



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

## NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA



April 2021

Naslov naloge:

**NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH  
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN TERMALNA RIVIERA**

Naročnik:

**OBČINA PIRAN  
6330 Piran  
Tartinijev trg 2**

Izvajalec:

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

Predstavnik izvajalca:



Program opremljanja sprejel:



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

**Župan  
Đenio Zadković**

Datum izdelave:

**april 2021**

<b>1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....</b>	<b>7</b>
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA .....	7
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA .....	11
2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA .....	12
2.5 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTOV .....	19
<b>3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....</b>	<b>20</b>
3.1 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA .....	20
3.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	26
<b>4. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME .....</b>	<b>26</b>
4.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME.....	26
4.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME .....	26
<b>5. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....</b>	<b>27</b>
5.1 IZHODIŠČNI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO .....	27
5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO (OKO) IN NOVO KOMUNALNO OPREMO (NKO) TER PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLOORISNE POVRŠINE .....	28
<b>6. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</b>	<b>29</b>
6.1 PARCELA IN BRUTO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTOV .....	29
6.2 OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO .....	29
6.3 DELEŽ PARCELE ( $D_{pN}$ ) IN DELEŽ BRUTO TLOORISNE POVRŠINE ( $D_{tN}$ ) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	29
6.4 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV .....	29
<b>7. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</b>	<b>29</b>
7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA .....	29
7.2 OBRAČUNSKI STROŠKI.....	29
7.3 PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUO TLOORISNE POVRŠINE .....	30
<b>8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>	<b>30</b>
8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	30
8.2 POGODBA O OPREMLJANJU .....	31
8.3 INDEKSACIJA STROŠKOV .....	31
8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	31
<b>9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME.....</b>	<b>32</b>

## 1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Občinski svet Občine Piran je na svoji seji 17. julija 2018 sprejel Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Termalna riviera, objavljen v Ur. l. RS, št. 53/2018, z začetkom veljavnosti 11.08.2018.

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

Program opremljanja je bil izdelan na podlagi takrat veljavne zakonodaje: Zakona o urejanju prostora, objavljen v Uradnem listu RS, št. 61/17, (v nadaljevanju ZUreP-2), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo št. 2), Ur.l. RS, števil. 15/2016.

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

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

Zato je izdelana novelacija PO za območje OPPN Termalna riviera, samo v delu, ki se nanaša na višino stroškov obstoječe in nove komunalne opreme, revalorizirano od dneva veljavnosti Odloka o OPPN, to je od 11.08.2018 do 31.12.2020 in na podlagi tega na novo porazdelitev stroškov na velikost gradbene parcele in BTP stavbe.

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

Na dan veljavnosti Odloka o PO so bili izračunani obračunski stroški za OKO in NKO, po vrstah komunalne v višini 6.535.831,49 EUR, revalorizirani z indeksom rasti cen gradbenih del - ostala nizka gradnja, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, ki znaša 1,064521, pa znašajo obračunski stroški za OKO in NKO, 6.957.528,94, 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 zavezanke 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 Termalna riviera, julij 2018, indeksi revalorizacije - Občina Piran

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	STROŠKI NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PO			REVALORIZIRANI STROŠKI		
		OKO na dan 11.08.2018	NKO na dan 11.08.2018	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 11.08.2018	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	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63	1.546.037,31	-	1.546.037,31
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE1-2-3	679.546,70	1.082.857,95	1.762.404,65	723.391,63	1.152.724,88	1.876.116,51
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	1.030.275,59	0	1.030.275,59	1.096.749,86	-	1.096.749,86
Sekundarno vodovodno omrežje	VO1-2-3	167.244,20	184.978,50	352.222,70	178.034,93	196.913,47	374.948,41
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	449.505,09	0	449.505,09	478.507,54	-	478.507,54
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA1-2-3	0,00	969.386,58	969.386,58	-	1.031.932,23	1.031.932,23
Druge javne površine	JP-1-2-3	242.624,64	248.143,18	490.767,82	258.278,99	264.153,59	522.432,58
Objekti za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	0,00	28.937,44	28.937,44	-	30.804,51	30.804,51
Skupaj		4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49	4.281.000,26	2.676.528,68	6.957.528,94

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.

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.

