALOGE št. 42/15-1

V Piranu, januar 2016

Biro Obala d.o.o.

Direktor:

Aleš Bucaj, univ. dipl. inž. grad.

Naziv: **Program opremljanja stavbnih
zemljišč za območje OPPN
Sončne vile Beli Križ**

Izdelovalec:  **BIRO OBALA,**
projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ul. Stare pošte 3
6000 Koper

Odgovorna oseba:
Aleš Bucaj, univ.dipl.inž.grad.

Odgovorni nosilec naloge
izvajalca: **Igor Grmek**

Pripravljaivec:



Občina Piran – Comune di Pirano

Tartinijev trg 2 – Piazza Tartini n2

6330 Piran - Pirano

Župan - Sindaco

Peter Bossman

Odgovorni nosilec naloge
naročnika: **Jasmina Bolčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.,** višja svetovalka za
prostorsko planiranje UOP Občine Piran

Št. naloge: **42/15-1**

Datum izdelave: **januar 2016**

VSEBINA

VSEBINA	.....	3
ODLOK	.....	5
1. POVZETEK NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA	.....	6
2. SPLOŠNI PODATKI PROGRAMA OPREMLJANJA	.....	8
2.1	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU IN IZDELOVALCIH	8
2.1.1	PRIPRAVLJAVEC IN NAROČNIK	8
2.1.2	IZDELOVALEC	8
2.2	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	8
2.3	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	9
2.3.1	PREDPISI	9
2.3.2	URADNE ZBIRKE PODATKOV	11
2.3.3	STROKOVNE PODLAGE PROSTORSKIH AKTOV, INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA IN PODATKI	11
2.4	POJMI IN KRATICE	12
3. PREDVIDENE UREDITVE SKLADNO Z IZVEDBENIMI PROSTORSKIMI AKTI	.....	14
3.1	PODATKI O STAVBAH IN PARCELAH NA OBMOČJU UREJANJA	14
3.2	OBSTOJEČA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA	17
3.3	NAČRTOVANA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA	20
4. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME	.....	22
4.1	KOMUNALNA OPREMA	22
4.2	DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	22
4.3	OBRAČUNSKA OBMOČJA NOVE KOMUNALNE OPREME	23
4.3.1	VODOVODNO OMREŽJE V OBRAČUNSKEM OBMOČJU VO-1-2-3-SV	23
4.3.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE V OBRAČUNSKEM OBMOČJU KA-1-2-3-SV	24
4.3.3	CESTNO OMREŽJE V OBRAČUNSKEM OBMOČJU CE-1-2-3-SV	25
4.4	OBRAČUNSKA OBMOČJA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME V OBČINI PIRAN	27
5. STROŠKI IZGRADNJE NOVE INFRASTRUKTURE	.....	28
5.1	OCENA STROŠKOV GOI DEL	28
5.2	OCENA OSTALIH STROŠKOV	29
5.3	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI	30
5.3.1	SKUPNI STROŠKI	30
5.3.2	OBRAČUNSKI STROŠKI	31
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	.....	33
6.1	PODROBNEJŠA MERILA	33
6.1.1	DELEŽ PARCELE IN DELEŽ NETO TLOVISNE POVRŠINE	33
6.1.2	FAKTOR DEJAVNOSTI	34
6.1.3	OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	34
6.2	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE PARCELE IN NTP	35
6.2.1	VSOTA POVRŠIN PARCEL $\Sigma A(J)$ IN VSOTA NTP $\Sigma T(J)$ OBJEKTOV	35
6.2.2	OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE CP_{ij} IN CT_{ij}	36
6.3	OBRAČUNSKI STROŠKI NA ENOTO MERE ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	36

6.3.1	OBRAČUNSKI STROŠKI NA ENOTO MERE ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO NA OBMOČJU CELOTNE OBČINE PIRAN	36
6.3.2	INDEKSIRANJE OBRAČUNSKIH STROŠKOV	37
7	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	38
7.1	PRINCIP IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	39
7.2	PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO IN OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	40
7.3	IZRAČUN NOVIH OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO IN PRIKAZ OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	42
8	TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME	44
9	ODMERJANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA	45
PRILOGE	.....	46

ODLOK

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Sončne vile Beli Križ (Uradni list RS, št. XX/XXX)

1. POVZETEK NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je dokument, ki ga občina sprejme z odlokom. Z njim je določena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je potrebno zgraditi ali rekonstruirati skladno z izvedbenimi prostorskimi akti občine in roki za gradnjo infrastrukture po posameznih enotah urejanja prostora ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna.

Predmetni program opremljanja je izdelan za območje OPPN Sončne vile Beli Križ. Na območju je načrtovana gradnja stanovanjskih objektov.

V programu opremljanja so prikazani stroški komunalnega opremljanja po posamezni komunalni opremi, stroški za opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena, ocenjeni stroški izdelave dokumentacije (OPPN, projektna dokumentacija, druga dokumentacija), stroški nadzora in vodenja gradnje.

Program opremljanja obravnava izgradnjo naslednje nove komunalne opreme:

- prometne površine s cestno razsvetljavo,
- vodovod,
- fekalno kanalizacijo in meteorno kanalizacija.

Poleg komunalne opreme so prikazani tudi stroški za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture državnega pomena, ki ni predmet obračuna komunalnega prispevka:

- distribucijsko elektroenergetsko omrežje in
- telekomunikacijsko omrežje.

S pojmom "izgradnja lokalne gospodarske infrastrukture" so mišljena vsa dela, ki so potrebna, da se posamezna infrastruktura zgradi in po pridobitvi uporabnega dovoljenja preda v last in upravljanje lokalni skupnosti oziroma javni komunalni gospodarski službi.

Skupna površina območja opremljanja obsega približno 1,4 ha zemljišč. Ureditveno območje je enotno. S treh strani je omejeno z obstoječo stanovanjsko zazidavo. Na južni in vzhodni strani s pretežno eno- ali dvostanovanjskimi stavbami in na zahodni strani z večstanovanjskim objektom. Na severni strani območja urejanja se nahaja radijski oddajnik Beli Križ.

V območju urejanja je načrtovana gradnja treh večstanovanjskih vila blokov z enotno garažo v kletni etaži in 12 enostanovanjskih vil. Znotraj območja je predvidena izgradnja servisne ceste, v kateri bo potekala večina komunalne in ostale infrastrukture. Dostop do območja gradnje stanovanjskih objektov bo zagotovljen z novo dovozno cesto, ki se bo priključila na Belokriško cesto. Ta nova dovozna cesta bo služila tudi nekaterim obstoječim stavbam na širšem območju ob območju OPPN, ki pa niso v območju urejanja.

Obračunski stroški za odmero komunalnega prispevka se preračunajo na enoto mere zemljišč in neto tlorisnih površin objektov v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, kot je opredeljeno v poglavju »6.2 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere parcele in NTP«. V poglavju 6.1 so opredeljena podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

V poglavju 6.3 programa opremljanja so prikazani stroški opremljanja zemljišč za obstoječo infrastrukturo, skladno z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran, ki velja za območje celotne občine. Ti stroški so bili nato primerjani s stroški za potrebno novo komunalno opremo za območje OPPN Sončne vile Beli Križ in na podlagi te primerjave so opredeljeni zneski komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki jih bodo morali zavezanci plačati.

Vsi stroški gradnje vse nove gospodarske javne infrastrukture za območje OPPN Sončne vile Beli Križ znašajo 916.748,57 €, ostali stroški za izvedbo projekta, t.j. stroški prostorske in projektne dokumentacije, vodenja projekta, stroški financiranja, itd. znašajo še dodatnih 253.794,56 €.

Skupni stroški za novo komunalno opremo znašajo 1.101.887,53 €. Obračunski stroški za novo komunalno opremo znašajo 927.223,79 €.

Sorazmerni delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju opremljanja znaša 647.600,35 €.

V terminskem planu za gradnjo nove komunalne opreme je določeno, da se bo le-ta gradila istočasno s stavbami na območju opremljanja.

Ta program opremljanja je podlaga za izračun komunalnega prispevka investitorjem na območju OPPN Sončne vile Beli Križ in za pripravo odloka, na podlagi katerega bo lahko občina odmerila komunalni prispevek. Na podlagi odloka bosta lahko občina in investitor sklenila pogodbo o opremljanju, s katero bo investitor zgradil del ali vso manjkajočo komunalno opremo in jo kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi predal v last ter upravljanje občini ali podjetju, ki s komunalno opremo upravlja. Investitor bo v takšnem primeru moral poravnati še del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v proračun občine.

Trenutno opremljanje območja OPPN Sončne vile Beli Križ določata dva člena Odloka o OPPN Sončne vile Beli Križ, to sta 30. in 31. člen. Z uveljavitvijo tega novega programa opremljanja se bosta prenehala uporabljati 30. in 31. člen Odloka o OPPN Sončne vile Beli Križ.

2. SPLOŠNI PODATKI PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 Podatki o pripravljavcu in izdelovalcih

2.1.1 Pripravljavec in naročnik

Pripravljavec in naročnik programa opremljanja je:

Občina Piran – Comune di Pirano

Tartinijev trg 2 – Piazza Tartini n2

6330 Piran - Pirano

Telefon: 05/671-03-00
Fax: 05/671-03-08
Elektronski naslov: obcina.piran@piran.si
ID za DDV: SI29263930
Matična številka: 5883873000

2.1.2 Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja je:

BIRO OBALA, Projektiranje in inženiring, d.o.o.

Koper, Ulica stare pošte 3

6000 Koper – Capodistria

Telefon: 05/663-87-00
Elektronski naslov: info@biroobala.si
ID za DDV: SI47404167
Matična številka: 2225336000

2.2 Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja je akt, s katerim lokalna skupnost določi način financiranja in dinamiko opremljanja zemljišč za gradnjo z gospodarsko javno infrastrukturo na določenem omejenem območju. Takšno omejeno območje je lahko tudi celotno območje občine. S tem programom opremljanja želi pripravljavec urediti stanje na področju opremljanja zemljišč za gradnjo s komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta Sončne vile Beli Križ.

Komunalna oprema, ki je potrebna za nemoteno oskrbo in uporabo stavb, katerih gradnja je načrtovana na območju opremljanja, se lahko financira iz finančnih sredstev zbranih s plačilom komunalnega prispevka, ki ga plačajo zavezanci, ali iz drugih virov, ki ne izhajajo iz namenskega dela občinskega proračuna za opremljanje zemljišč za gradnjo. Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so investitorji v gradnjo objektov na območju urejanja z dotičnim prostorskim aktom

oziroma na območju veljave programa opremljanja ali lastniki objektov, ki se na novo priključujejo na komunalno opremo ali svoje objekte povečujejo ali obstoječim objektom spreminjajo namembnost. Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka lahko del le-tega poravnajo tudi v naravi, tako da zgradijo del ali celotno manjkajočo komunalno opremo in jo predajo v last ter upravljanje lokalni skupnosti - občini.

Na območju opremljanja velja izvedbeni prostorski akt Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sončne vile Beli Križ. Na širšem območju Občine Piran velja Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo št. 2 (Uradni list RS, št. 15/2016), ki je bil sprejet na 11. redni seji Občinskega sveta Občine Piran, dne 11. 02. 2016.

S predmetnim programom opremljanja želi Občina Piran urediti komunalno opremljenost območja OPPN Sončne vile Beli Križ in omogočiti gradnjo stavb na tem območju.

Trenutno opremljanje območja OPPN Sončne vile Beli Križ določata dva člena Odloka o OPPN Sončne vile Beli Križ, to sta 30. in 31. člen. Z uveljavitvijo tega novega programa opremljanja se bosta prenehala uporabljati 30. in 31. člen Odloka o OPPN Sončne vile Beli Križ.

2.3 Podlage za izdelavo programa opremljanja

Program opremljanja sprejme občina z odlokom. Podlaga za pripravo programa opremljanja so Zakon o prostorskem načrtovanju, Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Ob pripravi programa opremljanja je potrebno upoštevati lokalne predpise s področja urejanja prostora in načrt razvojnih programov občinskega proračuna.

Poleg predpisov so v programu opremljanja upoštevane tudi strokovne podlage, iz katerih je moč razbrati vrsto in kapaciteto potrebne infrastrukture, cene te infrastrukture, cene za odkup zemljišč, stroške priprave projektne in tehnične dokumentacije, količino parcel namenjenih gradnji, vsoto neto tlorisnih površin objektov, itd.

