



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

NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN "VZHODNI PACUG"



April 2021

Naslov naloge:

**NOVELACIJA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN "VZHODNI PACUG"**

Naročniki:

**OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran**

Izvajalec:

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

Predstavnik izvajalca:



Program opremljanja sprejel:



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

**Župan
Đenio Zadković**

Datum izdelave:

april 2021

VSEBINA

	Stran
1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	3
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	11
2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	11
2.2 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU PROGRAMA OPREMLJANJA.....	15
3. PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	15
3.1 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	15
3.2 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTA.....	17
4. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	19
4.1 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA	19
4.2 NOVA KOMUNALNA OPREMA	20
4.3 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	21
5. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	23
5.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE KOMUNALNE OPREME	23
5.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....	24
5.2.1 SKUPNI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	24
5.2.2 OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	24
6. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	25
6.1 IZHODIŠČNI PODATKI ZA IZRAČUN STROŠKOV ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	25
6.2 IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	25
7. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
7.1 PARCELA IN BRUTO TLOORISNA POVRŠINA OBJEKTA	26
7.2 DELEŽ PARCELE (D_{P_N}) IN DELEŽ BRUTO TLOORISNE POVRŠINE (D_{T_N}) PRI IZRAČUNU KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	27
7.3 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	27
8. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	27
8.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA	28
8.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO IN PRERAČUN NA ENOTO PARCELE IN ENOTO BRUTO TLOORISNE POVRŠINE	28
9. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	29
9.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	29
9.2 POGODBA O OPREMLJANJU	29
9.3 INDEKSACIJA STROŠKOV	29
9.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	30
10. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME, DOLOČITEV FAZ IZGRADNJE IN IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME ZA POSAMEZNO FAZO.....	31
11. PRILOGA.....	32

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Občinski svet Občine Piran je na svoji seji 19.februarja 2013 sprejel Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Vzhodni Pacug, objavljen v Ur. l. RS, št. 27/2013, z začetkom veljavnosti 30.03.2013.

Program opremljanja je bil izdelan kot samostojni akt, s posebnim odlokom, ki je skladen z Odlokom o OPPN Vzhodni Pacug, (v nadaljevanju: OPPN), objavljen v Ur. l. RS, št. 91/2011.

Program opremljanja je bil izdelan na podlagi takrat veljavne zakonodaje: Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, v nadaljevanju: ZPNačrt), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo, Ur.l. RS, št. 106/12.

V 30. členu odloka o OPPN je navedeno, da se opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN Vzhodni Pacug izvaja na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki mora biti izdelan na podlagi idejnih projektov za gospodarsko javno infrastrukturo in prometno infrastrukturo (v nadaljevanju IDP). IDP je bil izdelan, julija 2012. Izdelani IDP s predračunskimi vrednostmi prometne in komunalne infrastrukture je bil tudi osnova za izračun skupnih in obračunskih stroškov.

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.

Skupni stroški komunalne opreme zajemajo stroške izgradnje električnega omrežja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja in obračunske stroške. Obračunski stroški zajemajo: izgradnjo prometne in komunalne opreme lokalnega pomena, stroške izdelave OPPN, projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne infrastrukture, stroške inženiringa (vodenja in nadzor) v višini 3% od vrednosti investicije ter stroške nakupa zemljišča po ceni 100 €/m², ki so potrebna za izgradnjo komunalne opreme¹.

¹ V obračunskih stroških niso vključeni stroški pridobitve služnosti izgradnje komunalne opreme vključno s črpališči na zemljiščih, ki niso v lasti Občine. Predpostavljamo, da bodo služnosti brezplačne, saj so trase komunalnih vodov načrtovane tako, da ne bodo povzročale lastnikom omejitve uporabe svojih zemljišč v fazi izgradnje komunalne opreme in po izgradnji komunalne opreme. Po izgradnji komunalne opreme mora investitor zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje. Zemljišča kjer bosta zgrajena črpališča lahko Občina tudi zamenja, saj ima v neposredni bližini dovolj svojih zemljišč.