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 2:** Osnovni urbanistični podatki - površina parcel in objektov

Vir: Podatki iz OPPN in projektantov (Arhitekti Dobrin in Scapelab), PO stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018

Termalna riviera-objekt 2A	BTP (m <sup>2</sup> )	NTP (m <sup>2</sup> ) = BTP*0,83 <sup>1</sup>	Parcela za gradnjo (m <sup>2</sup> )
<b>1. klet, od tega:</b>	11.885,00		
garaža	1.871,00	1.552,93	
servisne hotelske površine	2.661,00	2.208,63	
servisne površine pod bazeni	7.353,00	6.102,99	
<b>SKUPAJ Klet brez garaže</b>	<b>11.885,00</b>	<b>9.864,55</b>	
<b>2. PT, od tega:</b>	<b>15.777,00</b>		
hotelske sobe	2.231,00	1.851,73	
skupni prostori	3.045,00	2.527,35	
bazenski kompleks PT	8.357,00	6.936,31	
športno zabavišni center PT	2.144,00	1.779,52	
<b>SKUPAJ PT</b>	<b>15.777,00</b>	<b>13.094,91</b>	
<b>3. 1N, od tega:</b>	5.463,00		
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	
bazenski kompleks 1N - znotraj	973,00	807,59	
športno zabavišni center 1N	1.272,00	1.055,76	
<b>Skupaj 1N</b>	<b>5.463,00</b>	<b>4.534,29</b>	
<b>3. 2N, od tega:</b>	3.218,00	2.670,94	
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	
<b>3. 3N, od tega:</b>	3.218,00	2.670,94	
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	
<b>Skupaj objekt 2A</b>	<b>39.561,00</b>	<b>32.835,63</b>	<b>44.743,21</b>
<b>Objekt D, od tega</b>	13.870,00		
garaža	13.370,00	11.097,10	
pisarne	500,00	415,00	
<b>Skupaj objekt D</b>	<b>13.870,00</b>	<b>11.512,10</b>	<b>4.096,80</b>
<b>Skupaj objekt 2A in D</b>	<b>53.431,00</b>	<b>44.347,73</b>	<b>48.840,01</b>

<sup>1</sup> 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 2: nadaljevanje

Objekt 2N in R, od tega	BTP (m <sup>2</sup> )	NTP (m <sup>2</sup> ) = BTP*0,95 <sup>2</sup>	Parcela za gradnjo (m <sup>2</sup> )
2N	1.459,50	1.386,53	1.506,05
R	280,00	266,00	565,22
<b>Skupaj 2N in R</b>	<b>1.739,50</b>	<b>1.652,53</b>	<b>2.071,27</b>

## Rekapitulacija

SKUPAJ 2A in D; R in 2N	BTP (m <sup>2</sup> )	NTP (m <sup>2</sup> )	Parcela za gradnjo (m <sup>2</sup> )
garaža	15.241,00	12.650,03	4.096,80
Ostale površine (hotel, hangerji, pisarne)	39.929,50	33.350,23	46.814,48
<b>SKUPAJ 2A in D; R in 2N</b>	<b>55.170,50</b>	<b>46.000,26</b>	<b>50.911,28</b>

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

**Tabela 3:** Izračun obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN na dan 31.12.2020, na enoto mere: Ct<sub>N</sub> (BTP stavbe) in Cp<sub>N</sub> (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	
	Ct <sub>N</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )	Cp <sub>N</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct <sub>N</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )	Cp <sub>N</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct <sub>N</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )	Cp <sub>N</sub> (EUR/m <sup>2</sup> )
CE-PIRAN	28,02	30,37	28,02	30,37	-	-
CE1-2-3	34,01	36,85	13,11	14,21	20,89	22,64
VO-PIRAN	19,88	21,54	19,88	21,54	-	-
VO1-2-3	6,80	7,36	3,23	3,50	3,57	3,87
KA-PIRAN	11,98	9,40	11,98	9,40	-	-
KA1-2-3	25,84	20,27	-	-	25,84	20,27
JP1-2-3	13,08	10,26	6,47	5,07	6,62	5,19
OD-PIRAN	0,77	0,61	-	-	0,77	0,61
<b>Skupaj</b>	<b>140,39</b>	<b>136,66</b>	<b>82,69</b>	<b>84,09</b>	<b>57,69</b>	<b>52,57</b>

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

<sup>2</sup> NTP so izračunane za hangerje s faktorjem 0,95. Faktor je določen na podlagi izkušenj projektantov.

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 2.676.528,68 EUR
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, ki znašajo 4.281.000,26 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 6.957.528,94 EUR.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom bruto tlorisne površine objekta je  $Dp_N : Dt_N = 0,3 : 0,7$ ;
- 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.

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.