2.3.1 Predpisi

Program opremljanja sloni na zakonih, podzakonskih aktih in občinskih aktih, ki veljajo na območju obravnave. Poleg predpisov so pri izdelavi programa opremljanja uporabljena tudi pojasnila, navodila, itd. za izdelavo programov opremljanja in odmerjanje komunalnega prispevka različnih državnih organov.

Državni predpisi so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO);
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1-UPB1 (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15);

- Zakon o gospodarskih javnih službah – ZGJS (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40);
- Zakon o javnih cestah – ZJC (Uradni list RS, št. 33/06 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 57/08 – ZLDUVCP, 69/08 – ZCestV, 42/09, 109/09, 109/10 – ZCes-1 in 24/15 – ZCestn);
- Zakon o cestah – ZCes-1 (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12 in 36/14 – odl. US);
- Zakon o stavbnih zemljiščih – ZSZ (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1);
- Zakon o varstvu okolja - ZVO-1 (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13 in 56/15);
- Zakon o vodah – ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15);
- Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011);
- Pravilnik o povrnitvi stroškov za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/2008);
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11, 8/12 in 108/13);
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15)
- Uredba o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12);
- Pravilnik o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 35/06, 41/08, 28/11 in 88/12);

Državne predpise podrobneje razlagajo različna pojasnila, navodila, sodbe sodišč, itd.. Pri izdelavi programa opremljanja so uporabljene predvsem sledeče:

- Ministrstvo za okolje in prostor RS: Mnenje glede priprave programov opremljanja in odmere komunalnega prispevka, št. 35206-29/2012/2 z dne 13.3.2012;
- Ministrstvo za finance, Davčna uprava RS: Pojasnilo DURS, št. 4230-409352/2013-2 z dne 23. 10. 2013: Prenos komunalne opreme in DDV;
- Sodba upravnega sodišča RS, št. IU 809/2012-12 z dne 14. 3. 2012.

Občinski predpisi, ki veljajo na območju urejanja, akt upravljavca vodovodnega omrežja in gradivo za spremembe in dopolnitve programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran so:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. obj. 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, 20/10);
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran - uradno prečiščeno besedilo št. 2 (Uradni list RS, št. 15/2016);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sončne vile Beli Križ (Uradne objave Primorske novice, št. 1/2010);
- Tehnični pravilnik Rižanskega vodovoda Koper d.o.o.-s.r.l. (Uradni list RS, št. 16/2013);
- Strokovna podlaga Novelacija programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran v letu 2015, št. 11/15-1 z datumom januar 2016, izdelovalca Biro Obala d.o.o..

2.3.2 Uradne zbirke podatkov

Državni organi zbirajo in urejajo uradne podatke o nepremičninah. Med temi podatki smo uporabili podatke iz:

- zemljiške knjige;
- digitalnega katastra;
- katastra stavb;
- katastra gospodarske javne infrastrukture.

Pri uporabi uradnih podatkov smo si pomagali tudi z zbirko podatkov iz spletne aplikacije »3MAP - spletna aplikacija za pregledovanje podatkov v geografskem prostoru« podjetja 3 PORT d.o.o..

(http://portal.3-port.si/public/trimap/piran/javno/javaClient.3map?file=piran_web_plan_nusz)

2.3.3 Strokovne podlage prostorskih aktov, investicijska dokumentacija in podatki

Poleg predpisov in podatkov iz zbirk državnih organov so podlage za izdelavo programa opremljanja strokovne podlage izvedbenih aktov, ceniki komunalne opreme, ceniki nepremičnin, itd.. V tem programu opremljanja so uporabljene naslednje vsebine:

- Občinski podrobni prostorski načrt Sončne vile Beli Križ, št. 30/2008 z datumom januar 2010, izdelovalca PIA Studio, d.o.o..
- Strokovne podlage za izdelavo OPPN Sončne vile Beli Križ, večina v fazi IDP:
 - o 1 Načrt arhitekture, št. 147/07 z datumom september 2008, projektanta ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o.;
 - o 3 Načrt zunanje ureditve, št. 77/08 z datumom september 2008, projektanta ECO-ING, ekološki inženiring, cenitve in svetovanje, d.o.o.;
 - o 3/1 Načrt gradbenih konstrukcij – dovozna cesta s priključkom na regionalno cesto R3 št. 629, odsek 1479, v km 1,4+49m, št. 77-1/08 z datumom september 2008, projektanta ECO-ING, ekološki inženiring, cenitve in svetovanje, d.o.o.;

- 3/2 Načrt gradbenih konstrukcij – servisna cesta, št. 77-2/08 z datumom september 2008, projektanta ECO-ING, ekološki inženiring, cenitve in svetovanje, d.o.o.;
 - 3/3 Načrt gradbenih konstrukcij – meteorna in sanitarna kanalizacija, št. 77-3/08 z datumom september 2008, projektanta ECO-ING, ekološki inženiring, cenitve in svetovanje, d.o.o.;
 - 3.1 Drugi gradbeni načrti – Vodovod, št. 240/D-09-IDP z datumom februar 2009, projektanta Komunala projekt, družba za projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljana;
 - 4 Načrt električnih instalacij in električne opreme – Načrt nizkonapetostnega omrežja in javne razsvetljave, št. 9005 z datumom marec 2009, projektanta LIZ-proel d.o.o.;
 - 6 Načrt telekomunikacijskega omrežja (IDZ), št. IDZ 147/07 z datumom april 2008, projektanta Novera d.o.o.;
 - Program opremljanja stavbnih zemljišč za objekte OPPN Sončne vile Beli Križ, št. 49/09 z datumom december 2009, izdelovalca GEAS d.o.o.;
 - Recenzijsko poročilo o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Sončne vile Beli Križ, št. IBK 11/09 z datumom 16. 9. 2009, izvajalca recenzije INŽENIRSKI BIRO KOPER, Dušan Ivančič s.p..
- Cena za odkup zemljišč za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture: podatek Občine Piran;
 - Povprečne cene GOI del za nizko gradnjo: baza podatkov Biro Obala d.o.o..

2.4 Pojmi in kratice

- GP..... parcela namenjena gradnji objekta (gradbena parcela);
- NTP..... neto tlorisna površina objekta;
- KPi..... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju;
- KP..... celotni komunalni prispevek za posamezni objekt;
- A_p..... površina parcele namenjene gradnji objekta;
- A_t..... vsota neto tlorisnih površin obstoječega ali predvidenega objekta;
- D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 < D_p < 0,7$);
- D_t delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 < D_t < 0,7$); $D_p + D_t = 1$;
- K_d..... faktor dejavnosti glede na klasifikacijo objekta skladno u Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena;
- C_{pij}..... stroški opremljanja m² gradbene parcele z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju;
- C_{tij}..... stroški opremljanja m² NTP z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;

- C_p skupni stroški opremljanja m^2 gradbene parcele na obračunskem območju;
 C_t skupni stroški opremljanja m^2 NTP na obračunskem območju;
 i vrsta komunalne opreme;
 j obračunsko območje.

3. PREDVIDENE UREDITVE SKLADNO Z IZVEDBENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Območje urejanja opredeljuje OPPN Sončne vile Beli Križ. OPPN je bil sprejet in pričel veljati v začetku leta 2010. Območje obsega nezazidana in delno zazidana stavbna zemljišča v velikosti približno 14.000 m². Na območju je predvidena gradnja dvanajstih enostanovanjskih hiš, treh večstanovanjskih vila blokov s skupno podzemno garažo in gospodarska infrastruktura za oskrbo načrtovanih stavb. Potek gospodarske infrastrukture je predviden tudi izven območja urejanja.

Načrtovana gospodarska infrastruktura se deli na tri vrste infrastrukture: gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena, t.j. komunalna oprema, gospodarska javna infrastruktura državnega pomena in gospodarska infrastruktura zasebne narave znotraj območja urejanja.

3.1 Podatki o stavbah in parcelah na območju urejanja

Na južnem in osrednjem delu območja OPPN je načrtovana gradnja 12 enodružinskih vil. Pozidava je zasnovana v dveh vrstah: v spodnji vrsti je predvideno 6 vil ter v zgornji vrsti preostalih 6 vil. Vile so etažnosti P+1 ali P+2. Ob vsaki od 12 enodružinskih vil je predviden vrt z odprtim bazenom. Dimenzije vil so v OPPN predpisane z grafičnimi gradbenimi linijami za vsako etažo posebej. Vsaka enostanovanjska vila ima v OPPN predpisano parcelo namenjeno gradnji.

Na severnem delu območja OPPN je predvidena gradnja treh večstanovanjskih vila blokov. V vsakem od treh vila blokov je predvideno po 8 stanovanjskih enot. Vila bloki so etažnosti P+2, pri čemer je pod vsemi tremi vila bloki predvidena enotna kletna etaža, ki je namenjena parkiranju, shrambam ter drugim skupnim prostorom in napravam. Pred objekti je predviden skupni zunanji bazen, s pripadajočimi tehnični prostori, ki se nahajajo pod nivojem terena. Parkirišča za obiskovalce se uredijo na parkirnem pasu ob dovozni cesti (pravokotno parkiranje). V garaži je predvidenih približno 44, zunaj pa 7 parkirnih mest. Maksimalni gabariti večstanovanjskih vila blokov so predpisani z gradbenimi linijami posameznih etaž pod terenom in nad terenom. Zaradi skupne podzemne garaže je v OPPN za vse tri vila bloke skupaj predvidena ena enotna parcela namenjena gradnji.

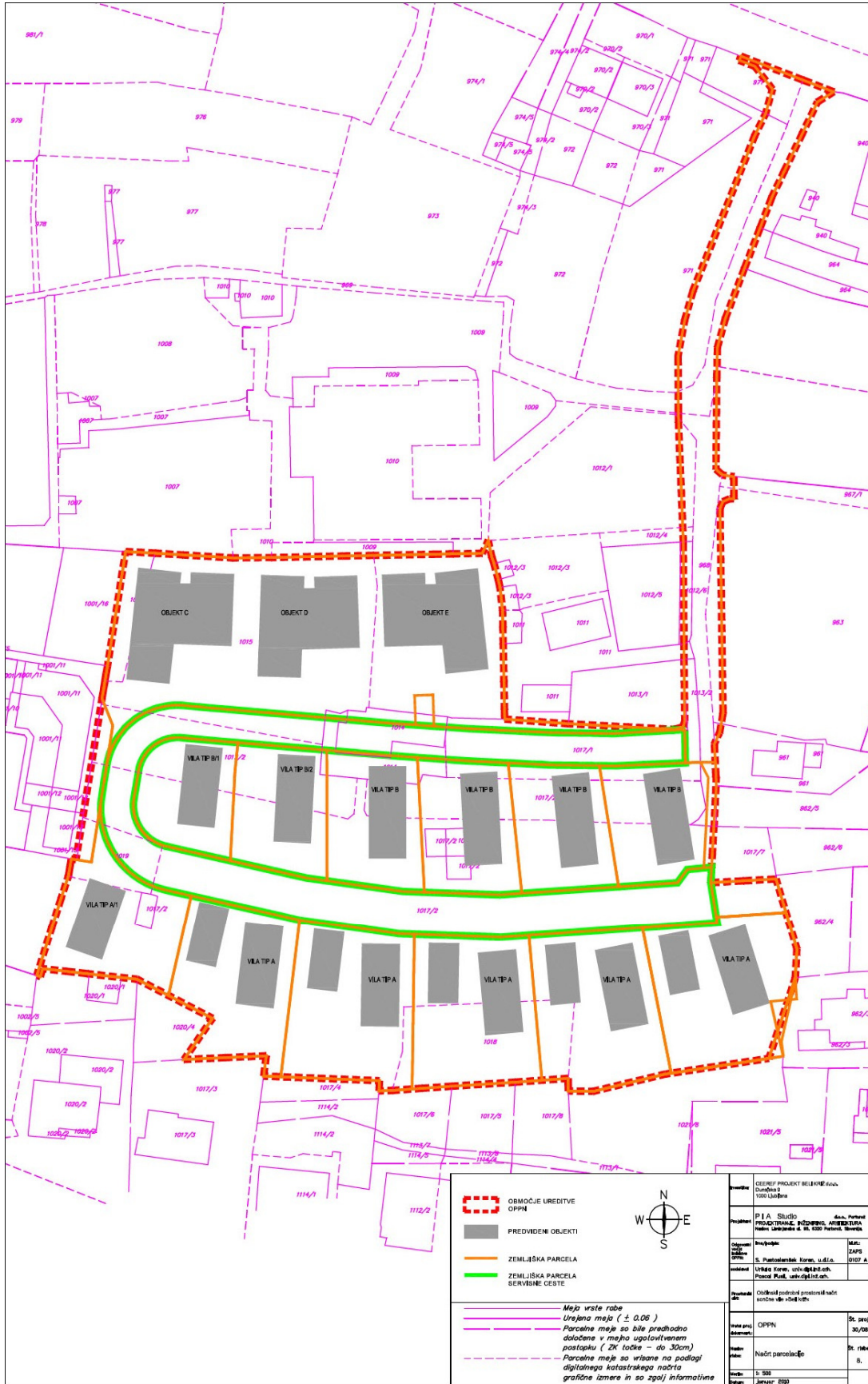
Investitor je na začetku leta 2012 podal vlogo za odmero komunalnega prispevka za stavbe v območju OPPN po takrat veljavnem programu opremljanja. K vlogi je bil priložen del projekta PGD, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka. Upravno sodišče je takrat izdalo odločbo o odmeri komunalnega prispevka sicer odpravilo, ampak podatki o stavbah iz PGD so najnatančnejši, kar jih lahko uporabimo za izdelavo programa opremljanja.

