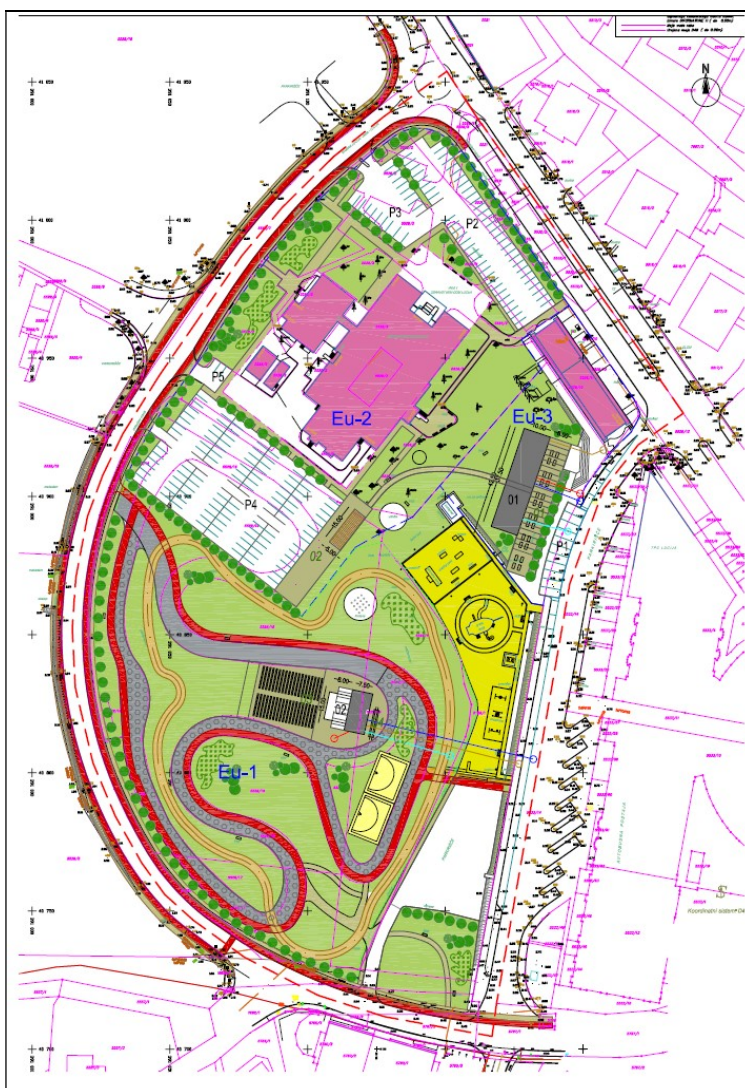




Občina Piran – Comune di  
Pirano  
Občinski svet – Consiglio  
comunale  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran - Pirano

## NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN "PARK SONCE"



April 2021

Naslov naloge:

**NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH  
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN "PARK SONCE"**

Naročnik:

**OBČINA PIRAN  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran**

Izvajalec:

**IUE d.o.o.  
Petkova ul. 69  
1000 Ljubljana  
mag. Milena Tržan**

Predstavnik izvajalca:



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**

<b>1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....</b>	<b>11</b>
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA .....	11
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA .....	15
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA .....	15
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN »PARK SONCE« .....	16
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV .....	19
<b>3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>21</b>
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA .....	21
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	28
<b>4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....</b>	<b>28</b>
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME.....	28
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	29
<b>5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO .....</b>	<b>34</b>
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO .....	34
5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun stroškov za OKO za Eu-2: velikost parcele za dodatno pozidavo, velikost dodatnih BTP oz. NTP objekta .....	34
5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo.....	34
5.1.1.2 Stroški na enoto parcele $C_{pi}$ in bruto tlorisne površine $C_{ti}$ .....	34
5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka.....	35
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLORISNE POVRŠINE.....	35
<b>6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</b>	<b>39</b>
6.1 PARCELA IN BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV.....	39
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO.....	39
6.3 DELEŽ PARCELE ( $D_{PN}$ ) IN DELEŽ BRUTO TLORISNE POVRŠINE ( $D_{TN}$ ) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	39
6.4 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV .....	39
<b>7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</b>	<b>39</b>
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	39
7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI .....	40
7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLORISNE POVRŠINE .....	40
<b>8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</b>	<b>41</b>
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	41
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU .....	41
8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV .....	42
8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	42
<b>9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME .....</b>	<b>43</b>

## 1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Občinski svet Občine Piran je na svoji seji 18.januarja 2018 sprejel Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, objavljen v Ur. l. RS, št. 15/2018, z začetkom veljavnosti 22.03.2018.

Program opremljanja je bil izdelan kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z Odlokom o OPPN »PARK SONCE«.

Program opremljanja je bil izdelan na podlagi takrat veljavne zakonodaje: Zakona o prostorskem načrtovanju, objavljen v Uradnem listu RS, št. 33/07, (v nadaljevanju ZPNačrt), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur.l. RS, števil. 15/2016.

V času od sprejetja OPPN in programa opremljanja, se je spremenila zakonodaja. Na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), objavljen v Ur. l. RS, št.61/2017, ki se je začel uporabljati 1.junija 2018, 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 nalaga občinam, da morajo programe opremljanja uskladiti z novo uredbo najpozneje v dveh letih po uveljavitvi Uredbe.

Zato je izdelana Novelacija programa opremljanja za območje OPPN Park sonce (V nadaljevanju: NPO) v delu, ki se nanaša na višino stroškov obstoječe in nove komunalne opreme, revalorizirano od dneva veljavnosti Odloka o OPPN, to je od 22.03.2018 do 31.12.2020 in na podlagi tega na novo porazdelitev stroškov na velikost gradbene parcele in BTP stavbe, pri čemer se upoštevajo aktivnosti, ki so bile opravljene na tem območju od sprejetja Programa opremljanja do 31.12.2020 in se nanašajo na območje zdravstvenega doma, oznaka Eu-2 v zazidalni situaciji), ki so:

- Občina je postala lastnica zemljišča parc. št. 5528/16 k.o. Portorož v izmeri 13.961 m<sup>2</sup> zemljišča, ki ga je potrebovala za:
  - ureditev parka v izmeri 8.771 m<sup>2</sup> in javnega programa v izmeri 1.249 m<sup>2</sup> (oznaka objekta 02 v zazidalni situaciji),
  - razširitev zdravstvenega doma na 3.961 m<sup>2</sup> zemljišča, ki obsega: ureditev platoja za rehabilitacijo in javne prireditve ter izgradnja 118 novih PM za zdravstveni dom, tako da stroški nakupa predmetnega zemljišča niso vključeni v NPO;

- z rekonstrukcijo in prizidavo Zdravstvenega doma Lucija, ki je bila zaključena v letu 2019<sup>1</sup>, zunanja ureditev pa leta 2020<sup>2</sup>, je Občina povečala BTP objekta, od prvotnih 2.079 m<sup>2</sup> na 3.138 m<sup>2</sup> (podatki Občine), tako da je v NPO obračunan strošek za OKO za objekt – prizidek v izmeri 2.041 m<sup>2</sup>. Skupna BTP objekta je 5.179 m<sup>2</sup> je enaka kot v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016, oz. kot je določeno v OPPN Park sonce. Poleg BTP objekta se je povečalo tudi število parkirnih mest (PM), od 83 PM v času izdelave OPPN in PO, na 162 PM ter v pretežni meri realizirala zunanja ureditev, ki je bila načrtovana v OPPN.

Zaradi navedenih sprememb, so stroški izgradnje NKO izračunani za vse EU v NPO in so nominalno manjši.

V vsem ostalem je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, 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:  $D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7$ .

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

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

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

Za območje OPPN so, na podlagi ocenjenih stroškov komunalne opreme in dejanskih stroškov priprave zemljišča, izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme, ki so v NPO revalorizirani z indeksom rasti cen gradbena dela - ostala nizka gradnja, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in znaša 1,116477 za obdobje od 22.03.2018 do 31.12.2020.

Območje OPPN, velikosti 47.190 m<sup>2</sup>, je razdeljeno na tri enote urejanja (v nadaljevanju Eu). Meje posamezne Eu so prikazane v grafičnem delu OPPN.

Enote urejanja so:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Eu-1: območje parkovne ureditve, velikost  | 28.465,00 m <sup>2</sup> |
| - Eu-2: območje zdravstvenega doma, velikost | 14.978,00 m <sup>2</sup> |
| - Eu-3: območje tržnice, velikost            | 3.747,00 m <sup>2</sup>  |

Vrsta objektov, ki so dovoljena na območju OPPN in njihova velikost je navedena v točkah 1.,2. in 3. prostorsko izvedbenih pogojev Odloka o OPPN Park Sonce in so navedeni tudi v PO.

Na območju Eu-1 so predvideni naslednji posegi:

<sup>1</sup> Uporabno dovoljenje za rekonstrukcijo in prizidavo doma Lucija, parc.št. 5528/2, 5528/16, 5528/6, 5531, 5532/2, 5532/1, 5528/12, 5528/1, k.o. Portorož, oznaka MOP-UE0057-P2, je bilo izdano 25.10.2019, ki je bilo pravnomočno dne 13.11.2019.

<sup>2</sup> Uporabno dovoljenje za rekonstrukcijo in prizidavo zdravstvenega doma s pripadajočo zunanjo ureditvijo Lucija 2. faza, parc. št. 5528/2, 5528/16, 5528/6, 5531, 5532/2, 5532/1, 5528/12 in 5528/1 k.o. Portorož, oznaka MOPUE0055-P2, je bilo izdano 21.08.2020, ki je bilo pravnomočno dne 10.09.2020.