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

### **2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA**

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

V PO so uporabljene naslednje kratice in pojmi:



- $OS_{N(ij)}$ : obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $SS_{N(ij)}$ : skupni stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{drugi viri}(ij)}$ : drugi viri financiranja posamezne vrste nove 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,
- $Cp_{N(ij)}$ : stroški opremljanja na  $m^2$  gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $Ct_{N(ij)}$ : stroški opremljanja na  $m^2$  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,
- $\sum A_{GP(ij)}$ : vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{\text{OBJEKT}(ij)}$ : vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

### **Kratice**

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

KP – Komunalni prispevek

KO – Komunalna oprema

OKO – Obstoječa komunalna oprema

NKO – Nova komunalna oprema

OO – Obračunsko območje

### **Obračunsko območje**

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

### **Skupni stroški**

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

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

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

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

### **Obračunski stroški nove komunalne opreme**

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

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{pN(ij)}$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $C_{tN(ij)}$ : stroški opremljanja na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $OS_{N(ij)}$ : obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{GP(j)}$ : vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- $\sum A_{OBJEKT(j)}$ : vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

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

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

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

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

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

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

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

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,
- $Cp_N(ij)$ : stroški opremljanja na  $m^2$  gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $Dp_N$ : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- $A_{STAVBA}$ : bruto tlorisna površina stavbe,
- $Ct_N(ij)$ : stroški opremljanja  $m^2$  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:

$$KP_{obstoječa(i)} = ((A_{GP} \times Cp_o(i) \times Dp_o) + (A_{STAVBA} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n)) \times p_{sz(i)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{obstoječa(i)}$ : znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- $A_{GP}$ : površina gradbene parcele stavbe,
- $Cp_o(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  gradbene parcele stavbe,
- $Dp_o$ : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $A_{STAVBA}$ : bruto tlorisna površina stavbe,
- $Ct_o(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta,
- $Dt_o$ : 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 urejanja prostora (ZUreP-2), objavljen v Ur. l. RS, št.61/2017 in Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, z začetkom veljavnosti 30.03.2019.

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Občinski podrobni prostorski načrt za 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, št. 15/2016,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, Ur. l. RS, št. 53/2018

Pridobljeni podatki od naročnika:

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

## 2.4 OPIS OBMOČJA OPPN TERMALNA RIVIERA

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja Termalna riviera, za katerega je izdelan 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, 5528/18<sup>3</sup>, 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.

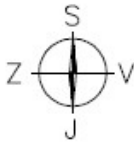



---

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.



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

Legenda k risbi št. 2:

LEGENDA			
	OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA		
	OBJEKT		
OBJEKTI			
SEVERNI DEL - TERMALNO KOPALIŠČE			
<b>2A</b>	HOTEL IN TERMALNI CENTER		
OSREDNJI DEL-SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE			
<b>2B</b>	OBSTOJEČI HANGAR		
<b>2C</b>	OBSTOJEČI HANGAR		
<b>2D</b>	PARKIRNA HŠA		
<b>2N</b>	NADSTREŠEK		
<b>R</b>	RAZŠIRITEV HANGARJA		
<b>2G</b>	OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE		
<b>2H</b>	OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA		
<b>2I</b>	OBSTOJEČI OBJEKT - SANITARJE		
JUŽNI DEL-OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI			
<b>2J1-J7</b>	OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI		
ZUNANJE UREDITVE			
<b>①</b>	KOPALIŠČNI PARK		
<b>②</b>	SUHI PRIVEZI		
<b>③</b>	PARKIRIŠČE		
<b>④</b>	OBALNA PROMENADA SKOZI MARINO		
<b>⑤</b>	OBSTOJEČE UREDITVE		
OPOMBA: podlaga DKN veljavna dne 26.6.2018			
Posavje:	Občina Ptuj, Turška cesta 2, 8330 Ptuj		
Projektant:	 PIA Studio d.o.o., Ptuj PROJEKCIJSKI INŠTITUT ZA ARHITEKTURO Obala 26, 8320 Ptuj, SI		
Odgovorni inženjer OPPN	Imenovanje:	Šifra:	
	Stanislava Pustolarnšek Koren, u.d.la.	ZAPS	0107 A
inženjer	Uroš Koren, univ. št. št. št. št.		
	Pascal Fieš, univ. št. št. št. št.		
Prostorski akt	OPPN »TERMALNA RIVIERA«		
Vrsta pred. dokumenta	OPPN - predlog	Št. pred.	32/12
Št. listov:	Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	Št. listov:	2.
Šteta:	1:2020		
Datum:	JULIJ 2018		