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 20% DDV² pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu in odpadni kanalizaciji³, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina pravico do odbitnega vstopnega DDV. Zato DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni vključen v obračunske stroške.

Zemljišče, ki se nahaja v območju OPPN je delno komunalno opremljeno z obstoječo komunalno opremo lokalnega pomena: vodovodno omrežje, odpadna kanalizacija, ki poteka po cesti Pot na Pacug do centralne čistilne naprave (obstoječi objekti, ki ne tangirajo na cesto Pot na Pacug imajo komunalne odpadne vode speljane v greznice oz. v male čistilne naprave) in cestno omrežje, ki je večinoma v slabem stanju. Kanalizacije za padavinske vode na območju ni.

Zato stroški izgradnje nove komunalne opreme bremenijo v sorazmernem delu (glede na velikost parcele in neto (sedaj bruto) tlorisne površine objektov) vse nove in obstoječe objekte v območju OPPN Vzhodni Pacug.

Za območje OPPN Vzhodni Pacug je potrebna izgradnja cestnega omrežja z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem, meteorne in fekalne kanalizacije v ločenem sistemu ter vodovodnega omrežja. Zaradi konfiguracije terena bo potrebno za izgradnjo cest zgraditi podporne in oporne zidove, za funkcioniranje kanalizacijskega omrežja pa dva črpališča, zaradi česar so stroški novogradnje komunalne opreme izredno visoki. Poleg izgradnje lokalne komunalne infrastrukture, bo potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture državnega pomena, to je izgradnja novega električnega omrežja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja.

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

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 Vzhodni Pacug v delu, ki se nanaša na višino stroškov obstoječe in nove komunalne opreme, revalorizirano od dneva veljavnosti Odloka o OPPN, to je od 30.03.2013 do 31.12.2020 z indeksom cen ostala nizka gradnja, ki znaša 1,210723 in na podlagi tega na novo porazdelitev stroškov na velikost gradbene parcele in BTP stavbe.

² V času izdelave PO je bil predpisan 20% DDV.

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

Pri novelaciji PO se upoštevajo že izvršena plačila komunalnih prispevkov na območju OPPN, tako da se iz obračunskih stroškov izloči odmerjeni KP za površine zemljišč in bruto površine naslednjih objektov in zemljišč, ki nam jih je posredovala Občina Piran:

OBMOČJE SEVER:	Parc. št., k.o. 2631 Portorož	OBMOČJE JUG:	Parc. št., k.o. 2631 Portorož
- Objekt 16	253/1	- Objekt 08	256/4
- Objekt 27	254/6	- Objekt 11	254/7
		- Objekt 12	251/6
		- Objekt 13	251/1 in 250/2
		- Objekt 14	251/5
		- Objekt 17	251/2
		- Objekt 19	255/1
		- Objekt 20	254/11
		- Objekt 23	254/3
		- Objekt 26	254/8

Občina Piran izdeluje projektno dokumentacijo za izgradnjo komunalne infrastrukture, kar pa ne vpliva na višino obračunskih stroškov in plačilo komunalnega prispevka za investitorje – lastnike zemljišč, ki nameravajo v naslednjih letih graditi na parcelah za katere še ni pridobljenega gradbenega dovoljenja. V primeru spreminjanja osnov in višine obračunanega komunalnega prispevka, bi se lahko pojavile diferenciacije med investitorji v območju OPPN.

Zato ostaja Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug v vsem ostalem, 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 1.764.733,50 EUR, od tega že plačani KP v višini 424.283,85 EUR, tako da znaša še za plačilo 1.340.449,65 EUR, revalorizirano z indeksom rasti cen gradbena dela - ostala nizka gradnja, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, ki znaša 1,210723, pa znašajo obračunski stroški za OKO in NKO, 1.622.913,11 EUR, na dan 31.12.2020.

Območje OPPN Vzhodni Pacug je razdeljeno na dva obračunska območja⁴:

- Obračunsko območje SEVER, ki zajema naslednje gradbene parcele z oznakami: 16 in 27 do 37
- Obračunsko območje JUG, ki zajema naslednje gradbene parcele z oznakami: 1 do 15, 17 do 26 in 38

Izračunani obračunski stroški za OKO in NKO, z upoštevanjem že plačanih KP, so v Tabeli 1.

