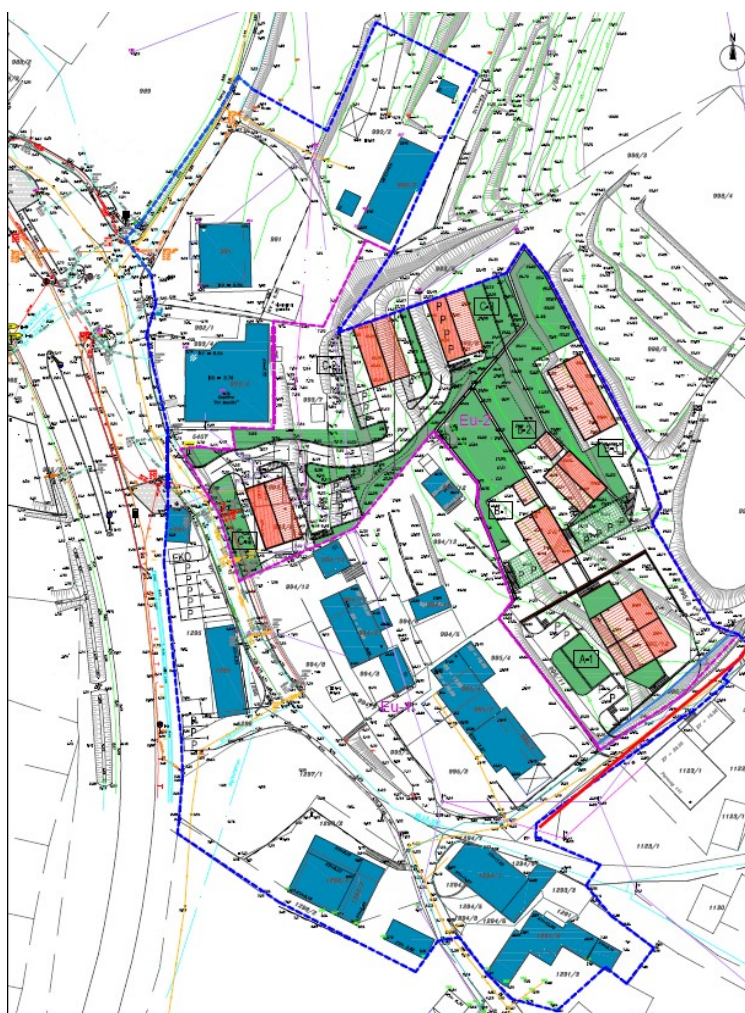




Občina Piran – Comune di
Pirano
Občinski svet – Consiglio
comunale
Tartinijev trg 2
6330 Piran - Pirano

NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MARIČKA



April 2021

Naslov naloge: **NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN MARIČKA**

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**

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....	3
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	8
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA	8
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA	12
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	12
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN MARIČKA	12
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV	16
3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	17
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	22
4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	22
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME.....	22
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	22
5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	25
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	25
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLORISNE POVRŠINE.....	25
6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
6.1 PARCELA IN BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV	26
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO.....	26
6.3 DELEŽ PARCELE (DP_N) IN DELEŽ BRUTO TLORISNE POVRŠINE (DT_N) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
6.4 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	26
7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	26
7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI	27
7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLORISNE POVRŠINE	27
8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	28
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	28
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU	28
8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV	28
8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	29
9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME	30

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Občinski svet Občine Piran je na svoji seji 21. februarja 2017 sprejel Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Marička (uradno prečiščeno besedilo), objavljen v Ur. l. RS, št. 38/2017, z začetkom veljavnosti 29.07.2017.

Program opremljanja je bil izdelan kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z Odlokom o OPPN za območje Marička.

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) ter Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l. RS, šte. 106/12.

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 Marička v delu, ki se nanaša na višino stroškov obstoječe in nove komunalne opreme, revalorizirano od dneva veljavnosti Odloka o OPPN, to je od 29.07.2017 do 31.12.2020 in na podlagi tega na novo porazdelitev stroškov na velikost gradbene parcele in BTP stavbe.

Stroški izgradnje nove komunalne opreme (skupni oz. obračunski stroški so se zmanjšali, glede na sprejeti program opremljanja, ker se je obseg izgradnje nove komunalne opreme (ceste, vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija) zmanjšal, zaradi natančnejše razmejitve priključkov, ki jih morajo izvesti lastniki-investitorji objektov, od sekundarne komunalne infrastrukture, ki jo bo zgradila Občina.