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	
<b>P</b>	PARKIRIŠČE	
OBJEKTI		
SEVERNI DEL • TERMALNO KOPALIŠČE		
<b>2A</b>	HOTEL IN TERMALNI CENTER	
OSREDNJI DEL • SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE		
<b>2B</b>	OBSTOJEČI HANGAR	
<b>2C</b>	OBSTOJEČI HANGAR	
<b>2D</b>	PARKIRNA HIŠA	
<b>2N</b>	NADSTREŠEK	
<b>R</b>	RAZŠIRITEV HANGARJA	
<b>2G</b>	OBSTOJEČI OBJEKT • SANITARJE	
<b>2H</b>	OBSTOJEČI OBJEKT - RESTAVRACIJA	
<b>2I</b>	OBSTOJEČI OBJEKT • SANITARJE	
JUŽNI DEL • OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI		
<b>2J1-J7</b>	OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKTI	
ZUNANJE UREDITVE		
<b>①</b>	KOPALIŠČNI PARK	
<b>②</b>	SUHI PRIVEZI	
<b>③</b>	PARKIRIŠČE	
<b>④</b>	OBALNA PROMENADA SKOZI MARINO	
<b>⑤</b>	OBSTOJEČE UREDITVE	
OPOMBA: podlaga DKN veljavna dne 26.6.2018		
naslov:	Občina Ptuj, Turistični trg 2, 8350 Ptuj	
izvedenec:	 <b>PIA Studio</b> d.o.o., Partizanova PROJEKCIJSKI INŠTITUT ZA ARHITEKTURO Gasilova 26, 8000 Ptuj/SLO	
izpoljenost zadnja OPPN	Intervju StanMava Puzoslemšek Koren, u.d.l.o.	izvrš. ZAPS D107 A
izpoljenost	Uršula Koren, univ. št. št. št. št. Rajcica Fojta, univ. št. št. št. št.	
Priloge ost.	OPPN »TERMALNA RIVIERA«	
Priloge ost.	OPPN - predlog	Št. prilož. 32/12
Priloge ost.	Uredilvena situacija	Št. prilož. 4.
Št. št.	112000	
Datum	Julij 2018	

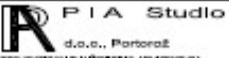


Slika 3: Načrt parcelacije PIA Studio, OPPN Termalna riviera, št. projekta: 32/12, št. risbe:8, julij 2018

Legenda k načrtu parcelacije:

LEGENDA		LEGENDA SKLOPOV IN GRADBENIH PARCEL	
	OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA		meja sklopa
	OBJEKT		termalno kopalšče
OBJEKT	SEVERNI DEL • TERMALNO KOPALIŠČE		območje hangarjev
<b>2A</b>	HOTEL IN TERMALNI CENTER		parkirna hiša
	OSREDNJI DEL-SERVISNO OBMOČJE IN PARKIRIŠČE		servisno območje
<b>2B</b>	OBSTOJEČI HANGAR		dostopna cesta v Malno
<b>2C</b>	OBSTOJEČI HANGAR		parkišče
<b>2D</b>	PARKIRNA HIŠA		otalsna promenada v Malni
<b>2N</b>	NADSTREŠEK		obstoječe usedbe
<b>R</b>	RAZŠIRITEV HANGARJA		meja gradbene parcele
<b>2G</b>	OBSTOJEČI OBJEKT • SANITARJE		oznaka gradbene parcele
<b>2H</b>	OBSTOJEČI OBJEKT • RESTAVRACIJA		
<b>2I</b>	OBSTOJEČI OBJEKT • SANITARJE		
	JUŽNI DEL-OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKT		
<b>2J1-J7</b>	OBSTOJEČI APARTMAJSKI OBJEKT		

OPOMBA: podlaga DKN veljavna dne 26.6.2018		
naslov	Ovčina Plan, Terkovec trg 3, 6350 Plan	
izvednik	 P I A Studio d.o.o., Portorož PROJEKCIJSKO INženjERSKA ARHITEKTURA Glavik 26, 8000 Portorož, SI	
odgovorni vodja projekta OPPN	inženjerski svet	izjavo
Stanislava Puzoslemšek Koran, u.i.l.a.	Urška Koran, u.i.l.a.	ZAPS 0107 A
svetovalci	Urška Koran, u.i.l.a., Pascal Furl, u.i.l.a., Igor Željko, u.i.l.a.	
proječni sklop	OPPN »TERMALNA RIVIERA«	
vrsta projekta	OPPN – predlog	Št. sn.: 32/12
naslov dokumenta	Načrt parcelacije	Št. strani: 8.
datum	11.2018	
datum	JULIJ 2018	