⁴ Osnova za določitev obračunskih območij je določena na podlagi možnosti priključevanja posameznih objektov na odpadno in meteorno kanalizacijo.

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 Vzhodni Pacug, januar 2013, podatki o plačanih KP in indeksi revalorizacije - Občina Piran

Stroški	GP velikost (m²)	BTP (m²)	Nova kom. oprema (NKO)	(EUR)Obstoječa kom. oprema (OKO) (EUR)	Skupaj nova in obstoječa kom. oprema (NKO) in (OKO) EUR
skupaj območje S in J na dan 30.3.2013	17.925,61	4.549,76	1.658.531,49	106.202,01	1.764.733,50
Že plačan KP na dan 30.03.2013	9.034,49	1.909,05	389.975,86	34.307,99	424.283,85
Ostane za plačilo na dan 30.03.2013	8.891,12	2.640,71	1.268.555,63	71.894,02	1.340.449,64
Ostane za plačilo, revalorizirano na dan 31.12.2020			1.535.869,38	87.043,73	1.622.913,11
Ostane za plačilo na dan 31.12.2020	8.891,12	2.640,71	1.535.869,38	87.043,73	1.622.913,11

Skupna površina območja OPPN je približno 25.200 m².

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja 31 novih stanovanjskih objektov (objekti označeni v grafičnem delu OPPN z oznakami gradbenih parcel št. 1 do 31), objekt št. 32 se lahko dozida, objekt št. 34 se lahko poruši in zgradi nadomestni objekt enake velikosti kot je velikost obstoječega objekta. V območju OPPN se ohrani 6 obstoječih objektov z oznakami gradbenih parcel št. 32, 33 in 35 do 38.

Bruto tlorisne površine (v nadaljevanju: BTP) novo predvidenih objektov vključno z dozidavo in nadomestno gradnjo znaša 3.596,24 m², velikost objektov, ki se ohranijo, znaša 953,52 m². Skupna velikost BTP vseh objektov skupaj znaša 4.549,76 m².

V času od sprejetja PO stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzh. Pacug do novelacije izdelave PO so bili plačani komunalni prispevki za 12 objektov, vse razvidno iz tabele 2 in Tabele 2.1

Tabela 2: BTP in NTP objektov v območju OPPN Vzhodni Pacug

Vir: OPPN Vzhodni Pacug: Tabela - Površine objektov in parcel namenjenih gradnji, Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013

Objekti – oznaka gradbenih parcel	Parcela velikost v m ²	BTP - etažnost K ali K + P		BTP skupaj (m ²)	NTP skupaj ⁵ (m ²)	Obstoječe BTP (m ²)	Pojasnila
		P (m ²)	K (m ²)				
Objekt 01	275,55	52,00	97,85	149,85	124,38		
Objekt 02	254,75	52,00	109,25	161,25	133,84		
Objekt 03	266,83	52,00	106,70	158,70	131,72		
Objekt 04	371,28	52,00	105,45	157,45	130,68		
Objekt 05	278,01	52,00	90,25	142,25	118,07		
Objekt 06	404,10	52,00	109,25	161,25	133,84		
Objekt 07	404,10	52,00	109,25	161,25	133,84		
Objekt 08	199,21	40,00		40,00	33,20		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 09	429,49	48,00	90,00	138,00	114,54		
Objekt 10	368,86	48,00		48,00	39,84		
Objekt 11	605,06	40,00	40,00	80,00	66,40		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 12	432,82	50,00	88,00	138,00	114,54		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 13	536,40	40,00	48,00	88,00	73,04		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 14	270,75	63,00		63,00	52,29		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 15	531,53	54,00	45,00	99,00	82,17		
Objekt 16	666,88	40,00	78,75	118,75	98,56		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 17	474,49	65,00	86,00	151,00	125,33		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 18	516,76	65,00	104,00	169,00	140,27		
Objekt 19	529,96	52,00	78,00	130,00	107,90		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 20	318,78	40,00	33,50	73,50	61,01		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 21	205,87	40,00	64,00	104,00	86,32		
Objekt 22	391,75	40,00	88,00	128,00	106,24		
Objekt 23	311,67	58,50		58,50	48,56		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 24	232,96	37,50	27,00	64,50	53,54		
Objekt 25	189,80	32,00	52,00	84,00	69,72		
Objekt 26	344,78	59,50		59,50	49,39		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 27	334,71	58,50		58,50	48,56		Že zgrajen objekt, oz. že plačan KP
Objekt 28	535,47	50,00	93,75	143,75	119,31		
Objekt 29	513,70	50,00	104,00	154,00	127,82		
Objekt 30	648,45	52,00		52,00	43,16		
Objekt 31	643,72	70,56	108,36	178,92	148,50		
Objekt 32	428,15	82,32		82,32	68,33	51,48	dovoljena dozidava cca 25,60 m ² NTP, oz. 30,84 m ² BTP in velikost parcele 46,26 m ² . Površina 68,33 m ² je izračunana površina, ki vključuje tudi prizidavo objekta