- komunalno urejanje območja,
- ureditev kolesarskih stez in pešpoti,
- parkovne ureditve mestnega parka: v območju parka je predvidn razvoj izobraževalnih vsebin (gibalnih, športnih, varstvo v prometu, botanična pot, varna vožnja in podobno), kulturnih vsebin (zunanje prizorišče z odrom, maketa železnice, zunanja knjižnica), športno-rekreacijskih vsebin (otroška igrišča, skate park, igrišča za ulično košarko, kolesarske poti, tekaška pot, hramba športnih rekvizitov bo mogoča bodisi pri odru bodisi v prostorih pokrite tržnice), zdravstvenih vsebin (preventiva, zunanji programi zdravstvenega doma, sprehodi) ter socialno-gerontoloških vsebin (vključevanje starejših v družbeni utrip naselja Lucija),
- gradnja stavbe za javne prireditve z odrom in ureditev zunanjega prostora za prireditve, s prostorom za postavitve muzejske lokomotive Paranzane,
- gradnja dveh košarkarskih igrišč,
- ureditev tekaške proge.

V Eu-1 je predvidena stavba za javne prireditve (stavba 02 označena na zazidalni situaciji) v izmeri BTP=113,00 m<sup>2</sup>. Velikost parcele namenjeni javnim prireditvam je 1.249 m<sup>2</sup>.

Na območju Eu-2 so predvideni še naslednji posegi (upoštevano je povečanje kapacitet z rekonstrukcijo in prizidavo doma in povečanje števila PM):

- širitev stavbe zdravstvenega doma za še dodatnih 2.041 m<sup>2</sup> bruto tlorisnih površin (BTP),
- Ureditev mirujočega prometa zdravstvenega doma, za še dodatnih 39 parkirnih mest (PM).

Velikost parcele zdravstvenega doma je bila v času izdelave PO 2016 v izmeri 11.037 m<sup>2</sup>, sedanja velikost parcele, ki je v skladu z OPPN pa je 14.977,7 m<sup>2</sup>.

Na območju Eu-3 so predvideni naslednji posegi:

- gradnja stavbe tržnice s platojem in nadstreškom,
- ureditev novih parkirišč za dostavo tržnice,
- ureditev zunanjih površin tržnice,
- ureditev zelenih površin.

Velikost parcele za gradnjo tržnice je 1.458 m<sup>2</sup>, BTP novega objekta je 375 m<sup>2</sup>. Pred objektom tržnice se bo uredilo 11 novih PM.

Glede na to, da je izdelan OPPN za območje, na katerem je načrtovana ureditev javnega parka, tržnice in ureditev pripadajočega zemljišča ter razširitev zdravstvenega doma, za opravljanje dejavnosti, ki so v pristojnosti Občine Piran, so skupni stroški nove komunalne opreme enaki obračunskim stroškom, oz. za Eu-1 in Eu-3 je izdelana ocena investicijske vrednosti ureditve parka z objektom v parku (oznaka objekta 02 v zazidalni situaciji), in ureditev tržnice, ki je v Eu-3 (oznaka objekta 01 v zazidalni situaciji). Struktura stroškov je prikazana v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016, v NPO pa so navedeni stroški revalorizirani na dan 31.12.2020.

Za območje zdravstvenega doma, to je Eu-2 so, na podlagi enakih izhodišč kot v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016, izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na podlagi primerjave

stroškov (poglavje 5.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016).

Stroški izgradnje nove komunalne opreme so v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016 zajemali izgradnjo zunanjih parkirnih mest z javno razsvetljavo in zunanjo ureditev (poglavje 4), v NPO pa samo izgradnjo parkirnih mest, ker je vsa zunanja ureditev, ki je bila načrtovana v OPPN, že izvedena (poglavje 4).

Skupni stroški komunalne opreme so izračunani ločeno po Eu in zajemajo (tabela 4 v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016):

- celotno ureditev parka v Eu-1,
- izgradnjo pločnika in kolesarske steze Ob Cesti Solinarjev,
- izgradnjo objekta 02 za javno prireditev z zunanjo ureditvijo in s pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- celotno ureditev Eu-3, ki vključuje tudi izgradnjo objekta 01 Tržnica, z zunanjo ureditvijo in izgradnjo parkirnih mest ter pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- prometno ureditev za novi objekt – prizidek zdravstvenega doma v Eu-2.

Skupni in obračunski stroški vključujejo tudi stroške priprave zemljišča (izdelava OPPN in programa opremljanja, skupaj v višini 20.650 EUR brez DDV), stroške projektne dokumentacije v višini 5% od stroškov investicije in stroške organizacije izvedbe del v višini 3,5% od vrednosti investicije.

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu, odpadni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV. Zato DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni vključen v obračunske stroške<sup>3</sup>.

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

Za območje OPPN je potrebna izgradnja pločnikov in kolesarskih stez, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu in vodovodnega omrežja ter ureditev parka. Objekta 01 in 02 potrebuje tudi izgradnjo električnega omrežja, ki ga bo financirala Občina, zato so tudi navedeni stroški vključeni v obračunske stroške.

Za ogrevanje objektov na območju OPPN je določen prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije: sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v soproizvodnji toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPT z visokim izkoristkom ali odpadno toploto, individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije, individualna oskrba z zemeljskim plinom ali drugi viri.

---

<sup>3</sup> Vodovod in odpadna kanalizacija se trži. Izvajalec gospodarske javne službe ali občina si lahko vstopni DDV odbije, ker to blago dobavlja za opravljanje obdavčljivih transakcij. Zato znesek DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni strošek, ampak ima občina ali izvajalec gospodarske javne službe pravico do odbitka vstopnega DDV.

V PO je območje OPPN Park Sonce, zaradi odstopanj pri izračunu stroškov za obstoječo komunalno opremo, razdeljeno na dva obračunska območja<sup>4</sup>:

- obračunsko območje 1 obsega Eu-1 in Eu-3 (v nadaljevanju OBR 1)
- obračunsko območje 2 obsega Eu-2 (v nadaljevanju OBR 2)

Za OBR 1 so izračunani samo skupni stroški nove komunalne opreme. Investitor izgradnje nove komunalne opreme oz. celotne ureditve Eu-1 in Eu-3 je Občina Piran, zato se **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo ne zaračunavajo**.

Za OBR 2 so izračunani skupni stroški nove komunalne opreme<sup>5</sup> (ki so glede na izdelan PO v letu 2016, zaradi gradnje na tem območju, manjši) in so enaki obračunskim stroškom. Investitor izgradnje nove komunalne opreme je zdravstveni dom oz. Občina Piran, **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo se zaračunavajo na podlagi primerjave stroškov** (poglavje 5.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016).

Stroški za obstoječo komunalno opremo so v OBR 2, ki se nanašajo na razširitev zdravstvenega doma v izmeri BTP= 2.041m<sup>2</sup>, na parceli, načrtovani za razširitev, velikosti 3.941 m<sup>2</sup>, izračunani, v skladu s prvo točko 13. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Ur.l. RS, šte. 15/2016 (v nadaljevanju: Odlok o PO za Občino)<sup>6</sup>.

Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je izračunana po metodologiji, ki je opisana v poglavju 5.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016.

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

Na podlagi navedenih podatkov je izdelan izračunov skupnih stroškov investicije, ki je po Eu oz. v OBR 1 in OBR 2, naslednji:

---

<sup>4</sup> Meje Eu so razvidne na slikah: 1,3,4

<sup>5</sup> Navedeni stroški ne vključujejo stroškov izgradnje električnega omrežja (SN in NN kabelske kanalizacije) in tudi ne stroškov izgradnje nove transformatorske postaje, ker je le-ta gospodarska javna infrastruktura državnega pomena in se ne obračunava pri odmeri komunalnega prispevka.

<sup>6</sup> Prva točka 13. člena Odloka o PO za Občino, se glasi: »Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta, površino gradbene parcele ali spreminja namembnost objekta ali dela objekta, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračuna višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine objekta, površine gradbene parcele ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta in višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine objekta, površine gradbene parcele ali spremembe namembnosti objekta ali dela objekta.



**Tabela 1:** Izračun skupnih (obračunskih) stroškov oz. izračun vrednosti investicije v območju OPPN, ločeno za OBR 1 in OBR 2

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016, indeks revalorizacije-Občina Piran

Obračunsko območje	Stroški ureditve parcele na dan 22.03.2018 (EUR)	NPO_ Stroški ureditve parcele na dan 22.03.2018 z upoštevanjem ureditve v Eu-2 (EUR)	NPO_ Stroški ureditve parcele (EUR) na dan 31.12.2020 (EUR)
			Indeks revalorizacije = 1,116477
<b>OBR 1</b>			
Stroški ureditve parka v Eu-1	1.044.936,89	1.044.936,89	1.166.647,98
Stroški ureditve parcele za objekt 02 v Eu-1	230.832,21	230.832,21	257.718,85
<b>Skupaj strošek ureditve parka v Eu-1</b>	<b>1.275.769,10</b>	<b>1.275.769,10</b>	<b>1.424.366,83</b>
Ureditev kolesarske steze in pločnika v Eu1	148.360,30	148.360,30	165.640,85
<b>Skupaj ureditev parka in prometna ureditev - brez nakupa zemljišča v Eu-1</b>	<b>1.424.129,40</b>	<b>1.424.129,40</b>	<b>1.590.007,68</b>
Ureditev v Eu-3	418.878,05	418.878,05	467.667,69
<b>SKUPAJ OBR 1 (Eu-1 in Eu-3)</b>	<b>1.843.007,45</b>	<b>1.843.007,45</b>	<b>2.057.675,37</b>
<b>OBR 2</b>			
<b>Skupaj OBR 2 (ureditev v Eu-2 (ureditev PM in zunanja ureditev - brez nakupa zemljišča)</b>	<b>301.775,63</b>	<b>78.720,01</b>	<b>87.889,08</b>
<b>Skupaj (OBR 1 IN OBR 2)</b>	<b>2.144.783,08</b>	<b>1.921.727,46</b>	<b>2.145.564,45</b>
Nakup zemljišča	600.000,00	0,00	0,00
<b>Skupaj (OBR 1 IN OBR 2) z nakupom zemljišča</b>	<b>2.744.783,08</b>	<b>1.921.727,46</b>	<b>2.145.564,45</b>

V Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016 je bil vključen tudi strošek nakupa zemljišča, ki znašal 600.000,00 EUR (z davkom) za 13.961 m<sup>2</sup>. V NPO nevedenega stroška ni več.