Vsote neto tlorisnih površin (NTP) stavb ($\sum At_i$) so sledeče:

- | | |
|--|---------------------------|
| - stanovanjski del vseh treh večstanovanjskih stavb: | 2.751,96 m ² |
| - garažni del večstanovanjskih stavb: | 1.083,32 m ² |
| - vsota NTP vseh 12 enostanovanjskih stavb skupaj: | 3.268,65 m ² . |

Enako so iz PGD privzete tudi površine zemljišč namenjene gradnji stavb (A_p):

- | | |
|---|-------------------------|
| - vse tri večstanovanjske stavbe in garaža: | 2.809,00 m ² |
|---|-------------------------|



Slika 2: prikaz Načrta parcelacije iz OPPN Sončne vile Beli Križ

3.2 Obstoječa gospodarska infrastruktura

Gospodarsko infrastrukturo delimo na javno gospodarsko infrastrukturo in zasebno infrastrukturo. Javna gospodarska infrastruktura se deli na gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena in lokalnega pomena. Gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena imenujemo komunalna oprema.

Obstoječa gospodarska javna infrastruktura je tista infrastruktura, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Na širšem območju urejanja se nahaja naslednja obstoječa gospodarska javna infrastruktura:

- cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu,
- območja javnih odprtih in zelenih površin,
- območja za ravnanje z odpadki,
- elektroenergetsko omrežje in
- telekomunikacijsko omrežje.

Javne ceste

Javne ceste so prometne površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste so opremljene z ukrepi in napravami za odvodnjavanje, cestno razsvetljavo, opornimi in podpornimi konstrukcijami, itd. Javne ceste se delijo na državne in občinske, predmet odmere komunalnega prispevka so lahko samo občinske ceste.

Občinske ceste so javne ceste, ki niso kategorizirane kot državne ceste.

Dovoz do ureditvenega območja bo urejen po načrtovani novi dovozni cesti in rekonstruiranem obstoječem priključku te ceste na regionalno cesto R3, št. 629, odsek 1479, Valeta-Beli Križ-Piran (t.j. Belokriška cesta). Na mestu načrtovane nove dovozne ceste je sedaj urejena javna pot JP 813041 Belokriška cesta, ki služi za dostop nekaj obstoječim objektom v okolici. Obstoječa cesta je ozka in v makadamski izvedbi.

Vodovodno omrežje

Javni vodovod je sistem vodovodov, objektov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v omrežje, s pomočjo katerega se zagotavlja preskrba s pitno vodo. Objekte in naprave javnega vodovoda uvrščamo med objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, in imajo status grajenega javnega dobra. Sistem sestavljajo omrežja in naprave sekundarnega, primarnega in magistralnega pomena.

Primarno omrežje in naprave služijo za oskrbovanju dveh ali več stanovanjskih ali drugih območij v ureditvenem območju naselja, kot so v splošnem: vodnjaki, črpališča, prečrpališča, zajetja in naprave za bogatenje podtalnice. Primarno omrežje sestavljajo tudi naprave za čiščenje in pripravo vode na primarnem omrežju, vodohrani, cevovodi od črpališč ali zajetij do

sekundarnega vodovodnega omrežja in vodohranov ter sami cevovodi med posameznimi stanovanjskimi ali drugimi območji v ureditvenem območju naselja.

Sekundarno omrežje in naprave so namenjeni neposrednemu priključevanju porabnikov na posameznem stanovanjskem ali drugem območju. Poleg tega je sekundarnega značaja tudi hidrantno omrežje, omrežje za vzdrževanje javnih površin, črpališča in naprave za dvigovanje ali reduciranje tlaka vode na sekundarnem omrežju in morebitne naprave za čiščenje in pripravo vode na sekundarnem omrežju.

Vodovodno omrežje na širšem obravnavanem območju se oskrbuje iz vodovodnega sistema obalnih občin Javnega podjetja Rižanski vodovod Koper d.o.o..

Obstoječi objekti ob obravnavanem območju se napajajo preko obstoječega sekundarnega in primarnega vodovodnega omrežja. Na mestu predvidene nove dovodne ceste je v makadamski dovodni cesti vgrajen obstoječa vodovodna cev iz pocinkanega železa premera 30 mm, ki je v Belokriški cesti priključena na obstoječo cev AC ϕ 200 mm.

Kanalizacijsko omrežje

Javna kanalizacija je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v sekundarno, primarno ali magistralno kanalizacijsko omrežje in s pomočjo katerega se zagotavlja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih javnih površin. Objekte in naprave javne kanalizacije uvrščamo med objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja.

Primarno omrežje so centralna čistilna naprava in kanalski vodi, kanali ter z njimi povezane tehnološke naprave. To so črpališča in druge naprave za prečrpavanje odpadnih voda v vodih, ki služijo za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode iz dveh ali več sekundarnih kanalizacijskih omrežij na posameznih območjih naselja ter za odvajanje tehnoloških odpadnih voda iz enega ali več proizvodnih obratov, ki so na območju takšnega naselja in se zaključijo v komunalni ali skupni čistilni napravi.

Sekundarno kanalizacijsko omrežje javne kanalizacije (v nadaljnjem besedilu: sekundarno omrežje) je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, kot so peskolovi, lovilci olj in maščob, črpališča za prečrpavanje odpadne vode ipd., ki služijo za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode na območju naselja ali njegovega dela.

Priključek stavbe na javno kanalizacijo je kanalski vod ter z njim povezane tehnološke naprave kot so peskolov, lovilce olj in črpališče za prečrpavanje odpadne vode, ki so namenjeni odvajanju odpadne vode v omrežje javne kanalizacije. Priključki stavb na javno kanalizacijo, pretočne ter nepretočne greznice in male čistilne naprave z zmogljivostjo, manjšo od 50 PE, niso objekti javne kanalizacije.

V okolici območja urejanja je že zgrajena javna kanalizacija v ločenem ali mešanem sistemu. Tako sta v Belokriški cesti fekalni kanal ϕ 100 mm in meteorni prepust, ki odvaja meteorne vode v naravno grapo proti Fiesi. V Lepi cesti južno od območja urejanja sta zgrajena fekalni kanal ϕ 250 mm in meteorni kanal ϕ 300 mm, na katera se bo priključila načrtovana nova kanalizacija

območja OPPN Sončne vile. Vsa fekalna kanalizacija iz naselij Piran, Portorož, Lucija, Strunjan, Fiesa, Malija, Mala Seva in dela Seče se odvaja na centralno čistilno napravo Piran. Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije stekajo v končni recipient Jadransko morje.

Javne odprte in zelene površine

Med odprte javne in zelene površine se v Občini Piran štejejo javna parkirišča in javne garažne hiše, javne zelenice, parki, trgi, pešpoti, urejena morska obala, vse na območju mestnih naselij v občini, oziroma v območju, ki ga opredeljuje obračunsko območje 1-2-3 skladno z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka v Občini Piran. Območje OPPN Sončne vile Beli Križ se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Ravnanje z odpadki

Obstoječa javna komunalna oprema za ravnanje z odpadki v Občini Piran so odlagališče Dragonja in center za ravnanje z odpadki ob odlagališču ter zbiralnice ločenih frakcij odpadkov (ekološki otoki). Zbirna in odjemna mesta za preostale mešane odpadke in biološke odpadke so v lasti lastnikov stavb, v katerih odpadki nastajajo, in niso javna infrastruktura. Zbirna in odjemna mesta za preostale odpadke so običajno locirana na parceli namenjeni gradnji stavb, kateri zbirno oziroma odjemno mesto služi. V primeru večstanovanjskih stavb je zbirno in odjemno mesto za preostale odpadke običajno skupno in ponekod locirano ob zbirno in odjemno mesto za ločeno zbrane frakcije odpadkov. V vseh primerih morajo biti vsa zbirna in odjemna mesta dostopna za vozila za odvoz odpadkov. Pri odvozu odpadkov je izjemoma urejen posebni režim v zgodovinskem delu mesta Piran.

Elektroenergetsko omrežje

Elektroenergetsko omrežje se ločuje na prenosno in distribucijsko omrežje. Prenosno omrežje je v domeni systemskega operaterja ELES d.o.o., medtem ko na območju Občine Piran za distribucijsko omrežje skrbi družba Elektro Primorska d.d.. Prenosno omrežje do območja Občine Piran se zaključi v RTP Lucija, od koder se nadaljuje distribucijsko omrežje.

Distribucijsko elektroenergetsko omrežje obsega v splošnem RTP 35/20/10 kV, TP 20/0,4 kV, TP 10/0,4 kV, srednjenapetostne prostozračne in pokabljene kablovode nazivne napetosti 35 kV, 20 kV in 10 kV ter nizkonapetostno omrežje, vključno z vsemi razdelilnimi omarami. Elektroenergetski priključki, vključno z razdelilno-merilnimi omarami so v lasti lastnikov objektov, ki se na omrežje priključujejo.

Na območju urejanja OPPN Sončne vile Beli Križ in neposredno ob tem območju se nahaja nizkonapetostno in srednjenapetostno prostozračno omrežje. Prostozračno omrežje na območju urejanja bo potrebno pokablit in/ali prestaviti. Območje OPPN se bo na obstoječe omrežje navezalo v TP Pod anteno.

Telekomunikacijsko omrežje

Na območje urejanja OPPN Sončne vile Beli Križ posega prostozračno telekomunikacijsko omrežje Telekoma Slovenije d.d.. Širše območje ob območju urejanja OPPN je opremljeno z

omrežjem operaterja kableske televizije. Območje OPPN se bo na obstoječi omrežji navezalo v razdelilnih omarah neposredno ob območju urejanja.

3.3 Načrtovana gospodarska infrastruktura

Stavbe se oskrbujejo z javnimi dobrinami preko vodov, objektov in naprav gospodarske infrastrukture. Nekatere dobrine oziroma infrastrukturo za njihovo zagotavljanje skladno s predpisi zagotavlja država (neposredno ali posredno), nekatero infrastrukturo si je dolžan zagotoviti investitor sam, tretji tip infrastrukture pa je gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena, t.i. komunalna oprema, ki jo je dolžna zagotavljati lokalna skupnost oziroma občina. V OPPN je načrtovana gradnja naslednje infrastrukture:

- Prometna infrastruktura obsega dovozno cesto od priključka na Belokriško cesto do samega območja zazidave in servisno cesto znotraj območja zazidave. Ob obeh cestah je predviden pločnik in cestna razsvetljava. V prometne površine, sicer za peš promet, spada tudi stopnišče na vzhodni strani zazidave, med koncem dovozne ceste in spodnjim krakom servisne ceste.
- Parkiranje je predvideno v garažah ali na zemljišču posameznih stavb. Poleg tega je predvidena tudi ureditev vzdolžnega parkiranja za 8 osebnih vozil ob spodnjem kraku servisne ceste.
- Kanalizacija je predvidena v ločenem sistemu za odvajanje fekalnih in meteornih vod z območja zazidave. Predvidena je v servisni cesti in na južnem delu zazidave. Meteorna kanalizacija je zasnovana kot cevni zadrževalnik. Z dovozne ceste se odvajajo samo meteorne vode.
- Vodovodno omrežje služi zagotavljanju sanitarne in požarne vode za celotno območje. Zgraditi je potrebno vodovodno omrežje iz cevi NL DN 150 mm v dovozni cesti in vodovodno zanko iz cevi NL DN 100 mm v servisni cesti in na vzhodu zazidave.
- Območje bo napajano z električno energijo iz obstoječe TP Pod anteno. Zgraditi je potrebno novo nizkonapetostno omrežje v kabelski kanalizaciji in pokablit obstoječe prostozračno omrežje.
- Predvidena je izvedba novega telekomunikacijskega omrežja v kabelski kanalizaciji od dovozne ceste do območja zazidave. Telekomunikacijsko omrežje je predvideno z optičnimi kabli. Poleg tega je predvidena tudi gradnja omrežja kableske televizije.
- Predvideno je ogrevanje stavb z utekočinjenim naftnim plinom, za katerega je načrtovana plinska postaja s plinohramom na koncu servisne ceste v zelenici ob obračališču. V servisni cesti je načrtovana gradnja plinovoda za oskrbo stavb.
- Ob vsaki enostanovanjski stavbi je potrebno zagotoviti prostor za zbiranje gospodinjskih odpadkov. Večstanovanjske stavbe bodo imele skupno mesto za zbiranje gospodinjskih odpadkov. Ob servisni cesti, pri uvozu v garažo večstanovanjskih stavb je predvideni ekološki otok za zbiranje ločenih frakcij odpadkov.