⁵ Neto tlorisne površine (NTP) so določene na podlagi bruto tlorisnih površin (BTP) z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST ISO 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003)

Objekti – oznaka gradbenih parcel	Parcela velikost v m2	BTP - etažnost K ali K + P		BTP skupaj (m2)	NTP skupaj (m2)	Obstoječe BTP (m2)	Pojasnila
Objekt 33*	1232,53				225,76	272,00	se ohrani ⁶
Objekt 34	422,10				31,19	37,58	se lahko poruši in zgradi nadomestni objekt enakih dimenzij kot obstoječi objekt
Objekt 35*	1430,04				84,86	102,24	se ohrani
Objekt 36*	576,05				260,12	313,40	se ohrani
Objekt 37*	394,52				91,98	110,82	se ohrani
Objekt 38*	953,73				97,51	117,48	se ohrani
Skupaj novi objekti⁷	12956,85	1639,88	1956,36	3596,24	2973,35	953,52	
Skupaj obstoječi objekti⁸	4968,76				802,96		
Skupaj obstoječi in novi objekti	17925,61			4549,76	3776,31		

Tabela 2.1: Rekapitulacija površine parcel in BTP objektov v območju OPPN Vzhodni Pacug

Območje OPPN/objekti	GP velikost (m2)	BTP (m2)	Korigirane ⁹ NTP (m2)
Skupaj območje OPPN (OO Sever in OO Jug)	17.925,61	4.549,76	3.776,31
Že plačan KP, oz. že zgrajeni objekti	9.034,49	1.909,05	1.168,53
Ostane za plačilo, oz. za gradnjo	8.891,12	2.640,71	2.607,78

Območje OPPN Vzhodni Pacug je razdeljeno na dva obračunska območja¹⁰:

- Obračunsko območje SEVER, ki zajema naslednje gradbene parcele z oznakami: 16 in 27 do 37
- Obračunsko območje JUG, ki zajema naslednje gradbene parcele z oznakami: 1 do 15, 17 do 26 in 38

Na podlagi navedenih podatkov in meril iz Odloka o PO za Občino, je izdelan izračunov obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo v območju OPPN, ki so po posameznih vrstah komunalne opreme, podrobno opisano v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

Razmejitev obračunskih stroškov nove komunalne opreme na primarno in sekundarno komunalno omrežje je naslednja:

⁶ Objekti, ki se ohranijo, so označeni z zvezdico.

⁷ Pri izračunu NTP za nove objekte je za objekt št. 32 upoštevana prizidava velikosti NTP = 25,60 m2 in parcela velikosti 46,26 m2, objekt št. 34 pa v izmeri 31,19 m2 NTP in velikost parcele 422,10 m2, kot nadomestna gradnja.

⁸ Za obstoječi objekt št. 32 se upošteva parcela velikosti 381,89 m2, ker je 46,26 m2 parcele namenjene prizidavi objekta.