## 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, vse vključeno v PO, izdelan julij 2018

**Tabela 4:** Podatki o velikosti parcele in BTP objektov

Vir: Podatki iz OPPN in projektantov (Arhitekti Dobrin in SCAPELAB), Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018

Termalna riviera-objekt 2A	BTP (m <sup>2</sup> )	NTP (m <sup>2</sup> ) = BTP*0,83 <sup>4</sup>	Parcela za gradnjo (m <sup>2</sup> )
<b>1. klet, od tega:</b>	11.885,00		
garaža	1.871,00	1.552,93	
servisne hotelske površine	2.661,00	2.208,63	
servisne površine pod bazeni	7.353,00	6.102,99	
<b>SKUPAJ Klet brez garaže</b>	<b>11.885,00</b>	<b>9.864,55</b>	
<b>2. PT, od tega:</b>	<b>15.777,00</b>		
hotelske sobe	2.231,00	1.851,73	
skupni prostori	3.045,00	2.527,35	
bazenski kompleks PT	8.357,00	6.936,31	
športno zabavišni center PT	2.144,00	1.779,52	
<b>SKUPAJ PT</b>	<b>15.777,00</b>	<b>13.094,91</b>	
<b>3. 1N, od tega:</b>	5.463,00		
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	
bazenski kompleks 1N - znotraj	973,00	807,59	
športno zabavišni center 1N	1.272,00	1.055,76	
<b>Skupaj 1N</b>	<b>5.463,00</b>	<b>4.534,29</b>	
<b>3. 2N, od tega:</b>	3.218,00	2.670,94	
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	
<b>3. 3N, od tega:</b>	3.218,00	2.670,94	
hotelske sobe	3.218,00	2.670,94	
<b>Skupaj objekt 2A</b>	<b>39.561,00</b>	<b>32.835,63</b>	<b>44.743,21</b>

<b>Objekt D, od tega</b>	13.870,00		
garaža	13.370,00	11.097,10	
pisarne	500,00	415,00	
<b>Skupaj objekt D</b>	<b>13.870,00</b>	<b>11.512,10</b>	<b>4.096,80</b>
<b>Skupaj objekt 2A in D</b>	<b>53.431,00</b>	<b>44.347,73</b>	<b>48.840,01</b>

<sup>4</sup> 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 4: nadaljevanje

Objekt 2N in R, od tega	BTP (m <sup>2</sup> )	NTP (m <sup>2</sup> ) = BTP*0,95 <sup>5</sup>	Parcela za gradnjo (m <sup>2</sup> )
2N	1.459,50	1.386,53	1.506,05
R	280,00	266,00	565,22
<b>Skupaj 2N in R</b>	<b>1.739,50</b>	<b>1.652,53</b>	<b>2.071,27</b>

**Rekapitulacija**

SKUPAJ 2A in D; R in 2N	BTP (m <sup>2</sup> )	NTP (m <sup>2</sup> )	Parcela za gradnjo (m <sup>2</sup> )
garaža	15.241,00	12.650,03	4.096,80
Ostale površine (hotel, hangerji, pisarne)	39.929,50	33.350,23	46.814,48
<b>SKUPAJ 2A in D; R in 2N</b>	<b>55.170,50</b>	<b>46.000,26</b>	<b>50.911,28</b>

### 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 (Parezana), 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.