Gospodarska javna infrastruktura državnega pomena znotraj območja urejanja sta elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje.

V OPPN je predvidena gradnja novega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja za oskrbo načrtovanih stavb z električno energijo. Novo omrežje je načrtovano v kabelski kanalizaciji in se priključuje na obstoječe omrežje v transformatorski postaji Pod anteno. Zaradi urejanja prostora za gradnjo stavb je načrtovana tudi zamenjava obstoječega prostozračnega omrežja z novim omrežjem v kabelski kanalizaciji.

Telekomunikacijsko omrežje je predvideno v izvedbi optičnih kablov v kabelski kanalizaciji. Poleg optičnih kablov je predvidena tudi vgradnja kablov za kabelsko televizijo in druge informacijske vode.

Med državna omrežja spada tudi Belokriška cesta z oznako R3-629/1479 Valeta-Beli Križ- Piran, na katero se priključuje v OPPN načrtovana dovozna cesta.

Načrtovana komunalna oprema za oskrbo območja OPPN so:

- dovozna cesta od priključka na Belokriško cesto do začetka servisne ceste oziroma območja zazidave, vključno s križiščem/obračališčem na začetku servisne ceste, pločnikom in javno razsvetljava ob dovozni cesti.;
- fekalna in meteorna kanalizacija v območju zazidave ter meteorna kanalizacija v južnem delu dovozne ceste;
- vodovodno omrežje v dovozni cesti in v območju zazidave.

Načrtovana komunalna oprema je podrobneje opisana v poglavju 4., kjer so opisana tudi obračunska območja le-te.

Interna infrastruktura območja urejanja so vodi, objekti in naprave, ki služijo oskrbi stavb v območju in niso ne infrastruktura državnega pomena, niti komunalna oprema. Običajno interno infrastrukturo zagotavlja investitor oziroma lastniki stavb ali pa podjetja, ki z lastniki sklenejo pogodbo za oskrbo njihovih stavb. Interna infrastruktura območja OPPN Sončne vile Beli Križ je:

- servisna cesta s pločnikom in cestno razsvetljava;
- območje vzdolžnega parkiranja ob južnem kraku servisne ceste;
- stopnišče na vzhodnem delu območja zazidave med kocem dovozne ceste in koncem južnega kraka servisne ceste;
- plinsko omrežje v servisni cesti in plinohrami vzhodno od obračališča;
- postavitvena mesta za zabojnike za zbiranje preostanka mešanih odpadkov in postavitveno mesto za zabojnike za ločene frakcije odpadkov.

Investitor mora zagotoviti dostopnost do zbirnih in odjemnih mest za odpadke za vozila, ki odvažajo odpadke, skladno s pogoji nosilca gospodarske javne službe varstva okolja, ki skrbi za ravnanje z odpadki.

4. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME

4.1 Komunalna oprema

Komunalna oprema so omrežja, objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, ki služijo:

- izvajanju obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja – oskrba s pitno in požarno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne in padavinske vode, ravnanje z odpadki;
- izvajanju izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko na območjih, kjer je priključitev obvezna – distribucija toplotne energije, distribucija zemeljskega plina;
- in objekti grajenega javnega dobra – občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Z Odlokom o dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dejavnosti distribucije toplote na območju občine Piran (Urad. objave Primorskih novic, št. 29/2008) je določeno, da se za opravljanje javne službe distribucije zemeljskega plina in toplotne energije podeli koncesija. Isti odlok tudi določa, da se določbe odloka ne uporabljajo za distribucijo utekočinjenega naftnega plina, ki pa se trenutno distribuira v določenih naseljih Občine Piran. Iz navedenega izhaja, da se za komunalno opremo za distribucijo plina in toplotne energije na območju Občine Piran ne obračuna in odmeri komunalni prispevek. Posledično plinovodno in toplovodno omrežje nista obravnavana v programu opremljanja kot komunalna oprema.

Distribucija električne energije in zagotavljanje dostopa do elektronskih komunikacij sta službi državnega pomena.

4.2 Določanje obračunskih območij

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

Obračunska območja so določena po naslednjih kriterijih:

- območje, na katerem je zagotovljeno priključevanje na posamezno komunalno opremo (t.i. oskrbno območje),
- območje je v prostorskih aktih določeno kot poselitveno območje,
- območje je geografsko in funkcionalno zaključeno,
- območja, določena na podlagi prejšnjih dveh kriterijev, se lahko še dodatno deli, v kolikor se stroški komunalne opreme, preračunani na primerljivo enoto mere, bistveno razlikujejo (gostota komunalnih vodov, zahtevnejša gradnja zaradi lastnosti terena).

Obračunsko območje se določi za vsako posamezno komunalno opremo posebej. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije, je lahko razdeljeno na več obračunskih območij

komunalne infrastrukture, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja na posamezni vod komunalne infrastrukture.

Območje opremljanja OPPN Sončne vile Beli Križ je manjše območje, ki je geografsko in funkcionalno zaključeno. Načrtovane vrste objektov so med seboj primerljive. Zaradi navedenega je območje OPPN enotno geografsko območje za oblikovanje obračunskih območij posamezne komunalne opreme.

4.3 Obračunska območja nove komunalne opreme

Območje OPPN Sončne vile Beli Križ se nahaja znotraj poselitvenega območja, prostorske enote PS-30 namenjene za stanovanja.

Območje OPPN Sončne vile je glede na zahtevano potrebno novo komunalno opremo v Odloku o OPPN neopremljeno s sekundarnim cestnim omrežjem, sekundarnim vodovodom in sekundarno kanalizacijo. V območju je predvidena gradnja 12 enostanovanjskih stavb in treh večstanovanjskih stavb s skupno podzemno garažo – torej so vsi objekti po namembnosti enaki.

Iz navedenega izhaja, da je območje opremljanja potrebno opremiti s sledečo komunalno opremo, ki se uvršča v posamezna obračunska območja, kot jih označuje program opremljanja za območje celotne občine:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| - sekundarni vodovod | oznaka obračunskega območja: VO-1-2-3 |
| - sekundarna kanalizacija | oznaka obračunskega območja: KA-1-2-3 |
| - sekundarne ceste | oznaka obračunskega območja: CE-1-2-3 |

Ker se opremlja manjše območje OPPN Sončne vile Beli Križ, se za lažje razpoznavanje obračunskih območij in posledično obračunskih stroškov v nadaljevanju oznakam posameznih obračunskih območij pripoji pripona –sv.

Tako so obračunska območja nove komunalne opreme v območju OPPN Sončne vile:

- | | |
|--------------------------------|--|
| - novi sekundarni vodovod | oznaka obračunskega območja: VO-1-2-3-sv |
| - nova sekundarna kanalizacija | oznaka obračunskega območja: KA-1-2-3-sv |
| - nove sekundarne ceste | oznaka obračunskega območja: CE-1-2-3-sv |

4.3.1 Vodovodno omrežje v obračunskem območju VO-1-2-3-sv

Stavbe v ureditvenem območju bodo priključene na načrtovani vodovod v območju zazidave z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka v Belokriški cesti. Od obstoječega vodovoda do območja zazidave je predviden vodovod iz nodularne litine NL DN 150 mm v dolžini približno 145,30m v načrtovani dovozni cesti. Na koncu dovozne ceste se na cev NL DN 150 mm priključi načrtovana vodovodna zanka iz nodularne litine NL DN 100mm. Načrtovana zanka NL DN 100mm poteka v načrtovani interni servisni cesti in načrtovanem stopnišču na vzhodu zazidave. Načrtovana zanka bo dolga približno 293,40m.

Cevovodi bodo opremljeni z vso potrebno vodovodno armaturo in s podzemnimi hidranti, ker potekajo cevi večinoma v cestišču in urejenih površinah. Oskrbo s sanitarno pitno in požarno vodo se zagotovi iz obstoječega javnega vodovoda AC 200, ki poteka ob robu obstoječega cestišča Belokriške ceste.

Od javnega vodovoda se bodo odcepili priključki k posameznim stavbam. Priključki bodo zasebni in zato niso komunalna oprema.

Za potrebe izdelave OPPN je bil izdelan idejni projekt (IDP) vodovodnega omrežja: 3.1 Drugi gradbeni načrti – Vodovod, št. 240//D-09-IDP z datumom februar 2009, projektanta Komunala projekt, družba za projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljana.

V IDP je navedena ocena stroškov izvedbe vodovodnega omrežja:

- | | |
|----------------|-------------|
| - NL DN 150 mm | 43.590,00 € |
| - NL DN 100 mm | 73.350,00 € |

Cene so podane brez DDV.

4.3.2 Kanalizacijsko omrežje v obračunskem območju KA-1-2-3-sv

Načrtovano sekundarno kanalizacijsko omrežje obsega izgradnjo sekundarne fekalne kanalizacije in sekundarne meteorne kanalizacije območja urejanja, torej ločeni sistem kanalizacije. Kanalizaciji bosta zbirali in odvajali odpadne in padavinske vode iz objektov, streh in dvorišč ter ceste območja OPPN in treh sosednjih objektov izven območja. Načrtovani kanalizaciji se priključujeta na ločeni kanalizacijski sistem Občine Piran v Lepi cesti.

FEKALNA KANALIZACIJA

Predviden sistem fekalne kanalizacije zagotavlja zbiranje kuhinjskih in straniščnih odpadnih vod iz posameznih objektov in vodenje le teh v obstoječ sistem javne kanalizacije. Fekalna kanalizacija bo sestavljena predvidoma iz pet kanalov. Sanitarni kanal S1 poteka po južnem robu območja jugo-vzhodno od objektov A in se priključuje na kanal SO, ki poteka jugo-zahodno od objektov A in A/1 ter nato proti jugu do Lepe ceste, kjer se priključuje na obstoječo kanalizacijo. Trase kanalov S3 in S4 potekajo po območju servisne ceste. Kanal S4 se podaljša, oziroma prične že v dovozi cesti. Podaljšani del kanala S4 ni predmet obračunskih stroškov., tako da se nanj priključita še objekta z naslovom Belokriška c. 37 in 37A.

Kanal S2 poteka v smeri sever – jug med skrajnima zahodnima objektoma tipa A in se priključuje na kanal S0. Na kanal S3 se priključuje stanovanjski objekt z naslovom Belokriška cesta 39.

Dolžine posameznih kanalov so naslednje: S0=99m, S1=97 m, S2=35 m, S3=81 m, S4=192 m. Vsi kanali so predvideni premera 200mm.

Dimenzija priključnega kanala v Lepi cesti je zadostnih dimenzij.