⁹ Izračunane NTP so korigirane s Kd=0,9 (Odlok o PO stavb. zem. za Občino Piran, Ur.l. RS, št.106/12)

¹⁰ Osnova za določitev obračunskih območij je določena na podlagi možnosti priključevanja posameznih objektov na odpadno in meteorno kanalizacijo.

- primarna komunalna oprema:
 - cesta JP 813811 - Pot na Pacug izven in v območju OPPN in
 - odpadna kanalizacija – kanal M, ki se začne na cesti Pot na Pacug, mimo mladinskega letovišča MOL, vse do morja, kamor se kanal tudi izteka,
- sekundarna komunalna oprema: je vsa ostala komunalna oprema, ki se bo gradila na območju OPPN Vzhodni Pacug, tudi vodovodno omrežje, ki poteka po cesti Pot na Pacug.

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

Tabela 3: Izračun obračunskih stroškov skupaj ter na enoto mere C_{tN} (BTP stavbe) in C_{pN} (površina parcele) za novo in obstoječo komunalno opremo v območju OPPN po obračunskih območjih

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013: IDP prometne in komunalne ureditve območja OPPN VZHODNI PACUG, KONO-B d.o.o., projekt številka: 11_12_06, Ljubljana, julij 2012, podatki Občine Piran

Izračun obračunskih stroškov, Izračun C_{pi} in C_{ti}	Izračun obračunskih stroškov skupaj in po obr. obm. (OO) v EUR	Parcela m^2	BTP m^2	C_{pN} EUR/ m^2	C_{tN} EUR/ m^2
skupaj OKO-OO SEVER	23.438,94			8,32	39,28
skupaj NKO-OO SEVER	780.211,95			114,32	539,18
Skupaj (OKO + NKO) – OO SEVER	803.650,88	2.815,75	596,73	122,64	578,46
skupaj OKO-OO JUG	63.605,16			12,42	33,02
skupaj NOKO-OO JUG	755.655,93			124,38	369,70
Skupaj (OKO + NKO) – OO JUG	819.261,09	6.075,37	2.043,98	136,80	402,72
Skupaj (OKO +NKO) območje OPPN	1.622.913,11	8.891,12	2.640,71	182,53	
Skupaj NKO območje OPPN	1.535.869,38				
Skupaj OKO območje OPPN	87.043,73				

Rekapitulacija skupnih obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo, na enoto mere, po obračunskih območjih, je v naslednji tabeli.

Tabela 4: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere C_{tN} (BTP stavbe) in C_{pN} (površina parcele) za novo komunalno in obstoječo komunalno opremo v območju OPPN po obračunskih območjih - Rekapitulacija

Obračunsko območje	Obstoječa KO		Nova KO		Skupaj obstoječa in nova KO	
	C_{pN} €/m ²	C_{tN} €/m ²	C_{pN} €/m ²	C_{tN} €/m ²	C_{pN} €/m ²	C_{tN} €/m ²
Obračunsko območje SEVER	8,32	39,28	114,32	539,18	122,64	578,46
Obračunsko območje JUG	12,42	33,02	124,38	369,70	136,80	402,72

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, ki so navedeni v zgornji tabeli ter v poglavju 8. Podlage za odmero komunalnega prispevka in 7. Merila za odmero komunalnega prispevka.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo, ki znašajo 1.622.913,11 EUR, na dan 31.12.2020. Obračunski stroški so osnova za odmero KP.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki zajemajo: stroške izgradnje prometne in komunalne infrastrukture lokalnega pomena, stroške izdelave OPPN, projektne in investicijske dokumentacije, stroške inženiringa (vodenje in nadzor) v višini 3% od vrednosti investicije, stroške nakupa zemljišča in DDV za vso komunalno opremo razen za vodovodno omrežje in odpadno kanalizacijo in znašajo 1.535.869,38 EUR, na dan 31.12.2020
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, ki znašajo 87.043,73 EUR, na dan 31.12.2020;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 1.622.913,11 EUR.