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

Ob upoštevanju navedenih sprememb – racionalizacije gradnje NKO, bi znašali skupaj obračunski stroški za OKO in NKO, na dan veljavnosti programa opremljanja, 322.214,07 EUR, revalorizirani z indeksom rasti cen gradbena dela - ostala nizka gradnja, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, ki znaša 1,139141, pa znašajo obračunski stroški za OKO in NKO, 367.047,41 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 zavezance 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 Marička, januar 2017, indeksi revalorizacije - Občina Piran

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	STROŠKI NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PO			REVALORIZIRANI STROŠKI		
		OKO na dan 29.07.2017	NKO na dan 29.07.2017	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 29.07.2017	OKO na dan 31.12.2020	NKO na dan 31.12.2020	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 31.12.2020
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE-PIRAN	55.314,08	-	55.314,08	63.010,56	-	63.010,56
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE1-2-3	41.373,51	25.577,94	66.951,45	47.130,29	29.136,89	76.267,18
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	39.219,13	-	39.219,13	44.676,14	-	44.676,14
Sekundarno vodovodno omrežje	VO1-2-3	-	60.632,42	60.632,42	-	69.068,90	69.068,90
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	20.931,49	-	20.931,49	23.843,92	-	23.843,92
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA1-2-3	-	56.460,86	56.460,86	-	64.316,91	64.316,91
Druge javne površine	JP-1-2-3	21.618,71	-	21.618,71	24.626,77	-	24.626,77
Objekti za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	1.085,94	-	1.085,94	1.237,04	-	1.237,04
Skupaj		179.542,85	142.671,22	322.214,07	204.524,71	162.522,70	367.047,41

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.

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

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

Odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov so na parcelah posameznih stavb, ki so v lasti investitorjev.

Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti Občine Piran, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja za obe enoti urejanja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja.

Obračunski stroški, ki so enaki skupnim stroškom, zajemajo: rekonstrukcijo - razširitev ceste do objektov A1, B1, B2 in B3, izgradnjo vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Objekti se priključujejo na zgrajeno cestno omrežje, zato širitve cest znotraj območja OPPN niso vključene v komunalni prispevek, ker se le-te tudi ne bodo prenašale na Občino.

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

Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti Občine Piran, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja za obe enoti urejanja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja.

Stroški za obstoječo komunalno opremo so izračunani na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l. RS, šte. 106/12 (v nadaljevanju: Odlok o PO za Občino).

Stroški za novo komunalno opremo, ki obsegajo izgradnjo cestnega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja pa so izračunani na podlagi ocene stroškov investicije na primerljivih lokacijah.

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

V obračunskih stroških pa so vključeni stroški pridobitve služnostne pravice na zemljiščih kjer se bo gradilo vodovodno omrežje (v dolžini 210m), fekalna kanalizacija (v dolžini 89,3m) in meteorna kanalizacija v dolžini 40m, ovrednoteno po ceni 29,34EUR/m². Vsi navedeni stroški bodo bremenili investitorje gradnje novih objektov v Eu-2.

V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški priprave zemljišča; to so: stroški izdelave OPPN in programa opremljanja, stroški inženiringa (vodenja in nadzor) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelava projektne in investicijske dokumentacije v višini 7% od vrednosti investicije.

Pri obračunskih stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu in fekalni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oz. upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV.

Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti Občine Piran, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja za obe enoti urejanja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja.

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

Na parceli št. 993/13, k.o. Sečovlje, kjer je načrtovana gradnja objekta C1, stoji stanovanjski objekt že iz leta 1890, številka stavbe 556, k.o. Sečovlje, ki ga je potrebno pred gradnjo novega objekta, porušiti. Zato se bo pri odmeri komunalnega prispevka za objekt C1, investitorju priznal že plačani komunalni prispevek za obstoječi stanovanjski objekt, na podlagi predložene projektne dokumentacije za rušenje objekta. Pri odmeri komunalnega prispevka se lahko investitorju tudi prizna že plačani komunalni prispevek za pomožni objekt v izmeri 17 m² in garažo v izmeri 20 m², v kolikor bo investitor predložil dokazila o plačilu komunalnega prispevka.

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

Skupna površina območja OPPN je cca 15.500 m².

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

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

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

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

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

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

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

Za posamezni objekt so osnovni urbanistični podatki - površina parcel in objektov v Eu-2, naslednji:

Tabela 2: Osnovni urbanistični podatki - površina parcel in objektov v Eu-2

Vir: Podatki iz PO stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, januar 2017

Vrsta objekta	Velikost parcele (m ²)	Zazidana površina (m ²)	Bruto tlorisne površine (BTP) (m ²)
A1	765	175	350
B1	475	92	184
B2	410	83	166
B3	720	124	248
C1	620	105	210
C2	430	105	210
C3	402	105	315
Skupaj	3.822	789	1.683

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

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

Na podlagi navedenih izhodišč in podatkov, je izdelan izračun obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN, za Eu-2, ki so po posameznih vrstah komunalne opreme naslednji:

Tabela 3: Izračun obračunskih stroškov 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)