METEORNA KANALIZACIJA

Meteorne vode se bodo preko sistema požiralnikov in peskolovov vodile v meteorno kanalizacijo, ki bo sestavljena predvidoma iz petih kanalov. Kanal M1, se priključuje na meteorni kanal M0, in poteka jugo-vzhodno od predvidenih stanovanjskih objektov tipa A. Kanal M0 poteka jugo zahodno od stanovanjskih objektov tipa A in A/1, nato pa zavije proti jugu in se v Lepi cesti priključuje na obstoječo meteorno kanalizacijo. Trase kanalov M3 in M4 potekajo po območju zazidave v servisni cesti, pri čemer se kanal M4 prične že približno 50 m v dovozni cesti. Kanal M3 in M4 se priključujeta na kanal M2, ki poteka v smeri sever – jug med skrajnima zahodnima objektoma tipa A in se priključuje na kanal M0. Na kanal M4 se bosta priključila še objekta z naslovom Belokriška c. 37 in 37A.

Kanali M1, M3 in M4 so zasnovani tako, da bodo na štirih odsekih predstavljali meteorni zadrževalnik. Iz posameznih meteorovnih zadrževalnikov se bodo vode v omejenih količinah spuščale v kanal M0 in naprej v obstoječ sistem odvodnjavanja. Skupna računsko kapaciteta zadrževalnikov je 122 m³.

Dolžine posameznih kanalov so naslednje: M0= 97 m, M1=94 m, M2=34 m, M3=82 m, M4=230 m. Zaradi strmega terena bo potrebno izvesti več kaskadnih jaškov. Predvidena je uporaba PVC cevi DN 200 mm S-8, BC DN 300 mm in ABC cevi DN 800 mm. Na iztoku iz cevovnih meteorovnih zadrževalnikov je predvidena namestitvev dušilk, katerih kapacitete se bodo določile v nadaljnjih fazah projektiranja. Prav tako se bo v nadaljnjih fazah projektiranja predvidel sistem varnostnih prelivov, ki bo zagotavljal funkcioniranje v času ekstremnih nalivov.

Za potrebe izdelave OPPN je bil izdelan idejni projekt (IDP) kanalizacijskega omrežja: 3/3 Drugi gradbeni načrti – Meteorovna in sanitarna kanalizacija, št. 77-3/08 z datumom februar 2009, projektanta ECO-ING d.o.o.. V IDP je navedena ocena stroškov izvedbe kanalizacijskega omrežja v višini 349.650,00 € brez DDV.

4.3.3 Cestno omrežje v obračunskem območju CE-1-2-3-sv

Načrtovano novo cestno omrežje predstavlja dovozna cesta s priključkom na Belokriško cesto in vključno z začetnim delom servisne ceste, ki bo služil kot obračališče, če bi investitor ogradil območje zazidave. Ob cesti je predviden enostranski pločnik. Na mestu bodoče dostopne ceste je trenutno zgrajena mnogo ožja javna pot, ki služi za dovoz obstoječim objektom. Obstoječo pot bo v celoti nadomestila nova dovozna cesta. K cestnemu omrežju prištevamo tudi opremo, ki je potrebna za nemoteno uporabo cest. To je cestna razsvetljava in oprema ter naprave za odvodnjavanje ceste, če na območju ni zgrajena meteorna kanalizacija.

Ceste v okolju zavzemajo določen prostor, ki je omejen z mejo cestnega telesa. Za nemoteno vzdrževanje cest mora imeti upravljavec lastninsko ali katerokoli drugo ustrezno pravico na zemljiščih, na katerih so ceste zgrajene. Zaradi navedenega je potrebno v stroške za gradnjo cest všteti tudi strošek odkupa zemljišč, na katerih bodo ceste zgrajene.

DOVOZNA CESTA

Nova dovozna cesta bo dvopasovna z dvosmernim prometom. Njena širina bo od 5,0 m do 5,5 m. Predvidena dolžina dovozne ceste je 142,58 m. Ob cesti je predviden pločnik širine od 1,2 m do 1,6m, ki bo od vozišča dvignjen s cestnim robnikom 15/25 cm. Širina vozišča in pločnika v območju priključka na Belokriško cesto bo najmanj 5,5m in 1,6 m z ustreznimi razširitvami v krivinah. Predvidena širina bankine se bo prilagajala terenskim danostim in bo znašala med 0,5 m in 1,0 m.

Na koncu dovozne ceste se prične servisna cesta. Križišče servisne ceste in njen začetek v dolžini približno 10 m bo tudi javna infrastruktura zaradi zagotavljanja obračališča v primeru, da bi investitor ograbil območje zazidave. Celotna dolžina servisne ceste, ki bo javna, znaša približno 10 m.

Ob cesti bo na posameznih mestih, kjer je to potrebno, izveden podporni oziroma oporni zid.

Za potrebe izdelave OPPN je bil izdelan načrt na nivoju idejnega projekta (IDP) za dovozno cesto: 3/1 Načrt gradbenih konstrukcij – Dovožna cesta s priključkom na regionalno cesto R3 št. 629, odsek 1479, v km 1,4+49m, št. 77-1/08 z datumom februar 2009, projektanta ECO-ING d.o.o.. V IDP je navedena ocena stroškov izvedbe dovozne ceste s priključkom na Belokriško cesto in enostranskim pločnikom v višini 175.152,50 € brez DDV. Ocenjena vrednost del za izvedbo dela servisne ceste, ki bo javni znaša 16.262,00 €.

CESTNA RAZSVETLJAVA

Javne ceste v naseljih so običajno opremljene s cestno razsvetljavo. Tudi ob dovozni cesti je predvidena izgradnja enostranske cestne razsvetljave na kandelabrih višine 6,0 m, s tipskimi svetilkami v Občini Piran s halogenskimi sijalkami. Razmik med kandelabri je 20 m do 30 m. Cestna razsvetljava bo osvetljevala pločnik in cestišče.

Za potrebe izdelave OPPN je bil izdelan načrt električnih instalacij in opreme na nivoju idejnega projekta (IDP): 4 – Načrt nizkonapetostnega omrežja in javne razsvetljave, št. 9005 z datumom marec 2009, projektanta LIZ-Proel d.o.o. V IDP je navedena ocena stroškov izvedbe cestne razsvetljave dovozne ceste v višini 16.800,00 € brez DDV.

ODVODNJAVANJE DOVOZNE CESTE

Za odvodnjavanje severnega dela dovozne ceste v območju priključka na Belokriško cesto bo potrebno zgraditi približno 50,00 m padavinske kanalizacije s peskolovi. Kanalizacija se bo dimenzionirala v kasnejših fazah projektiranja. Ocenjena vrednosti kanalizacije je 12.500,00 € brez DDV.

ZEMLJIŠČA ZA CESTE

Dovožna cesta bo zgrajena na zemljiščih oz. zemljiških parcelah, ki se nahajajo med Belokriško cesto in območjem zazidave po OPPN. Večina zemljišč za izvedbo dovozne ceste je v lasti

Občine Piran. Le del zemljišč na koncu servisne ceste, kjer bo zgrajeno obračališče, je v zasebni lasti lastnika vseh ostalih zemljišč v območju urejanja OPPN.

Skupna površina zemljišč za izgradnjo servisne ceste in obračališča znaša 1.274 m², od tega je za potrebe obračališča potrebno odkupiti 75m² zemljišč od zasebnika. Občina Piran odkupuje zemljišča za potrebe izgradnje komunalne opreme po ceni 122,00 €/m² brez DDV.

4.4 Obračunska območja obstoječe komunalne opreme v Občini Piran

Skladno z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran - uradno prečiščeno besedilo št. 2 in strokovno podlago Novelacija programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran v letu 2015 je na območju Občine Piran evidentirano pet (5) vrst različne komunalne opreme. Ta komunalna oprema in njene oznake so:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| - cestno omrežje | oznaka: CE- |
| - vodovodno omrežje | oznaka: VO- |
| - kanalizacijsko omrežje | oznaka: KA- |
| - javne odprte in zelene površine: | oznaka: JP- |
| - površine za ravnanje z odpadki: | oznaka: OD- |

Za vsako vrsto komunalne opreme so oblikovana različna obračunska območja, ki obsegajo ali celotno območje Občine Piran, t.j. primarna komunalna oprema s pripono PIRAN v oznaki, ali samo dele območja občine, t.j. sekundarna komunalna oprema. Sekundarna komunalna opreme se geografsko deli na mestni, nižinski del, ki je označen z oznako območja 1-2-3, in višinski, pretežno ruralni del, t.j. območje z oznako 4.

Tako so za različne vrste komunalne opreme oblikovana sledeča obračunska območja:

- | | |
|--|----------------|
| - cestno omrežje (CE-) | |
| o primarno cestno omrežje: | CE-PIRAN |
| o sekundarno cestno omrežje: | CE1-2-3 in CE4 |
| - vodovodno omrežje (VO-) | |
| o primarno vodovodno omrežje: | VO-PIRAN |
| o sekundarno vodovodno omrežje: | VO1-2-3 in VO4 |
| - kanalizacijsko omrežje (KA-) | |
| o primarno kanalizacijsko omrežje: | KA-PIRAN |
| o sekundarno kanalizacijsko omrežje: | KA1-2-3 in KA4 |
| - površine za ravnanje z odpadki (OD-) | |
| o primarne površine za ravnanje z odpadki: | OD-PIRAN |
| - javne odprte in zelene površine (JP-) | |
| o sekundarne javne in odprte površine: | JP1-2-3. |

Območje OPPN Sončne vile Beli Križ se geografsko nahaja v območju 1-2-3.

5 STROŠKI IZGRADNJE NOVE INFRASTRUKTURE

Stroški izgradnje infrastrukture poleg samih stroškov GOI del obsegajo tudi stroške za pripravo dokumentacije, stroške nakupa zemljišč, na katerih bo infrastruktura zgrajena, stroške vodenja postopkov razpisa ter nadzora gradnje. Infrastrukturo delimo na komunalno opremo in gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena. Glede na način financiranja komunalne opreme iz skupnih stroškov komunalne opreme izluščimo obračunske stroške komunalne opreme.

Podatki o stroških izgradnje infrastrukture se pridobijo iz investicijske, projektne in druge dokumentacije ali se ocenijo na podlagi splošnih cen na trgu.

5.1 Ocena stroškov GOI del

Za posamezno predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so pridobljene ocene stroškov za vsa GOI dela, ki so potrebna, da se vod, naprava ali oprema zgradi in zažene v funkcijo. Npr. za vodovod obsegajo stroški vsa gradbena dela, kot so izkopi, dobava in vgradnja različnih gradbenih materialov za pripravo podlage za cevi; dobava, montaža in instalacijska dela na cevem materialu ter gradbena dela za zasip cevi in povrnitev terena v prvotno stanje, kot npr. zasip s peskom, zasip z izkopnim materialom, izdelava posteljice in asfaltiranje obstoječe ceste. Podobno so določene investicijske ocene stroškov za GOI dela za vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo.

Ocene GOI del so prikazane v tabeli št. 1. Cene posameznih storitev so povzete iz idejnih projektov in preverjene glede na bazo podatkov o tržnih cenah gradnje infrastrukture. Nivo cen je januar 2016. Cene ne vsebujejo 22% DDV.

gospodarska javna infrastruktura	količina	enota [m1, m2, kos]	cena na enoto [€/m1, m2, kos]	znesek [€]
VODOVODNO OMREŽJE				
NL DN 150 mm	145,30	m1	300,00 €	43.590,00 €
NL DN 100 mm	293,40	m1	250,00 €	73.350,00 €
CESTNO OMREŽJE				
dovozna cesta s pločnikom	1.083,60	m2	161,70 €	175.218,12 €
obračališče	100,50	m2	161,70 €	16.250,85 €
odvodnjavanje dovozne ceste	50,00	m1	250,00 €	12.500,00 €
JAVNA RAZSVETLJAVA				
javna razsvetljava dovozne ceste	150,00	m1	112,00 €	16.800,00 €
FEKALNA KANALIZACIJA				
DN 200mm	504,00	m1	250,00 €	126.000,00 €
METEORNA KANALIZACIJA				
meteorna kanalizacija s cevnim zadrževalnikom	541,00	m1	515,60 €	278.939,60 €
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE				
NN elektroenergetsko omrežje	1,00	kos	75.800,00 €	75.800,00 €
prestavitev in pokablitev obstoječega el. omrežja	1,00	kos	8.300,00 €	8.300,00 €
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE				
telekomunikacijsko omrežje	1,00	kos	90.000,00 €	90.000,00 €
SKUPAJ:				916.748,57 €

Tabela št. 1: Prikaz ocene vrednosti GOI del za primarno infrastrukturo

5.2 Ocena ostalih stroškov

Ostali stroški obsegajo stroške za pripravo dokumentacije, razpise, vodenje projekta, nakup zemljišč, priprave zemljišč, itd.. Dokumentacija obsega izvedbene prostorske akte in strokovne podlage za te akte, projektno dokumentacijo (IDZ, PGD, PZI, PID), geodetski posnetek, itd.. Vodenje projekta obsega stroške izvedbe razpisov, nadzora gradnje, stroške morebitnega financiranja, itd..