Merila za odmero komunalnega prispevka so naslednja:

- razmerje med merilom parcele in merilom bruto tlorisne površine objekta je $D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7$;
- pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo bruto tlorisne površine, določene v skladu s standardom SIST ISO 9836;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila skladno z veljavno zakonodajo.

Ostala določila, ki so v sprejetem Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013, se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka tudi v okviru tega dokumenta:

- v skladu s prvo točko 222. člena ZUreP-2 se, zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča za novo komunalno opremo, odmerja KP tudi obstoječim objektom, pri čemer se pri ugotavljanju razlike v plačilu, na podlagi dokazil o plačilih, upošteva že plačani komunalni prispevek;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave IDP in programa opremljanja za lastnike naslednjih zemljišč parc. št.: 251/3, 251/4, 240/3, vse k.o. Portorož;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave OPPN za naslednje lastnike zemljišč parc. št.: 251/3, 251/4, 254/12, 254/2, 254/9, 239/3, 237/3, 239/2, 239/4, 257, 240/3, 256/2, 256/3, 256/5 (pred tem 256/1) in 254/16, vse k.o. Portorož;
- izgradnja javnega kanalizacijskega sistema in možnost priključevanja na javni kanalizacijski sistem ni pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov. V kolikor javna kanalizacija ni zgrajena ali ni zagotovljena možnost priključevanja, lahko investitorji zgradijo na lastne stroškečasne čistilne naprave, oz. neprepustne greznice. Strošekčasne čistilne naprave ali neprepustne greznice, se ne more uveljaviti pri odmeri komunalnega prispevka;
- po izgradnji javnega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja je obvezna priključitev na zgrajeno javno komunalno infrastrukturo;
- v primeru, da objektom št. 1, 2, 4, 6, 8, 12 ne bo zagotovljena možnost priključevanja na vodovodno omrežje »V1«, ki poteka po Cesti Pot na Pacug, se bodo objekti št. 1, 2, 4, 6, 8, 12

priključevali na vodovod »V2« z namestitvijo začasnih hidroforjev. Strošek hidroforjev se ne more uveljaviti pri odmeri komunalnega prispevka.

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI NOVELACIJE PROGRAMA OPREMLJANJA

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

V PO so uporabljene naslednje kratice in pojmi:

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

Kratice

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

KP – Komunalni prispevek

KO – Komunalna oprema

OKO – Obstoječa komunalna oprema

NKO – Nova komunalna oprema

OO – Obračunsko območje

Obračunsko območje

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

Skupni stroški

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

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

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

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

Obračunski stroški nove komunalne opreme

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

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme

oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

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

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{obstoječa}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{p0} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,

- $C_{t_0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t_0} : 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.

3. PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

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

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Občinski podrobni prostorski načrt Vzhodni Pacug, U-M-A arhitektura, urbanizem, svetovanje d.o.o., Lokev 189/d, 6219 Lokev, št. projekta: 06/09, oktober 2011
- 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 Vzhodni Pacug, januar 2013
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, Ur. l. RS, št. 27/2013

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

3.1 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja »Vzhodni Pacug«. Za navedeno območje je sprejet Občinski podrobni prostorski načrt Vzhodni Pacug, ki ga je izdelala družba U-M-A arhitektura, urbanizem, svetovanje d.o.o., Lokev 189/d, 6219 Lokev, št. projekta: 06/09, oktober 2011 in je objavljen v Ur.l. RS, št. 91/2011.

Zazidljivost območja in sanacija dela območja nelegalnih gradenj v Pacugu se je predvidela s spremembo in dopolnitvijo planskih aktov leta 2004 (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in

srednjeročnega plana Občine Piran, Ur. objave 26/98, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 24/02, 36/02, 37,03 in 36/04). OPPN Vzhodni Pacug skladno s sprejetimi planskimi izhodišči določa ureditev zaokrožene prostorske celote z namenom sanacije območja.

Območje obravnave je namenjeno za stanovanja (v obstoječem prostorskem planu kategorizirano v celoti kot območje stavbnih zemljišč z označeno pretežno namensko rabo: stanovanja).