Komunalna oprema – obračunska območja	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 31.12.2020		OKO na dan 31.12.2020		NKO na dan 31.12.2020	
	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)
CE-PIRAN	37,44	16,49	37,44	16,49	-	-
CE1-2-3	45,32	19,95	28,00	12,33	17,31	7,62
VO-PIRAN	26,55	11,69	26,55	11,69	-	-
VO1-2-3	41,04	18,07	-	-	41,04	18,07
KA-PIRAN	14,17	6,24	14,17	6,24	-	-
KA1-2-3	38,22	16,83	-	-	38,22	16,83
JP1-2-3	14,63	6,44	14,63	6,44	-	-
OD-PIRAN	0,74	0,32	0,74	0,32	-	-
Skupaj	218,09	96,04	121,52	53,51	96,57	42,52

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 gradnje nove komunalne opreme, ki znašajo 162.522,70 EUR
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, ki znašajo 204.524,71 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 367.047,41 EUR.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine $D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7$;
- 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 skladno z veljavno zakonodajo;
- pri odmeri komunalnega prispevka za objekt C1 se bo investitorju priznal že plačani komunalni prispevek za obstoječe objekte, ki so predvideni za rušitev, na podlagi predložene projektne dokumentacije in dokazil o plačilu komunalnega prispevka.

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

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA

Osnova za izdelavo programa opremljanja je Zakon o 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,
- $\sum A_{GP(i)}$: 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 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 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 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 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 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:

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

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

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 komunale 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,

- $C_{p_o}(i)$: 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 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:

- Občinski podrobni prostorski načrt MARIČKA, izdelovalec STUDIO MEDITERANA d.o.o., Pittonijeva 6, 6310 Izola, št. projekta: 55/13, marec 2015,
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Ur.l. RS št. 15/16,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, januar 2017
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička (uradno prečiščeno besedilo), Ur. l. RS, št. 38/2017

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 MARIČKA

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja MARIČKA, za katero se izdeluje OPPN. Za območje OPPN, ki je na območju Občine Piran, velja naslednji prostorski planski akt: Dolgoročni in srednjeročni plan

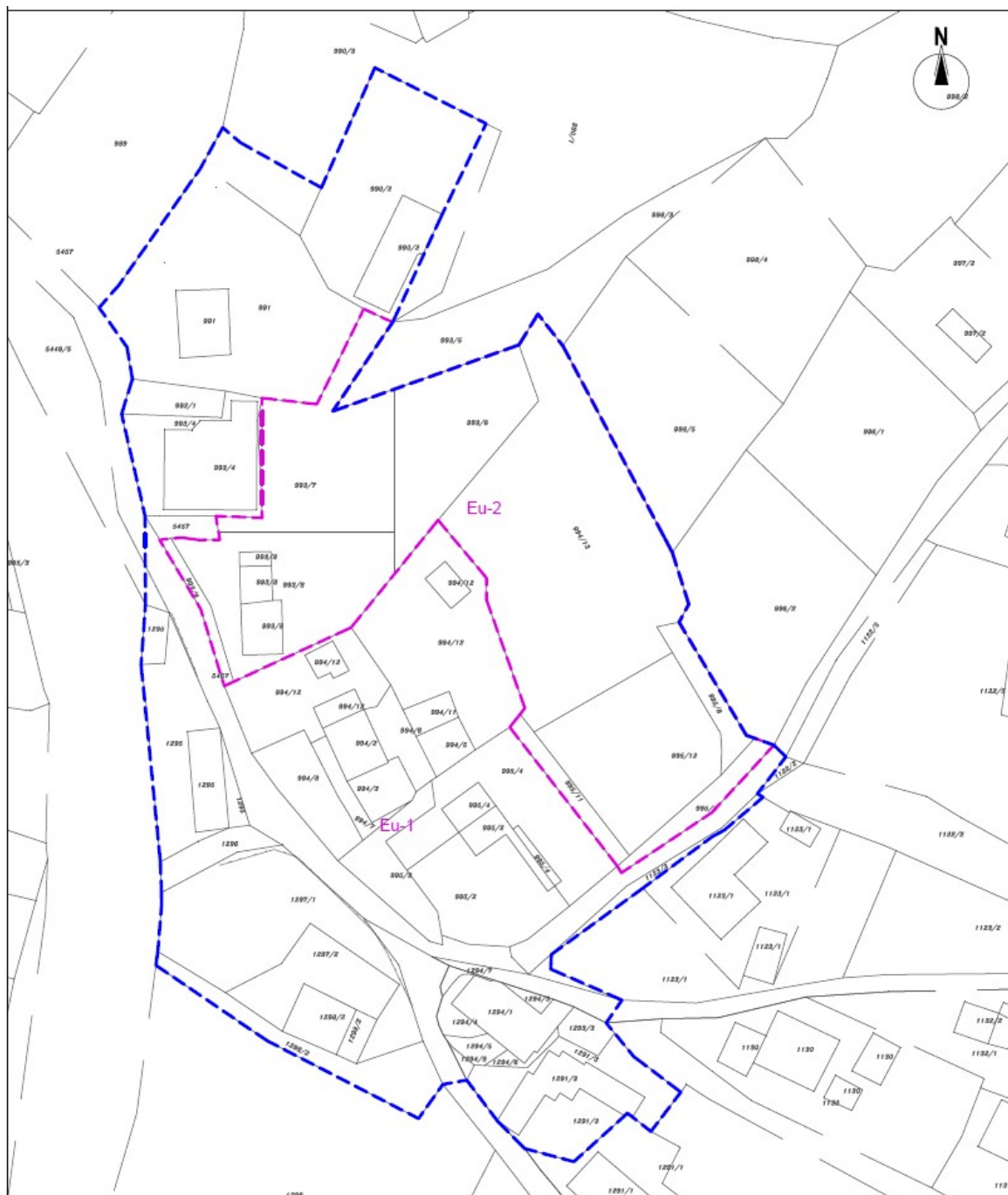
Občine Piran (Uradne objave, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04 in 20/10), Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08).

