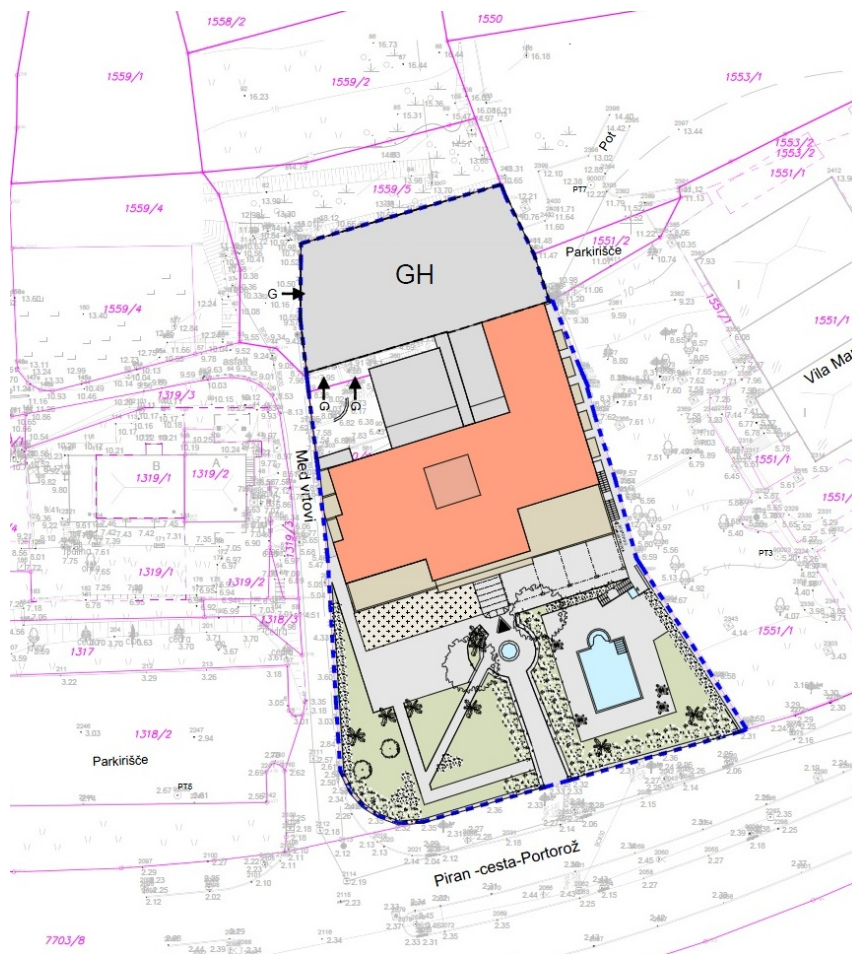




Občina Piran – Comune di Pirano
Občinski svet – Consiglio comunale
Tartinijev trg 2
6330 Piran - Pirano

NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN "HOTEL MARKO"



April 2021

Naslov naloge:

**NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN "HOTEL MARKO"**

Naročnik:

**OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran**

Izvajalec:

**IUE d.o.o.
Petkova ul. 69
1000 Ljubljana**

Predstavnik izvajalca::

mag. Milena Tržan



Program opremljanja sprejel:



**Občina Piran – Comune di Pirano
Občinski svet – Consiglio comunale
Tartinijev trg 2
6330 Piran - Pirano**

**Župan
Đenio Zadković**

Datum izdelave:

april 2021

VSEBINA

Stran

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	4
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	7
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA	7
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA	11
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	11
2.4 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	11
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTA.....	13
3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	13
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	13
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	15
4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	16
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE KOMUNALNE OPREME	16
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	16
5. OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO	16
6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	17
6.1 PARCELA IN BRUTO TLOORISNA POVRŠINA OBJEKTA.....	17
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO.....	17
6.3 DELEŽ PARCELE (D_{PN}) IN DELEŽ BRUTO TLOORISNE POVRŠINE (D_{TN}) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA	17
6.4 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	18
7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	18
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	18
7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI	18
7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLOORISNE POVRŠINE.....	18
8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	19
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	19
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU	20
8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV	20
8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	20
9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME - ROKI ZA IZVEDBO	21

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Občinski svet Občine Piran je na svoji seji 18.decembra 2012 sprejel Odlok o občinskem prostorskem načrtu (OPPN) Hotel Marko, ki je bil objavljen v Ur.l. RS, št. 12/2013, datum 07.02.2013 (v nadaljevanju Odlok o OPPN), z začetkom veljavnosti 08.02.2013. Sestavni del Odloka o OPPN je bil tudi Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo, člani 27., 28. in 29.

Program opremljanja je bil izdelan na podlagi takrat veljavne zakonodaje: Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, v nadaljevanju: ZPNačrt), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – neuradno prečiščeno besedilo (1), Primorske novice št. 23/09 (Ur.l. RS št. 52/11).