Med ostale stroške prištevamo tudi zemljišča za gradnjo infrastrukture, vendar jih navajamo ločeno, ker jih nato pripišemo posamezni infrastrukturi, ki je na teh zemljiščih načrtovana.

Stroški so ocenjeni na podlagi povprečnih sorazmernih deležev glede na investicijsko vrednost GOI del za izgradnjo infrastrukture.

OSTALI STROŠKI	količina	enota [kos, %, ha, m2]	cena na enoto [€]	znesek [€]
DOKUMENTACIJA				
stroški prostorske in projektne dokumentacije	3,00	%	916.748,57 €	27.502,46 €
stroški inženiringa, nadzora, financiranja gradnje in drugi stroški	4,00	%	916.748,57 €	36.669,94 €
ODKUP ZEMLJIŠČ				
odkup zemljišč za gradnjo cest	1.274,00	m2	122,00 €	155.428,00 €
DDV (22%)	22,00	%	155.428,00 €	34.194,16 €
OSTALI STROŠKI SKUPAJ:				253.794,56 €

Tabela št. 2: Prikaz ocene vrednosti ostalih stroškov

5.3 Skupni in obračunski stroški

Skupni in obračunski stroški so prikazani samo za komunalno opremo. Za ostalo gospodarsko javno infrastrukturo skupnih stroškov posebej ne navajamo.

5.3.1 Skupni stroški

Skupni stroški obsegajo vse stroške za gradnjo določene komunalne opreme na določenem obračunskem območju. To so poleg stroškov same gradnje (GOI dela) tudi stroški izdelave izvedbenih prostorskih aktov, odkupa zemljišč, na katerih bo zgrajena posamezna komunalna oprema, stroški projektne dokumentacije, vodenja projekta, itd. V vseh skupnih stroških za posamezno komunalno opremo na obračunskem območju so upoštevani GOI dela za količino komunalne opreme po ceni za GOI dela iz tabele 1, stroški projektne dokumentacije, stroški razpisov in stroški nadzora v skupni višini 7% od vsote GOI del za to obračunsko območje in delež stroškov izdelave izvedbenih prostorskih aktov, programa opremljanja, itd.. Delež je izračunan glede na odstotek, ki ga strošek za GOI dela za komunalno opremo na obračunskem območju predstavlja v primerjavi z vsoto vseh stroškov GOI del za komunalno opremo, ki je opisana v programu opremljanja.

V obračunskem območju cest je v skupnih stroških upoštevana tudi vrednost zemljišč, na katerih bo cesta zgrajena. Skupnim stroškom za cestno omrežje so pripisani tudi stroški cestne razsvetljave dovozne ceste, opornih zidov in odvodnjavanja ceste v območju križišča z Belokriško cesto.

Del skupnih stroškov predstavlja tudi 22% DDV za nekatero komunalno opremo. DDV se ne obračuna za tisto komunalno opremo, za katero si občina DDV povrne, ker oddaja to komunalno opremo v najem upravljavcem te komunalne opreme, ki DDV obračunajo končnim potrošnikom oziroma odjemalcem. Takšna komunalna oprema, za katero se ne obračuna DDV v programu opremljanja, sta vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje fekalne kanalizacije.

Skupni stroški so prikazani v tabeli št. 3.

obračunsko območje	količina	enota	cena na enoto	znesek
vodovodno omrežje				
NL DN 150mm	145,30	m1	300,00 €	43.590,00 €
NL DN 100mm	293,40	m1	250,00 €	73.350,00 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	116.940,00 €	8.185,80 €
skupaj vodovodno omrežje:				125.125,80 €
kanalizacijsko omrežje				
fekalna kanalizacija	504,00	m1	250,00 €	126.000,00 €
meteorna kanalizacija z zadrževalnikom	541,00	m1	515,60 €	278.939,60 €
22% DDV za meteorno kanalizacijo	22	%	278.939,60 €	61.366,71 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	466.306,31 €	32.641,44 €
skupaj kanalizacijsko omrežje:				498.947,75 €
cestno omrežje				
dovozna cesta s pločnikom	1.083,60	m2	161,70 €	175.218,12 €
obračališče	100,50	m2	161,70 €	16.250,85 €
odvodnjavanje dovozne ceste	50,00	m1	250,00 €	12.500,00 €
javna razsvetljava	150,00	m1	112,00 €	16.800,00 €
22% DDV za cestno omrežje in javno razsvetljava	22	%	220.768,97 €	48.569,17 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	269.338,14 €	18.853,67 €
zemljišča	1.274,00	m2	122,00 €	155.428,00 €
22% DDV za nakup zemljišč	22	%	155.428,00 €	34.194,16 €
skupaj cestno omrežje:				477.813,97 €
skupni stroški skupaj:				1.101.887,53 €

Tabela št. 3: Prikaz skupnih stroškov komunalne opreme

5.3.2 Obračunski stroški

Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov, ki se zberejo z odmerjenim komunalnim prispevkom. Ostali del skupnih stroškov so viri iz občinskega proračuna, proračuna države in drugi viri.

V primeru OPPN Sončne vile Beli Križ bo nova dovozna cesta potekala po trasi obstoječe makadamske poti služila za dostop do območja pozidave v OPPN, kakor tudi obstoječim objektom ob njej. Na mestu predvidene nove ceste namreč obstaja javna pot JP 813041 Belokriška cesta 39 v makadamski izvedbi in že služi za dostop obstoječim objektom. Nova dovozna cesta bo širša, opremljena s pločnikom in cestno razsvetljava.

Ker širše območje ob obstoječi javni poti ni v območju OPPN in ni niti v obračunskem območju tega programa opremljanja, mora občina del finančnih sredstev za novo dovozno cesto zagotoviti iz drugih virov, ki niso zbrani s komunalnim prispevkom iz območja OPPN Sončne vile Beli Križ. Za del teh finančnih sredstev se zmanjšajo obračunski stroški za obračunsko območje OPPN Sončne vile Beli Križ.

Celotna površina zemljišč za izvedbo dovozne ceste znaša 1.274 m². Površina obračališča, ki je potrebno zaradi zazidave po OPPN znaša 100,50 m². Občina Piran je za potrebe izgradnje

nove ceste že pridobila večino potrebnih zemljišč v skupni površini 1.199 m². Potrebno je zagotoviti samo še del zemljišč za izvedbo obračališča na koncu dovozne ceste. Občina Piran z zagotovljenimi zemljišči tako iz svojih sredstev, ki niso sredstva zbrana s komunalnim prispevkom, zagotavlja 1.173,50 m² zemljišč v vrednosti 122 €/m² + 22% DDV, t.j. skupaj 174.663,74 € z DDV. Za ta znesek se znižajo skupni stroški. Znižani znesek predstavlja del obračunskih stroškov za gradnjo komunalne opreme na območju OPPN Sončne vile Beli Križ.

Obračunski stroški so prikazani v tabeli št. 4.

obračunsko območje	količina	enota	cena na enoto	znesek
vodovodno omrežje				
NL DN 150mm	145,30	m1	300,00 €	43.590,00 €
NL DN 100mm	293,40	m1	250,00 €	73.350,00 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	116.940,00 €	8.185,80 €
skupaj vodovodno omrežje (VO-1-2-3-sv):				125.125,80 €
kanalizacijsko omrežje				
fekalna kanalizacija	504,00	m1	250,00 €	126.000,00 €
meteorna kanalizacija z zadrževalnikom	541,00	m1	515,60 €	278.939,60 €
22% DDV za meteorno kanalizacijo	22	%	278.939,60 €	61.366,71 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	466.306,31 €	32.641,44 €
skupaj kanalizacijsko omrežje (KA-1-2-3-sv):				498.947,75 €
cestno omrežje				
dovozna cesta s pločnikom	1.083,60	m2	161,70 €	175.218,12 €
obračališče	100,50	m2	161,70 €	16.250,85 €
odvodnjavanje dovozne ceste	50,00	m1	250,00 €	12.500,00 €
javna razsvetljava	150,00	m1	112,00 €	16.800,00 €
22% DDV za cestno omrežje in javno razsvetljava	22	%	220.768,97 €	48.569,17 €
projektna dokumentacija, vodenje in financiranje projekta	7,00	%	269.338,14 €	18.853,67 €
zemljišča	100,50	m2	122,00 €	12.261,00 €
22% DDV za nakup zemljišč	22	%	12.261,00 €	2.697,42 €
skupaj cestno omrežje (CE-1-2-3-sv):				303.150,23 €
obračunski stroški skupaj:				927.223,79 €

Tabela št. 4: Prikaz obračunskih stroškov komunalne opreme

6 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški, preračunani na enoto površine parcele in enoto neto tlorisne površine stavbe (NTP), in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so delež parcele in delež NTP, faktor dejavnosti in olajšave za določene kategorije zavezancev v skladu s 83. členom ZPNačrt.

Komunalni prispevek se plača za novo komunalno opremo in del za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna kot razlika komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in celotnega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na podlagi Odloka o programu opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran - uradno prečiščeno besedilo št. 2 oziroma na podlagi strokovne podlage Novelacija programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran v letu 2015.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se indeksira na datum odmere 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«.

6.1 Podrobnejša merila

V programu opremljanja se določijo naslednja podrobnejša merila:

- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
- faktor dejavnosti (Kd) za posamezne vrste objektov in
- olajšave za določene kategorije zavezancev v skladu s 83. členom ZPNačrt.

6.1.1 Delež parcele in delež neto tlorisne površine

Delež parcele in neto tlorisne površine (Dp : Dt) določa, kolikšen je prispevek parcele namenjene gradnji in kolikšen je prispevek neto tlorisne površine objekta k celotnemu komunalnemu prispevku. Razmerje deleža parcele in deleža neto tlorisne površine je lahko med 0,3:0,7 in 0,7:0,3 v korist parcele ali neto tlorisne površine. Srednja vrednost, kjer bi površina parcele in površina NTP doprinesla enak delež je razmerje 0,5 : 0,5. Vsota deležev mora tvoriti celoto 1,0.

V Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran - uradno prečiščeno besedilo št. 2 je določeno razmerje $Dp : Dt = 0,3 : 0,7$ v korist neto tlorisne površine objekta. Takšno razmerje privzamemo tudi za območje OPPN Sončne vile Beli Križ:

$$Dp : Dt = 0,3 : 0,7$$

6.1.2 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti (Kd) se določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost v objektu. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Osnovni faktor dejavnosti (Kd) je 1,0 in je privzet za vse stavbe, za katere ni določeno drugače. Za posamezne vrste objektov, določenih po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena – CC-SI (Uradni list RS, št. 109/2011), so določeni faktorji dejavnosti v tabeli št. 5 enaki kot v strokovni podlagi Novelacija programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran v letu 2015.

Šifra (CC-SI)	faktor	opredelitev, izjeme
111, 1121	0,9	eno- in dvostanovanjski objekti, ostalo
11220	1,3	tri- in večstanovanjski objekti
1242	0,7	Garažne stavbe
1271	0,7	Nestanovanjske kmetijske stavbe

Tabela št. 5: Faktorji dejavnosti

Faktor dejavnosti za tiste dele podzemnih etaž v stavbah, razen za eno ali dvostanovanjske stavbe, ki so namenjeni parkiranju, je $Kd = 0,70$, pri čemer se za te objekte določijo obračunski stroški le za ceste ter vodovod.

6.1.3 Olajšave za določene kategorije zavezancev

Možne olajšave za določene kategorije zavezancev so določene v 83. členu ZPNačrt. Vrste objektov teh kategorij zavezancev so gospodarska javna infrastruktura, neprofitna stanovanja, stavbe za izobraževanje, znanstveno raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o CC-SI klasifikaciji.

Lokalna skupnost lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V tem primeru mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

Komunalni prispevek na območju, ki se ureja s tem programom opremljanja, se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

6.2 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere parcele in NTP

Izračunane skupne obračunske stroške se preračuna na enoto mere (enoto NTP objekta in površine parcel oziroma delov parcel), ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka.