**Tabela 1.1:** Izračun skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme v OBR 1 in OBR 2, ločeno za Eu-1, Eu-2 in Eu 3 - rekapitulacija

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016, indeks revalorizacije-Občina Piran

Vrsta stroškov	SKUPNI (OBRAČUNSKI) STROŠKI EUR (z DDV) na dan 22.03.2018	NPO_SKUPNI (OBRAČUNSKI) STROŠKI <sup>7</sup> EUR (z DDV) na dan 31.12.2020
<b>OBR1</b>		
<b>Stroški Eu-1</b>		
<b>1. Prometna ureditev-pločnik in kolesarska steza Ob cesti Solinarjev</b>	<b>148.360,30</b>	<b>165.640,85</b>
<b>2. Ureditev parka</b>		
Ureditev parka	1.044.936,89	1.166.647,98
Nakup zemljišča	376.950,08	0,00
<b>SKUPAJ UREDITEV PARKA</b>	<b>1.421.886,97</b>	<b>1.166.647,98</b>
<b>3. Objekt 02</b>		
ureditev zemljišča in izgradnjo objekta	230.832,21	257.718,85
Nakup zemljišča	53.678,10	0,00
<b>SKUPAJ OBJEKT 02</b>	<b>284.510,32</b>	<b>257.718,85</b>
<b>SKUPAJ Eu-1 (1-+2.+3.)</b>	<b>1.854.757,58</b>	<b>1.590.007,68</b>
<b>Stroški Eu-3</b>		
<b>SKUPAJ Eu-3</b>	<b>418.878,05</b>	<b>467.667,69</b>
<b>SKUPAJ UREDITEV OBR 1 (Eu-1 in Eu-3)</b>	<b>2.273.635,63</b>	<b>2.057.675,37</b>
<b>OBR 2</b>		
<b>Stroški Eu-2</b>		
Nakup zemljišča	169.371,82	0,00
<b>SKUPAJ UREDITEV OBR 2 (Eu-2)</b>	<b>301.775,63</b>	<b>87.889,08</b>
<b>SKUPAJ UREDITEV v OBR 1 in OBR 2 (Eu-1, Eu-2 in Eu-3), od tega</b>	<b>2.744.783,08</b>	<b>2.145.564,45</b>
- nakup zemljišča	600.000,00	0,00
<b>- ostala ureditev</b>	<b>2.144.783,08</b>	<b>2.145.564,45</b>

<sup>7</sup> Stroški v Eu-2 (OBR2) so obračunski stroški, stroški v EU-1 in Eu-3 (OBR1) so skupni stroški.

**Tabela 1.2:** NPO\_ Izračun obračunskih stroškov v OBR 2 (Eu-2) - rekapitulacija na dan 31.12.2020  
 Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016, indeks revalorizacije-Občina Piran

Obračunska območja	Obračunski stroški za OKO primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj
CE-PIRAN	55.320,27		55.320,27
CE1-2-3	-	87.889,08	87.889,08
VO-PIRAN	39.283,24		39.283,24
VO1-2-3	13.624,45		13.624,45
KA-PIRAN	20.988,31		20.988,31
KA1-2-3	18.382,42		18.382,42
JP1-2-3	23.014,38	-	23.014,38
OD-PIRAN	1.210,91		1.210,91
<b>SKUPAJ</b>	<b>171.823,99</b>	<b>87.889,08</b>	<b>259.713,07</b>

Na podlagi podatkov o velikosti parcel in bruto tlorisnih površin objektov (BTP), so izračunani obračunski stroški na enoto mere, to je na m<sup>2</sup> parcele (C<sub>pN</sub>) in na m<sup>2</sup> BTP (C<sub>tN</sub>) in so v OBR 2 (Eu-2), naslednji:

**Tabela 2:** Izračun obračunskih stroškov na enoto mere C<sub>tN</sub> (BTP stavbe) in C<sub>pN</sub> (površina parcele) za obstoječo in novo komunalno opremo v OBR 2 (za Eu-2)

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m <sup>2</sup> )		Nova komunalna oprema (EUR/m <sup>2</sup> )		Skupaj (EUR/m <sup>2</sup> )	
	C <sub>pN</sub>	C <sub>tN</sub>	C <sub>pN</sub>	C <sub>tN</sub>	C <sub>pN</sub>	C <sub>tN</sub>
CE-PIRAN	14,04	27,10			14,04	27,10
CE1-2-3	-	-	22,30	43,06	22,30	43,06
VO-PIRAN	9,97	19,25			9,97	19,25
VO1-2-3	3,46	6,68			3,46	6,68
KA-PIRAN	5,33	10,28			5,33	10,28
KA1-2-3	4,66	9,01			4,66	9,01
JP1-2-3	5,84	11,28	-	-	5,84	11,28
OD-PIRAN	0,31	0,59			0,31	0,59
<b>Skupaj</b>	<b>43,60</b>	<b>84,19</b>	<b>22,30</b>	<b>43,06</b>	<b>65,90</b>	<b>127,25</b>

Komunalni prispevek za OBR 2 se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto bruto tlorisne površine, ki so navedeni v zgornji tabeli in v poglavju 7.3. Preračun na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine ter na podlagi meril za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6. Merila za odmero komunalnega prispevka.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za OBR 2 (Eu-2) so:

- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme, ki znašajo 87.889,08 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, na podlagi primerjave stroškov, ki znašajo 171.823,99 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 259.713,07 EUR.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7.

V skladu s 50. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN možna faznost izvedbe. Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem, da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

Občina lahko v skladu s 16. členom Odloka o programu opremljanja za Občino, oprosti plačilo komunalnega prispevka za komunalno opremo zavezancu, ki bo opravljal zdravstveno dejavnost (objekt splošnega družbenega pomena).

## **2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA**

### **2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI 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:

- $OS_{N(i)}$ : obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $SS_{N(i)}$ : skupni stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{drugi viri}(i)}$ : drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{proračunska sredstva}(i)}$ : 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,
- $Cp_{N(i)}$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

- $C_{N(ij)}$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OS_{N(ij)}$ : obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{GP(i)}$ : vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{OBJEKT(j)}$ : vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne 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 komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne 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 potrebni 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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $Cp_{N(ij)}$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $Ct_{N(ij)}$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> 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,
- $\sum A_{GP(j)}$ : vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{OBJEKT(j)}$ : 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 po obračunskih območjih za vsako vrsto komunalne opreme posebej.

### **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:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times Cp_{N(ij)} \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_{N(ij)} \times Dt_N)$$

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,
- $Cp_{N(ij)}$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $Dp_N$ : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- $A_{STAVBA}$ : bruto tlorisna površina stavbe,
- $Ct_{N(ij)}$ : stroški opremljanja m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

- $D_{IN}$ : 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:

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

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  $m^2$  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  $m^2$  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 (%),
- $i$ : 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 PROGRAMA OPREMLJANJA**

Naročnik programa opremljanja je OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 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:



- Občinski podrobni prostorski načrt za območje »PARK SONCE«, STUDIO MEDITERANA d.o.o., št. projekta: 03/16, maj 2016,
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Ur.l. RS, šte. 15/2016,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje za območje OPPN Park sonce, september 2016
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, Ur. l. RS, št.15/2018

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 OPPN »PARK SONCE«**

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja »Park Sonce«, za katero je izdelan OPPN. Za območje OPPN, ki je na območju Občine Piran, veljajo 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).

Območje OPPN obsega površine v naselju Lucija, med Cesto solinarjev, ulico Obala in TPC Lucija. Velikost območja OPPN je 4,7 ha in obsega naslednje parcele oz. dele parcel vse k.o. Portorož: 5528/19, 5528/6, 5531, 5532/1, 5528/12, 5528/10, 5528/11, 5528/1, 5528/14, 5528/2, 5530/1, 5533/31, 5533/32, 5797/1, 5787/2, 5789/2, 7692/1, 5532/2, 5528/3, 5528/7, 5533/14, 7729/1, 5528/18, 5528/9, 5528/4, 5528/15, 5528/5.

Meja območja je grafično prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem., kakor tudi v zazidalni situaciji OPPN PARK SONCE«, maj 2016, številka risbe 4.

Slika 1: Zazidalna situacija; OPPN »PARK SONCE«, št. lista 4



Slika 2: Prikaz gradbenih parcel OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. lista 6



LEGENDA

- - - MEJA OBMOČJA OPPN
- - - GRADBENE PARCELE NOVIH STAVB

## 2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV

Podatki o površini območja, velikosti gradbenih parcel, cest in zelenih površin so pridobljeni iz tekstualnega in grafičnega dela OPPN.

