



PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA



Ljubljana, julij 2018

mag. Milena Tržan

Naslov naloge: PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA

Naročnik: MARINA PORTOROŽ, d.d.
Cesta solinarjev 8
6320 Portorož

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



Predstavnik izvajalca: mag. Milena Tržan

Zastopnik: mag. Milena Tržan

Sodelavec: Urban Tržan, mag.inž.arh.

Datum izdelave: julij 2018

VSEBINA

Stran

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....	4
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	10
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA.....	10
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA.....	13
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA.....	13
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN TERMALNA RIVIERA	14
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV.....	20
3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	23
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	23
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	30
4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	31
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME.....	31
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	31
5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....	37
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	37
5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun.....	38
5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo.....	39
5.1.1.2 Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti.....	39
5.1.1.3 Merila za odmero komunalnega prispevka	40
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOORISNE POVRŠINE	40
6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	46
6.1 PARCELA IN NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTOV.....	46
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO.....	46
6.3 DELEŽ PARCELE (Dp) IN DELEŽ NETO TLOORISNE POVRŠINE (Dt) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA	46
6.4 FAKTOR DEJAVNOSTI K(DEJAVNOST).....	46
6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	46
7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	46
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	46
7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI	47
7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO NETO TLOORISNE POVRŠINE	47

8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	48
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	48
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU	48
8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	49
8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	49
9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME	50

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

S 1. junijem 2018 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora, objavljen v Uradnem listu RS, št. 61/17, (v nadaljevanju ZUreP-2). V skladu s 153. členom ZUreP-2, se za izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določanja finančnih sredstev za izvedbo komunalne opreme, izdeluje program opremljanja stavbnih zemljišč.

Na podlagi 300. in 301. člena ZUreP-2, pa se do uveljavitve podzakonskih predpisov uporabljajo obstoječi predpisi in sicer: Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Zato je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN), TERMALNA RIVIERA izdelan v skladu z veljavno Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka ter Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur.l. RS, štev. 15/2016, se izdeluje.

Za območje OPPN TERMALNA RIVIERA, za katerega se izdeluje občinski podrobni prostorski načrt se sprejema program opremljanja kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z odlokom o OPPN.

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

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

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

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 so, na podlagi ocenjenih stroškov komunalne opreme in dejanskih stroškov priprave zemljišča, izračunani skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme.

Skupni stroški (za gradnjo potrebne primarne in sekundarne komunalne opreme) komunalne opreme v območju OPPN so enaki obračunskim stroškom in vključujejo:

- ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika in kolesarskih povezav (Parenzana), z javno razsvetljavo;
- ureditev zelenice ob Ulici solinarjev;
- nakup zemljišča za ureditev Ulice solinarjev (pločnik, cestišče in del za Parenzano) ter za ureditev zelenice ob Ulici solinarjev;
- izgradnjo poti in javne razsvetljave ob kanalu Fazan (v območju OPPN);
- ureditev obalne promenade z javno razsvetljavo (v območju OPPN);
- rekonstrukcijo poti skozi Marino z javno razsvetljavo in z navezavo na (obstoječo) cesto;
- izgradnjo vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu v območju OPPN;
- izgradnja dveh ekoloških otokov.

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

V skladu z dogovorom z naročnikom programa opremljanja, oz. OPPN, se služnost v javno korist za zemljišče, ki ni v lasti Občine Piran (Pot ob kanalu Fazan in Pot skozi Marino), ne zaračunava.

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

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

Pri skupnih in 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.

DDV je obračunan tudi pri nakupih nezazidanega stavbnega zemljišča, pri nakupu zazidanega stavbnega zemljišča pa je obračunan davek na promet nepremičnin (7. točka 44. člena ZDDV-1).

V skupnih oz. obračunskih stroških je vključen strošek nakupa zemljišča, ki ga Občina potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme (Tabela 4.1).

Zemljišče za izgradnjo Poti ob kanalu Fazan v izmeri 846,77 m² in rekonstrukcijo Poti skozi Marino v skupni izmeri 982,86 m² (ureditev javnih poti: Pot skozi Marino, š=3m, d=115,90m(izven OPPN) in 211,72m (v območju OPPN)) ni v lasti Občine Piran, vendar lastnik zemljišča navedene služnosti ne bo zaračunal, zato tudi strošek plačila služnosti zemljišča, ki ni v lasti Občine Piran, ni vključen v skupne oz. obračunske stroške. Navedeni poti bosta ostali v lasti investitorja, lastnika zemljišča, Občini pa bo omogočena služnost javne rabe¹.

Nakupna cena zemljišča, po podatkih Občine Piran (z dne 19.05.2017 in 22.06.2018), za dele parcele št. 5528/18 k.o. Portorož (pred parcelacijo), po predlogu parcelacije, z dne 24.5.2018, parcele št.: 5528/25, 5528/26, 5528/27 in 5528/28, ki so nastale iz parcele št. 5528/18, vse k.o. Portorož, ki so v lasti Marine Portorož znaša 90,54 EUR/m², za parcele v lasti DZS pa so nakupne cene zemljišč naslednje: za parc. št. 5528/4 k.o. Portorož znaša 86,32 EUR/m², za parc. št. 5528/15 in 5528/5, obe k.o. Portorož pa znaša 84,22 EUR/m².

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 in transformatorskih postaj ter telekomunikacijskega omrežja.

Stroški za obstoječo komunalno opremo so izračunani, v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur.l. RS, štev. 15/2016 (v nadaljevanju: Odlok o PO za Občino).

¹ Dogovor o brezplačni služnosti je sestavni del dogovora o mediaciji med Občino Piran in Marino Portorož.

Pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predlagamo, da se višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi glede na višino stroškov nove komunalne opreme, to je na podlagi metodologije primerjave stroškov. Končni komunalni prispevek (v nadaljevanju: KP) je izračunan kot razlika stroškov nove komunalne opreme 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, investitorju ni potrebno plačati sorazmernega deleža za obstoječo komunalno opremo. V primeru, ko strošek za posamezno novo komunalno opremo ne presega obračunanega stroška za posamezno obstoječo komunalno opremo, se strošek za obstoječo komunalno opremo zmanjša za višino vlaganj v novo komunalno opremo.

V skladu s 7. členom Odloka o PO za Občino, se območje OPPN Termalna riviera nahaja v obračunskem območju, za katerega je določena opremljenost z naslednjo sekundarno komunalno opremo: ceste (v nadaljevanju: CE1-2-3), vodovod (v nadaljevanju: VO1-2-3), kanalizacija (v nadaljevanju: KA1-2-3) in javne površine (v nadaljevanju: JP1-2-3). Poleg sekundarne komunalne opreme, se pri obračunu komunalnega prispevka upošteva tudi opremljenost s primarno komunalno opremo, ki zajema naslednjo komunalno opremo: ceste (v nadaljevanju: CE-PIRAN), vodovod (v nadaljevanju: VO-PIRAN), kanalizacija (v nadaljevanju: KA-PIRAN) in površine za ravnanje z odpadki (v nadaljevanju: OD-PIRAN).

Na dan veljavnosti Odloka o PO za Občino (9. člen) znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,98 EUR/m² parcele in 177,85 EUR/m² NTP. Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN: 78,99 EUR/m² parcele in 100,32 EUR/m² NTP.

Pri določitvi meril za odmero komunalnega prispevka je uporabljen 14. člen Odloka o PO za Občino, ki se nanaša na razmerje med deležem parcele (v nadaljevanju: Dp) in deležem neto tlorisne površine (v nadaljevanju: Dt) in znaša $Dp=30\%$ in $Dt=70\%$ in 15. člen Odloka o PO za Občino, ki se nanaša na faktor dejavnosti, ki je po dejavnostih, različen.

Območje OPPN se obsega površine kopenskega dela Marine Portorož, območje med morskim delom Marine in centrom Lucije, med kanalom Fazan in polotokom Seča. Celotna velikost območja OPPN je cca 10,4 ha.

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.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja stavb z nastanitvenim in oskrbno-storitvenim programom. Predvidena je gradnja objektov, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 4 - Ureditvena situacija .

Na območju so predvidene vsebine kot so hotel in termalno kopališče, parkirna hiša, servisne dejavnosti Marine, javne urejene zunanje površine, ipd.

Programsko in oblikovno se ureditveno območje deli na tri dele:

- Severni del – termalno kopališče (objekt 2A)
- Osrednji del – servisno območje in parkirišče (objekt 2D, nadstrešek 2N - med objektoma 2B in 2C, objekt R - razširitev hangarja 2B)
- Južni del – obstoječi apartmajski objekti

Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi objekti (hangarja Marine 2B in 2C, objekta sanitarij Marine 2G in 2I, restavracija 2H, apartmajski objekti 2J1 – 2J7).

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

Tabela 1: Osnovni urbanistični podatki - površina parcel in objektov

Vir: Podatki iz OPPN in projektantov (Arhitekti Dobrin in Scapelab)

Termalna riviera-objekt 2A	BTP (m ²)	NTP (m ²) = BTP*0,83 ²	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
1. klet, od tega:	11.885,00				
garaža	1.871,00	1.552,93	0,70	1.087,05	
servisne hotelske površine	2.661,00	2.208,63	1,30	2.871,22	
servisne površine pod bazeni	7.353,00	6.102,99	0,70	4.272,09	
SKUPAJ Klet brez garaže	11.885,00	9.864,55		7.143,31	
2. PT, od tega:	15.777,00				
hotelske sobe	2.231,00	1.851,73	1,30	2.407,25	
skupni prostori	3.045,00	2.527,35	1,30	3.285,56	
bazenski kompleks PT	8.357,00	6.936,31	0,70	4.855,42	
športno zabaviščni center PT	2.144,00	1.779,52	1,00	1.779,52	
SKUPAJ PT	15.777,00	13.094,91		12.327,74	
3. 1N, od tega:	5.463,00				
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
bazenski kompleks 1N - znotraj	973,00	807,59	0,70	565,31	
športno zabaviščni center 1N	1.272,00	1.055,76	1,00	1.055,76	
Skupaj 1N	5.463,00	4.534,29		5.093,30	
3. 2N, od tega:	3.218,00	2.670,94			
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
3. 3N, od tega:	3.218,00	2.670,94			
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
Skupaj objekt 2A	39.561,00	32.835,63		32.595,84	44.743,21
Objekt D, od tega	13.870,00				
garaža	13.370,00	11.097,10	0,70	7.767,97	
pisarne	500,00	415,00	1,00	415,00	
Skupaj objekt D	13.870,00	11.512,10		8.182,97	4.096,80
Skupaj objekt 2A in D	53.431,00	44.347,73		40.778,81	48.840,01

² NTP so določene na podlagi BTP z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003)

Tabela 1: nadaljevanje

Objekt 2N in R, od tega	BTP (m ²)	NTP (m ²) = BTP*0,95 ³	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
2N	1.459,50	1.386,53	0,70	970,57	1.506,05
R	280,00	266,00	0,70	186,20	565,22
Skupaj 2N in R	1.739,50	1.652,53		1.156,77	2.071,27

Rekapitulacija

SKUPAJ 2A in D; R in 2N	BTP (m ²)	NTP (m ²)	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
garaža	15.241,00	12.650,03		8.855,02	4.096,80
Ostale površine (hotel, hangerji, pisarne)	39.929,50	33.350,23		33.080,56	46.814,48
SKUPAJ 2A in D; R in 2N	55.170,50	46.000,26		41.935,58	50.911,28

NTP novih objektov so izračunane na podlagi BTP, z upoštevanjem faktorja 0,83 in 0,95 za hangerje. BTP so pridobljene od izdelovalca OPPN, oz. od projektanta novih objektov.