Obračunske stroške preračunamo na enoto (m²) parcele in enoto (m²) NTP glede na vsoti površin vseh parcel namenjenih gradnji in vseh NTP objektov na posameznem obračunskem območju. Obračunski stroški na enoto mere parcele in NTP za primarno komunalno opremo se preračunajo glede na vsoti površin parcel in NTP objektov vseh obračunskih območij skupaj.

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{p_{ij}} = S(o) / \Sigma A(j)$$

$$C_{t_{ij}} = S(o) / \Sigma T(j)'$$

Pri čemer vsoto $\Sigma T(j)'$ dobimo:

$$\Sigma T(j)' = \Sigma (K_d * T(j))$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_{p_{ij}}$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo
$C_{t_{ij}}$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno komunalno opremo
$S(o)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo
$\Sigma A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel znotraj obračunskega območja
$\Sigma T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin znotraj obračunskega območja
$\Sigma T(j)'$	s faktorjem dejavnosti korigirana vsota površin vseh neto tlorisnih površin znotraj obračunskega območja.

6.2.1 Vsota površin parcel $\Sigma A(J)$ in vsota NTP $\Sigma T(J)$ objektov

Podatki o površini parcel namenjenih gradnji objektov so pridobljeni na podlagi izvedbenega prostorskega akta, vloge za odmero komunalnega prispevka investitorja iz leta 2012 in uradnih evidenc GURS.

Površine parcel z OPPN načrtovanih objektov so privzete iz OPPN in vloge za odmero komunalnega prispevka leta 2012.

Iz vsot NTP in različnih stavbam pripisanih faktorjev dejavnosti (K_d) iz točke 6.1.2 se za preračun obračunskih stroškov na enoto mere za delež NTP stavb preračunajo korigirane vsote NTP.

Vsote površin zemljišč namenjenih gradnji stavb in vsota NTP načrtovanih stavb so prikazane v tabeli št. 6.

OBJEKT	POVRŠINA PARCELE $\Sigma A(j)$	VSOTA NTP OBJEKTA $\Sigma T(j)$	FAKTOR DEJAVNOSTI (Kd)	KORIGIRANA VSOTA NTP $\Sigma T(j)'$
načrtovani objekti z OPPN				
tri in večstanovanjski vila bloki skupaj	2.809,00	2751,96	1,3	3.577,55
skupna podzemna garaža pod vila bloki	0,00	1083,32	0,7	758,32
12 enostanovanjskih vil skupaj	7.652,00	3268,65	0,9	2.941,79
Površine skupaj:	10.461,00			7.277,66

Tabela št. 6: Površine parcel namenjenih gradnji in vsote neto tlorisnih površin objektov

6.2.2 Obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere C_{pij} in C_{tij}

Obračunske stroške komunalne opreme na enoto mere (C_{pij} in C_{tij}) dobimo, ko obračunske stroške investicije v komunalno opremo delimo z vsoto parcel namenjenih gradnji objektov $\Sigma A(j)$, oziroma obračunske stroške investicije v komunalno opremo delimo s korigirano vsoto NTP objektov $\Sigma T(j)'$.

Tabela št. 7 prikazuje obračunske stroške nove komunalne opreme na enoto mere. Obračunski stroški iz tabele št. 4 so preračunani na enoto mere (m^2 parcele in m^2 neto tlorisne površine) na podlagi vsot površin parcele in NTP iz tabele št. 6. Posebej so preračunani za vsako obračunsko območje posamezne komunalne opreme. Obračunski stroški na enoto mere vsebujejo všteti DDV za infrastrukturo skladno z ZDDV-1.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI $S(o)$	$\Sigma A(j)$ [m^2]	$\Sigma T(j)'$ [m^2]	C_{pij} [€/m ²]	C_{tij} [€/m ²]
sekundarna komunalna oprema					
VO-1-2-3-sv	125.125,80 €	10.461	7.277,66	11,96 €	17,19 €
KA-1-2-3-sv	498.947,75 €	10.461	6.519,33	47,70 €	76,53 €
CE-1-2-3-sv	303.150,23 €	10.461	7.277,66	28,98 €	41,65 €

Tabela št. 7: Prikaz obračunskih stroškov na enoto mere C_{pij} in C_{tij}

6.3 Obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo

6.3.1 Obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo na območju celotne Občine Piran

V Občini Piran je v veljavi Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), na podlagi katerega se odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Odlok o spremembah in dopolnitvah tega odloka, ki je pripravljen na podlagi strokovne podlage Novelacija programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran v

letu 2015, je bil na Občinskem svetu Občine Piran sprejet na 11. redni seji dne 11. 02. 2016. Odlok je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 15./2016 dne 26. 02. 2016 in stopi v veljavo petnajsti dan po objavi.

Območje OPPN Sončne vile se glede na odlok o komunalnem prispevku za obstoječo komunalno opremo in območje cele občine nahaja v obračunskem območju 1-2-3 posamezne komunalne opreme. Skladno s strokovno podlago Novelacija programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran v letu 2015 in sprejetem odloku o spremembah in dopolnitvah so obračunski stroški na enoto parcele namenjene gradnji objektov in enoto NTP objektov prikazani v tabeli št. 8.

Obračunsko območje	C _{pij} [€/m ²]	C _{tij} [€/m ²]
primarna komunalna oprema		
VO-PIRAN	10,70	29,53
KA-PIRAN	5,87	15,54
CE-PIRAN	15,02	41,66
OD-PIRAN	0,33	0,91
sekundarna komunalna oprema		
VO1-2-3	3,88	9,98
VO4	3,64	18,95
KA1-2-3	5,29	13,38
KA4	4,00	18,24
CE1-2-3	19,35	49,97
CE4	4,60	24,11
JP-1-2-3	6,54	16,88

Tabela št. 8: Prikaz izhodiščnih obračunskih stroškov na enoto mere C_{pij} in C_{tij} za obstoječo komunalno opremo

6.3.2 Indeksiranje obračunskih stroškov

Skladno s 16. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč je potrebno pri odmeri komunalnega prispevka obračunske stroške na enoto mere indeksirati s povprečnim letnim indeksom rasti 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.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran, ki je bil sprejet občinskem svetu Občine Piran dne 11. 02. 2016, je pripravljen na podlagi strokovne podlage Novelacija programa opremljanja in meril za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran v letu 2015. Odlok o spremembah in dopolnitvah je bil sprejet v letu 2016, tako da obračunskih stroškov v tem programu opremljanja leta 2016 ni in ne bo potrebno revalorizirati.

V kolikor bi do odmere komunalnega prispevka prišlo v naslednjih letih 2017, 2018, itd., bo potrebno obračunske stroške na enoto mere revalorizirati, kot je opisano v prvem odstavku tega poglavja.

7 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se po zakonodaji lahko odmeri investitorjem objektov, če je za območje, na katerem se bo gradil objekt ali se objekt nahaja, sprejet program opremljanja. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. V odloku morajo biti opredeljene podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero so obračunski stroški na enoto mere parcele in neto tlorisne površine ter podrobnejša merila za izračun. ZPNačrt določa tudi obvezno indeksiranje stroškov opremljanja.

Komunalni prispevek predstavlja sorazmerni del stroškov za opremljanje zemljišč za gradnjo s komunalno infrastrukturo. Višina komunalnega prispevka je odvisna od stopnje opremljenosti zemljišča in posledično od stroškov za izgradnjo komunalne opreme. Stroški za izgradnjo so sestavljeni iz stroškov za novo komunalno infrastrukturo in stroškov, ki so bili v preteklosti porabljeni, za izgradnjo obstoječe komunalne opreme, na katero se bodo priključili objekti ali novo zgrajena komunalna oprema za območje opremljanja.

Obračunski stroški za novo komunalno opremo v območju urejanja so predstavljeni v poglavju 5.3. *Skupni in obračunski stroški*. V poglavju 6.2 *Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere parcele in NTP* je izveden preračun obračunskih stroškov na enoto mere parcele in NTP, kar je podlaga za izračun sorazmernega dela komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Drugi del komunalnega prispevka do njegove celote je komunalni prispevek za priključitev na obstoječo komunalno opremo, ki se v Občini Piran izračuna na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran in v primeru posameznih manjših območij, kjer je potrebna gradnja nove opreme, tudi na podlagi ocenjenih stroškov za novo opremo kot pozitivna razlika obeh stroškov.

Občinski svet Občine Piran je na 11. redni seji dne 11. 02. 2016 sprejel Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran in uradno prečiščeno besedilo št. 2 Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran. V izračunu sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tej strokovni podlagi so uporabljeni obračunski stroški na enoto mere iz tega Odloka o spremembah in dopolnitvah.

Višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je odvisna od stroškov za nova omrežja in naprave komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi za priključitev načrtovanih stavb. Če znašajo stroški za novo komunalno opremo več, kakor znaša izračunani komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pomeni, da je potrebno infrastrukturo šele zgraditi in se zato sorazmerni delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za ta delež nove opreme ne plača, oziroma, če strošek za novo komunalno opremo ne presega višine izračunanega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zmanjša za višino vlaganj v novo komunalno opremo.

7.1 Princip izračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se plača za tisto komunalno opremo, na katero se objekt priključuje.

Garažne stavbe in garaže v ostalih objektih, razen prostorov namenjenih parkiranju vozil v enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah, se priključujejo samo na cestno omrežje in vodovodno omrežje (zaradi zagotavljanja požarne varnosti), zato se za garažne stavbe in garaže v drugih objektih, razen prostorov namenjenih parkiranju vozil v enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah, v deležu CC-SI klasifikacije 12420 Garažne stavbe obračuna komunalni prispevek samo za obračunska območja vodovoda (VO) in cest (CE).

Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme se na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka izračuna na naslednji način:

$$K_{Pij} = (A_p * C_{pij}' * D_p) + (K_d * A_t * C_{tij}' * D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

K_{Pij}	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na določenem obračunskem območju,
A_p	površina parcele namenjene gradnji objekta,
C_{pij}'	indeksirani obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
D_p	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min.: 0.3, max.: 0.7; $D_p + D_t = 1$),
K_d	faktor dejavnosti,
A_t	vsota neto tlorisne površine objekta,
C_{tij}'	indeksirani obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (NTP) objekta z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
D_t	delež NTP pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$).

Obračunski stroški na enoto mere se indeksirajo na leto odmere z letnim indeksom rasti cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Indeksirani obračunski stroški se izračunajo na sledeči način:

$$C_{pij}' = i * C_{pij}$$

$$C_{tij}' = i * C_{tij}$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

- i letni indeks rasti cen Združenja za gradbeništvo,
- C_{pij} obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
- C_{tij} obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine (NTP) objekta z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju.

Izhodiščni datum za indeksiranje obračunskih stroškov je leto 2016.

Skupaj je komunalni prispevek vsota K_{Pij} po posamezni komunalni opremi na obravnavanem območju.

$$K_{Pj} = \sum K_{Pij}.$$

Vsa zgoraj navedena določila veljajo tako za izračun komunalnega prispevka za nove investicije, kot tudi za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

7.2 Primerjava komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Komunalni prispevek izračunamo na podlagi podatkov iz poglavja 6. in formule iz podpoglavja 7.1. Izračun izvedemo za površine novih objektov za novo in obstoječo komunalno opremo po posamezni vrsti komunalne opreme (po obračunskih območjih) ter nato te izračune primerjamo med seboj tako, da od izračuna komunalnega prispevka za obstoječo opremo odštejemo izračunani komunalni prispevek za novo opremo. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ne plača. Če je razlika pozitivna, se plača sorazmerni del komunalnega prispevka za obstoječo opremo v višini te razlike.