V času od sprejetja OPPN in programa opremljanja, se je spremenila zakonodaja. S 1.junijem 2018 je začel veljati nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), objavljen v Ur. l. RS, št.61/2017 in na podlagi novega ZUreP-2, je Vlada sprejela in objavila Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, z začetkom veljavnosti 30.03.2019 ((Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19), v nadaljevanju: Uredba), z bistveno spremembo, da se obračunski stroški posamezne vrste obstoječe (OKO) in nove komunalne opreme (NKO) porazdelijo na bruto tlorisne površine stavbe (BTP), določene v skladu s standardom SIST ISO 9836, medtem ko je bila po Uredbi o vsebini programa opremljanja iz leta 2007 porazdelitev stroškov na neto tlorisne površine stavbe (NTP).

Uredba tudi naloga občinam, da morajo programe opremljanja uskladiti z novo uredbo najpozneje v dveh letih po uveljavitvi Uredbe.

Zato je izdelana novelacija PO za območje OPPN »HOTEL MARKO« samo v delu, ki se nanaša na višino stroškov obstoječe in nove komunalne opreme, revalorizirano od dneva veljavnosti Odloka o OPPN, to je od 08.02.2013 do 31.12.2020 in na podlagi tega na novo porazdelitev stroškov na velikost gradbene parcele in BTP stavbe.

V vsem ostalem je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN »HOTEL MARKO«, nespremenjen, tudi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ostaja nespremenjeno pri izračunu komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo in sicer: $D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7$.

Na dan veljavnosti Odloka o PO so bili izračunani obračunski stroški za OKO in NKO, po vrstah komunalne v višini 208.322,17 EUR, revalorizirani z indeksom rasti cen gradbenih del - ostala nizka gradnja, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, ki znaša 1,209639, pa znašajo obračunski stroški za OKO in NKO, 251.994,68 EUR, na dan 31.12.2020.

Izračunani obračunski stroški za OKO in NKO po vrstah komunalne opreme, so v Tabeli 1.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezanca za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.

Tabela 1: Obračunski stroški za OKO in NKO na dan veljavnosti Odloka o PO in na dan 31.12.2020

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN "HOTEL MARKO", maj 2012, indeksi revalorizacije - Občina Piran

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	STROŠKI NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PO 08.02.2013 (EUR)			REVALORIZIRANI STROŠKI NA DAN 31.12.2020 (EUR)		
		OKO	NKO	Skupaj OKO in NKO	Skupaj OKO in NKO	OKO	NKO
Primarne ceste	CE-PIRAN	44.958,54		44.958,54	54.383,62	54.383,62	
Sekundarne ceste	CE1-2-3	54.543,53	4.740,00	59.283,53	71.711,68	65.977,99	5.733,69
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	32.093,18		32.093,18	38.821,17	38.821,17	
Sekundarno vodovodno omrežje	VO2	5.957,56		5.957,56	7.206,50	7.206,50	
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	20.812,16		20.812,16	25.175,21	25.175,21	
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA2	20.812,16		20.812,16	25.175,21	25.175,21	
Primarne javne površine	JP-PIRAN	21.169,41		21.169,41	25.607,35	25.607,35	
Površine za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	3.235,63		3.235,63	3.913,95	3.913,95	
Skupaj		203.582,17	4.740,00	208.322,17	251.994,68	246.260,99	5.733,69

Skupna površina območja OPPN je 3.057 m².

Na obravnavanem območju je predvidena nadzidava, dozidava in rekonstrukcija hotelske stavbe. Z nadzidavo, dozidavo in rekonstrukcijo hotelske stavbe se bo NTP površina objekta povečala od sedanjih 1.789,70 m² na 3.872,77 m², to je za 2.083,07 m²; oz. BTP od sedanjih 3.521,18 m² na 6.005,91 m², to je za 2.484,73 m².

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

Tabela 2: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN na dan 31.12.2020, na enoto mere C_{tN} (BTP stavbe) in C_{pN} (površina parcele)