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

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

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3	679.546,70	1.082.857,95	1.762.404,65
VO-PIRAN	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3	167.244,20	184.978,50	352.222,70
KA-PIRAN	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3	0,00	969.386,58	969.386,58
JP1-2-3	242.624,64	248.143,18	490.767,82
OD-PIRAN	0,00	28.937,44	28.937,44
SKUPAJ	4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49

³ NTP so izračunane za hangerje s faktorjem 0,95. Faktor je določen na podlagi izkušenj projektantov.

Na podlagi podatkov o velikosti parcel in neto tlorisnih površin objektov (NTP), so izračunani obračunski stroški na enoto mere, to je na m² parcele (Cpi) in na m² NTP (Cti) in so naslednji:

Tabela 2.1: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)		Nova komunalna oprema (EUR/m ²)		Skupaj (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	28,53	34,63	0,00	0,00	28,53	34,63
CE1-2-3	13,35	16,20	21,27	25,82	34,62	42,03
VO-PIRAN	20,24	24,57	0,00	0,00	20,24	24,57
VO1-2-3	3,29	3,99	3,63	4,41	6,92	8,40
KA-PIRAN	8,83	13,59	0,00	0,00	8,83	13,59
KA1-2-3	0,00	0,00	19,04	29,30	19,04	29,30
JP1-2-3	4,77	7,33	4,87	7,50	9,64	14,84
OD-PIRAN	0,00	0,00	0,57	0,87	0,57	0,87
Skupaj	78,99	100,32	49,39	67,91	128,38	168,23

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

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme, ki znašajo 2.514.303,65 EUR
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, na podlagi primerjave stroškov in znašajo 4.021.527,84 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 6.535.831,49 EUR.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7;
- faktor dejavnosti⁴ je Kd=1,3 za gostinske stavbe in 0,7 za garažne stavbe, pri katerih se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3; za ostale objekte se določi faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2).

⁴ Faktor dejavnosti je določen na podlagi 15. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št.2), Uradni list RS, štev. 15/2016

V skladu s 24. členom Odloka o OPPN je, zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotnosti izgradnje infrastrukture, predvidena izgradnja objektov po sklopih.

Sklopi so naslednji:

- sklop I. - termalno kopališče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.a - območje hangarjev s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.b – parkirna hiša s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.c - servisno območje s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.d – dostopna cesta v Marino,
- sklop III. - parkirišče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop IV. – obalna promenada v Marini,
- sklop V. – obstoječe ureditve.

Izvedba sklopa I. – termalno kopališče mora potekati sočasno z izvedbo parkirne hiše iz sklopa II.b. Parkirna hiša iz sklopa II.b. se lahko zgradi tudi pred sklopom I. – termalno kopališče.

Sklop III. - parkirišče je potrebno zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. - termalno kopališče.

Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA

Osnova za izdelavo programa opremljanja je 153. člen Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; ZUreP-2), Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007, v nadaljevanju: Uredba) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007, v nadaljevanju: Pravilnik).

Komunalna oprema so objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalna oprema zajema:

- objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja: **vodovodno in kanalizacijsko omrežje;**
- objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna: **plinovodno omrežje in daljinsko ogrevanje;**
- objekte grajenega javnega dobra: **občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.**

Vso komunalno opremo lahko v osnovi delimo na primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, in sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika.

Uporabljene kratice in pojmi:

Kratice

NRP – Načrt razvojnih programov občinskega proračuna

BTP – Bruto tlorisna površina

NTP – Neto tlorisna površina (seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836)

KP – Komunalni prispevek

KO – Komunalna oprema

OO – Obračunsko območje

Obračunsko območje

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

Skupni stroški

V 12. členu Uredbe so opredeljeni skupni stroški investicije – komunalne opreme, kot sledi:

(1) Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

(2) Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se upoštevajo naslednji stroški:

– stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,

– stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme in

– stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

(3) Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

– vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture,

– prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in

– odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške.

Obračunski stroški komunalne opreme

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

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

Preračun na enoto mere

Izračunane obračunske stroške je potrebno preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero KP.

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \Sigma A(j)$$

$$C_t(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_p(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno KO na OO,

$C_t(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra NTP objekta z določeno KO na OO,

OS (ij) Obračunski stroški investicije za določeno KO na OO,
ΣA(j) Vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na OO, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
ΣT(j) Vsota površin vseh neto tlorisnih površin na OO.

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

Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja na enoto mere - Cp(ij) in Ct(ij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

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

Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba.

Za vsako posamezno komunalno opremo se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Seštevek zneskov je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

Znesek za vsako posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, kot je prikazano v naslednji enačbi:

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

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij}: znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parcela}: površina parcele,
- C_{p_{ij}}: obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p: delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,3+0,7; D_p + D_t = 1),
- C_{t_{ij}}: obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- A_{tlorisna}: neto tlorisna površina objekta,
- D_t: delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,3+0,7; D_p + D_t = 1),
- K_{dejavnost}: faktor dejavnosti (K_{dejavnost} (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je K_{dejavnost} enak 1,0;). Za območje OPPN je določen faktor dejavnosti v Odloku o PO Občine, ki znaša za gostinske stavbe K_{dejavnost} = 1,3 in za garažne stavbe K_{dejavnost} = 0,7 (pri čemer se upošteva samo opremljenost z vodovodom VO-PIRAN in VO1-2-3 ter cestami CE-PIRAN in CE1-2-3); za ostale objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran,
- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA

Naročnik programa opremljanja je:

MARINA PORTOROŽ, d.d., Cesta solinarjev 8, 6320 Portorož

Izdelovalec programa opremljanja je:

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

2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja so 153., 300. in 301. člen Zakona o urejanja prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; ZUreP-2) in podzakonski akti: Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kopenskega dela Marine Portorož, ki ga je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 32/12, julij 2018
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur.l. RS, šte. 15/2016,
- Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Piran, Ur.l. RS, št. 5/2012.

Pridobljeni podatki v družbi PIA Studio, d.o.o., v družbi SCAPELAB d.o.o., na Občini Piran in GURS:

- OPPN Termalna riviera; PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, št. projekta: 32/12, julij 2018
- strošek priprave zemljišča: SCAPELAB d.o.o.
- BTP bodočega stanja, SCAPELAB d.o.o., ARHITEKTI DOBRIN
- Načrt parcelacije, številka lista: 01, julij 2017, ARHITEKTI DOBRIN in SCAPELAB
- dolžine komunalnih vodov: iz OPPN Termalna riviera; PIA Studio, d.o.o..
- Elaborat zemljiškokatastrske meritve, VBS geodetske storitve d.o.o., Obala 125, 6320 Portorož, 24.5.2018

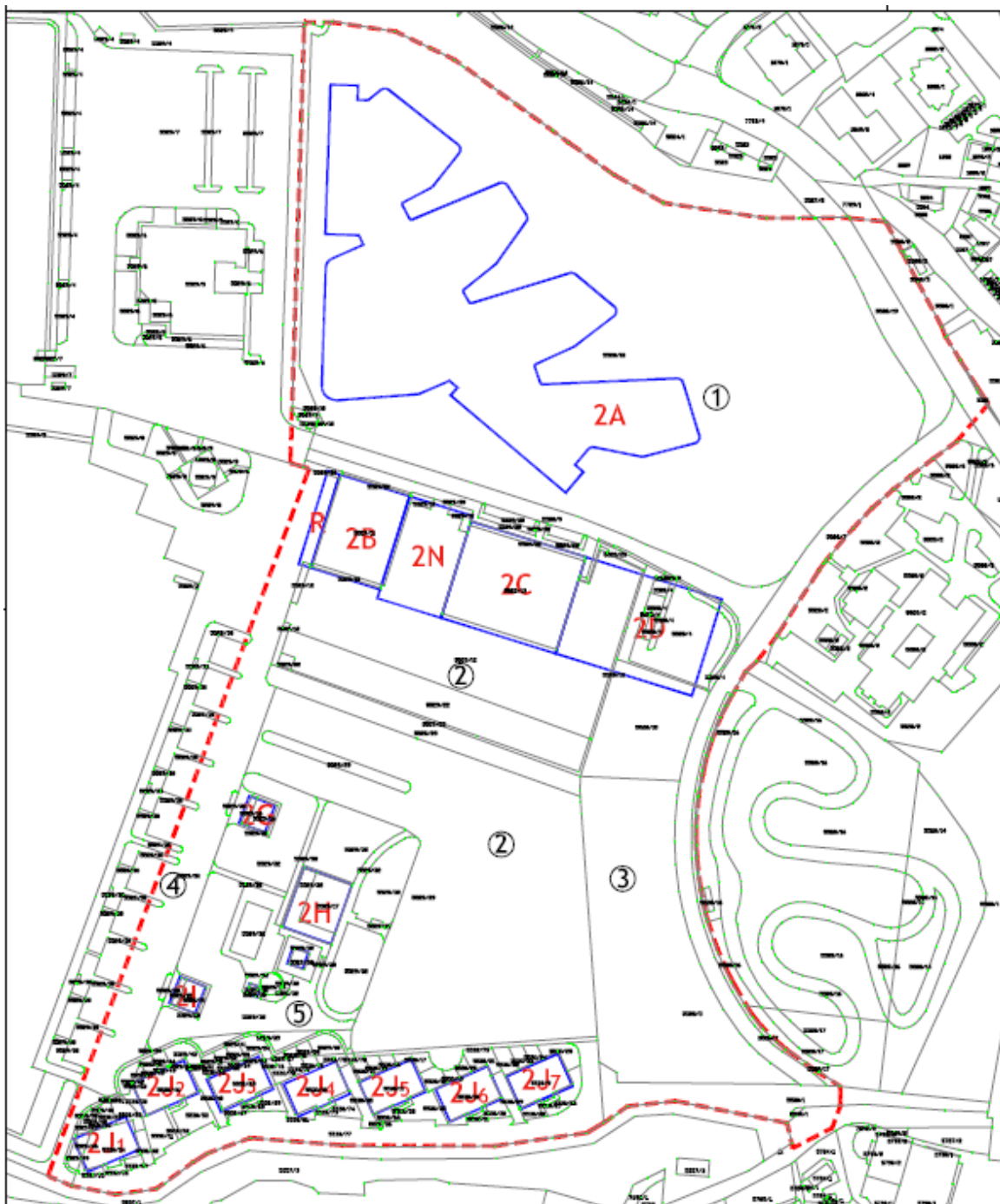
2.4 OPIS OBMOČJA OPPN TERMALNA RIVIERA

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja Termalna riviera, 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).

Območje OPPN obsega površine kopenskega dela Marine Portorož, območje med morskim delom Marine in centrom Lucije, med kanalom Fazan in polotokom Seča, ter obsega parcele št. 7729/1, 5528/19, 5528/18⁵, 5528/7, 5528/4, 5528/15, 5529/20, 5528/9, 5529/12, 5529/13, 5529/11, 5529/12, 5529/22, 5529/29, 5529/32, 5529/16, 5529/30, 5530/1, 5529/17, 5529/15, 5529/24, 5529/33, 5529/34, 5529/35, 5529/36, 5529/28, 5529/27, 5529/26, 5529/25, 5529/31, 5529/38, 5530/43, 5530/42, 5530/41, 5530/40, 5530/39, 5530/38, 5530/12, 5530/11, 5530/14, 5530/15, 5530/16, 5530/17, 5530/18, 5530/19, 5530/20, 5530/21, 5530/22, 5530/23, 5530/24, 5530/25, 5530/26, 5530/27, 5530/28, 5530/29, 5530/30, 5530/31, 5530/32, 5530/33, 5530/34, 5530/35, 5530/36, 5530/37, 5530/10, 5530/9, 529/4, 5528/16, vse k.o. Portorož.