Primerjava je prikazana v tabeli št. 9.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	NOVA KOMUNALNA OPREMA (VO-1-2-3-sv, KA-1-2-3-sv in CE-1-2-3-sv)					OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA					RAZLIKA OBSTOJEČE - NOVO
	S(o)	ΣA(J)	ΣT(J)	Cpij	Ctij	ΣA(J)	ΣT(J)	Cpij	Ctij	KP	KP-razlika
primarna komunalna oprema											
VO-PIRAN	0,00 €	10.461,00	7.277,66	0,00 €	0,00 €	10.461,00	7.277,66	10,70 €	29,53 €	184.025,98 €	184.025,98 €
KA-PIRAN	0,00 €	10.461,00	6.519,33	0,00 €	0,00 €	10.461,00	6.519,33	5,87 €	15,54 €	89.314,65 €	89.314,65 €
CE-PIRAN	0,00 €	10.461,00	7.277,66	0,00 €	0,00 €	10.461,00	7.277,66	15,02 €	41,66 €	259.379,47 €	259.379,47 €
OD-PIRAN	0,00 €	10.461,00	6.519,33			10.461,00	6.519,33	0,33 €	0,91 €	5.176,06 €	5.176,06 €
primar skupaj:										537.896,15 €	537.896,15 €
sekundarna komunalna oprema											
VO-1-2-3, VO-1-2-3-sv	125.125,80 €	10.461,00	7.277,66	11,96 €	17,19 €	10.461,00	7.277,66	3,88 €	9,98 €	63.040,76 €	-62.085,04 €
KA-1-2-3, KA-1-2-3-sv	498.947,75 €	10.461,00	6.519,33	47,70 €	76,53 €	10.461,00	6.519,33	5,29 €	13,38 €	77.649,01 €	-421.298,75 €
CE-1-2-3, CE-1-2-3-sv	303.150,23 €	10.461,00	7.277,66	28,98 €	41,65 €	10.461,00	7.277,66	19,35 €	49,97 €	315.279,73 €	12.129,50 €
JP-1-2-3	0,00 €	10.461,00	6.519,33	0,00 €	0,00 €	10.461,00	6.519,33	6,54 €	16,88 €	97.574,70 €	97.574,70 €
sekundar skupaj:	927.223,79 €									553.544,21 €	109.704,20 €

Tabela št. 9: Primerjava komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in obračunskih stroškov za novo komunalno opremo

Iz primerjave obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in izračunanega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je razvidno, da se za nekatero obstoječo komunalno opremo komunalni prispevek ne plača, ker obračunski stroški za novo opremo presegajo izračunani komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Del komunalnega prispevka za priključevanje na obstoječo komunalno opremo bi torej znašal 647.600,35 €. Del komunalnega prispevka za priključevanje na novo komunalno opremo pa bi znašal 927.233,79 €.

7.3 Izračun novih obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo komunalno opremo in prikaz obračunskih stroškov za novo komunalno opremo

Na podlagi primerjave med skupnimi obračunskimi stroški in izračunanim komunalnim prispevkom za obstoječo komunalno opremo so izračunani obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so prikazani v tabeli št. 10.

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Cpij [€/m ²]	Ctij [€/m ²]
primarna komunalna oprema		
VO-PIRAN	17,59	25,29
KA-PIRAN	8,54	13,70
CE-PIRAN	24,79	35,64
OD-PIRAN	0,49	0,79
sekundarna komunalna oprema		
VO1-2-3	0,00	0,00
KA1-2-3	0,00	0,00
CE1-2-3	1,16	1,67
JP-1-2-3	9,33	14,97

Tabela št. 10: Prikaz obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo komunalno opremo

Iz primerjave v tabeli št. 9 je razvidno, da so nekateri obračunski stroški na enoto mere za novo komunalno opremo 0 €, zato so v tabeli št. 11 prikazani vsi obračunski stroški za vso novo komunalno opremo.

Obračunsko območje nove komunalne opreme	Cpij [€/m ²]	Ctij [€/m ²]
primarna komunalna oprema		
VO-PIRAN-sv	0,00	0,00
KA-PIRAN-sv	0,00	0,00
CE-PIRAN-sv	0,00	0,00
OD-PIRAN-sv	0,00	0,00
Sekundarna komunalna oprema		
VO1-2-3-sv	11,96	17,19
KA1-2-3-sv	47,70	76,53
CE1-2-3-sv	28,98	41,65
JP-1-2-3-sv	0,00	0,00

Tabela št. 11: Prikaz obračunskih stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Tako so določene vse podlage za izračun in odmero komunalnega prispevka zavezancem na območju OPPN Sončne vile Beli Križ.

8 TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

Gradnja komunalne opreme lahko poteka fazno in istočasno z gradnjo objektov načrtovanih v izvedbenih prostorskih aktih. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja objekta je potrebno zgraditi vsaj tisto komunalno opremo in v obsegu, ki je potrebna za priključitev posameznega objekta na komunalno opremo.

Občina Piran v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna ne načrtuje gradnje komunalne opreme za območje OPPN Sončne vile Beli Križ v naslednjih dveh letih. Če bo investitor želel graditi stavbe v območju urejanja, bo moral z občino skleniti pogodbo o opremljanju in zgraditi potrebno novo komunalno opremo. Torej se bo komunalna oprema in ostala gospodarska javna infrastruktura gradila najkasneje istočasno z ostalimi objekti na območju OPPN.

9 ODMERJANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se odmeri na podlagi odloka o programu opremljanja. Komunalni prispevek odmeri občinski organ z odločbo.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor v gradnjo objekta oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na določeno komunalno opremo. Komunalni prispevek odmeri upravni organ občine na zahtevo investitorja pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti, ko se objekt na novo priključuje na posamezno komunalno opremo. Komunalni prispevek se izračuna na podlagi programa opremljanja in odmeri z upravno odločbo. Zavezanec je dolžan poravnati komunalni prispevek iz odločbe pred priključitvijo objekta na komunalno opremo.

Program opremljanja je tudi podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju v primeru, če se občina in investitor dogovorita, da bo v zameno za del ali celotno vrednost komunalnega prispevka investitor zgradil del ali vso potrebno novo komunalno opremo in jo po pridobitvi uporabnega dovoljenja neodplačno predal v last in upravljanje občini ali javnemu podjetju v njeni lasti. V tem primeru se šteje, da je investitor poravnal del komunalnega prispevka v naravi. Preostali del komunalnega prispevka je investitor dolžan poravnati s plačilom v občinski proračun. V takem primeru občinski organ izda odločbo o odmeri na podlagi programa opremljanja in pogodbe o opremljanju.

Za komunalno opremo, ki bo zgrajena na zemljiščih, ki niso v lasti občine, je investitor dolžan zagotoviti pravico gradnje, uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno opremo v Občini Piran.

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača, občina pa ne vrne predhodno plačanega komunalnega prispevka.

Enako velja v primeru, ko zavezanec na mestu obstoječega objekta gradi novi objekt. Izračunata se komunalna prispevka za novi objekt in za objekt pred rušitvijo ter razlika med njima. Višina komunalnega prispevka je pozitivna razlika. V primeru, ko se obstoječi ali nadomestni objekt priključuje na novo komunalno opremo, se razlika izračuna samo za del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. V primeru v preteklosti plačanega komunalnega prispevka in negativne razlike med komunalnim prispevkom pred spremembo in po spremembi objekta, občina v preteklosti plačanega komunalnega prispevka ne vrača. Da je bil v preteklosti plačan komunalni prispevek za obstoječe objekte, mora investitor oziroma zavezanec dokazati z listinskimi dokazi. Za stanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene pred 1.1.1968 se šteje, da je bil komunalni prispevek za priključitev na obstoječo komunalno opremo plačan. Za takšne primere so potrebni samo listinski dokazi, ki dokazujejo čas izgradnje objekta.

PRILOGE

PRIMER IZRAČUNA

GRAFIČNE PRILOGE

PRIMER IZRAČUNA

Prikazani so vsi trije primeri izračuna za objekte v območju urejanja. To so trije večstanovanjski vila bloki (skupaj), enotna garaža v kletni etaži pod vsemi tremi vila bloki in dvanajst enostanovanjskih vil (skupaj).

Podrobnejše merilo delež parcele in delež neto tlorisne površine stavbe in obračunski stroški na enoto mere iz poglavja 7.3 so za izračun komunalnega prispevka enaki za vse tri vrste stavb:

- razmerje prispevka parcele in NTP - $D_p : D_t = 0,3 : 0,7$
- obračunski stroški na enoto mere iz poglavja 7.3

trije večstanovanjski vila bloki

Upoštevani parametri pri izračunu:

- površina parcele objekta $A_p = 2.809,00m^2$
- neto tlorisna površina objekta $A_t = 2.751,96m^2$
- faktor dejavnosti $K_d = 1,3$

Obračunsko območje	NOVA KOMUNALNA OPREMA			OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA		
	$D_p * A_p * C_{pij}$	$D_t * A_t * C_{tij} * K_d$	KP(p) + KP(t)	$D_p * A_p * C_{pij}$	$D_t * A_t * C_{tij} * K_d$	KP(p) + KP(t)
primarna komunalna oprema						
VO-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.824,46 €	63.324,40 €	78.148,86 €
KA-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.194,86 €	34.308,60 €	41.503,47 €
CE-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.894,66 €	89.253,96 €	110.148,63 €
OD-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	416,96 €	1.988,29 €	2.405,25 €
primarna komunalna oprema skupaj:			0,00 €			232.206,20 €
sekundarna komunalna oprema						
VO1-2-3, VO-1-2-3-sv	10.079,68 €	43.056,51 €	53.136,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KA1-2-3, KA-1-2-3-sv	40.193,41 €	191.661,74 €	231.855,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CE1-2-3, CE-1-2-3-sv	24.420,68 €	104.315,74 €	128.736,41 €	977,11 €	4.173,83 €	5.150,94 €
JP-1-2-3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.860,26 €	37.481,55 €	45.341,82 €
sekundarna komunalna oprema skupaj:			413.727,75 €			50.492,75 €
Komunalni prispevek skupaj:			413.727,75 €			282.698,96 €

Skupni komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo znaša: 696.426,70 €.

Garaža v kletni etaži pod vila bloki

Upoštevani parametri pri izračunu:

- površina parcele objekta $A_p = 0,00\text{m}^2$
- neto tlorisna površina objekta $A_t = 1.083,32\text{m}^2$
- faktor dejavnosti $K_d = 0,7$

Obračunsko območje	NOVA KOMUNALNA OPREMA			OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA		
	$D_p * A_p * C_{pij}$	$D_t * A_t * C_{tij} * K_d$	KP(p) + KP(t)	$D_p * A_p * C_{pij}$	$D_t * A_t * C_{tij} * K_d$	KP(p) + KP(t)
primarna komunalna oprema						
VO-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.422,72 €	13.422,72 €
KA-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CE-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.918,94 €	18.918,94 €
OD-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
primarna komunalna oprema skupaj:			0,00 €			32.341,66 €
sekundarna komunalna oprema						
VO1-2-3, VO-1-2-3-sv	0,00 €	9.126,58 €	9.126,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KA1-2-3, KA-1-2-3-sv	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CE1-2-3, CE-1-2-3-sv	0,00 €	22.111,55 €	22.111,55 €	0,00 €	884,72 €	884,72 €
JP-1-2-3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
sekundarna komunalna oprema skupaj:			31.238,13 €			884,72 €
Komunalni prispevek skupaj:			31.238,13 €			33.226,38 €

Pri objektu podzemne garaže se obračuna komunalni prispevek samo za vodovodno in cestno omrežje.

Skupni komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo znaša: 64.464,51 €.

12 enostanovanjskih vil

Upoštevani parametri pri izračunu:

- površina parcele objekta $A_p = 7.652,00\text{m}^2$
- neto tlorisna površina objekta $A_t = 3.268,65\text{m}^2$
- faktor dejavnosti $K_d = 0.9$

Obračunsko območje	NOVA KOMUNALNA OPREMA			OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA		
	Dp * Ap * Cpij	Dt * At * Ctij * Kd	KP(p) + KP(t)	Dp * Ap * Cpij	Dt * At * Ctij * Kd	KP(p) + KP(t)
primarna komunalna oprema						
VO-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	40.383,33 €	52.071,07 €	92.454,40 €
KA-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.599,53 €	28.211,65 €	47.811,18 €
CE-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	56.919,18 €	73.392,72 €	130.311,89 €
OD-PIRAN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.135,85 €	1.634,95 €	2.770,80 €
primarna komunalna oprema skupaj:			0,00 €			273.348,29 €
sekundarna komunalna oprema						
VO1-2-3, VO-1-2-3-sv	27.458,06 €	35.404,97 €	62.863,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KA1-2-3, KA-1-2-3-sv	109.490,92 €	157.601,69 €	267.092,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CE1-2-3, CE-1-2-3-sv	66.524,39 €	85.777,88 €	152.302,27 €	2.661,74 €	3.432,10 €	6.093,84 €
JP-1-2-3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.412,15 €	30.820,74 €	52.232,89 €
sekundarna komunalna oprema skupaj:			482.257,91 €			58.326,73 €
Komunalni prispevek skupaj:			482.257,91 €			331.675,02 €

Skupni komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo znaša: 813.932,93 €.

GRAFIČNE PRILOGE