Podlage za izračun KP na enoto mere		SKUPAJ OKO IN NKO na dan 31.12.2020		OKO na dan 31.12.2020		NKO na dan 31.12.2020	
$A_{stavba} = \text{BTP stavbe (m}^2\text{)}$	$A_{GP} = \text{površina gradbene parcele (m}^2\text{)}$	$A_{stavba} \text{ (m}^2\text{)}$	$A_{GP} \text{ (m}^2\text{)}$	$A_{stavba} \text{ (m}^2\text{)}$	$A_{GP} \text{ (m}^2\text{)}$	$A_{stavba} \text{ (m}^2\text{)}$	$A_{GP} \text{ (m}^2\text{)}$
2.484,73	3.057,00	2.484,73	3.057,00	2.484,73	3.057,00	2.484,73	3.057,00
Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	C_{tN} (EUR/m ²)	C_{pN} (EUR/m ²)	C_{tN} (EUR/m ²)	C_{pN} (EUR/m ²)	C_{tN} (EUR/m ²)	C_{pN} (EUR/m ²)
Primarne ceste	CE-PIRAN	21,89	17,79	21,89	17,79	-	-
Sekundarne ceste	CE1-2-3	28,86	23,46	26,55	21,58	2,31	1,88
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	15,62	12,70	15,62	12,70	-	-
Sekundarno vodovodno omrežje	VO2	2,90	2,36	2,90	2,36	-	-
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	10,13	8,24	10,13	8,24	-	-
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA2	10,13	8,24	10,13	8,24	-	-
Primarne javne površine	JP-PIRAN	10,31	8,38	10,31	8,38	-	-
Površine za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	1,58	1,28	1,58	1,28	-	-
Skupaj		101,42	82,43	99,11	80,56	2,31	1,88

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto bruto tlorisne površine, ki so navedeni v zgornji tabeli in v poglavju 7. Preračun na enoto parcele in enoto bruto tlorisne površine ter na podlagi meril za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6. Merila za odmero komunalnega prispevka.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo in znašajo 251.994,68 EUR, na dan 31.12.2020.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med deležem parcele in deležem bruto tlorisne površine objekta je $D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7$;
- pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo bruto tlorisne površine, določene v skladu s standardom SIST ISO 9836;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave OPPN, projektne dokumentacije za javno komunalno infrastrukturo in izdelavo programa opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva v preteklosti že plačani komunalni prispevek za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, za bruto tlorisne površine objekta, ki so bile upoštevane v odmernih odločbah, na podlagi dokazil o plačilih.

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA

Osnova za izdelavo programa opremljanja je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), objavljen v Ur. l. RS, št.61/2017 in Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19), z začetkom veljavnosti 30.03.2019.

V PO so uporabljene naslednje kratice in pojmi:

- $OS_{N(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $SS_{N(ij)}$: skupni stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{drugi viri}(ij)}$: drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$: sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- $Cp_{N(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $Ct_{N(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OS_{N(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{GP(ij)}$: vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{OBJEKT(ij)}$: vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunale opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Kratice

BTP – Bruto tlorisna površina (seštevek vseh bruto tlorisnih površin objekta, izračuna po standardu SIST ISO 9836)

KP – Komunalni prispevek

KO – Komunalna oprema

OKO – Obstoječa komunalna oprema

NKO – Nova komunalna oprema

OO – Obračunsko območje

Obračunsko območje

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

Skupni stroški

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

V 10. členu Uredbe je navedeno, da se Skupni stroški nove komunalne opreme določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja iz 7. člena te uredbe, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

V 7. členu Uredbe pa je navedeno, da se pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija za novo komunalno opremo),
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme) in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd.).

Obračunski stroški nove komunalne opreme

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

Obračunski stroški komunalne opreme so podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju.

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

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Obračunski stroški nove komunalne opreme za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračunajo na naslednji način:

$$OS_{N(ij)} = SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $OS_{N(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $SS_{N(ij)}$: skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{drugi viri}(ij)}$: drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$: sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,

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

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna, tako da se delež proračunskih sredstev med obračunskimi območji posamezne vrste nove komunalne opreme na območju cele občine ne razlikuje za več kot 25 odstotkov. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SS_N(ij) - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $D_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$: delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz občinskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (12. člen Uredbe)

Preračun obračunskih stroškov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izvede na naslednji način:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(i)}$$
 in

$$C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $C_{tN(ij)}$: stroški opremljanja na m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OS_{N(ij)}$: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{GP(i)}$: vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{OBJEKT(i)}$: vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

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

Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (20. člen Uredbe)

Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se najprej določi vrsta nove komunalne opreme iz programa opremljanja, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times C_{pN}(ij) \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN}(ij) \times D_{tN})$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{nova}(ij)$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{pN}(ij)$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{tN}(ij)$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (30. člen Uredbe)

Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se najprej določijo vrste obstoječe komunalne opreme, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme iz prvega odstavka tega člena se za stavbe izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{obstoječa}(i) = ((A_{GP} \times C_{p0}(i) \times D_{p0}) + (A_{STAVBA} \times C_{t0}(i) \times D_{t0} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{obstoječa}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{p0} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t0} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Občina nima določnega F_n : faktor namembnosti objekta, zato se šteje, da je F_n za stavbe enak 1.
Občina nima določenega $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, zato je prispevna stopnja zavezanca 100%.

2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA

Naročnik novelacije programa opremljanja je Občina Piran.