Grafično je meja območja prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

⁵ V fazi izdelave OPPN je MARINA PORTOROŽ naročila izdelavo Elaborata zemljiškokatastrske meritve, ki jo je izdelala družba VBS d.o.o. in se nanaša na ureditev dela meja, parcelacijo in ZPS. Na podlagi navedenega elaborata bo parcela št. 5528/18 k.o. Portorož, velikosti 49.760 m², brisana in nastale bodo nove parcele: 5528/20, 5528/21, 5528/22, 5528/23, 5528/24, 5528/25, 5528/26, 5528/27, 5528/28, 5528/29, vse k.o. Portorož, skupaj velikosti 49.760 m².



Slika 1: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem OPPN Termalna riviera, št. projekta: 32/12, julij 2018, št. risbe: 2



Slika 2: Zazidalna situacija OPPN Termalna riviera, št. projekta: 32/12, julij 2018, št. risbe:4

Legenda k zazidalni situaciji (risba št. 4):

LEGENDA

OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA

OBJEKT - OBSTOJEČE

OBJEKT - PREDVIDENO

NADSTREŠEK - PREDVIDENO

UVOZ

VHOD

P PARKIRIŠČE

OBJEKTI

SEVERNI DEL - TERMALNO KOPALIŠČE

2A HOTEL IN TERMALNI CENTER

OSREDNJI DEL - SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE

2B OBSTOJEČI HANGAR

2C OBSTOJEČI HANGAR

2D PARKIRNA HIŠA

2N NADSTREŠEK

R RAZŠIRITEV HANGARJA

2G OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE

2H OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA

2I OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE

JUŽNI DEL - OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI

2J1-J7 OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI

ZUNANJE UREDITVE

1 KOPALIŠČNI PARK

2 SUHI PRIVEZI

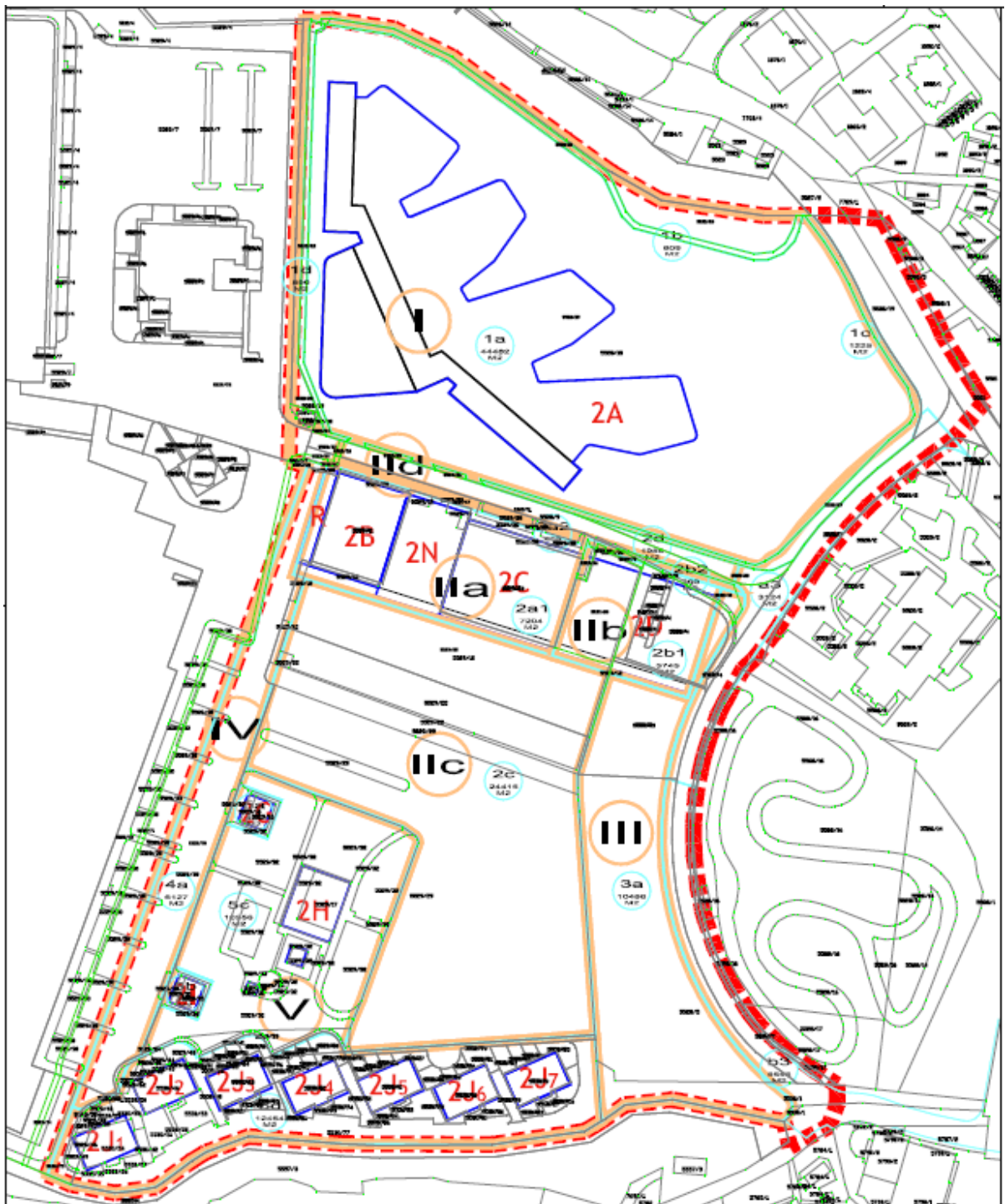
3 PARKIRIŠČE

4 OBALNA PROMENADA SKOZI MARINO

5 OBSTOJEČE UREDITVE















OPOMBA: podlaga DKN veljavna dno 26.5.2018

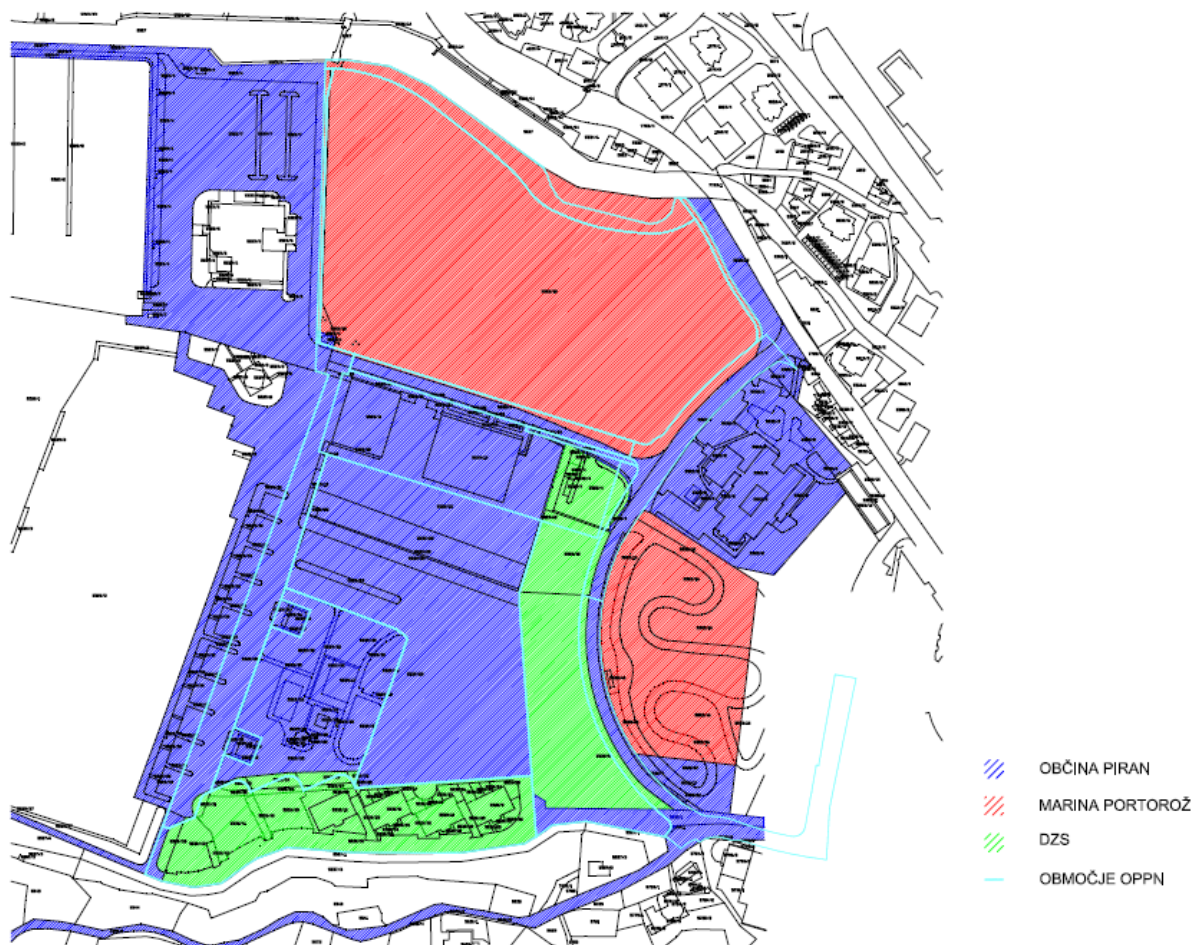
naslov	Obala Ploce, Termaletov trg 2, 6350 Ploce	
izvedba	PIA Studio d.o.o., Partizanov PROJEKCIJSKI INSTITUT ZA ARHITEKTURNO OSNOVO, SVETLO PLOČENJE	
izpolnil	Inženirica StanMara Puzoslemek Koren, u.d.l.a.	lista ZAPS 0107/A
projektir	Urlova Koren, urlova@urlova.si, Rascol Foll, urlova@urlova.si	
Priloga št.	OPPNI s TERMALNO RIVIERO	
vrsta št. obravnav	OPPNI - predlog	Št. prilož. 32/12
redn. št. lista	Ureditvena situacija	Št. listov 4.
datum	11.2010	
datum	JULIJ 2018	



Slika 3: Načrt parcelacije PIA Studio, OPPN Termalna riviera, št. projekta: 32/12, št. risbe:8, julij 2018

Legenda k načrtu parcelacije:

<p>LEGENDA</p> <p> OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA</p> <p> OBJEKT</p> <p>OBJEKT| SEVERNI DEL - TERMALNO KOPALIŠČE</p> <p>2A HOTEL IN TERMALNI CENTER</p> <p>OSREDNJI DEL-SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE</p> <p>2B OBSTOJEČI HANGAR</p> <p>2C OBSTOJEČI HANGAR</p> <p>2D PARKIRNA HIŠA</p> <p>2N NADSTREŠEK</p> <p>R RAZŠIRITEV HANGARJA</p> <p>2G OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE</p> <p>2H OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA</p> <p>2I OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE</p> <p>JUŽNI DEL-OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI</p> <p>2J1-J7 OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI</p>	<p>LEGENDA SKLOPOV IN GRADBENIH PARCEL</p> <p> meja sklopa</p> <p> termalno kopališče</p> <p> območje hangarjev</p> <p> parkirna hiša</p> <p> servisno območje</p> <p> dostopna cesta v Matno</p> <p> parkišče</p> <p> obalna promenada v Matni</p> <p> obstoječe uredilne</p> <p> meja gradbene parcele</p> <p> oznaka gradbene parcele</p>	
<p>OPOMBA: podlega DKN veljavna dne 26.6.2018</p>		
<p>naslov:</p>	<p>Gibena Plan, Termačev trg 2, 6350 Plan</p>	
<p>izvednik:</p>	<p> PIA Studio d.o.o., Portorož PROJEKCIJSKI INŠTITUT ARHITEKTURA Gibena 30, 6350 Portorož/SLO</p>	
<p>odgovorni strokovni delavec OPPN:</p>	<p>Imenovanje: Sandra Konec Purtselovec Koron, u.d.La.</p>	<p>izida: ZAPS 0107/A</p>
<p>soizvednik:</p>	<p>Urška Koron, urška@urk.si, Pascel Fuč, info@pascel.si</p>	
<p>projektno ime:</p>	<p>OPPN »TERMALNA RIVIERA«</p>	
<p>vrsta predložitve:</p>	<p>OPPN – predlog</p>	<p>Št. predloga: 32/12</p>
<p>naslov dokumenta:</p>	<p>Načrt parcelacije</p>	<p>Št. listov: 8.</p>
<p>skala:</p>	<p>1:2000</p>	
<p>datum:</p>	<p>JULIJ 2018</p>	



Slika 4: Lastništvo v območju OPPN

2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV

Podatki o površini območja OPPN in velikosti gradbenih parcel, smo pridobili od izdelovalca OPPN, PIA Studio d.o.o., BTP novih objektov v območju OPPN smo pridobili od projektanta objekta Termalne riviere, od družbe SCAPELAB d.o.o. in ARHITEKTI DOBRIN.

Tabela 3: Podatki o velikosti parcele, BTP in NTP objektov
Vir: Podatki iz OPPN in projektantov (Arhitekti Dobrin in SCAPELAB)

Termalna riviera-objekt 2A	BTP (m ²)	NTP (m ²) = BTP*0,83 ⁶	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
1. klet, od tega:	11.885,00				
garaža	1.871,00	1.552,93	0,70	1.087,05	
servisne hotelske površine	2.661,00	2.208,63	1,30	2.871,22	
servisne površine pod bazeni	7.353,00	6.102,99	0,70	4.272,09	
SKUPAJ Klet brez garaže	11.885,00	9.864,55		7.143,31	
2. PT, od tega:	15.777,00				
hotelske sobe	2.231,00	1.851,73	1,30	2.407,25	
skupni prostori	3.045,00	2.527,35	1,30	3.285,56	
bazenski kompleks PT	8.357,00	6.936,31	0,70	4.855,42	
športno zabaviščni center PT	2.144,00	1.779,52	1,00	1.779,52	
SKUPAJ PT	15.777,00	13.094,91		12.327,74	
3. 1N, od tega:	5.463,00				
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
bazenski kompleks 1N - znotraj	973,00	807,59	0,70	565,31	
športno zabaviščni center 1N	1.272,00	1.055,76	1,00	1.055,76	
Skupaj 1N	5.463,00	4.534,29		5.093,30	
3. 2N, od tega:	3.218,00	2.670,94			
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
3. 3N, od tega:	3.218,00	2.670,94			
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
Skupaj objekt 2A	39.561,00	32.835,63		32.595,84	44.743,21
Objekt D, od tega	13.870,00				
garaža	13.370,00	11.097,10	0,70	7.767,97	
pisarne	500,00	415,00	1,00	415,00	
Skupaj objekt D	13.870,00	11.512,10		8.182,97	4.096,80
Skupaj objekt 2A in D	53.431,00	44.347,73		40.778,81	48.840,01

⁶ NTP so določene na podlagi BTP z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003)

Tabela 3: nadaljevanje

Objekt 2N in R, od tega	BTP (m ²)	NTP (m ²) = BTP*0,95 ⁷	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
2N	1.459,50	1.386,53	0,70	970,57	1.506,05
R	280,00	266,00	0,70	186,20	565,22
Skupaj 2N in R	1.739,50	1.652,53		1.156,77	2.071,27

Rekapitulacija

SKUPAJ 2A in D; R in 2N	BTP (m ²)	NTP (m ²)	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
garaža	15.241,00	12.650,03		8.855,02	4.096,80
Ostale površine (hotel, hangerji, pisarne)	39.929,50	33.350,23		33.080,56	46.814,48
SKUPAJ 2A in D; R in 2N	55.170,50	46.000,26		41.935,58	50.911,28

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, nizkonapetostnega električnega omrežja s trafo postajami ter gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena: vodovodno in kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu ter ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika in kolesarske steze (Parenzana), z javno razsvetljavo; ureditev obalne promenade z javno razsvetljavo (v območju OPPN), ureditev zelenice ob Ulici solinarjev, izgradnjo poti z javno razsvetljavo ob kanalu Fazan (v območju OPPN), rekonstrukcijo poti skozi Marino z javno razsvetljavo in z navezavo na cesto.

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

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, ki ga ureja investitor oz. lastnik sam, ne bremenijo s komunalnim prispevkom določljive zavezance v območju OPPN.









⁷ NTP so izračunane za hangerje s faktorjem 0,95. Faktor je določen na podlagi izkušenj projektantov.

Potek izgradnje nove komunalne opreme je razviden iz prikaza ureditve poteka javne komunalne infrastrukture (slika 5 in 5.1).



Slika 5: Prikaz ureditve poteka javne komunalne infrastrukture Območje OPPN Termalna riviera, št. projekta: 32/12, julij 2018, št. risbe: 5a

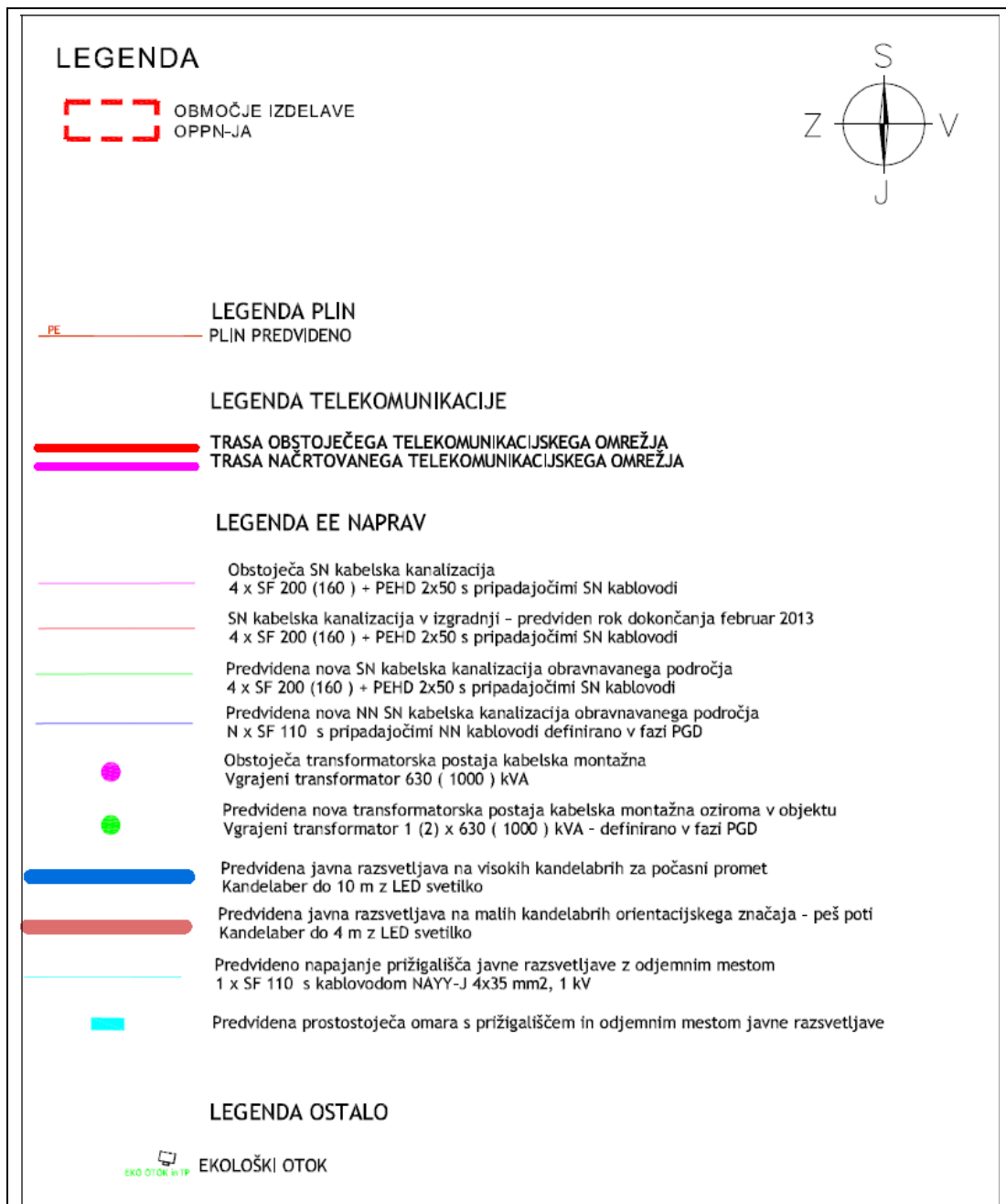
Legenda k prikazu ureditve poteka javne komunalne infrastrukture, k risbi 5a:

LEGENDA		OBJEKTI	
 OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA LEGENDA VODOVOD  VODOVOD OBSTOJEČE  VODOVOD PREDVIDENO - javno  VODOVOD PREDVIDENO - interno			
		SEVERNI DEL - TERMALNO KOPALIŠČE 2A HOTEL IN TERMALNI CENTER	
LEGENDA KANALIZACIJA  KANALIZACIJA FEKALNA OBSTOJEČA  KANALIZACIJA METEORNA OBSTOJEČA  KANALIZACIJA FEKALNA NOVA  KANALIZACIJA METEORNA NOVA		OSREDNJI DEL-SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE 2B OBSTOJEČI HANGAR 2C OBSTOJEČI HANGAR 2D PARKIRNA HIŠA 2N MADSTREŠEK R RAZŠIRITEV HANGARJA 2G OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARIE 2H OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA 2I OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARIE	
		JUŽNI DEL-OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI 2J1-J7 OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI	



Slika 5.1: Prikaz ureditve poteka javne komunalne infrastrukture Območje OPPN Termalna riviera, št. projekta: 32/12, julij 2018, št. risbe: 5b

Legenda k prikazu ureditve poteka javne komunalne infrastrukture, k risbi 5b:



Prometna infrastruktura

Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 4 – Ureditvena situacija ter grafična načrta 5a in 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

Prometno se območje napaja iz obstoječe dovozne ceste do Marine Portorož – Cesta solinarjev (LC 312 121) ter iz interne ceste, ki vodi v obstoječi avtokamp. Iz Ceste solinarjev so predvideni uvozi v novo

parkirno hišo (2D) ter v hotel in termalni center (2A). Ohrani se obstoječ uvoz v Marino Portorož. Cesta skozi obstoječi avtokamp se uporabi kot intervencijska pot ter pot za dostavo.

V Marini so organizirane interne cestne povezave med posameznimi sklopi, ki vključujejo tudi prometne trase dvigala plovil, dovoz do obstoječih apartmajskih in servisnih objektov ter interna parkirišča uporabnikov privezov ter zaposlenih.