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

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

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

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

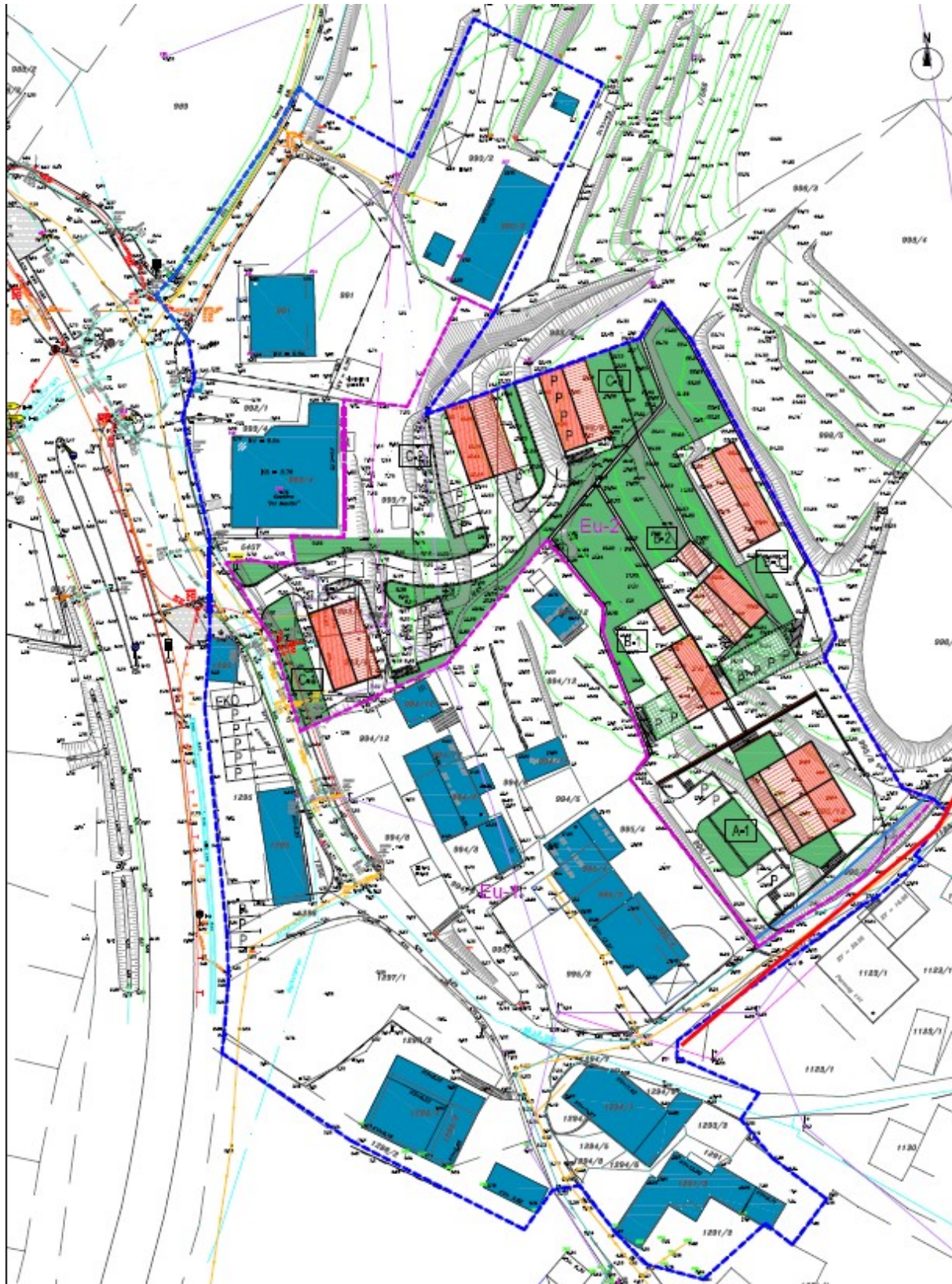


Slika 1: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem OPPN MARIČKA, št. projekta: 55/13, marec 2015, številka risbe 2