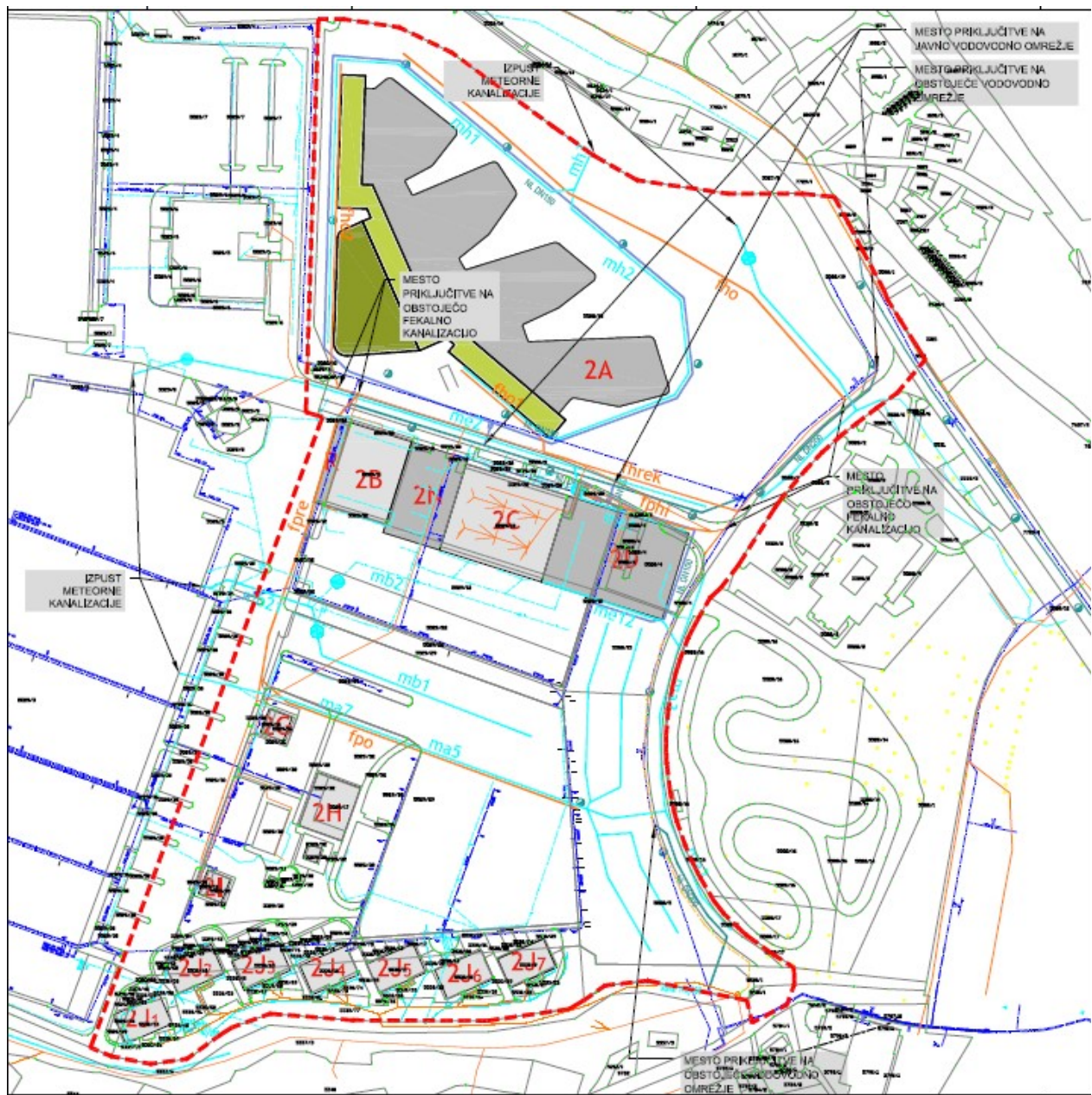
Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je načrtovana v območju OPPN, je lokalna komunalna infrastruktura, ki jo izvaja koncesionar na podlagi koncesijske pogodbe, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

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.

<sup>5</sup> NTP so izračunane za hangerje s faktorjem 0,95. Faktor je določen na podlagi izkustev projektantov.

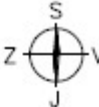





Potek izgradnje nove komunalne opreme je razviden iz prikaza ureditve poteka javne komunalne infrastrukture (slika 4 in 5).