Zasnova prometnih površin predvideva minimalno preoblikovanje obodne ceste, predvsem kar se tiče križišč. Predvidena je zožitev Ulice solinarjev na vzhodnem robu območja iz 7,50 na 6,00 m, in sicer tako, da se ohrani robnik s pločnikom na vzhodni strani. Na zahodni strani cestišča sta predvideni zelenica, kolesarska pot Parenzana ter pločnik. Na Ulici solinarjev se na novo uredi cestni priključek za dostopno cesto za Marino. Ob Ulici solinarjev se uredi tudi javna razsvetljava (obojestranska razsvetljava cestišča). Cestnemu priključku pri vhodu v avtokamp se spremeni prednostna smer tako, da po novem poteka preko kraka TPC Lucija proti Seči, krak Ulice solinarjev pa postane stranski. Iz Ulice solinarjev se predvidi nov uvoz na parkirišče.

Predvidena je gradnja podzemne garaže v kletni etaži objekta 2A ter gradnja parkirne hiše (objekt 2D). Uvoza v garaži sta predvidena iz dovozne ceste proti Marini. Garaže so naslednje kapacitete: pod objektom 2A: 61 PM, v objektu 2D: 448 PM. Na površini je predvideno novo parkirišče vzporedno s Cesto solinarjev kapacitete cca. 208 PM. Ohranijo se parkirišča obstoječih apartmajskih objektov na skrajnem južnem robu območja, parkirišča ob obalni promenadi v Marini in parkirna mesta severno od hangarjev Marine ob Cesti Solinarjev. Lokacijo obstoječih zunanjih parkirišč je možno spremeniti ali preoblikovati.

Povečanje kapacitet števila PM v obeh garažah je možno neomejeno.

Kolesarska pot Parenzana, ki je predvidena ob zahodnem robu območja, se prilagodi novi prometni ureditvi. Peš promet je omogočen v celotnem območju, ki je opremljeno s pešpotmi.

Vodovod

Območje se z vodo oskrbuje preko vodohrana RZ Seča 1115 m³ na koti 60,80 m.n.m.v. Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

Na obravnavanem območju OPPN Termalna riviera se nahaja večje število obstoječih cevovodov javnega vodovodnega omrežja Na severovzhodni strani pod cesto Obala poteka obstoječi jekleni cevovod JE DN200mm, ki je bil zgrajen leta 1935. Na severovzhodni in vzhodni strani pod Cesto solinarjev, do uvoza v marino poteka cevovod PVC DN225. Na samem uvozu se nahaja vodomerni jašek za interno omrežje Marine. Na jugovzhodni in vzhodni strani pod zelenico ob Cesti solinarjev se nahaja obnovljeni cevovod NL DN200. Na jugovzhodni strani pod cesto pred domom upokojencev sta izvedena dva cevovoda NL DN 200 in NL DN 150.

Predvidena je rekonstrukcija obstoječega cevovoda JE DN 200 pod štiripasovnico Obala s cevovodom NL DN 250 v dolžini cca. 300m. Na rekonstruiranem odseku se izvedejo štirje podzemni hidranti. Cevovod PVC DN 225 pod Cesto solinarjev se rekonstruira z novim NL DN 200 cevovodom v dolžini cca. 100m. Predvidena je izvedba dveh podzemnih hidrantov. Na območju uvoza v Marino se izvede nova odcepna veja NL DN 200 dolžine cca. 230m, na katerega se navezujejo novi objekti 2A in 2D ter obstoječe interno vodovodno omrežje Marine. Predvidena je izvedba treh podzemnih hidrantov. Obnovljeni cevovod NL DN 200 pod Cesto solinarjev se ohrani. Cevovoda pod cesto pred domom upokojencev NL DN 200 in NL DN 150 se ohrani.

Potek vodovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5a - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – vodovod, kanalizacija.

Kanalizacijsko omrežje – meteorna kanalizacija

Upošteva se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Že vgrajene komunalne naprave se upoštevajo in ohranijo. Kanalizacijski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbi.

Meteorna kanalizacija je predvidena za odvod strešnih voda, zelenic, cestnih površin in odpadnih voda s parkirišč. Meteorna kanalizacija se priključuje deloma na obstoječo meteorno kanalizacijo, deloma so predvideni novi izpusti v akvatorij Marine, deloma pa v strugo Fazana. Končni recipient meteornih vod je morje. Predvideni so naslednji kanali:

Območje A obsega območje obstoječih objektov na južni strani Marine. Predvideni so kanali :

- Kanal ma7 Φ 800 dolžine 120m.
- Kanal ma5 Φ 700 dolžine 130 m
- Na kanal ma5 se navezujejo tudi meteorne vode Ceste Solinarjev in meteorne vode novih parkirišnih površin. Pred navezavo na kanal ma5 je potrebno parkiriščne vode očistiti na lovilcu olj skupne kapacitete 30/300 l/sek.

Območje B obsega območje suhih privezov Marine. Na tem območju je odvodnja deloma že urejena, potrebno je izdelati dodatne kanale in lovilce olja po EN 858. Potrebni so kanali:

- Kanal mb1 Φ 500 do Φ 250 dolžine 180m, opremljen z lovilcem olja kapacitete 30/300 l/sek.
- Kanal mb2 se opremi z lovilcem olja kapacitete 30/300 l/sek.
- Kanal mb21 Φ 600 dolžine 65m, kanal se izliva na obstoječem izpustu v akvatorij Marine

Območje E obsega dostopno cesto v Marino in parkirno hišo. Potrebni so kanali :

- Kanal me1 Φ 300- Φ 250 dolžine 85 m (odvod severnega dela parkirnega objekta 2D). Odvod iz parkirne hiše je predmet načrta strojnih instalacij objekta, pred priključkom na meteorno kanalizacijo mora biti opremljen z lovilcem olja 10 l/sek.
- Kanal me12 Φ 300- Φ 250 dolžine 85 m (odvod južnega dela parkirnega objekta). Kanal se priključuje na kanal ma3.
- Kanal me2 Φ 600 do Φ 250 dolžine 325m. Kanal je opremljen z lovilcem olja 20/200 l/sek.

Območje H obsega območje hotela in termalne riviere. Predvideni so kanali:

- Kanal mh1 Φ 500 do Φ 250 dolžine 305m
- Kanal mh2 Φ 500 do Φ 250 dolžine 210m
- Kanal mh3 Φ 600 dolžine 25m z iztokom v kanal Fazan
- Obodni kanal: predvideno je čiščenje celotnega kanala in sanacija 20% dolžine kanala. Dolžina kanala 400m.

Kanalizacijsko omrežje – fekalna kanalizacija

Predvidena fekalna kanalizacija odvaja fekalne vode v obstoječo javno fekalno kanalizacijo.

- Parkirna hiša se priključuje na obstoječi fekalni kanal v dostopni cesti Marine. Priključek fphi je predviden Φ 200 dolžine 70m.
- Zaradi izvedbe novih komunalnih vodov, je predvidena prestavitev dela obstoječega fekalnega kanala fhrek, ki poteka pod cesto proti Marini. Dolžina kanala za rekonstrukcijo znaša 110m.
- Severni del hotela in termalnega centra se priključuje na javno fekalno kanalizacijo s kanalom fho Φ 200 dolžine 330m.
- Vzhodni del hotela in termalnega centra se priključuje na obstoječo fekalno kanalizacijo
- Vzhodni del hotela in termalnega centra se priključuje na obstoječo fekalno kanalizacijo

Končna dispozicija komunalnih odpadnih vod je centralna čistilna naprava Piran. Na priključno kanalizacijo se lahko izvedejo priklopi odpadne fekalne vode, ki ustrezajo pravilnikom o kvaliteti odpadne vode, ki se priključuje na javno kanalizacijo.

Potek kanalizacije je razviden iz grafičnega načrta št. 5a - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – vodovod, kanalizacija.

Plinovodno omrežje

Za potrebe oskrbe območja OPPN Termalna riviera v s plinom je predvidena izvedba treh novih napajalnih plinovodov, ki se bodo priključevali na predviden magistralni plinski vod PE Ø250, ki bo potekal v cestnem telesu Cesta solinarjev v Luciji.

Predvideni novi plinovod se bo navezoval na obstoječ plinovod na dveh mestih in sicer v cestnem telesu pred stanovanjskim blokom na parceli št. 5517/1 k.o. Portorož (stanovanjski blok Obala 113) – obstoječa plinska cev PE Ø110 in v cestnem telesu pred apartmajskim naseljem Rezidence Park na parceli št. 5902/2 k.o. Portorož – obstoječa plinska cev PE Ø125.

Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. V primeru, da bi se v prihodnosti izgradilo plinovodno omrežje, se lahko objekt po izvedbi plinovodnega omrežja priključi na le-tega.

V primeru uporabe drugih energentov, se priklon na plin lahko opusti.

Potek plinovoda je razviden iz grafičnega načrta št. 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin.

Javne zelene površine

Uredila se bo zelenica ob Ulici solinarjev in rekonstruirala pot skozi Marino z javno razsvetljavo, uredila se bo tudi pot ob kanalu Fazan, ostale zelene površine so v zasebni lasti.

Odstranjevanje odpadkov

V ureditvenem območju se izvede ločeni sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Prezemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila (v območju 5 m od javnih poti).

Zbirno mesto za objekt 2A (hotel in termalni center) se nahaja v kletni etaži objekta. Zbirno mesto za objekt 2D (parkirna hiša) se nahaja v pritličju objekta. Ostala zbirna mesta so urejena v sklopu zunanje ureditve in so locirana v zbiralnicah za ločeno zbiranje odpadkov. V območju OPPN sta predvidena dva ekološka otoka. Lokacija je razvidna iz grafične priloge 4 – Ureditvena situacija.

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. Omenjene naprave je potrebno prestaviti oziroma ustrezno zaščititi. Naprave, ki postanejo nefunkcionalne zaradi predvidene gradnje, je potrebno demontirati oziroma opustiti.

Za napajanje obravnavanega področja je potrebno po pogojih, ki so bili dani v smernicah za OPPN, ki to področje obdeluje, zgraditi novo kabelsko povezavo iz RTP Lucija, delno v obstoječi kabelski kanalizaciji in delno v novo predvideni tako, da se nov napajalni kablovod vklopi v obstoječe 20 kV kabelsko omrežje Portoroža in Lucije.

Potek elektroenergetskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin. 20 kV kabselske povezave so podane informativno, natančne povezave in sistem vzankanja ter vkomponiranja bodo določeni s strani distributerja v fazi PGD.

Telekomunikacijsko kabselsko omrežje

Predvidena nova objekta 2A in 2D se navezujeta na načrtovano telekomunikacijsko kabselsko kanalizacijo, katera poteka ob dovozni cesti proti Marini in je navezana na obstoječo telekomunikacijsko kabselsko omrežje ob Cesti solinarjev. Objekti 2B, 2C, 2G, 2H, 2I se navezujejo na obstoječe, delno rekonstruirano telekomunikacijsko kabselsko omrežje Marine Portorož. Apartmajski objekti 2J1 – 2J7 imajo obstoječi telekomunikacijski priključek s strani dostopne ceste.

Potek telekomunikacijskih vodov je razviden iz grafičnega načrta št. 5b - Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez – telekomunikacija, EE naprave, plin.