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

2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), objavljen v Ur. l. RS, št.61/2017 in Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, z začetkom veljavnosti 30.03.2019.

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu (OPPN) Hotel Marko, ki je bil objavljen v Ur.l. RS, št. 12/2013, datum 07.02.2013 (v nadaljevanju Odlok o OPPN), z začetkom veljavnosti 08.02.2013
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje "HOTEL MARKO", maj 2012
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Ur.l. RS št. 15/16.

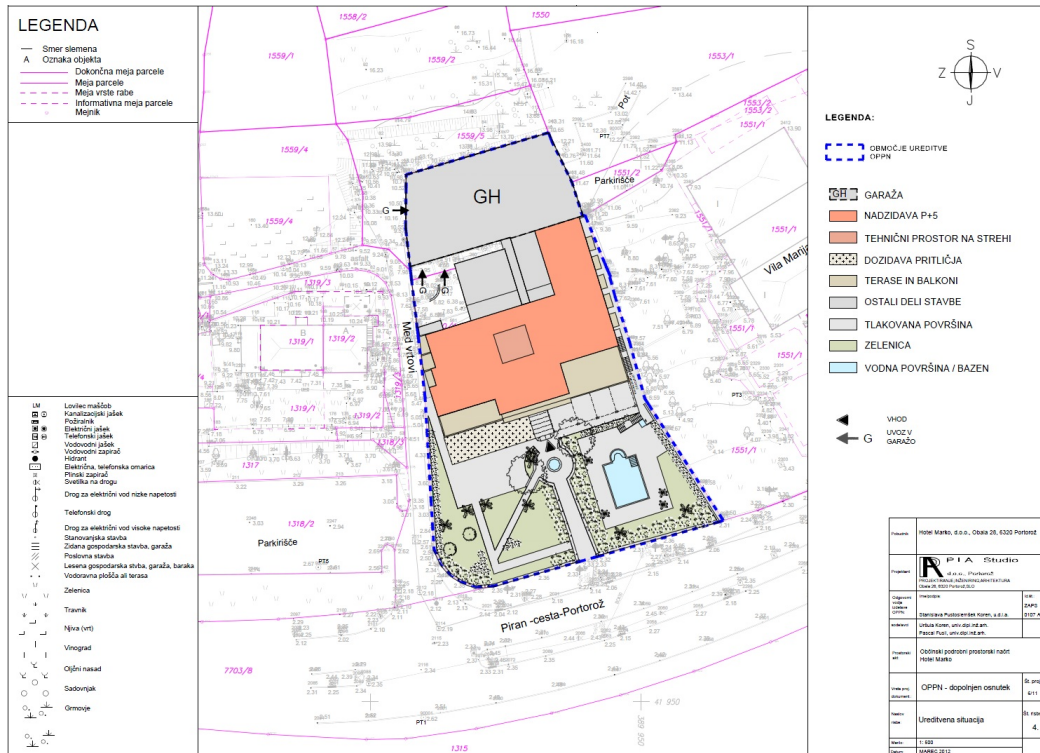
Pridobljeni podatki od naročnika:

- Indeksi rasti cen ostala nizka gradnja od datuma veljavnosti odloka do 31.12.2020
- Dosedanji posegi na območju OPPN od sprejetja OPPN do 31.12.2020

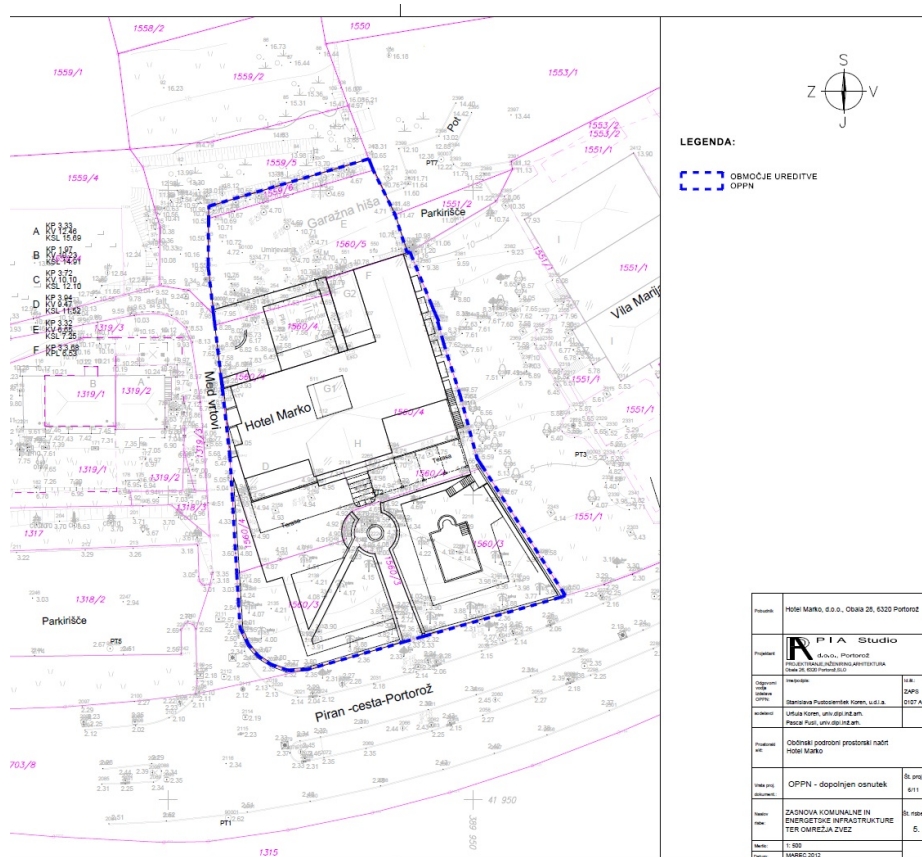
2.4 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