Območje OPPN, velikosti 47.190 m<sup>2</sup>, je razdeljeno na tri enote urejanja (v nadaljevanju Eu). Meje posamezne Eu so prikazane v grafičnem delu OPPN.

Enote urejanja so:

- Eu-1: območje parkovne ureditve, velikost 28.465,00 m<sup>2</sup>
- Eu-2: območje zdravstvenega doma, velikost 14.978,00 m<sup>2</sup>
- Eu-3: območje tržnice, velikost 3.747,00 m<sup>2</sup>

**Tabela 3:** Velikost Eu, novih objektov in parcel predvidenih za gradnjo po posameznih Eu ter dolžine komunalnih vodov, potrebne za izgradnjo objektov

Eu-1:	PO iz leta 2016	NPO april 2021
<b>Velikost območja</b>	<b>28.465 m<sup>2</sup></b>	<b>28.465 m<sup>2</sup></b>
Pločnik ob cesti	928 m <sup>2</sup>	928 m <sup>2</sup>
Kolesarska steza ob cesti	940 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
<b>Celotno območje parka</b>	<b>17859 m<sup>2</sup></b>	<b>17859 m<sup>2</sup></b>
Tekaška steza	1436 m <sup>2</sup>	1436 m <sup>2</sup>
Intervencija / dostopna pot	860 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Pešpot	1994 m <sup>2</sup>	1994 m <sup>2</sup>
Kolesarska steza	1560 m <sup>2</sup>	1560 m <sup>2</sup>
Košarkarsko igrišče	383 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>
Otroško igrišče in skejt	2500 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
Zelenice	8880 m <sup>2</sup>	8880 m <sup>2</sup>
obstoječa pot	246 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>
Nova drevesa	150 kom	150 kom
Klopi	20 kom	20 kom
Pitnik	2 kom	2 kom
Fitnes naprave	10 kom	10 kom
Ekološki otok	1 kom	1 kom
Razsvetljava – svetilke v parku	15 kom	15 kom
Senčila	5 kom	5 kom
Kipi	5 kom	5 kom
<b>Gradbena parcela 02</b>	<b>1249 m<sup>2</sup></b>	<b>1249 m<sup>2</sup></b>
Stavba 02	113 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Vodovod	62 m'	62 m'
Meteorna kanalizacija	32 m'	32 m'
Fekalna kanalizacija	57 m'	57 m'
Elektrika	6 m'	6 m'



Eu-2	PO iz leta 2016	NPO april 2021	
		Realizirano	Načrtovano
<b>Velikost območja</b>	<b>14.978 m<sup>2</sup></b>	<b>14.978 m<sup>2</sup></b>	
Gradbena parcela obstoječa	11.037 m <sup>2</sup>	14.978 m <sup>2</sup>	
<b>Gradbena parcela nova</b>	<b>14.978 m<sup>2</sup></b>	<b>14.978 m<sup>2</sup></b>	
Razlika gradbene parcele-dokup zemljišča del parc. št.5528/16 k.o. Portorož	3.941 m <sup>2</sup>	v lasti Občine Piran	3.941 m <sup>2</sup>
BTP po OPPN			
BTP-obstoječi: št. stavbe 3831	1.777 m <sup>2</sup>	Št. stavbe: 7481-1	3.138 m <sup>2</sup>
BTP-obstoječi: št. stavbe 383	202 m <sup>2</sup>	Št. stavbe: 7481-2	
BTP-obstoječi: št. stavbe 3857	100 m <sup>2</sup>		
<b>Skupaj obstoječi BTP</b>	<b>2.079 m<sup>2</sup></b>	<b>3.138 m<sup>2</sup></b>	
Prizidek - BTP	3.100 m <sup>2</sup>	2.041 m <sup>2</sup>	
Prizidek - NTP	2.573 m <sup>2</sup>	1.694 m <sup>2</sup>	
<b>Skupaj obstoječi in prizidek BTP</b>	<b>5.179 m<sup>2</sup></b>	<b>5.179 m<sup>2</sup></b>	
Obstoječa parkirna mesta (PM)	83 kom	162 kom	39 kom
Nova parkirna mesta 118 kom	2710 m <sup>2</sup>		896 m <sup>2</sup>
ureditveni prostor za javni program in zelene površine	1.231 m <sup>2</sup>	1.231 m <sup>2</sup>	
Nova drevesa	50 kom	50 kom	
Klopi	10 kom	10 kom	
Javna razsvetljava svetilke	5 kom	5 kom	

Eu-3	PO iz leta 2016	NPO april 2021	
<b>Velikost območja</b>	<b>3.747 m<sup>2</sup></b>	<b>3.747 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gradbena parcela obstoječa</b>	<b>1.458 m<sup>2</sup></b>	<b>1.458 m<sup>2</sup></b>	
Stavba bruto - nova	375 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	
Nova parkirna mesta 11 PM	257 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	
Pločnik	148m'	148m'	
Zelenica obstoječa	1.279 m <sup>2</sup>	1.279 m <sup>2</sup>	
Zelenica nova	105 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	
Drevesa	10 kom	10 kom	
Vodovod	17 m'	17 m'	
Meteorna kanalizacija	17 m'	17 m'	
Fekalna kanalizacija	20 m'	20 m'	
Elektrika	17 m'	17 m'	

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

#### **3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA**

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

Za območje OPPN je potrebna izgradnja pločnikov in kolesarskih stez, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu in vodovodnega omrežja ter ureditev parka. Objekta 01 in 02 potrebuje tudi izgradnjo električnega omrežja, ki ga bo financirala Občina, zato so tudi navedeni stroški vključeni v obračunske stroške.

Za ogrevanje objektov na območju OPPN je določen prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije: sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v soproizvodnji toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPTE z visokim izkoristkom ali odpadno toploto, individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije, individualna oskrba z zemeljskim plinom ali drugi viri.

Potek izgradnje nove komunalne opreme je razviden iz zbirnega načrta komunalnih vodov (slika 3), načrt zunanje ureditve javnih površin pa je razviden slike 4.

**Slika 3:** Prikaz poteka javne komunalne infrastrukture; OPPN »PARK SONCE«, julij 2016, št. lista 7

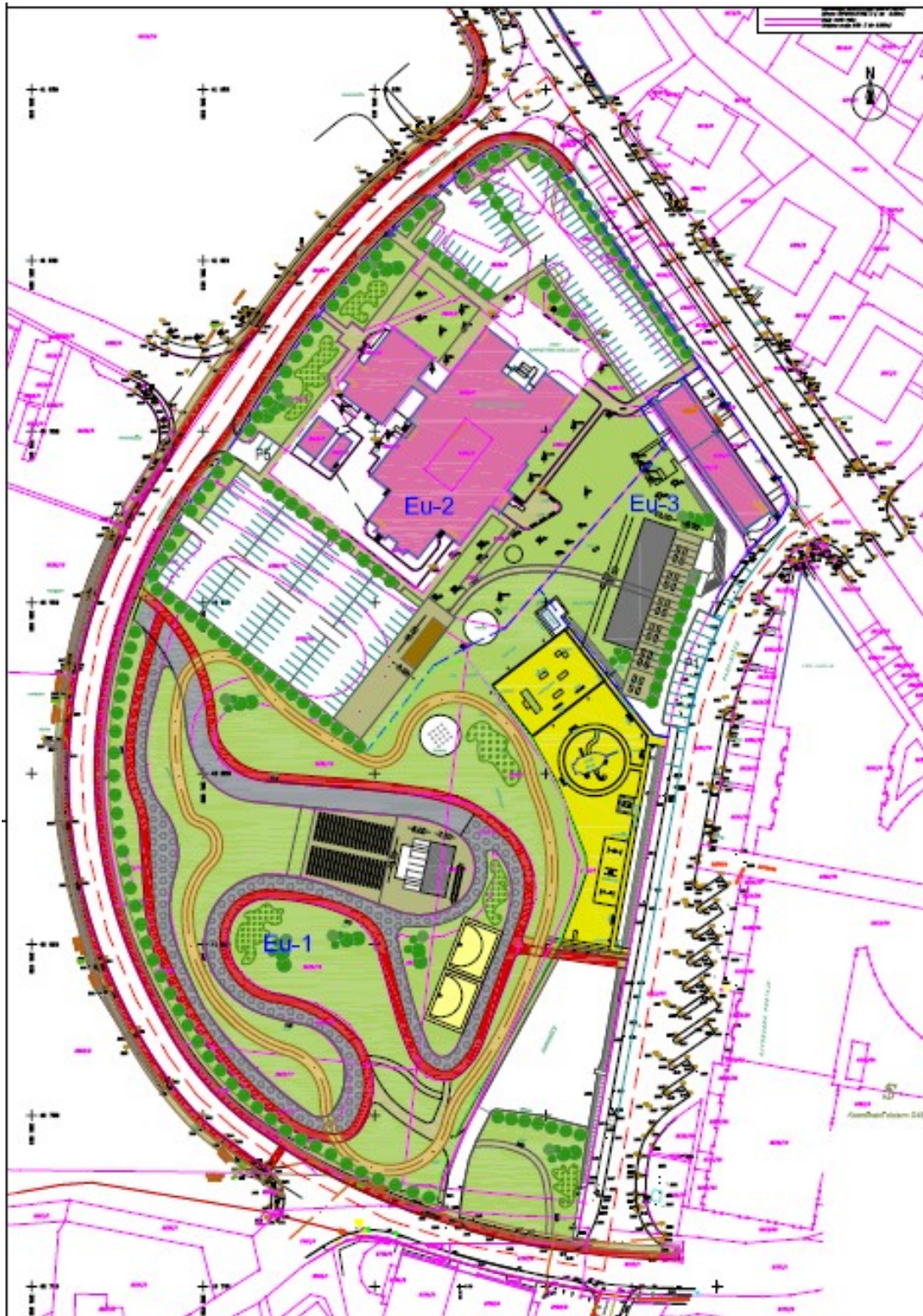


Legenda k sliki 3:

LEGENDA	
	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA UREDITVENIH ENOT
<b>Eu-1</b>	OZNAKA ENOT UREJANJA
	GRADBENA MEJA
	MEJA OBMOČJA MESTNEGA PARKA
	OBSTOJEČE STAVBE
	PREDVIDENE STAVBE
	<b>01</b> RAZŠIRITEV TRŽNICE IN NOVA STAVBA TRŽNICE
	<b>02</b> STAVBA ZA JAVNE PRIREDITVE Z ODROM
	KOLESARSKA STEZA
	PLOČNIK IN PEŠPOTI
	TEKAŠKA STEZA 500m
	TRASE NOVIH KOMUNALNIH VODOV
	PREDVDENA NOVA SN KABELSKA KANALIZACIJA 4 x SF 200 (160)+PEHD 2x50 S PRIPADAJOČIMI SN
	PREDVDENA NOVA NN KABELSKA KANALIZACIJA N x SF 200 (160)+PEHD 2x50 S PRIPADAJOČIMI SN definirano v PGD
	PREDVDENA NOVA TRANSFORMATORSKA POSTAJA VGRAJEN TRANSFORMATOR 1 (2) x 630 (1000) kVA definirano v PGD
	PREDVDENA JAVNA RAZSVETLJAVA NA MALIH KANDELABRIH
	PREDVDENA PROSTOSTOJEČA OMARA S PRIŽIGALIŠČEM JR
	TRASE NOVIH PRIKLJUČKOV IN MESTO PRIKLJUČKA
	METEORNA KANALIZACIJA
	FEKALNA KANALIZACIJA
	VODOVOD
	PRIKLJUČEK NA ELEKTRIKO



Slika 4: Krajinska ureditev; OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. lista 5



Legenda k sliki 4:

LEGENDA	
	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA UREDITVENIH ENOT
<b>Eu-1</b>	OZNAKA ENOT UREJANJA
	GRADBENA MEJA
	MEJA OBMOČJA MESTNEGA PARKA
	OBSTOJEČE STAVBE
	PREDVIDENE STAVBE
	ZUNANJE TALKOVANE POVRŠINE
	KOLESARSKA STEZA
	FLOČNIK IN PEŠPOT
	TEKAŠKA STEZA 500m
	DOSTAVNA IN INTERVENCIJSKA POT/PEŠPOT
	KROŽNA PEŠPOT
	OTROŠKO IGRIŠČE IN SKATE POLIGON
	IGRIŠČE ZA KOŠARKO
	TRAVNATA POVRŠINA
	DREVOREDI PINJ
	ZASADITEV Z GRMOVNICAMI IN TRAJNICAMI
	ZASADITEV SKUPINE DREVES; ZIMZELENI IN LISTOPADNI RAZLIČNIH VELIKOSTI
	OBSTOJEČA DREVESA

## **Prometna infrastruktura**

Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 7 – Prikaz poteka javne komunalne infrastrukture

Dovozi na območje so načrtovani iz obstoječih obodnih cest. Na območju OPPN je predvidena gradnja kolesarske steze na cesti Solinarjev. Kolesarska steza je načrtovana na obeh straneh cestišča enosmerno v smeri prometa in je prikazana v grafičnem delu OPPN. Minimalna širina kolesarske steze je 2,0m.

Na območju Eu-1 je predvidena dvosmerna kolesarska steza, ki povezuje glavno kolesarsko stezo Portorož-Lucija z avtobusno postajo. Minimalna širina znaša 2,5m.

Kolesarska steza se navezuje na kolesarsko pot Parenzana.

Na območju OPPN je predvidena gradnja novih parkirišč, skupaj je bilo načrtovanih 201 PM (od tega novih 118 PM in obstoječih 83 PM). Ob rekonstrukciji in prizidavi zdravstvenega doma je bilo zgrajenih 162PM, tako da je potrebno zgraditi še 42 parkirnih mest (PM), od tega:

- na območju Eu-1 je možna gradnja novih javnih parkirnih mest,
- na območju Eu-2 je potrebno zgraditi še 39 PM,
- na območju Eu-3 je predvideno novo parkirišče (oznaka P1) pri stavbi 01 – stavba tržnice, skupaj 11 PM.

## **Vodovod**

Vse stavbe morajo biti priključene na obstoječe oziroma predvideno vodovodno omrežje. Za potrebe priključevanja novih objektov na vodovodno omrežje se bosta zgradili dve liniji (62m in 17m), skupaj 79m. Potek komunalnih vodov je razviden na karti Prikaz poteka javne komunalne infrastrukture; OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. risbe 7.

## **Meteorna kanalizacija**

Za potrebe priključevanja novih objektov na meteorno kanalizacijo, je potrebno zgraditi meteorni kanal skupaj v dolžini 49m.

Meteorna kanalizacija se priključuje na obstoječo meteorno kanalizacijo.

## **Fekalna odpadna kanalizacija**

Predvidena fekalna kanalizacija odvaja fekalne vode v obstoječo javno fekalno kanalizacijo. Za potrebe priključevanja novih objektov je potrebno zgraditi 77m kanala.

## **Ogrevanje objektov**

Na območju predvidene ureditve je za ogrevanje objektov določen prednostni vrstni red oskrbe s toploto glede na vir energije: sistemi daljinskega ogrevanja, ki izkoriščajo obnovljive vire energije v soproizvodnji toplote in električne energije, obnovljive vire energije v ločeni proizvodnji, zemeljski plin v SPTE z visokim izkoristkom ali odpadno toploto, individualna oskrba s toploto iz obnovljivih virov energije, individualna oskrba z zemeljskim plinom ali drugi viri.

## **Javne zelene površine**

Večji del območja OPPN predstavlja ureditev javnih zelenih in drugih površin. Namembnost in oblikovanje zunanjih površin je določena za posamezne Eu.

Legat velikost in oblika posamezne ureditve odprtih zunanjih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN (Krajinska ureditev; OPPN »PARK SONCE«, maj 2016, št. Risbe 5).

Na območju Eu-1 so predvidene sledeče ureditve zunanjih površin, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN:

- mestni park s sledečimi ureditvami:
  - tekaške proge v dolžini 500m in širine 3,2m,
  - ureditev pešpoti s posaditvijo značilnih mediteranskih rastlin vzdolž poti,
  - ureditev krožne in povezovalne kolesarske steze,
  - košarkarski igrišči,
  - postavitev urbane opreme in kamnitih skulptur,
- ureditev prireditvenega prostora v sklopu stavbe 02 – stavba za javne prireditve ter ureditev dostopne in intervencijske poti do prireditvenega prostora,
- ureditev zelenih površin z zasaditvijo značilnih mediteranskih vrst,
- urejanje obstoječega otroškega igrišča in skejt parka,
- ureditev kolesarskih stez in pešpoti ter pločnikov,
- ureditev novih parkirnih površin,

Na območju Eu-2 so predvidene sledeče ureditve zunanjih površin, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN:

- parkovna ureditev okoli zdravstvenega doma ter ureditev parkirišč,
- ureditev zunanjšega dela zdravstvenega doma za potrebe rehabilitacije in drugih programov zdravstvenega doma, ki zahtevajo odprti javni prostor (kot na primer prireditve za ozaveščanje zdravega in aktivnega življenja, dnevi zdravja...),
- ureditev pešpoti in dostopov.

Na območju Eu-3 so predvidene sledeče ureditve zunanjih površin, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN:

- Ureditev tlakovanega tržnega prostora pred stavbo 01- stavba tržnice,
- ureditev zelenih površin z zasaditvijo značilnih mediteranskih vrst,
- ureditev pešpoti in
- postavitev urbane opreme in kamnitih skulptur,
- ureditev parkirišč za dostavo tržnice.

Oblikovanje zelenih površin mora upoštevati celovitost območja, celotno območje OPPN mora biti oblikovano skladno in enotno.

Parkirišča v območju Eu-2 morajo biti zazelenjena z drevesi ali drevoredi.

Javne površine in druge površine so lahko opremljene z elementi urbane opreme, ki naj bo funkcionalna in oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno in da ne uničuje javnih površin. Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati celovitost območja, celotno območje OPPN mora biti oblikovano skladno in enotno.

### **Odstranjevanje odpadkov**

Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov in ločeno zbranih frakcij. V OPPN je predvidena izgradnja enega ekološkega otoka<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> V skladu z 38. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012, je ekološki otok gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena v lasti občine.

## 3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

### Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem področju se nahajajo naslednje elektroenergetske naprave: javna razsvetljava, NN primarno omrežje za napajanje objektov, NN priključki.

V sklopu novega omrežja je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev. Za potrebe napajanja novih objektov je potrebno zgraditi nov NN kabel v Eu-1 in Eu-3, skupaj v dolžini 23m.

V Eu-2 je zgrajeno električno omrežje. V primeru prizidave objekta se bo zgradilo manjkajoče električno omrežje v skladu z OPPN (podrobno opisano v poglavju 3.2 Programa opremljanja iz leta 2016).

### Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Predvideni novi objekti se navezujejo na obstoječo telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo .

Obstoječe omrežje Telekoma Slovenije na območju je izvedeno s sistemom kabselske kanalizacije ter v podzemni izvedbi, ki je na izpostavljenih mestih zaščitena z zaščitno cevjo.

Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je potrebno predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabselske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje. Traso TK je potrebno načrtovati v javno dostopnih koridorjih, usklajeno z ostalo infrastrukturo.

## 4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

### 4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME

V PO je območje OPPN Park sonce, zaradi različnega izračuna stroškov za obstoječo komunalno opremo, razdeljeno na dva obračunska območja:

- obračunsko območje 1 obsega Eu-1 in Eu-3 (v nadaljevanju OBR 1)
- obračunsko območje 2 obsega Eu-2 (v nadaljevanju OBR 2)

V OBR 1 so izračunani skupni stroški nove komunalne opreme, ki so enaki obračunskim stroškom. Investitor izgradnje nove komunalne opreme oz. celotne ureditve Eu-1 in Eu-3 je Občina Piran, zato se **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo ne zaračunavajo**.

V OBR 2 so izračunani skupni stroški nove komunalne opreme<sup>9</sup>, ki so enaki obračunskim stroškom. Investitor izgradnje nove komunalne opreme je zdravstveni dom oz. Občina Piran, **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo se zaračunavajo na podlagi primerjave stroškov**.

Na obravnavanem območju so načrtovani manjši posegi v prostor. Predvidena je gradnja dveh objektov (tržnice in stavbe za javne prireditve) v sklopu zunanje ureditve Eu-1 in Eu-3, to je v OBR1 in prizidek - razširitev zdravstvenega doma v Eu-2, oz. v OBR 2.

---

<sup>9</sup> Glej opombo 5.

## 4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški za gradnjo komunalne opreme so za OBR 1 in OBR 2 izračunani v skladu z 12. členom Uredbe iz leta 2007.

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme obsegajo: stroške gradnje komunalne opreme državnega - izgradnje elektro omrežja in lokalnega pomena, stroške priprave zemljišča (izdelava OPPN, in program opremljanja), stroške izdelave projektne dokumentacije ter organizacijo izvedbe del.

Občina Piran je v celoti lastnik zemljišča načrtovanega javnega parka, zato za ureditev parka ni potreben dodaten nakup zemljišča.

Stroški gradnje nove komunalne opreme so izračunani na podlagi pridobljenih podatkov, stroškov na enoto, na primerljivih lokacijah v Občini Piran in v RS. Ostali podatki, ki se nanašajo na dolžine posameznih komunalnih vodov in na površine cest in zunanjih ureditev pa so pridobljeni iz tekstualnega in grafičnega dela OPPN Park Sonce.

V skupnih stroških investicije niso vključeni stroški financiranja. V vseh stroških je vključen 22% DDV, razen v stroških izgradnje vodovodnega omrežja in fekalne kanalizacije (glej opombo št. 3).

V obračunskih stroških je vključena tudi izgradnja elektro omrežja, ker bo Občina Piran tudi investitor celotnega območja OPPN.

Glede na to, da so skupni in obračunski stroški v vseh Eu zmanjšani za nakup zemljišča, so v naslednji tabeli prikazana stroški za Eu-1 in Eu-3, vse na dan veljavnosti Odloka o PO za območje OPPN Park sonce, 22.03.2018.

Izračunani pa so tudi stroški za Eu-2, kjer so upoštevane vse dosedanje ureditve.



**Tabela 4:** Izračun skupnih in obračunskih stroškov za območje OPPN po Eu

**1. Izračun skupnih in obračunskih stroškov za Eu-1**

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI Z DDV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (RS, OBČINA... ) (EUR)	
								faktor	strošek	delež	strošek
1	2	3	4	5	6= 4 x 5	7	8				
<b>Eu-1</b>											
<b>1 PROMETNA UREDITEV</b>											
	pločnik Ob Cesti Solinarjev	m2	928,00	60,00	55.680,00	1,22	67.929,60	-	-	1,00	67.929,60
	Kolesarska steza Ob Cesti Solinarjev	m2	940,00	60,00	56.400,00	1,22	68.808,00	-	-	1,00	68.808,00
	stroški gradnje in opreme				112.080,00		136.737,60	-	-	1,00	136.737,60
	projektna in tehnična dokumentacija			5%	5.604,00	1,22	6.836,88	-	-	1,00	6.836,88
	organizacija izvedbe del			3,50%	3.922,80	1,22	4.785,82	-	-	1,00	4.785,82
	<b>SKUPAJ Z DDV</b>				<b>121.606,80</b>		<b>148.360,30</b>		<b>0,00</b>		<b>148.360,30</b>
<b>2 UREDITEV PARKA</b>											
1	javni park-zelenize	m2	8880,00	40,00	355.200,00	1,22	433.344,00			1,00	433.344,00
2	tekoče proge	m2	1436,00	25,00	35.900,00	1,22	43.798,00			1,00	43.798,00
3	kolesarska steze	m2	1560,00	45,00	70.200,00	1,22	85.644,00			1,00	85.644,00
4	pešpot	m2	1994,00	25,00	49.850,00	1,22	60.817,00			1,00	60.817,00
5	intervencijska - dostopna pot	m2	860,00	60,00	51.600,00	1,22	62.952,00			1,00	62.952,00
6	korsteniško igrisce	m2	383,00	80,00	30.640,00	1,22	37.380,80			1,00	37.380,80
7	otročko igrisce in skraj	m2	2500,00	14,00	35.000,00	1,22	42.700,00			1,00	42.700,00
8	drevese	kom	150,00	500,00	75.000,00	1,22	91.500,00			1,00	91.500,00
9	javne razsvetljave v parku	kom	25,00	800,00	20.000,00	1,22	24.400,00			1,00	24.400,00
10	ekološki otok	kom	1,00	7.000,00	7.000,00	1,22	8.540,00	-	0,00	1,00	8.540,00
11	urbane opreme-klopi	kom	25,00	100,00	2.500,00	1,22	3.050,00		0,00	1,00	3.050,00
12	urbane opreme-pitnik	kom	2,00	1.000,00	2.000,00	1,22	2.440,00		0,00	1,00	2.440,00
13	fitnes naprave	kom	10,00	2.000,00	20.000,00	1,22	24.400,00		0,00	1,00	24.400,00
14	senčila	kom	5,00	1.500,00	7.500,00	1,22	9.150,00		0,00	1,00	9.150,00
15	kipi	kom	5,00	1.500,00	7.500,00	1,22	9.150,00		0,00	1,00	9.150,00
16	plezalna stena	kom	1,00	10.000,00	10.000,00	1,22	12.200,00		0,00	1,00	12.200,00
	Stroški gradnje in opreme (1do16)				779.890,00		951.465,80			1,00	951.465,80
17	projektna in tehnična dokumentacija			5%	38.994,50	1,22	47.573,29		0,00	1,00	47.573,29
18	organizacija izvedbe del			3,50%	27.296,15	1,22	33.301,30		0,00	1,00	33.301,30
19	priloga zemljišča			stroški OPPN in programa opremljanja (50% od 20.650 €)	10.325,00	1,22	12.596,50	-	0,00	1,00	12.596,50
	Skupaj stroški ureditev parka, proj.dok.,org.izvedba del, priloga zem.(1do19)				856.505,65		1.044.936,89				1.044.936,89
20	Nakup zemljišča za javni park	m2	8771,00	-	-	1,00	-			1,00	-
	<b>SKUPAJ vsi stroški z nakupom zemljišča za javni park (1do 20)</b>				<b>856.505,65</b>		<b>1.044.936,89</b>		<b>0,00</b>		<b>1.044.936,89</b>

**3 OBJEKT 02 V PARKU**

1	zunanje ureditev	m2	1136,00	60,00	68.160,00	1,22	83.155,20		-	1,00	83.155,20
2	stebre - izgradnja	m2	113,00	700,00	79.100,00	1,22	96.502,00		-	1,00	96.502,00
3	vodovod	m	62,00	170,00	10.540,00	1,00	10.540,00		0,00	1,00	10.540,00
4	meleomske kanalizacije	m	32,00	220,00	7.040,00	1,22	8.588,80		0,00	1,00	8.588,80
5	fekalne kanalizacije	m	57,00	220,00	12.540,00	1,00	12.540,00		0,00	1,00	12.540,00
6	elektrike	m	6,00	140,00	840,00	1,22	1.024,80		0,00	1,00	1.024,80
7	stroški gradnje in opreme				178.220,00		212.350,80		-	1,00	212.350,80
8	projektna in tehnična dokumentacija		5%		8.911,00	1,22	10.871,42		0,00	1,00	10.871,42
9	organizacija izvedbe del		3,50%		6.237,70	1,22	7.609,99		0,00	1,00	7.609,99
	Skupaj stroški izgradnja in zunanja ureditev objekta 02, proj.dok.,org.izvedba del (1do9)				193.368,70		230.832,21				230.832,21
11	Nakup zemljišča za javni park	m2	1249,00	-	-	1,00	-		-	1,00	-
	SKUPAJ vsi stroški z nakupom zemljišča za javni park (1do 11)				193.368,70		230.832,21		0,00		230.832,21

**2. Izračun skupnih in obračunskih stroškov za Eu-2<sup>10</sup>**

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

**Eu-2**
**1 PROMETNA UREDITEV (minuhoči promet in javna razsvetjava)**

1	novi PM (31kom)	m2	896,00	60,00	53.760,00	1,22	65.587,20	1,00	65.587,20	-	-
2	javna razsvetljave	kom	0,00	800,00	-	1,22	-	1,00	-	-	-
3	stroški gradnje in opreme projektna in tehnična dokumentacija		5%		53.760,00	1,22	65.587,20	1,00	65.587,20	-	-
4	dokumentacija		5%		2.688,00	1,22	3.279,36	1,00	3.279,36	-	-
5	organizacija izvedbe del		3,50%		1.881,60	1,22	2.295,55	1,00	2.295,55	-	-
6	priznava zemljišča		stroški OPPN in programa opremljanja (30% od 20.650 €)		6.195,00	1,22	7.557,90	1,00	7.557,90	-	-
	Skupaj stroški (1 do6)				64.524,60		78.720,01		78.720,01		
7	nakup zemljišča	m2	3941,00	-	-	1,00	-	1,00	-	-	-
	SKUPAJ stroški (1do7)				64.524,60		78.720,01		78.720,01		0,00

**2 ZUNANJA UREDITEV**

	uređitveni prostor za javni program in zelene površine	m2	0,00	45,00	-	1,22	-	1,00	-	-	-
	drevesa	kom	0,00	-	-	1,22	-	1,00	-	-	-
	klopi	kom	0,00	100,00	-	1,22	-	1,00	-	-	-
	stroški gradnje in opreme projektna in tehnična dokumentacija		5%		0,00	1,22	-	1,00	-	-	-
	organizacija izvedbe del		3,50%		0,00	1,22	-	1,00	-	-	-
	SKUPAJ Z DDV				0,00		0,00		0,00		0,00

<sup>10</sup> Glej opombo 5.