4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME

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

4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom in zajemajo:

- ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika in kolesarskih povezav (Parenzana), z javno razsvetljavo;
- ureditev zelenice ob Ulici solinarjev;
- nakup zemljišča za ureditev Ulice solinarjev (pločnik, cestišče in del za Parenzano) ter za ureditev zelenice ob Ulici solinarjev;
- izgradnjo poti in javne razsvetljave ob kanalu Fazan (v območju OPPN);
- ureditev obalne promenade z javno razsvetljavo (v območju OPPN);
- rekonstrukcijo poti skozi Marino z javno razsvetljavo in z navezavo na (obstoječo) cesto;
- izgradnjo vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu v območju OPPN;
- izgradnja dveh ekoloških otokov.

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

V skladu z dogovorom z naročnikom programa opremljanja, oz. OPPN, se služnost v javno korist za zemljišče, ki ni v lasti Občine Piran (Pot ob kanalu Fazan in Pot skozi Marino), ne zaračunava.

V skupnih oz. obračunskih stroških je vključen strošek nakupa zemljišča, ki ga Občina potrebuje za izgradnjo javne komunalne opreme. Zemljišče za izgradnjo Poti ob kanalu Fazan v izmeri 846,77 m² in rekonstrukcijo Poti skozi Marino v skupni izmeri 982,86 m² (ureditev Poti skozi Marino, š=3m, d=115,90

(izven OPPN) in 211,72m (v območju OPPN)) ni v lasti Občine Piran, vendar lastnik zemljišča navedene služnosti ne bo zaračunal, zato tudi strošek plačila služnosti zemljišča, ki ni v lasti Občine Piran, ni vključen v skupne oz. obračunske stroške. Navedeni poti bosta ostali v lasti investitorja, lastnika zemljišča, Občini pa bo omogočena služnost javne rabe⁸.

Nakupna cena zemljišča, po podatkih Občine Piran (z dne 19.05.2017 in 22.06.2018), za dele parcele št. 5528/18 k.o. Portorož (pred parcelacijo), po predlogu parcelacije, z dne 24.5.2018, parcele št.: 5528/25, 5528/26, 5528/27 in 5528/28, ki so nastale iz parcele št. 5528/18, vse k.o. Portorož, ki so v lasti Marine Portorož znaša 90,54 EUR/m², za parcele v lasti DZS pa so nakupne cene zemljišč naslednje: za parc. št. 5528/4 k.o. Portorož znaša 86,32 EUR/m², za parc. št. 5528/15 in 5528/5, obe k.o. Portorož pa znaša 84,22 EUR/m².

Pri skupnih in 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.

DDV je obračunan tudi pri nakupih nezazidanega stavbnega zemljišča, pri nakupu zazidanega stavbnega zemljišča pa je obračunan davek na promet nepremičnin (7. točka 44. člena ZDDV-1)⁹.

V skupnih in obračunskih stroških ni vključena izgradnja elektro in TK omrežja ter stroški izgradnje plinovodnega omrežja.

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.

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 s trafo postajami ter telekomunikacijskega omrežja.

V skladu z odlokom o OPPN je na območju OPPN načrtovana tudi plinifikacija območja. Izgradnja plinovodnega omrežja je v pristojnosti koncesionarja.

Pred izgradnjo plinovoda se lahko oskrba rešuje tudi lokalno, s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte. V primeru, da bi se v prihodnosti izgradilo plinovodno omrežje, se lahko objekt po izvedbi plinovodnega omrežja priključi na le-tega.

⁸ Dogovor o brezplačni služnosti je sestavni del dogovora o mediaciji med Občino Piran in Marino Portorož.

⁹ Pojasnila glede obračuna DDV je pridobila Občina Piran od odvetniške pisarne Bogomir Horvat, z dne 3. julij 2018.

Tabela 4: Izračun skupnih in obračunskih stroškov za območje OPPN¹⁰

aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPAJ STROŠKI (EUR)	DDV (DPN)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)		DRUGI VIRI RS, Občina	
							faktor	strošek	delež	strošek
1	2	3	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5x6				

PROMETNA UREDITEV

ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov	m2	1.867,08	75,00	140.031,00	1,22	170.837,82	1,00	170.837,82	-	-
ureditev Parenzane in pločnika	m2	2.065,70	55,00	113.613,50	1,22	138.608,47	1,00	138.608,47	-	-
ureditev dostopne ceste s pločnikom v Marino	m2	2.303,00	75,00	172.725,00	1,22	210.724,50	1,00	210.724,50	-	-
javna razsvetjava z visokimi kandelabri 10m s svetilkami ob Uli.solinarjev (18 komx5.000€/kom)	m1	625,00	144,00	90.000,00	1,22	109.800,00	1,00	109.800,00	-	-
stroški gradnje in opreme				516.389,50		629.970,79		629.970,79		
nakup zemljišča: pločnik	m2	1.900,84	88,63	168.473,56	1,21	204.179,65	1,00	204.179,65		
nakup zemljišča: Parenzana	m2	530,50	84,38	44.764,71	1,22	54.612,94	1,00	54.612,94		
nakup zemljišča: cestišče	m2	475,00	90,54	43.006,50	1,22	52.467,93	1,00	52.467,93		
Skupaj stroški				772.614,27		941.231,31		941.231,31		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			44.097,96	1,00	44.097,96		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			42.355,41	1,00	42.355,41		
Stroški izdelave programa opremljanja, študij, strokovnih podlag za izgradnjo komunalne infrastrukture				45.224,00	1,22	55.173,28	1,00	55.173,28		
SKUPAJ						1.082.857,95		1.082.857,95		

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

VODOVODNO OMREŽJE

rekonstrukcija obstoječega oevovoda JE DN 200 s oevovodom NL DN 250	m	300,00	280,00	84.000,00	1,00	84.000,00	1,00	84.000,00	-	-
rekonstrukcija obstoječega oevovoda PVC DN 225 s oevovodom NL DN 200	m	100,00	240,00	24.000,00	1,00	24.000,00	1,00	24.000,00	-	-
oevovod NL DN 200	m	230,00	240,00	55.200,00	1,00	55.200,00	1,00	55.200,00	-	-
podzemni hidranti	kom	9,00	300,00	2.700,00	1,00	2.700,00	1,00	2.700,00	-	-
Skupaj stroški				165.900,00		165.900,00		165.900,00		
Skupaj stroški				165.900,00		165.900,00		165.900,00		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			11.613,00	1,00	11.613,00		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			7.465,50	1,00	7.465,50		
SKUPAJ						184.978,50		184.978,50		

¹⁰ V tabeli 4 je vsota stroškov nakupa zemljišča, v tabeli 4.1 pa je izračun stroškov nakupa zemljišča po parcelnih številkah in po namembnosti, ker so cene zemljišča različne po parcelnih številkah in po lastnikih, pa tudi obračun davka je različen.

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

KANALIZACIJSKO OMREŽJE - fekalna kanalizacija

fekalni kanal fphi FI 200	m	70,00	300,00	21.000,00	1,00	21.000,00	1,00	21.000,00	-	-
prestavitev kanala ftrek (rekonstrukcija)	m	110,00	100,00	11.000,00	1,00	11.000,00	1,00	11.000,00	-	-
fekalni kanal fho FI 200	m	330,00	300,00	99.000,00	1,00	99.000,00	1,00	99.000,00	-	-
stroški gradnje in opreme				131.000,00		131.000,00	1,00	131.000,00		
Skupaj stroški				131.000,00		131.000,00		131.000,00		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			9.170,00	1,00	9.170,00		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			5.895,00	1,00	5.895,00		
SKUPAJ						146.065,00		146.065,00		

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

KANALIZACIJSKO OMREŽJE - meteorna kanalizacija

Kanal ma 7 FI 800	m	120,00	440,00	52.800,00	1,22	64.416,00	1,00	64.416,00	-	-
Kanal ma 5 FI 700	m	130,00	400,00	52.000,00	1,22	63.440,00	1,00	63.440,00	-	-
Kanal mh1 7 FI 500 do 250	m	180,00	350,00	63.000,00	1,22	76.860,00	1,00	76.860,00	-	-
Kanal mh21 7 FI 600	m	65,00	380,00	24.700,00	1,22	30.134,00	1,00	30.134,00	-	-
Kanal me1 FI 300-250	m	85,00	350,00	29.750,00	1,22	36.295,00	1,00	36.295,00	-	-
Kanal me12 FI 300-250	m	85,00	350,00	29.750,00	1,22	36.295,00	1,00	36.295,00	-	-
Kanal me2 FI 600-250	m	325,00	380,00	123.500,00	1,22	150.670,00	1,00	150.670,00	-	-
Kanal mh1 FI 500 do 250	m	305,00	350,00	106.750,00	1,22	130.235,00	1,00	130.235,00	-	-
Kanal mh2 FI 500 do 250	m	210,00	350,00	73.500,00	1,22	89.670,00	1,00	89.670,00	-	-
Kanal mh3 FI 600	m	25,00	380,00	9.500,00	1,22	11.590,00	1,00	11.590,00	-	-
šiščenje obodnega kanala	m	400,00	100,00	40.000,00	1,22	48.800,00	1,00	48.800,00	-	-
stroški gradnje in opreme				605.250,00		738.405,00	1,00	738.405,00		
Skupaj stroški z zemljiščem				605.250,00		738.405,00		738.405,00		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			51.688,35	1,00	51.688,35		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			33.228,23	1,00	33.228,23		
SKUPAJ						823.321,58		823.321,58		

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

JAVNE POVRŠINE

ureditev javnih poti ob kanalu Fazan, š=3m (1k=846,77m ²)	m ²	846,77	50,00	42.338,50	1,22	51.652,97	1,00	51.652,97		
ureditev javnih poti Pot skozi Marino, š=3m, d=115,90 (izven OPPN) in 211,72m (v obl. OPPN)	m ²	982,86	45,00	44.228,70	1,22	53.959,01	1,00	53.959,01		
zelenica ob Ul. solinarjev	m ²	134,60	45,00	6.057,00	1,22	7.389,54	1,00	7.389,54		
javna razsvetjava s svetilkami višine 4m ob kanalu Fazan in Poti (oca 25 komx3.500€/kom)	m ¹	585,00	149,57	87.500,00	1,22	106.750,00	1,00	106.750,00	-	-
stroški gradnje in opreme				180.124,20		219.751,52		219.751,52		
nakup zemljišča - zelenica ob Cesti solinarjev	m ²	29,06	84,22	2.447,43	1,22	2.985,87	1,00	2.985,87		
Služnost - Pot ob Kanalu Fazan širine 3m	m ²	846,77	-	-	1,22	-	1,00	-		
Služnost - Pot skozi Marino z navezavo na cesto	m ²	982,86	-	-	1,22	-	1,00	-		
Skupaj stroški				182.571,63		222.737,39		222.737,39		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			15.382,61	1,00	15.382,61		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			10.023,18	1,00	10.023,18		
SKUPAJ						248.143,18		248.143,18		

ZUNANJA UREDITEV - ODPADKI

ekološki otok	kom	2,00	10.000,00	20.000,00	1,22	24.400,00	1,00	24.400,00		
stroški gradnje in opreme				20.000,00		24.400,00		24.400,00		
nakup zemljišča	m ²	15,00	90,54	1.358,10	1,22	1.656,88	1,00	1.656,88		
Skupaj stroški				21.358,10		26.056,88		26.056,88		
projektna in investicijska dokumentacija			7%			1.708,00	1,00	1.708,00		
inženiring in nadzor po ZGO			4,50%			1.172,56	1,00	1.172,56		
SKUPAJ						28.937,44		28.937,44		

Tabela 4.1: Stroški nakupa zemljišča za izgradnjo javne komunalne opreme, po predlogu parcelacije, z dne 24.5.2018¹¹