Legenda k risbi št. 2:

LEGENDA

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



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

Legenda k zazidalni situaciji:

LEGENDA



2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV

Podatki o površini območja OPPN in ureditvenih enot, velikosti gradbenih parcel, BTP novih objektov v Eu-2, smo pridobili od izdelovalca OPPN, Studio Mediterana d.o.o., vse vključeno v PO, izdelan januar 2017

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

Tabela 4: Podatki o velikosti parcele, BTP objektov v Eu-2

Vir: Studio Mediterana d.o.o., PO za območje OPPN Marička, januar 2017

Vrsta objekta	Velikost parcele (m ²)	Zazidana površina (m ²)	Bruto tlorisne površine (BTP) (m ²)
A1	765	175	350
B1	475	92	184
B2	410	83	166
B3	720	124	248
C1	620	105	210
C2	430	105	210
C3	402	105	315
Skupaj	3.822	789	1.683

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

3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

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

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

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

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

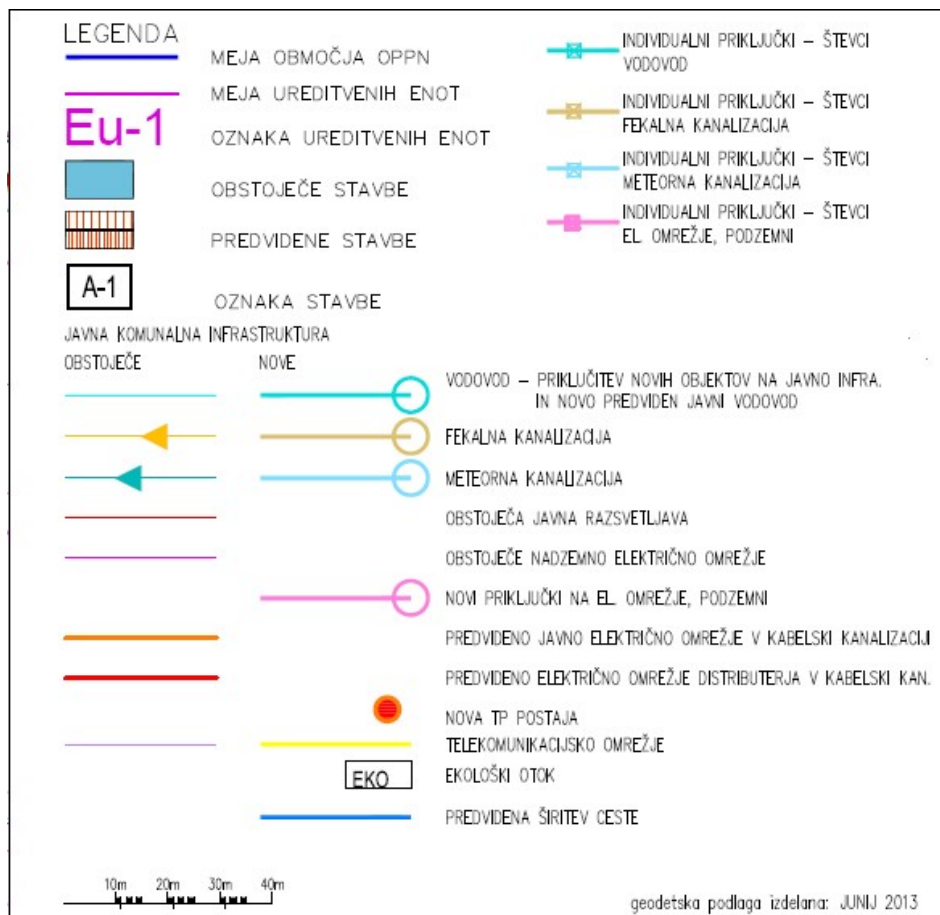
Elektroenergetsko in TK omrežje spadata v gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena, stroški izgradnje navedene komunalne opreme pa ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v območju OPPN. Tudi stroški izgradnje internega cestnega omrežja, ureditev zelenih površin in mirujočega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

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



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

Legenda k prikazu ureditve poteka javne komunalne infrastrukture:



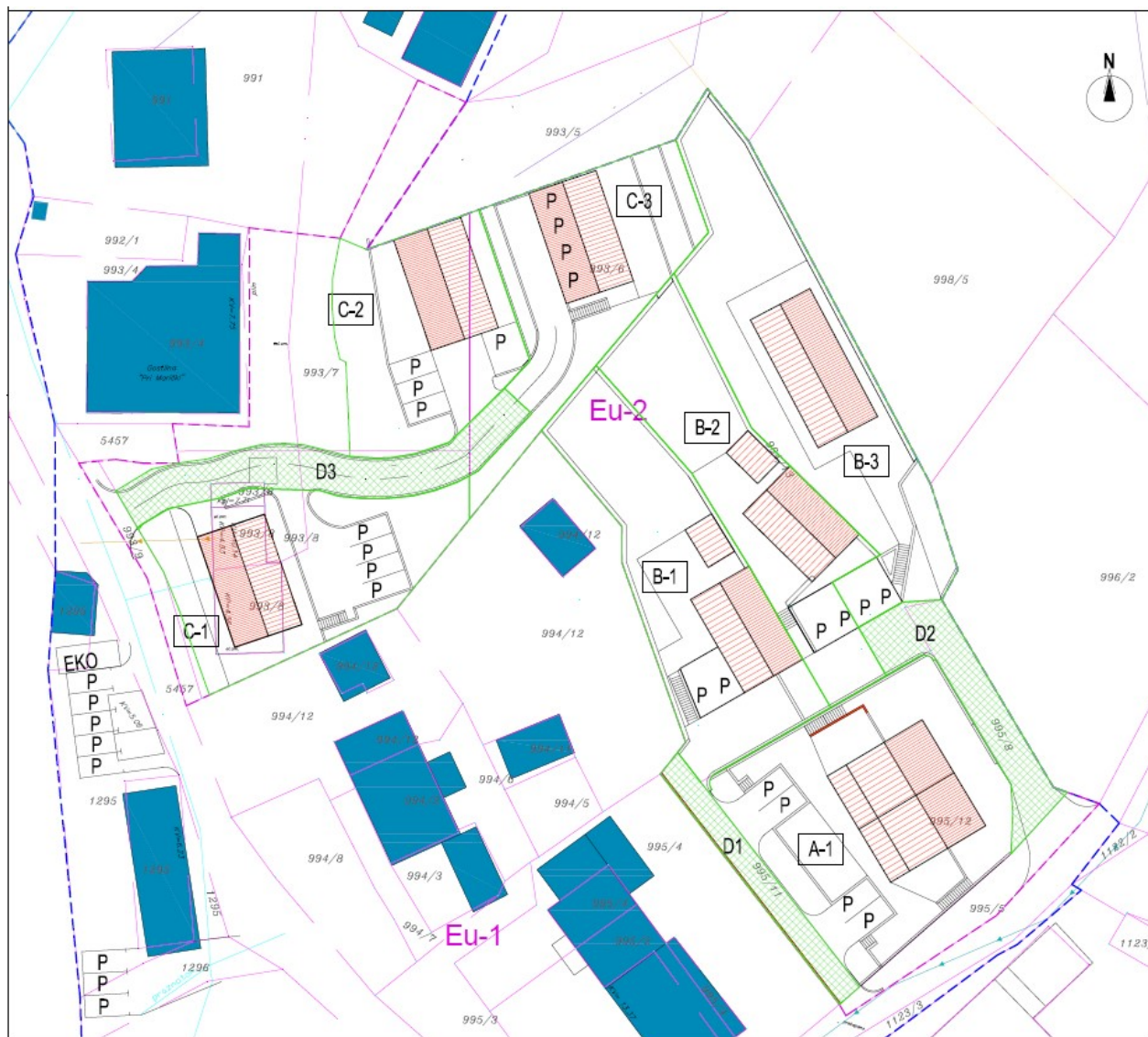
Prometna infrastruktura

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

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

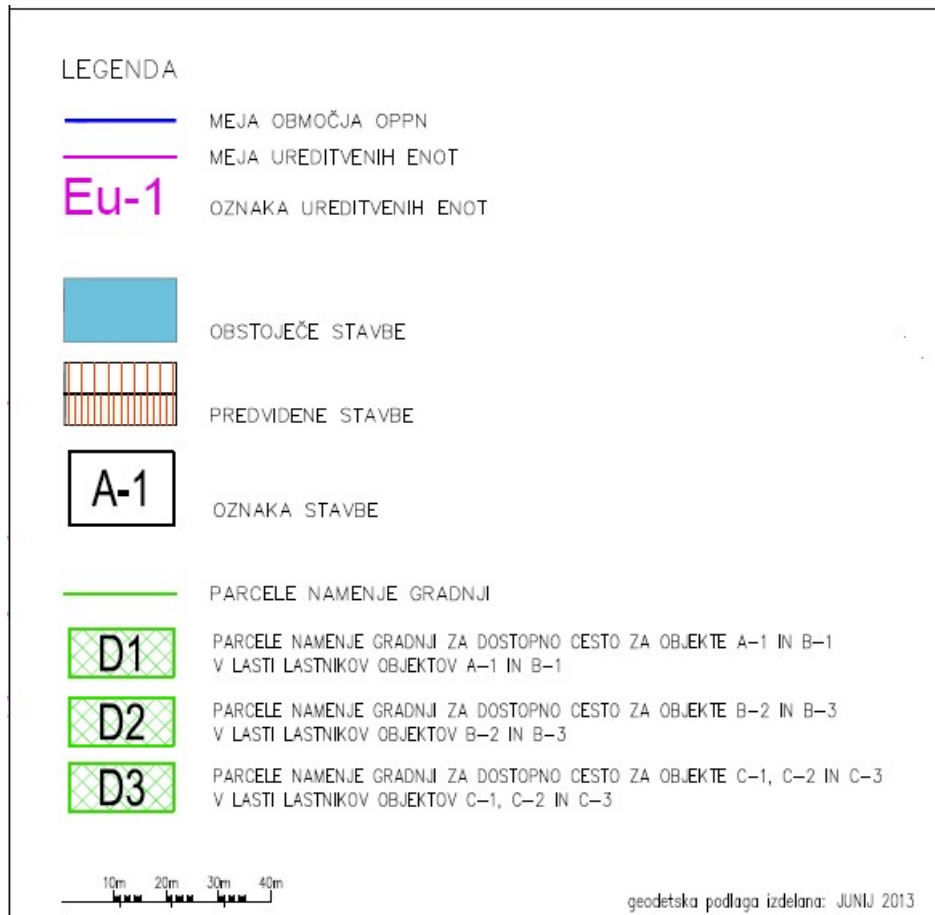
Podroben opis prometne ureditve območja je podan v točki 3.1 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, januar 2017.