**Slika 4:** 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:

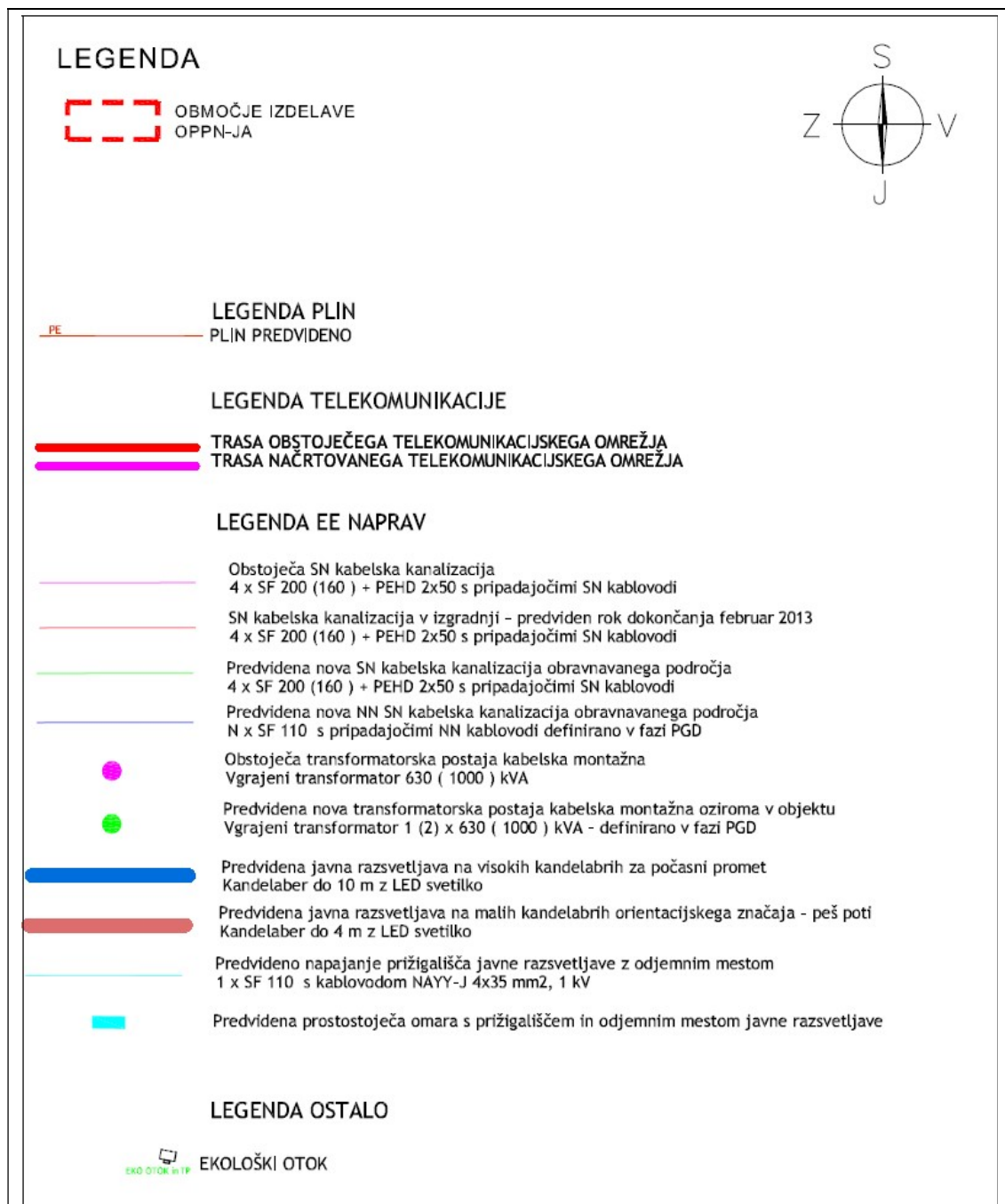
LEGENDA			
	OBMOČJE IZDELAVE OPPN-JA		
LEGENDA VODOVOD			
	VODOVOD OBSTOJEČE		
	VODOVOD PREDVIDENO - javno		
	VODOVOD PREDVIDENO - interno		
LEGENDA KANALIZACIJA			
	KANALIZACIJA FEKALNA OBSTOJEČA		
	KANALIZACIJA METEORNA OBSTOJEČA		
	KANALIZACIJA FEKALNA NOVA		
	KANALIZACIJA METEORNA NOVA		
OBJEKTI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



**Slika 5:** 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.

Podroben opis prometne ureditve območja je podan v točki 3.1 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

### **Vodovod**

Območje se z vodo oskrbuje preko vodohrana RZ Seča 1115 m<sup>3</sup> na koti 60,80 m.n.m.v. Dimenzioniranje priključnih vodov je določeno na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

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

Podroben opis poteka vodovodnega omrežja je podan v točki 3.1 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

### **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.

Podroben opis poteka kanalizacijskega omrežja - meteorna kanalizacija je podan v točki 3.1 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

### **Kanalizacijsko omrežje – fekalna kanalizacija**

Predvidena fekalna kanalizacija odvaja fekalne vode v obstoječo javno 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.

Podroben opis poteka kanalizacijskega omrežja - fekalna kanalizacija je podan v točki 3.1 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

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.

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

Podroben opis poteka plinovodnega omrežja je podan v točki 3.1 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

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

### **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. Prevezna 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**

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

Podroben opis poteka elektroenergetskega omrežja je podan v točki 3.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

### **Telekomunikacijsko kabelsko omrežje**

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

Podroben opis poteka telekomunikacijskega omrežja je podan v točki 3.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

## **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 in obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme so izračunani v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018.