Slika stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI Z DDV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (RS,OBČINA...)(EUR)	
								faktor	strošek	delež	strošek

#### NOVA KOMUNALNA OPREMA

		SKUPNI STROŠKI (EUR)	SKUPNI STROŠKI Z DDV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (RS,OBČINA)(EUR)	
				faktor	strošek	delež	strošek
1	REKAPITULACIJA NOVA KOMUNALNA OPREMA						
1	PROMETNA UREDITEV (minuhoči promet in javna razsvetljava)	64.524,60	78.720,01	1	78.720,01	1	0,00
2	ZUNANJA UREDITEV	0,00	0,00		0,00		
<b>SKUPAJ Z DDV</b>		<b>64.524,60</b>	<b>78.720,01</b>		<b>78.720,01</b>		

#### REKAPITULACIJA Eu-2

	Ureditve parcele z zunanjimi parkirišči		64.524,60		78.720,01	1,00	78.720,01	-	-
	Nakup zemljišča		-		-	1,00	-	-	-
<b>SKUPAJ Eu-2</b>			<b>64.524,60</b>		<b>78.720,01</b>		<b>78.720,01</b>	-	-

### 3. Izračun skupnih in obračunskih stroškov za Eu-3

Slika stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI Z DDV (EUR)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI (RS,OBČINA...)(EUR)	
								faktor	strošek	delež	strošek

#### Eu-3

##### 1 OBJEKT 01 TRŽNICA

1	zunanja ureditev	m2	105,00	40,00	4.200,00	1,22	5.124,00			1,00	5.124,00
2	stavba - izgradnja	m2	375,00	700,00	262.500,00	1,22	320.250,00			1,00	320.250,00
3	parkirišča (11PM)	m2	257,00	60,00	15.420,00	1,22	18.812,40			1,00	18.812,40
4	pločnik	m2	222,00	60,00	13.320,00	1,22	16.250,40			1,00	16.250,40
5	drevesa	kom	10,00	500,00	5.000,00	1,22	6.100,00			1,00	6.100,00
6	vodovod	m	17,00	170,00	2.890,00	1,00	2.890,00		0,00	1,00	2.890,00
7	meleoma kanalizacija	m	17,00	220,00	3.740,00	1,22	4.562,80		0,00	1,00	4.562,80
8	lokalna kanalizacija	m	20,00	220,00	4.400,00	1,00	4.400,00		0,00	1,00	4.400,00
9	elektrika	m	17,00	140,00	2.380,00	1,22	2.903,60		0,00	1,00	2.903,60
10	stroški gradnje in opteme				313.850,00		381.293,20			1,00	381.293,20
11	projektna in tehnična dokumentacija		5%		15.692,50	1,22	19.144,85		0,00	1,00	19.144,85
12	organizacija izvedbe del		3,50%		10.984,75	1,22	13.401,40		0,00	1,00	13.401,40
13	priprava zemljišča			stroški OPPN in programa opremljanja (20% od 20.650 €)	4.130,00	1,22	5.038,60		0,00	1,00	5.038,60
<b>SKUPAJ stroški (1do13)</b>					<b>344.657,25</b>		<b>418.878,05</b>		<b>0,00</b>		<b>418.878,05</b>

**Tabela 4.1.:** Izračun skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme v OBR 1 in OBR 2, ločeno za Eu-1, Eu-2 in Eu 3 - rekapitulacija

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016, indeks revalorizacije-Občina Piran

Vrsta stroškov	SKUPNI (OBRAČUNSKI) STROŠKI EUR (z DDV) na dan 22.03.2018	NPO_SKUPNI (OBRAČUNSKI) STROŠKI <sup>11</sup> EUR (z DDV) na dan 31.12.2020
<b>OBR1</b>		
<b>Stroški Eu-1</b>		
<b>1. Prometna ureditev-pločnik in kolesarska steza Ob cesti Solinarjev</b>	<b>148.360,30</b>	<b>165.640,85</b>
<b>4. Ureditev parka</b>		
Ureditev parka	1.044.936,89	1.166.647,98
Nakup zemljišča	376.950,08	0,00
<b>SKUPAJ UREDITEV PARKA</b>	<b>1.421.886,97</b>	<b>1.166.647,98</b>
<b>5. Objekt 02</b>		
ureditev zemljišča in izgradnjo objekta	230.832,21	257.718,85
Nakup zemljišča	53.678,10	0,00
<b>SKUPAJ OBJEKT 02</b>	<b>284.510,32</b>	<b>257.718,85</b>
<b>SKUPAJ Eu-1 (1-+2.+3.)</b>	<b>1.854.757,58</b>	<b>1.590.007,68</b>
<b>Stroški Eu-3</b>		
<b>SKUPAJ Eu-3</b>	<b>418.878,05</b>	<b>467.667,69</b>
<b>SKUPAJ UREDITEV OBR 1 (Eu-1 in Eu-3)</b>	<b>2.273.635,63</b>	<b>2.057.675,37</b>
<b>OBR 2</b>		
<b>Stroški Eu-2</b>		
Nakup zemljišča	169.371,82	0,00
<b>SKUPAJ UREDITEV OBR 2 (Eu-2)</b>	<b>301.775,63</b>	<b>87.889,08</b>
<b>SKUPAJ UREDITEV v OBR 1 in OBR 2 (Eu-1, Eu-2 in Eu-3), od tega</b>	<b>2.744.783,08</b>	<b>2.145.564,45</b>
- nakup zemljišča	600.000,00	0,00
<b>- ostala ureditev</b>	<b>2.144.783,08</b>	<b>2.145.564,45</b>

<sup>11</sup> Stroški v Eu-2 (OBR2) so obračunski stroški, stroški v EU-1 in Eu-3 (OBR1) so skupni stroški.

## 5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO<sup>12</sup>

### 5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Stroški za obstoječo komunalno opremo so tudi v NPO izračunani na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Uradni list RS, št. 15/2016 in so izračunani samo OBR 2 oz. Eu-2.

Izhodiščne stroške za obstoječo komunalno opremo se izračuna po formuli za izračun komunalnega prispevka iz poglavja 2.1 Splošno o izdelavi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, september 2016.

V NPO so bili uporabljeni naslednji podatki, ki so v tabeli 5.1.1.

#### 5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun stroškov za OKO za Eu-2: velikost parcele za dodatno pozidavo, velikost dodatnih BTP oz. NTP objekta

##### Eu-2

Gradbena parcela obstoječa	11.037 m <sup>2</sup>
Gradbena parcela nova	14.978 m <sup>2</sup>
<b>Velikost gradbene parcele za izgradnjo prizidka na parc. št.5528/16 k.o. Portorož</b>	<b>3.941 m<sup>2</sup></b>
BTP - obstoječi: št. stavbe: 7481-1 (podatki Občine Piran)	3.138 m <sup>2</sup>
BTP - obstoječi: št. stavbe: 7481-2 (podatki Občine Piran)	
<b>Skupaj obstoječi BTP</b>	<b>3.138 m<sup>2</sup></b>
Prizidek - BTP	2.041 m <sup>2</sup>
<b>Prizidek - NTP<sup>13</sup></b>	<b>1.694 m<sup>2</sup></b>
<b>Skupaj obstoječi objekt in prizidek BTP</b>	<b>5.179 m<sup>2</sup></b>

##### 5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

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

##### 5.1.1.2 Stroški na enoto parcele C<sub>pi</sub> in neto tlorisne površine C<sub>ti</sub>

Stroški na enoto parcele C<sub>pi</sub> in neto tlorisne površine C<sub>ti</sub> za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so v naslednji tabeli.

<sup>12</sup> Poglavja 5,6,7 in 8 se nanašajo samo na OBR 2 oz. EU-2.

<sup>13</sup> Neto tlorisne površine (NTP) so določene na podlagi bruto tlorisnih površin (BTP) z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST ISO 9836 s po JUS U.C2.100, štefan Žemva,2003)

**Tabela 5:** Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo iz Odloka o PO za Občino

Vir: Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Uradni list RS, šte. 15/2016

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

### 5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka

*Delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka*

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

*Faktor dejavnosti - K(dejavnost)*

Faktor dejavnosti<sup>14</sup> za poslovni objekt je Kd=1,0, za stavbe splošnega družbenega pomena je Kd= 0,7.