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



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

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



Vodovod

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

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

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

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN je načrtovana kanalizacija v ločenem sistemu.

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

Javne zelene površine

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

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

Odstranjevanje odpadkov

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

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

3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Elektroenergetsko omrežje

Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje.

Podroben opis poteka elektroenergetskega omrežja je podan v točki 3.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, januar 2017.

Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Predvideni novi objekti se navezujejo na obstoječo telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo.

Podroben opis poteka telekomunikacijskega omrežja je podan v točki 3.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, januar 2017.

4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME

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

4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

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.

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

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

Pri skupnih, oz. obračunskih stroških pa so vključeni stroški pridobitve služnostne pravice na zemljiščih kjer se bo gradilo vodovodno omrežje (v dolžini 210m), fekalna kanalizacija (v dolžini 89,3m) in meteorna kanalizacija v dolžini 40m, ovrednoteno po ceni 29,34EUR/m². Vsi navedeni stroški bodo bremenili investitorje gradnje novih objektov v Eu-2.

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

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

Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti Občine Piran, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja za Eu-1 in Eu-2 in trafo postaje za obe enoti urejanja ter telekomunikacijskega omrežja.

V nadaljevanju je izračun skupnih, oz. obračunskih stroškov izgradnje NKO, vse na dan 29.07.2017.

Tabela 5: Izračun skupnih oz. obračunskih stroškov izgradnje NKO za območje OPPN

aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPAJ STROŠKI (EUR)	DDV	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)	
							faktor	strošek
1	2	3	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5x6		
PROMETNA UREDITEV								
ureditev dveh priključkov na javni cesti	m ²	-	65,00	-	1,22	-	1,00	-
rekonstrukcija ceste do objektov A1, B1, B2 in B3	m ²	79,00	65,00	5.135,00	1,22	6.264,70	1,00	6.264,70
Skupaj stroški gradnje				5.135,00		6.264,70		6.264,70
projektna in investicijska dokumentacija			7%			438,53	1,00	438,53
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			281,91	1,00	281,91
Stroški izdelave OPPN in PO				15.240,00	1,22	18.592,80	1,00	18.592,80
SKUPAJ						25.577,94		25.577,94

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

VODOVODNO OMREŽJE

vodovod do objektov A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3	m	210,00	180,00	37.800,00	1,00	37.800,00	1,00	37.800,00
Skupaj stroški gradnje				37.800,00		37.800,00		37.800,00
služnost	m2	630,00	29,34	18.484,20	1,22	18.485,42	1,00	18.485,42
projektna in investicijska dokumentacija	7%					2.646,00	1,00	2.646,00
inženiring in nadzor po ZGO	4,50%					1.701,00	1,00	1.701,00
SKUPAJ						60.632,42		60.632,42

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

KANALIZACIJSKO OMREŽJE - fekalna kanalizacija

kanalizacija do objektov A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3	m	89,30	200,00	17.860,00	1,00	17.860,00	1,00	17.860,00
Skupaj stroški gradnje				17.860,00		17.860,00		17.860,00
služnost	m2	267,90	29,34	7.860,19	1,22	7.861,41	1,00	7.861,41
projektna in investicijska dokumentacija	7%					1.250,20	1,00	1.250,20
inženiring in nadzor po ZGO	4,50%					803,70	1,00	803,70
SKUPAJ						27.775,31		27.775,31