Zap. št.	LASTNIŠTVO	PARC. ŠT. (pred parcelacijo)	NAMEMBOST	PARC. ŠT. (predlog parcelacije z dne 24.5.2018)	NAMEMBOST	VRSTA POSLA/ POJASNILA	Cena €/m2	Stroški nakupa v € (brez davka)	obračun davek v €	Stroški nakupa v € (z davkom)
A	PLOČNIK (m2)		PLOČNIK (m2)		PLOČNIK (m2)					
1	Marina Portorož	5528/18	661,46	5528/27	1.224,00	NAKUP	90,54	110.820,96	24.380,61	135.201,57
2	Marina Portorož	5528/18	378,31	5528/25 in 5528/26	75,00	NAKUP	90,54	6.790,50	135,81	6.926,31
3	DZS	5528/4	83,40	.....	83,40	NAKUP	86,32	7.199,09	1.583,80	8.782,89
4	DZS	5528/15	116,09	.....	116,09	NAKUP	84,22	9.777,10	2.150,96	11.928,06
5	DZS	5528/15	402,35	.....	402,35	NAKUP	84,22	33.885,92	7.454,90	41.340,82
			1.641,61		1.900,84		88,63	168.473,56	35.706,08	204.179,65
B	CESTA (m2)		CESTA (m2)		CESTA (m2)					
6	Marina Portorož	5528/18	12,26		-	NAKUP/ VKLJUČENO V ZAP. ŠT.7	90,54	-	-	-
7	Marina Portorož	5528/18	470,76	5528/28	475,00	NAKUP	90,54	43.006,50	9.461,43	52.467,93
			483,02		475,00		90,54	43.006,50	9.461,43	52.467,93
C	ZELENICA (m2)		ZELENICA (m2)		ZELENICA (m2)					
8	Marina Portorož	5528/18	105,54	5528/27	-	NAKUP/ VKLJUČENO V ZAP. ŠT.1	90,54	-	-	-
9	DZS	5528/5	29,06	.....	29,06	NAKUP	84,22	2.447,43	538,44	2.985,87
			134,60		29,06		84,22	2.447,43	538,44	2.985,87
D	PARENZANA (m2)		PARENZANA (m2)		PARENZANA (m2)					
10	Marina Portorož	5528/18	272,10	5528/27	-	NAKUP/ VKLJUČENO V ZAP. ŠT.1	90,54	-	-	-
11	DZS	5528/4	40,95	.....	40,95	NAKUP	86,32	3.534,80	777,66	4.312,46
12	DZS	5528/15	102,70	.....	102,70	NAKUP	84,22	8.649,39	1.902,87	10.552,26
13	DZS	5528/15	386,85	.....	386,85	NAKUP	84,22	32.580,51	7.167,71	39.748,22
			802,60		530,50		84,38	44.764,71	9.848,24	54.612,94
Skupaj stroški nakupa (A+B+C+D)								258.692,20	55.554,18	314.246,38

¹¹ V nadaljevanju so pojasnila odv. pisarne Bogomir Horvat, ki jih je prejela Občina Piran, z dne 3.07.2018: Parc.št. 5528/25 v izmeri 44 m2 in parc. št. 5528/25 v izmeri 44m2: gre za pločnik, zato gre za pozidano stavbno zemljišče, v uporabi je več kot dve leti, je promet oproščen plačila DDV (7. točka 44. člena ZDDV-1), zato so obračuna davek na promet nepremičnin. Parc. št. 5528/27 in 5528/28, večinoma gre za nezazidano stavbno zemljišče (delno je zazidano), zato 22% DDV.

Tabela 4.2: Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov gradnje nove komunalne opreme v območju OPPN

Obračunska območja	Skupni stroški za novo kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	DRUGI VIRI	
			Delež (%)	(EUR)
CE-PIRAN	0,00	0,00	0,00	0,00
CE1-2-3	1.082.857,95	1.082.857,95	0,00	0,00
VO-PIRAN	0,00	0,00	0,00	0,00
VO1-2-3	184.978,50	184.978,50	0,00	0,00
KA-PIRAN	0,00	0,00	0,00	0,00
KA1-2-3	969.386,58	969.386,58	0,00	0,00
JP1-2-3	248.143,18	248.143,18	0,00	0,00
OD-PIRAN	28.937,44	28.937,44	0,00	0,00
SKUPAJ	2.514.303,65	2.514.303,65	0,00	0,00

5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Uradni list RS, št. 15/2016.

Izhodiščne stroške za obstoječo komunalno opremo se izračunajo po formuli za izračun komunalnega prispevka iz poglavja 2.1 Splošno o izdelavi programa opremljanja.

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

Na dan veljavnosti Odloka o PO za Občino (9.člen) znašajo obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 66,98 EUR/m² parcele in 177,85 EUR/m² NTP. Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN: 78,99 EUR/m² parcele in 100,32 EUR/m² NTP.

Pri določitvi meril za odmero komunalnega prispevka je uporabljen 14. člen Odloka o PO za Občino, ki se nanaša na razmerje med deležem parcele (v nadaljevanju: D_p) in deležem neto tlorisne površine (v nadaljevanju: D_t) in znaša D_p=30% in D_t=70% in 15. člen Odloka o PO za Občino, ki se nanaša na faktor dejavnosti, ki je po dejavnostih, različen in je za: K_d=1,3 za gostinske stavbe in 0,7 za garažne stavbe, pri katerih se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in

CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3. Za ostale objekte se določi faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2)

Pri izračunu se upoštevajo merila za odmero komunalnega prispevka A_{parcela} , A_{torisna} , D_p , D_t , $K_{\text{dejavnost}}$ določena v tem programu opremljanja (poglavje 6. Merila za odmero komunalnega prispevka).

5.1.1 Povzetek vhodnih podatkov za izračun

V nadaljevanju so vhodni podatki za izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo.

Tabela 5: Vhodni podatki za izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo

Termalna riviera-objekt 2A	BTP (m ²)	NTP (m ²) = BTP*0,83 ¹²	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
1. klet, od tega:	11.885,00				
garaža	1.871,00	1.552,93	0,70	1.087,05	
servisne hotelske površine	2.661,00	2.208,63	1,30	2.871,22	
servisne površine pod bazeni	7.353,00	6.102,99	0,70	4.272,09	
SKUPAJ Klet brez garaže	11.885,00	9.864,55		7.143,31	
2. PT, od tega:	15.777,00				
hotelske sobe	2.231,00	1.851,73	1,30	2.407,25	
skupni prostori	3.045,00	2.527,35	1,30	3.285,56	
bazenski kompleks PT	8.357,00	6.936,31	0,70	4.855,42	
športno zabavišni center PT	2.144,00	1.779,52	1,00	1.779,52	
SKUPAJ PT	15.777,00	13.094,91		12.327,74	
3. 1N, od tega:	5.463,00				
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
bazenski kompleks 1N - znotraj	973,00	807,59	0,70	565,31	
športno zabavišni center 1N	1.272,00	1.055,76	1,00	1.055,76	
Skupaj 1N	5.463,00	4.534,29		5.093,30	
3. 2N, od tega:	3.218,00	2.670,94			
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
3. 3N, od tega:	3.218,00	2.670,94			
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	1,30	3.472,22	
Skupaj objekt 2A	39.561,00	32.835,63		32.595,84	44.743,21
Objekt D, od tega	13.870,00				
garaža	13.370,00	11.097,10	0,70	7.767,97	
pisarne	500,00	415,00	1,00	415,00	
Skupaj objekt D	13.870,00	11.512,10		8.182,97	4.096,80
Skupaj objekt 2A in D	53.431,00	44.347,73		40.778,81	48.840,01

¹² NTP so določene na podlagi BTP z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003)

Objekt 2N in R, od tega	BTP (m ²)	NTP (m ²) = BTP*0,95 ¹³	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
2N	1.459,50	1.386,53	0,70	970,57	1.506,05
R	280,00	266,00	0,70	186,20	565,22
Skupaj 2N in R	1.739,50	1.652,53		1.156,77	2.071,27

Rekapitulacija

SKUPAJ 2A in D; R in 2N	BTP (m ²)	NTP (m ²)	Faktor dej.	korigirane NTP (m ²)	Parcela za gradnjo (m ²)
garaža	15.241,00	12.650,03		8.855,02	4.096,80
Ostale površine (hotel, hangerji, pisarne)	39.929,50	33.350,23		33.080,56	46.814,48
SKUPAJ 2A in D; R in 2N	55.170,50	46.000,26		41.935,58	50.911,28

Vir: Dopolnjen osnutek OPPN julij 2017

5.1.1.1 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

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

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

5.1.1.2 Stroški na enoto parcele C_{pi} in neto tlorisne površine C_{ti}

Stroški na enoto parcele C_{pi} in neto tlorisne površine C_{ti} za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so v naslednji tabeli.

¹³ NTP so izračunane za hangerje s faktorjem 0,95. Faktor je določen na podlagi izkustev projektantov.

Tabela 6: Stroški na enoto parcele Cpi in neto tlorisne površine Cti za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo iz Odloka o PO za Občino in izračun za območje OPPN Termalna riviera

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema iz Odloka o PO za Občino (EUR/m ²)		Obstoječa komunalna oprema za območje OPPN Termalna riviera (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	15,02	41,66	28,53	34,63
CE1-2-3	19,35	49,97	13,35	16,20
VO-PIRAN	10,70	29,53	20,24	24,57
VO1-2-3	3,88	9,98	3,29	3,99
KA-PIRAN	5,87	15,54	8,83	13,59
KA1-2-3	5,29	13,38	0,00	0,00
JP1-2-3	6,54	16,88	4,77	7,33
OD-PIRAN	0,33	0,91	0,00	0,00
Skupaj	66,98	177,85	78,99	100,32

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 za gostinske stavbe je $K_d=1,3$ in za garažne stavbe je $K_d=0,7$; pri garažnih stavbah se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3. Za ostale objekte se določi faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2).

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

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

Pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predlagamo, da se višina sorazmernega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi glede na višino stroškov nove komunalne opreme, to je na podlagi metodologije primerjave stroškov¹⁴. Končni komunalni prispevek je izračunan kot razlika stroškov nove komunalne opreme in obstoječe komunalne opreme. Razlika stroškov se ugotavlja po vrstah komunalne opreme.

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

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so izračunani v tabeli 4 in 4.2.

¹⁴ Metoda primerjave stroškov in na podlagi tega izračun KP za obstoječo komunalno opremo, uporablja Občina Piran pri izračunu KP za druga območja v občini. Za to metodo se je Občina odločila na podlagi dopisa MOP, številka: 35206-29/2012/2 z dne 13.03.2012, kot odgovor na vprašanje, ki ga je Občina poslala na MOP v dopisu št. 35201-4/1999 z dne 29.02.2012 in se glasi: »Ali je možno pri posameznih programih opremljanja za posamezna ureditvena območja, ki se urejajo z OPPN, zmanjšati stroške obstoječe infrastrukture in na kakšen način?« Odgovor MOP je naslednji: »Že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme predstavljajo skupne stroške izgradnje obstoječe komunalne opreme, za katere pa ni nujno, da jih občina v programu opremljanja v celoti uvrsti med obračunske stroške, ki bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka. 1. odstavek 3. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l.RS, št. 80/07) namreč določa, da so obračunski stroški komunalne opreme tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Kolikšen bo delež obračunskih stroškov v skupnih stroških, občina določi samostojno. Po našem mnenju občina pri spremembi programa opremljanja lahko spremeni tudi prvotni delež obračunskih stroškov v skupnih stroških obstoječe komunalne opreme in z novim programom opremljanja drugače obremeni zavezance za plačilo komunalnega prispevka prek drugačnega deleža obračunskih stroškov skupnih stroških gradnje komunalne opreme.