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

Meja območja OPPN sovпада in poteka po meji zemljišča s parcelnimi številkami 1559/6, 1560/3, 1560/4 in 1560/5; vse k.o. Portorož. Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.



Slika 1: Ureditvena situacija; OPPN, marec 2012, številka risbe 4



Slika 2: Načrt obodne parcelacije OPPN, marec 2012

2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTA

Velikost območja OPPN je 3.057 m².

BTP površine:

Površine	1. Obstoječe stanje m ²	2. Predvideno stanje m ²	Razlika 2 - 1
Hotel in spremljevalne dejavnosti	3.521,18	6.005,91	2.484,73
Garaža	1.019,92	1.019,92	0,00
SKUPAJ OBMOČJE OPPN	4.541,10	7.025,83	2.484,73

Vir: Odlok o OPPN

NTP površine:

Površine	1. Obstoječe stanje m ²	2. Predvideno stanje m ²	Razlika 2 - 1
Hotel in spremljevalne dejavnosti	1.789,70	3.872,77	2.083,07
Garaža	995,14	995,14	0,00
SKUPAJ OBMOČJE OPPN	2.784,84	4.867,91	2.083,07

Vir: Odlok o OPPN

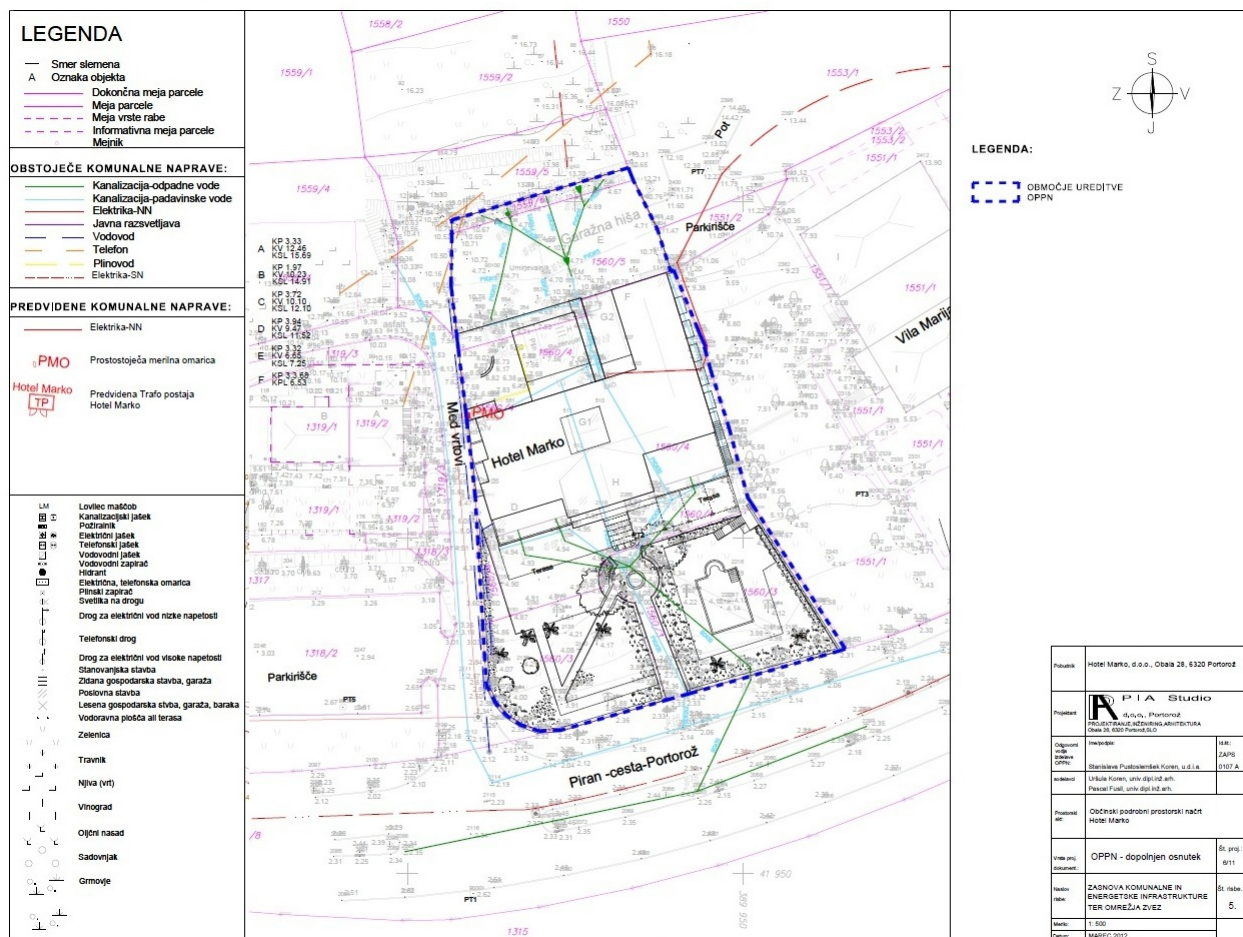
3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Območje OPPN je že priključeno na naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena: vodovodno, kanalizacijsko in cestno omrežje ter gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena: elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Za funkcioniranje območja OPPN bo potrebna izgradnja naslednje komunalne opreme - gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: srednjenapetostnega in nizkonapetostnega električnega omrežja ter trafo postaje, medtem ko komunalne opreme lokalnega pomena, ki je v lasti Občine Piran, zaradi dodatne gradnje na tem območju, ne bo potrebno graditi. Zato je v okviru obračunskih stroškov za novo komunalno opremo za sekundarne ceste vključen samo strošek izdelave investicijske dokumentacije, to je programa opremljanja.