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

KANALIZACIJSKO OMREŽJE - meteorna kanalizacija

kanalizacija do objektov A1, B1, B2, B3, C1, C2, C3	m	81,50	220,00	17.930,00	1,22	21.874,60	1,00	21.874,60
Skupaj stroški gradnje				17.930,00		21.874,60	1,00	21.874,60
služnost	m2	120,00	29,34	3.520,80	1,22	4.295,38	1,00	4.295,38
projektna in investicijska dokumentacija	7%					1.531,22	1,00	1.531,22
inženiring in nadzor po ZGO	4,50%					984,36	1,00	984,36
SKUPAJ						28.685,56		28.685,56

5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Stroški za obstoječo komunalno opremo so bili izračunani na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Uradni list RS, štev. 106/2012 in po metodologiji, ki je podrobno opisana v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Marička, januar 2017, poglavja:

5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

5.1.1.2 Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti

5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka

Izhodiščne stroške za obstoječo komunalno opremo se izračuna po formuli za izračun komunalnega prispevka iz poglavja 2.1 Splošno o izdelavi programa opremljanja, izdelanega januar 2017.

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

Obračunski stroški za OKO znašajo na dan 29.07.2017, 179.542,85 EUR, na dan 31.12.2020 pa znašajo 204.524,71 EUR.

Obračunski stroški za NKO znašajo na dan 29.07.2017, 142.671,22 EUR, na dan 31.12.2020 pa znašajo 162.522,70 EUR.

Obračunski stroški za OKO in NKO znašajo na dan 29.07.2017, 322.214,07 EUR, na dan 31.12.2020 pa znašajo 367.047,41 EUR.

Tabela 6: 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 Marička, januar 2017, indeksi revalorizacije - Občina Piran

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	STROŠKI NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PO			REVALORIZIRANI STROŠKI		
		OKO na dan 29.07.2017	NKO na dan 29.07.2017	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 29.07.2017	OKO na dan 31.12.2020	NKO na dan 31.12.2020	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 31.12.2020
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE-PIRAN	55.314,08	-	55.314,08	63.010,56	-	63.010,56
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE1-2-3	41.373,51	25.577,94	66.951,45	47.130,29	29.136,89	76.267,18
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	39.219,13	-	39.219,13	44.676,14	-	44.676,14
Sekundarno vodovodno omrežje	VO1-2-3	-	60.632,42	60.632,42	-	69.068,90	69.068,90
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	20.931,49	-	20.931,49	23.843,92	-	23.843,92
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA1-2-3	-	56.460,86	56.460,86	-	64.316,91	64.316,91
Druge javne površine	JP-1-2-3	21.618,71	-	21.618,71	24.626,77	-	24.626,77
Objekti za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	1.085,94	-	1.085,94	1.237,04	-	1.237,04
Skupaj		179.542,85	142.671,22	322.214,07	204.524,71	162.522,70	367.047,41

6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 PARCELA IN BRUTO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

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

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 TLOORISNE POVRŠINE (D_{tN}) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

6.4 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

Olahšave za zavezance niso predvidene.

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

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 m² parcele in m² bruto tloorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

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

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l. RS, št. 106/2012. Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

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

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

Tabela 7: Izračun obračunskih stroškov 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)

Komunalna oprema – obračunska območja	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 31.12.2020		OKO na dan 31.12.2020		NKO na dan 31.12.2020	
	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)
CE-PIRAN	37,44	16,49	37,44	16,49	-	-
CE1-2-3	45,32	19,95	28,00	12,33	17,31	7,62
VO-PIRAN	26,55	11,69	26,55	11,69	-	-
VO1-2-3	41,04	18,07	-	-	41,04	18,07
KA-PIRAN	14,17	6,24	14,17	6,24	-	-
KA1-2-3	38,22	16,83	-	-	38,22	16,83
JP1-2-3	14,63	6,44	14,63	6,44	-	-
OD-PIRAN	0,74	0,32	0,74	0,32	-	-
Skupaj	218,09	96,04	121,52	53,51	96,57	42,52

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

Občina bo lahko, na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja, oz. programa opremljanja, sklenila z investitorjem gradnje objektov pogodbo o opremljanju, katere vsebina je določena v 157. členu ZUreP-2.

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

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

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

8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV

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:

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{nova}}(ij)$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{PN}}(ij)$: 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,
- $C_{\text{tN}}(ij)$: 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:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{\text{GP}} \times C_{\text{Po}}(i) \times D_{\text{Po}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{to}}(i) \times D_{\text{to}} \times F_{\text{n}})) \times p_{\text{sz}}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{\text{Po}}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{Po} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{\text{to}}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{to} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_{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_{n} : faktor namembnosti objekta, zato se šteje, da je F_{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 za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 2.5 Podatki o površini območja in objektov.

Pri izračunu komunalnega prispevka se za bruto tlorisno površino upošteva dejansko bruto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne

površine, ki je navedena v programu opremljanja, poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisno površino iz programa opremljanja.

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.

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

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

9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

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

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