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

Tabela 7: Izhodišče za izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo v območju OPPN

Vir: Odlok o PO za Občino, Površine 5.1.1

Obračunsko območje	Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere		Parcela m ²	Korigirane NTP m ²	Delež parcele in delež NTP		Skupaj obstoječa komunalna oprema v EUR
	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)			0,3	0,7	
CE-PIRAN	15,02	41,66	50.911,28	41.935,58	229.406,23	1.222.925,40	1.452.331,63
CE1-2-3	19,35	49,97	50.911,28	41.935,58	295.539,98	1.466.864,67	1.762.404,65
VO-PIRAN	10,70	29,53	50.911,28	41.935,58	163.425,21	866.850,38	1.030.275,59
VO1-2-3	3,88	9,98	50.911,28	41.935,58	59.260,73	292.961,97	352.222,70
KA-PIRAN	5,87	15,54	50.911,28	33.080,56	89.654,76	359.850,33	449.505,09
KA1-2-3	5,29	13,38	50.911,28	33.080,56	80.796,20	309.832,52	390.628,72
JP1-2-3	6,54	16,88	50.911,28	33.080,56	99.887,93	390.879,89	490.767,82
OD-PIRAN	0,33	0,91	50.911,28	33.080,56	5.040,22	21.072,32	26.112,53
Skupaj	66,98	177,85			1.023.011,26	4.931.237,47	5.954.248,73

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.

Tabela 7.1: Izračun obračunskih stroškov za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo v območju OPPN na podlagi primerjave stroškov

Obračunsko območje	Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere		Parcela (m ²)	Korigirane NTP (m ²)	Delež parcele in delež NTP		Skupaj obstoječa KO v EUR	Nova komunalna oprema v EUR	Razlika (obstoječa - nova komunalna oprema) – obračunski stroški obstoječe komunalne opreme v EUR
	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)			0,3	0,7			
CE-PIRAN	15,02	41,66	50.911,28	41.935,58	229.406,23	1.222.925,40	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3	19,35	49,97	50.911,28	41.935,58	295.539,98	1.466.864,67	1.762.404,65	1.082.857,95	679.546,70
VO-PIRAN	10,70	29,53	50.911,28	41.935,58	163.425,21	866.850,38	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3	3,88	9,98	50.911,28	41.935,58	59.260,73	292.961,97	352.222,70	184.978,50	167.244,20
KA-PIRAN	5,87	15,54	50.911,28	33.080,56	89.654,76	359.850,33	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3	5,29	13,38	50.911,28	33.080,56	80.796,20	309.832,52	390.628,72	969.386,58	0,00
JP1-2-3	6,54	16,88	50.911,28	33.080,56	99.887,93	390.879,89	490.767,82	248.143,18	242.624,64
OD-PIRAN	0,33	0,91	50.911,28	33.080,56	5.040,22	21.072,32	26.112,53	28.937,44	0,00
Skupaj	66,98	177,85			1.023.011,26	4.931.237,47	5.954.248,73	2.514.303,65	4.021.527,84

Tabela 7.2: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere Cpi in Cti za obstoječo komunalno opremo
Vir: Tabela 7, Površine 5.1.1

Obračunsko območje	Obstoječa komunalna oprema v EUR	Parcela (m ²)	NTP (m ²)	Obstoječa KO	
				Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
CE-PIRAN	1.452.331,63	50.911,28	41.935,58	28,53	34,63
CE1-2-3	679.546,70	50.911,28	41.935,58	13,35	16,20
VO-PIRAN	1.030.275,59	50.911,28	41.935,58	20,24	24,57
VO1-2-3	167.244,20	50.911,28	41.935,58	3,29	3,99
KA-PIRAN	449.505,09	50.911,28	33.080,56	8,83	13,59
KA1-2-3	0,00	50.911,28	33.080,56	0,00	0,00
JP1-2-3	242.624,64	50.911,28	33.080,56	4,77	7,33
OD-PIRAN	0,00	50.911,28	33.080,56	0,00	0,00
Skupaj	4.021.527,84			78,99	100,32

Glede na to, da smo pri izračunu višine komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporabili primerjavo stroškov, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na enoto mere za območje OPPN Termalna riviera **78,99 EUR/m²** parcele in **100,32 EUR/m²** NTP.

Tabela 8: Izračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo v območju OPPN na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine

Vir: Tabela 4.1, Površine 5.1.1

Obračunsko območje	Nova komunalna oprema v EUR	Parcela v m ²	NTP v m ²	Nova KO	
				Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
CE-PIRAN	0,00	50.911,28	41.935,58	0,00	0,00
CE1-2-3	1.082.857,95	50.911,28	41.935,58	21,27	25,82
VO-PIRAN	0,00	50.911,28	41.935,58	0,00	0,00
VO1-2-3	184.978,50	50.911,28	41.935,58	3,63	4,41
KA-PIRAN	0,00	50.911,28	33.080,56	0,00	0,00
KA1-2-3	969.386,58	50.911,28	33.080,56	19,04	29,30
JP1-2-3	248.143,18	50.911,28	33.080,56	4,87	7,50
OD-PIRAN	28.937,44	50.911,28	33.080,56	0,57	0,87
Skupaj	2.514.303,65			49,39	67,91

Iz navedenega izhaja, da znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo skupaj **2.514.303,65 EUR** oz. na enoto mere: **49,39 €/m²** parcele in **67,91 €/m²** NTP novih objektov.

6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 PARCELA IN NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

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

6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO

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

6.3 DELEŽ PARCELE (D_p) IN DELEŽ NETO TLORISNE POVRŠINE (D_t) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

6.4 FAKTOR DEJAVNOSTI K(DEJAVNOST)

Faktor dejavnosti za gostinske stavbe je $K_d=1,3$ in za garažne stavbe je $K_d=0,7$; pri garažnih stavbah se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste, to je obračunski območji CE-PIRAN in CE1-2-3 in za vodovod, to je obračunski območji VO-PIRAN in VO1-2-3. Za ostale objekte se določi faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur. l. RS, št.: 15/2016.

6.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

Olajšave za zavezance niso predvidene.

7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je enako območju OPPN.

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo 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 zavezanke. Skupni obračunski stroški predstavljajo obračunske stroške za novo komunalno opremo in obračunske stroške za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo.

Tabela 9: Obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3	679.546,70	1.082.857,95	1.762.404,65
VO-PIRAN	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3	167.244,20	184.978,50	352.222,70
KA-PIRAN	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3	0,00	969.386,58	969.386,58
JP1-2-3	242.624,64	248.143,18	490.767,82
OD-PIRAN	0,00	28.937,44	28.937,44
SKUPAJ	4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49

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 NETO TLORISNE POVRŠINE

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \Sigma A(j)$$

$$C_t(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_p(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno KO na OO,

$C_t(ij)$ Strošek opremljanja kvadratnega metra NTP objekta z določeno KO na OO,

$OS(ij)$ Obračunski stroški investicije za določeno KO na OO,

$\Sigma A(j)$ Vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na OO, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra

$\Sigma T(j)$ Vsota površin vseh neto tlorisnih površin na OO.

Za preračun na enoto mere se upoštevajo obračunski stroški iz poglavja 7 in merila za odmero komunalnega prispevka iz poglavja 6.

Neto tlorisne površine objektov so korigirane s faktorjem dejavnosti.

Tabela 10: Skupni obračunski stroški na enoto parcele in neto tlorisne površine

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)		Nova komunalna oprema (EUR/m ²)		Skupaj (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	28,53	34,63	0,00	0,00	28,53	34,63
CE1-2-3	13,35	16,20	21,27	25,82	34,62	42,03
VO-PIRAN	20,24	24,57	0,00	0,00	20,24	24,57
VO1-2-3	3,29	3,99	3,63	4,41	6,92	8,40
KA-PIRAN	8,83	13,59	0,00	0,00	8,83	13,59
KA1-2-3	0,00	0,00	19,04	29,30	19,04	29,30
JP1-2-3	4,77	7,33	4,87	7,50	9,64	14,84
OD-PIRAN	0,00	0,00	0,57	0,87	0,57	0,87
Skupaj	78,99	100,32	49,39	67,91	128,38	168,23

8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo, oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

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

Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

8.2 POGODBA O OPREMLJANJU

Občina lahko, na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja oz. programa opremljanja, sklene z investitorjem gradnje objektov, pogodbo o opremljanju, 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.

Stroške izgradnje nove komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo za katero je izdano uporabno dovoljenje in je zgrajena skladno s pogodbo o opremljanju.

8.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

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

8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

Za izračun komunalnega prispevka se uporabi naslednjo formulo:

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

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parcela} : površina parcele,
- $C_{p(ij)}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3+0,7$; $D_p + D_t = 1$),
- $C_{t(ij)}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- A_{tlorisna} : neto tlorisna površina objekta,
- D_t : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3+0,7$; $D_p + D_t = 1$),
- $K_{\text{dejavnost}}$: v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2),
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- KP_{ij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A_{(parcela)}$ površina parcele,

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 neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine, ki je navedena v programu opremljanja, poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva neto 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 neto tlorisne površine iz poglavja 7.3. Preračun na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine.

9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

V skladu s 24. členom Odloka o OPPN je, zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotrnosti izgradnje infrastrukture, predvidena izgradnja objektov po sklopih:

Sklopi so naslednji:

- sklop I. - termalno kopališče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.a - območje hangarjev s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.b – parkirna hiša s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.c - servisno območje s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop II.d – dostopna cesta v Marino,
- sklop III. - parkirišče s pripadajočimi zunanjimi ureditvami,
- sklop IV. – obalna promenada v Marini,
- sklop V. – obstoječe ureditve.

Izvedba sklopa I. – termalno kopališče mora potekati sočasno z izvedbo parkirne hiše iz sklopa II.b. Parkirna hiša iz sklopa II.b. se lahko zgradi tudi pred sklopom I. – termalno kopališče.

Sklop III. - parkirišče je potrebno zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. - termalno kopališče.

Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.

Podrobnega časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture ni mogoče izdelati, ker je izdelava časovnega načrta gradnje komunalne infrastrukture odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev Občine in od novih investitorjev. Zato so v nadaljevanju navedeni okvirni roki začetka in zaključka gradnje komunalne infrastrukture in sicer za:

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

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

Obseg del	Okvirni roki
Sprejet OPPN in PO	julij 2018
Naročilo za izbor izvajalca za izdelavo PGD dokumentacije	oktober 2018
Izdelava PGD dokumentacije in odkupi (služnosti) zemljišč	do februar 2019
Pridobitev gradbenega dovoljenja	junij 2019
Naročilo za izbor izvajalca za gradnjo KI	do september 2018
Gradnja komunalne opreme	november do marec 2020
Pridobitev uporabnega dovoljenja	maj 2020

Terminski plan gradnje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena - elektroenergetsko omrežje

Obseg del	Okvirni roki
Sprejet OPPN in PO	julij 2018
Naročilo za izbor izvajalca za izdelavo PGD dokumentacije	oktober 2018
Izdelava PGD dokumentacije in odkupi (služnosti) zemljišč	do februar 2019
Pridobitev gradbenega dovoljenja	junij 2019
Naročilo za izbor izvajalca za gradnjo KI	do september 2018
Gradnja električnega omrežja (sočasno z gradnjo lokalne komunalne infrastrukture)	november do marec 2020
Pridobitev uporabnega dovoljenja	maj 2020