Elektroenergetsko omrežje spada v gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena, stroški izgradnje navedene komunalne opreme pa ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v območju OPPN.



Slika 3: Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav; OPPN, marec 2012, št. risbe 5 (v območju OPPN)

Ceste

Obstoječi objekt ima urejen dovoz iz ulice Med vrtovi (JP 812921), ki se navezuje na glavno portoroško ulico Obala (LC 312271). Ta dovoz je predvideno ohraniti. Prav tako se ohrani peš dostop iz ulice Obala.

Mirujoči promet

Parkiranje je mogoče v dveh etažah obstoječe garažne hiše ter na strehi garaže. Skupno je v garaži urejenih cca. 60 PM. Dostop iz garaže v hotel je urejen preko dvigala in pokritega povezovalnega hodnika. Za stanovanjsko enoto v 5. nadstropju je potrebno predvideti 2 parkirni mesti. Za gostinsko nastanitveno dejavnost je potrebno predvideti najmanj 1 parkirno mesto na 5 hotelskih sob. Za gostinsko prehransko dejavnost je potrebno predvideti najmanj 1 parkirno mesto na 10 sedežev.

Vodovod

Območje je opremljeno z javnim vodovodnim omrežjem in se z vodo oskrbuje iz cevododa NL DN 100 mm, ki poteka v cestnem telesu ulice Med vrtovi preko vodohrama RZ Bernardin 1000 m³ na koti 60,00 m n.m.v. Obstoječi objekt hotela je priključen na javno vodovodno omrežje NL DN 100 preko kombiniranega vodomera DN 50/20.

Meteorna kanalizacija

Interna meteorna kanalizacija se na javno priključuje s cevjo PVC fi 30. Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije preko izpustov odvajajo v končni recipient padavinskih odpadnih vod, to je obalno morje.

Fekalna odpadna kanalizacija

Fekalne vode obstoječega objekta so speljane v javno kanalizacijo, ki poteka v cestnem telesu ulice Obala. Interna fekalna kanalizacija se na javno priključuje s cevjo BC fi 30. Končna dispozicija fekalnih voda je centralna čistilna naprava Piran.

Plinovod

Obravnavani obstoječi objekt se ogreva na ekološko primerna goriva: zemeljski plin in elektriko (toplotna črpalka). Skladno s povečanjem kapacitet je predvidena prenova ogrevalnega sistema.

Na območju Občine Piran je v prihodnosti planirana oskrba objektov iz javnega plinovodnega omrežja, zato je pri izvedbi strojnih instalacij potrebno upoštevati prehod na zemeljski plin (tlaki do 3 bar), pri prehodu na zemeljski plin bo predhodna vmesna faza OMP (mešanica UNP/zrak).