## **5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLORISNE POVRŠINE**

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

Pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predlagamo, da se višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi glede na višino

<sup>14</sup> Glej opombo 5.

stroškov nove komunalne opreme, to je na podlagi metodologije primerjave stroškov<sup>15</sup>. Končni komunalni prispevek (v nadaljevanju:KP) je izračunan kot razlika stroškov nove komunalne opreme in obstoječe komunalne opreme. Razlika stroškov se ugotavlja po vrstah komunalne opreme.

V primeru, ko znašajo stroški za posamezno novo komunalno opremo več, kakor znašajo stroški za posamezno obstoječo komunalno opremo, izračunani po odloku o PO za Občino Piran, investitorju ni potrebno plačati sorazmernega deleža za obstoječo komunalno opremo. V primeru, ko strošek za posamezno novo komunalno opremo ne presega obračunanega stroška za posamezno obstoječo komunalno opremo, se strošek za obstoječo komunalno opremo zmanjša za višino vlaganj v novo komunalno opremo.

Navedeni izračun KP za OKO pri priključevanju prek NKO predpisuje tudi 31. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19), ki določa, da se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$ ), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$ ), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi:  $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$ .

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so izračunani v tabeli 4.

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo je samo izhodišče za izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo na podlagi primerjave stroškov z novo komunalno opremo, ki jo bodo morali plačati investitorji gradnje v območju OPPN Park Sonce.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo vključujejo razširitev zdravstvenega doma v Eu-2.

---

<sup>15</sup> Metoda primerjave stroškov in na podlagi tega izračun KP za obstoječo komunalno opremo, uporablja Občina Piran pri izračunu KP za druga območja v občini že v sprejetem PO za območje OPPN Park sonce, september 2016, kjer so tuudi navedeni razlogi za tovrstni izračun in utemeljitve.

Za konkretno investicijo pa je potrebno poudariti še:

**Pri obstoječi komunalni opremi, ki je že zgrajena in plačana, znižanje deleža obračunskih stroškov ne bo predstavljalo dodatnega proračunskega izdatka, kar pa seveda ne velja za načrtovane investicije v komunalno opremo.**«

**Tabela 6:** Izhodišče za izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo za OBR 2 (Eu – 2), na dan 22.03.2018

Vir: Odlok o PO za Občino, Površine 5.1.1, Tabela 4

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Skupaj obstoječa komunalna oprema na podlagi Odloka o PO za Občino-samo za razširitev zdravstvenega doma (EUR)	Nova komunalna oprema (EUR)	Primerjava obstoječa- nova komunalna oprema (EUR)	SKUPAJ KP (obstoječa in nova komunalna oprema) (EUR)
CE-PIRAN	49.548,95		49.548,95	49.548,95
CE1-2-3	61.009,69	78.720,01	-	78.720,01
VO-PIRAN	35.185,00	-	35.185,00	35.185,00
VO1-2-3	12.203,08	-	12.203,08	12.203,08
KA-PIRAN	18.798,70	-	18.798,70	18.798,70
KA1-2-3	16.464,67	-	16.464,67	16.464,67
JP1-2-3	20.613,40	-	20.613,40	20.613,40
OD-PIRAN	1.084,58	-	1.084,58	1.084,58
<b>Skupaj</b>	<b>214.908,06</b>	<b>78.720,01</b>	<b>153.898,37</b>	<b>232.618,38</b>

**Tabela 7:** Izračun obračunskih stroškov na enoto mere  $C_{pN}$  in  $C_{tN}$  za obstoječo in novo komunalno opremo za OBR 2 oz. Eu-2, na dan 31.12.2020  
Vir: Tabela 6, Površine 5.1.1

Obračunsko območje obstoječe in nove komunalne opreme	Obstoječa komunalna oprema (OKO) na dan 31.12.2020	Aparcela = 3941 m <sup>2</sup>	Astavbe = 2041 m <sup>2</sup>	Nova komunalna oprema (NKO) na dan 31.12.2020	Aparcela = 3941 m <sup>2</sup>	Astavbe = 2041 m <sup>2</sup>	OKO+NKO na dan 31.12.2020	Aparcela = 3941 m <sup>2</sup>	Astavbe = 2041 m <sup>2</sup>
		$C_{pN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{tN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )		$C_{pN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{tN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )		$C_{pN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{tN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )
CE-PIRAN	55.320,27	14,04	27,10				55.320,27	14,04	27,10
CE1-2-3	-	-	-	87.889,08	22,30	43,06	87.889,08	22,30	43,06
VO-PIRAN	39.283,24	9,97	19,25				39.283,24	9,97	19,25
VO1-2-3	13.624,45	3,46	6,68				13.624,45	3,46	6,68
KA-PIRAN	20.988,31	5,33	10,28				20.988,31	5,33	10,28
KA1-2-3	18.382,42	4,66	9,01				18.382,42	4,66	9,01
JP1-2-3	23.014,38	5,84	11,28	-	-	-	23.014,38	5,84	11,28
OD-PIRAN	1.210,91	0,31	0,59				1.210,91	0,31	0,59
<b>Skupaj</b>	<b>171.823,99</b>	<b>43,60</b>	<b>84,19</b>	<b>87.889,08</b>	<b>22,30</b>	<b>43,06</b>	<b>259.713,07</b>	<b>65,90</b>	<b>127,25</b>

Iz navedenega izhaja, da znašajo obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo **259.713,07 EUR** oz. na enoto mere: **65,90 EUR/m<sup>2</sup>** parcele in **127,25 EUR/m<sup>2</sup>** BTP novih objektov.

## **6. MERILA ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

### **6.1 PARCELA IN BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV**

Podatki o parcelah in bruto tlorisnih površinah objektov so povzeti iz poglavja 5.1.1.

### **6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO**

Območje OPPN se lahko priključi na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu.

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

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je  $D_{pN} = 0,3$ . Delež bruto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je  $D_{tN} = 0,7$ .

### **6.4 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV**

Olajšave za zavezance niso predvidene.

V skladu s 16. členom Odloka o programu opremljanja za Občino, lahko Občina oprosti plačilo komunalnega prispevka za komunalno opremo, za opravljanje dejavnosti zdravstvenega doma, to je za objekte posebnega (splošnega) družbenega pomena.

Pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila skladno z veljavno zakonodajo.

## **7. PODLAGE ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih ter preračun obračunskih stroškov na  $m^2$  parcele in  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

### **7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA**

Obračunski območji za novo komunalno opremo sta: OBR 1 za Eu-1 in Eu-3 in OBR 2 za Eu-2.

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

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



## 7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

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

**Tabela 8:** Obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo za OBR 2 oz. Eu-2

Obračunska območja	Obračunski stroški OKO_ za primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR) na dan 31.12.2020	Obračunski stroški za NKO_novo kom. opremo (EUR) na dan 31.12.2020	Skupaj OKO in NKO (EUR) na dan 31.12.2020
CE-PIRAN	55.320,27		55.320,27
CE1-2-3	-	87.889,08	87.889,08
VO-PIRAN	39.283,24		39.283,24
VO1-2-3	13.624,45		13.624,45
KA-PIRAN	20.988,31		20.988,31
KA1-2-3	18.382,42		18.382,42
JP1-2-3	23.014,38	-	23.014,38
OD-PIRAN	1.210,91		1.210,91
<b>SKUPAJ</b>	<b>171.823,99</b>	<b>87.889,08</b>	<b>259.713,07</b>

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 7 in merila za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6.

**Tabela 9:** Skupni obračunski stroški na enoto parcele in bruto tlorisne površine za OBR 2 oz.Eu-2

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m <sup>2</sup> )		Nova komunalna oprema (EUR/m <sup>2</sup> )		Skupaj (EUR/m <sup>2</sup> )	
	Cp <sub>N</sub>	Ct <sub>N</sub>	Cp <sub>N</sub>	Ct <sub>N</sub>	Cp <sub>N</sub>	Ct <sub>N</sub>
CE-PIRAN	14,04	27,10			14,04	27,10
CE1-2-3	-	-	22,30	43,06	22,30	43,06
VO-PIRAN	9,97	19,25			9,97	19,25
VO1-2-3	3,46	6,68			3,46	6,68
KA-PIRAN	5,33	10,28			5,33	10,28
KA1-2-3	4,66	9,01			4,66	9,01
JP1-2-3	5,84	11,28	-	-	5,84	11,28
OD-PIRAN	0,31	0,59			0,31	0,59
<b>Skupaj</b>	<b>43,60</b>	<b>84,19</b>	<b>22,30</b>	<b>43,06</b>	<b>65,90</b>	<b>127,25</b>

## 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<sup>16</sup>

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

<sup>16</sup> V konkretnem primeru se lahko pogodba o opremljanju sklene z investitorjem gradnje objektov oz. za dejavnosti, ki jo ne financira Občina Piran.

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.

Če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine, je občina dolžna prevzeti novo komunalno opremo, ki je zgrajena skladno z veljavnimi akti, ki to komunalno opremo določajo (OPPN in Program opremljanja), je zanjo sklenjena pogodba o opremljanju, je zanjo izdano uporabno dovoljenje, ter urejene pravice uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno infrastrukturo v Občini Piran.

### 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:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Občina nima določnega  $F_{\text{n}}$ : faktor namembnosti objekta, zato se šteje, da je  $F_{\text{n}}$  za stavbe enak 1.

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

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo podatki iz projektne dokumentacije.

V primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka uporablja preračun na enoto parcele in na enoto bruto tlorisne površine iz poglavja 7.3. Preračun na enoto parcele in enoto bruto tlorisne površine.

## 9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

V skladu s 50. členom Odloka o OPPN je v območju OPPN je možna faznost izvedbe.

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

Podrobnega časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture ni mogoče izdelati, ker je izdelava časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev Občine.