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.

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

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 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.

## **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 št. 2), Uradni list RS, št. 15/2016 in po metodologiji, ki je podrobno opisana v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, julij 2018, 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

## 5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO (OKO) IN NOVO KOMUNALNO OPREMO (NKO) TER PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLOORISNE POVRŠINE

Obračunski stroški za OKO znašajo na dan 11.08.2018, 4.021.527,84 EUR, podrobno opisano v Programu opremljanja iz leta 2018, na dan 31.12.2020 pa znašajo 4.281.000,26 EUR.

Obračunski stroški za NKO znašajo na dan 11.08.2018, 2.514.303,65 EUR, podrobno opisano v Programu opremljanja iz leta 2018, na dan 31.12.2020 pa znašajo 2.676.528,68 EUR.

Obračunski stroški za OKO in NKO znašajo na dan 11.08.2018, 6.535.831,49 EUR, podrobno opisano v Programu opremljanja iz leta 2018, na dan 31.12.2020 pa znašajo 6.957.528,94 EUR.

**Tabela 5:** 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 Termalna riviera, julij 2018, indeksi revalorizacije - Občina Piran

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	STROŠKI NA DAN VELJAVNOSTI ODLOKA O PO			REVALORIZIRANI STROŠKI		
		OKO na dan 11.08.2018	NKO na dan 11.08.2018	SKUPAJ OKO IN NKO na dan 11.08.2018	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	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63	1.546.037,31	-	1.546.037,31
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE1-2-3	679.546,70	1.082.857,95	1.762.404,65	723.391,63	1.152.724,88	1.876.116,51
Primarno vodovodno omrežje	VO-PIRAN	1.030.275,59	0	1.030.275,59	1.096.749,86	-	1.096.749,86
Sekundarno vodovodno omrežje	VO1-2-3	167.244,20	184.978,50	352.222,70	178.034,93	196.913,47	374.948,41
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA-PIRAN	449.505,09	0	449.505,09	478.507,54	-	478.507,54
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA1-2-3	0,00	969.386,58	969.386,58	-	1.031.932,23	1.031.932,23
Druge javne površine	JP-1-2-3	242.624,64	248.143,18	490.767,82	258.278,99	264.153,59	522.432,58
Objekti za ravnanje z odpadki	OD-PIRAN	0,00	28.937,44	28.937,44	-	30.804,51	30.804,51
Skupaj		4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49	4.281.000,26	2.676.528,68	6.957.528,94

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

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

Podatki o parceli in bruto tlorisnih 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 TLORISNE POVRŠINE ( $D_{tN}$ ) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

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

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

Olajšave za zavezance niso predvidene.

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

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

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

### **7.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA**

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 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 BRUO 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 6 so izračunani obračunski stroški na enoto parcele in bruto tlorisne površine objekta za OKO in NKO.

**Tabela 6:** 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 <sup>2</sup> )	$C_{pN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{tN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{pN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{tN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{pN}$ (EUR/m <sup>2</sup> )
CE-PIRAN	28,02	30,37	28,02	30,37	-	-
CE1-2-3	34,01	36,85	13,11	14,21	20,89	22,64
VO-PIRAN	19,88	21,54	19,88	21,54	-	-
VO1-2-3	6,80	7,36	3,23	3,50	3,57	3,87
KA-PIRAN	11,98	9,40	11,98	9,40	-	-
KA1-2-3	25,84	20,27	-	-	25,84	20,27
JP1-2-3	13,08	10,26	6,47	5,07	6,62	5,19
OD-PIRAN	0,77	0,61	-	-	0,77	0,61
<b>Skupaj</b>	<b>140,39</b>	<b>136,66</b>	<b>82,69</b>	<b>84,09</b>	<b>57,69</b>	<b>52,57</b>

## 8. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 8.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

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

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

## 8.2 POGODBA O OPREMLJANJU

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 INDEKSACIJA STROŠKOV

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

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

## 8.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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



- $C_{tN(ij)}$ : stroški opremljanja  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $D_{tN}$ : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}(i)}$ : znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- $A_{GP}$ : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o(i)}$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  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 (%).

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

Občina nima določnega  $p_{sz(i)}$ : 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.

## 9. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

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 zunanji ureditvami,
- sklop II.a - območje hangarjev s pripadajočimi zunanji 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 terminski plan gradnje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena: ceste, vodovod, kanalizacija ter gospodarske javne infrastrukture državnega pomena - elektroenergetsko omrežje, ni izdelan.