Do izvedbe plinifikacije je načrtovano ogrevanje na ekološko primerna goriva: elektriko, ekstra lahko kurilno olje, zemeljski plin oziroma utekočinjen naftni plin. Dovoljene so tudi uporabe drugih alternativnih virov energije ali ogrevanje z biomaso (peleti, sekanci, itd).

Odstranjevanje odpadkov

Obstoječa stavba ima urejen ustrezeni prostor za smetiščne posode, ki so tipizirane. Skladno s povečanjem kapacitet se preuredi prostor za odpadke, mesto za ločeno zbiranje odpadkov oz. ekološki otok.

3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Elektroenergetsko omrežje

Obstoječi kompleks Hotela Marko se napaja z obstoječim podzemnim kablovodom v kabelski kanalizaciji tipa PP00-A 4x150 mm² iz transformatorske postaje TP Vila Marija.

Zaradi nadzidave in dozidave je predvideno, da se bo končna električna moč povečala za več kot 200kW, zato je predvidena gradnja nove TP ter vzankanje v obstoječo 20 kV kabelsko zanko.

Za novo transformatorsko postajo je izbrana lokacija na stalno dostopnem mestu na parceli št. 1317, k.o. Portorož. Zgraditi bo potrebno tudi srednje napetostne kablovode in nizkonapetostni priključek do Hotela Marko. Srednje napetostni priključek se izvede iz obstoječega srednje napetostnega omrežja – zanke, v TP Vila Marija. Srednje napetostni priključek v obstoječi kabelski kanalizaciji poteka od TP Vila Marija po Prečni poti in cesti Obala do jaška Jp. Od obstoječega jaška Jp do TP Hotel Marko se izvede nova kabelska kanalizacija.

Nova transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in za ustrezno nazivno moč.

Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Obstoječi objekt je priključen na TK omrežje s sistemom telefonske kabelske kanalizacije. Predvidi se možnost prenove priključka, skladno z zahtevami Telekomoma.

4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE KOMUNALNE OPREME

Obračunsko območje gradnje komunalne opreme je eno, to je območje OPPN.

Na obračunskem območju oz. območju OPPN je predvidena nadzidava, dozidava in rekonstrukcija hotelske stavbe. Objektu se odstrani obstoječo mansardno etažo in se nadzida s tremi novimi etažami. V pritličju se preuredi vhodni del in na zahodni strani dozida zimski vrt restavracije. Na vzhodni strani se uredi konferenčna dvorana. Pred zimskim vrtom restavracije je predvidena razširitev obstoječe gostinske terase, na vzhodni strani obstoječega parka pa se umesti bazenska ploščad s plavalnim bazenom. Parkiranje je predvideno v obstoječi garaži hotela.

BTP končnega stanja hotela s spremljevalnimi dejavnostmi je 7.025,83 m² oz. NTP je 4.867,91 m². Razlika med obstoječim in končnim stanjem znaša 2.484,73 m² BTP oziroma 2.083,07 m² NTP.

4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni in obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme so izračunani v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN "HOTEL MARKO", maj 2012.

Obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme obsegajo: stroške priprave zemljišča (izdelava investicijske dokumentacije). Stroški gospodarske javne infrastrukture državnega pomena, vključno s stroški inženiringa in nadzora (organizacija izvedbe del) niso vključeni v obračunske stroške nove komunalne opreme.

5. OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO

Obračunski stroški za obstoječo komunalne opreme so izračunani v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN "HOTEL MARKO", maj 2012.

V nadaljevanju so obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo po vrstah stroškov, na dan veljavnosti Odloka in revalorizirani na dan 31.12.2020.

Tabela 3: Obračunski stroški za OKO in NKO na dan veljavnosti Odloka o PO in na dan 31.12.2020

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN "HOTEL MARKO", maj 2012, indeksi revalorizacije - Občina Piran

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	STROŠKI NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PO 08.02.2013 (EUR)			REVALORIZIRANI STROŠKI NA DAN 31.12.2020 (EUR)		
		OKO	NKO	Skupaj OKO in NKO	OKO	NKO	Skupaj OKO in NKO
Primarne ceste	CE-PIRAN	44.958,54		44.958,54	54.383,62		54.383,62
Sekundarne ceste	CE1-2-3	54.543,53	4.740,00	59.283,53	65.977,99	5.733,69	71.711,68
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	32.093,18		32.093,18	38.821,17		38.821,17
Sekundarno vodovodno omrežje	VO2	5.957,56		5.957,56	7.206,50		7.206,50
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	20.812,16		20.812,16	25.175,21		25.175,21
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA2	20.812,16		20.812,16	25.175,21		25.175,21
Primarne javne površine	JP-PIRAN	21.169,41		21.169,41	25.607,35		25.607,35
Površine za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	3.235,63		3.235,63	3.913,95		3.913,95
Skupaj		203.582,17	4.740,00	208.322,17	246.260,99	5.733,69	251.994,68

6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 PARCELA IN BRUTO TLORISNA POVRŠINA OBJEKTA

Podatki o parceli in bruto tlorisnih površinah so povzeti iz poglavja 2.5.

Velikost parcele	3.057,00 m²
BTP (obstoječe stanje)	4.541,10 m ²
BTP (predvideno stanje)	7.025,83 m ²
BTP (razlika med predvidenim in obstoječim stanjem)	2.484,73 m²

6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO

Območje OPPN se lahko priključi na obstoječe primarno in sekundarno cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Objekt lahko uporablja javne površine in zbirališča komunalnih odpadkov.

6.3 DELEŽ PARCELE (D_{pN}) IN DELEŽ BRUTO TLORISNE POVRŠINE (D_{tN}) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

6.4 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

Olajšave za zavezance niso predvidene.

7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je enako območju OPPN.

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo je določeno v Odloku o OPPN Hotel Marko, oz. v Programu opremljanja stavbih zemljišč za območje OPPN "HOTEL MARKO", maj 2012, oz. v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (neuradno prečiščeno besedilo (1), Primorske novice št. 23/09; Ur.l. RS št. 52/11.

7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

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

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

Skupni obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLORISNE POVRŠINE

Za preračun na enoto mere se upoštevajo obračunski stroški iz poglavja 5. in merila za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6.

V tabeli 4 so izračunani obračunski stroški na enoto parcele in bruto tlorisne površine objekta za OKO in NKO.

Tabela 4: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN na dan 31.12.2020, na enoto mere: Ct_N (BTP stavbe) in Cp_N (površina parcele)

Podlage za izračun KP na enoto mere		SKUPAJ OKO IN NKO na dan 31.12.2020		OKO na dan 31.12.2020		NKO na dan 31.12.2020	
A _{stavba} = BTP stavbe	A _{GP} = površina gradbene parcele	A _{stavba}	A _{GP}	A _{stavba}	A _{GP}	A _{stavba}	A _{GP}
2484,73	3.057,00	2.484,73	3.057,00	2.484,73	3.057,00	2.484,73	3.057,00
Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Ct _N (EUR/m ²)	Cp _N (EUR/m ²)	Ct _N (EUR/m ²)	Cp _N (EUR/m ²)	Ct _N (EUR/m ²)	Cp _N (EUR/m ²)
Primarne ceste	CE-PIRAN	21,89	17,79	21,89	17,79	-	-
Sekundarne ceste	CE1-2-3	28,86	23,46	26,55	21,58	2,31	1,88
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	15,62	12,70	15,62	12,70	-	-
Sekundarno vodovodno omrežje	VO2	2,90	2,36	2,90	2,36	-	-
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	10,13	8,24	10,13	8,24	-	-
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA2	10,13	8,24	10,13	8,24	-	-
Primarne javne površine	JP-PIRAN	10,31	8,38	10,31	8,38	-	-
Površine za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	1,58	1,28	1,58	1,28	-	-
Skupaj		101,42	82,43	99,11	80,56	2,31	1,88

8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje bruto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo, oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

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

Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

8.2 POGODBA O OPREMLJANJU

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

Glede na to, da obstoleča komunalna oprema zadošča za novogradnjo, razen izgradnje električnega omrežja in trafo postaje, pogodbe o opremljanju, ne bo potrebno sklepati.

V kolikor bi se izkazala potreba po izgradnji dodatne komunalne opreme, ki jo bi potreboval investitor za funkcioniranje objekta Hotel Marko, sklene občina z investitorjem pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izgradnji nove komunalne opreme. S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje nove komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo za katero je izdano uporabno dovoljenje in je zgrajena skladno s pogodbo o opremljanju.

8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (C_{pN}) in stroški opremljanja kvadratnega metra bruto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (C_{tN}) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

Za izračun komunalnega prispevka za ново komunalno opremo se uporabi naslednjo formulo:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times C_{pN}(ij) \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN}(ij) \times D_{tN})$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{nova}(ij)$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{pN}(ij)$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{tN}(ij)$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,

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

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p_o}(i) \times D_{p_o}) + (A_{STAVBA} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- D_{p_o} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t_o} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%).

Občina nima določenega F_n : faktor namembnosti objekta, zato se šteje, da je F_n za stavbe enak 1.

Občina nima določenega $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, zato je prispevna stopnja zavezanca 100%.

9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME - ROKI ZA IZVEDBO

Roki za izvedbo, oz. terminski plan je določen v programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN "HOTEL MARKO".

Terminski plan gradnje komunalne opreme, to je izgradnja električnega omrežja in trafo postaje, je odvisen od gradnje objekta. Gradnja komunalne opreme se bo izvajala sočasno z gradnjo objekta.