Na celotnem območju OPPN je predvidena pritlična oziroma dvoetažna gradnja z nizkim faktorjem izrabe zemljišč. Pozidava sledi obstoječi parcelni strukturi, nadomešča število obstoječih objektov ter smiselno dopolnjuje pozidavo območja. OPPN predvideva rekonstrukcijo prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture ter urejanje obstoječih brežin in teras.

Območje OPPN obsega naslednje parcele oziroma dele parcel: št. 7706/1, 7712, 7713, 7762, 214, 216/1, 216/2, 225/1, 225/5, 231/2, 233, 234/1, 234/2, 236, 237/1, 237/2, 237/3, 237/4, 238, 239/2, 239/3, 240/1, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5, 241/2, 244, 247/4, 248, 250/1, 250/2, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 251/7, 251/8, 252/1, 252/2, 253/1, 253/2, 254/1, 254/2, 254/3, 254/5, 254/6, 254/7, 254/9, 254/10, 254/11, 254/12, 254/13, 254/14, 254/15, 254/16, 255/1, 255/2, 256/1, 256/2, 256/3, 257, 258, 259, 261, 262, 263, 283, 325, 326, 328, vse k.o. Portorož.

Slika 1: Območje opremljanja

Vir: OPPN Vzhodni Pacug, Zazidalna situacija; oktober 2011, številka risbe 02



3.2 PODATKI O POVRŠINI OBMOČJA IN OBJEKTA

Velikost območja OPPN je približno 25.200 m².

Tabela 5: BTP in NTP v območju OPPN – skupaj

Vir: OPPN Vzhodni Pacug, U-M-A d.o.o., št. projekta: 06/09, oktober 2011; Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013

Površine	BTP (m2)	NTP (m2)
Novo predvideni objekti	3.596,24	2.973,35
Obstoječi objekti	953,52	802,96
SKUPAJ OBJEKTI V OBMOČJU OPPN	4.549,76	3.776,31

Tabela 6: Velikost parcele in BTP v območju OPPN – po obračunskih območjih

Vir: OPPN Vzhodni Pacug, U-M-A d.o.o., št. projekta: 06/09, oktober 2011; Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013

Obračunsko območje JUG

Objekt zap.št.	Parcela velikost m2	BTP skupaj m2
Objekt 01	275,55	149,85
Objekt 02	254,75	161,25
Objekt 03	266,83	158,70
Objekt 04	371,28	157,45
Objekt 05	278,01	142,25
Objekt 06	404,10	161,25
Objekt 07	404,10	161,25
Objekt 08	199,21	40,00
Objekt 09	429,49	138,00
Objekt 10	368,86	48,00
Objekt 11	605,06	80,00
Objekt 12	432,82	138,00
Objekt 13	536,40	88,00
Objekt 14	270,75	63,00
Objekt 15	531,53	99,00
Objekt 17	474,49	151,00
Objekt 18	516,76	169,00
Objekt 19	529,96	130,00
Objekt 20	318,78	73,50
Objekt 21	205,87	104,00
Objekt 22	391,75	128,00
Objekt 23	311,67	58,50
Objekt 24	232,96	64,50
Objekt 25	189,80	84,00
Objekt 26	344,78	59,50
Objekt 38*	953,73	117,48
SKUPAJ	10.099,29	2.925,48

Obračunsko območje SEVER

Objekt zap.št.	Parcela velikost m2	BTP skupaj m2
Objekt 16	666,88	118,75
Objekt 27	334,71	58,50
Objekt 28	535,47	143,75
Objekt 29	513,7	154,00
Objekt 30	648,45	52,00
Objekt 31	643,72	178,92
Objekt 32	428,15	82,32
Objekt 33*	1232,53	272,00
Objekt 34	422,1	37,58
Objekt 35*	1430,04	102,24
Objekt 36*	576,05	313,40
Objekt 37*	394,52	110,82
SKUPAJ	7.826,32	1.624,28

skupaj obračunsko območje SEVER in JUG	17.925,61	4.549,76
-----------------------------------------------	------------------	-----------------

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

Zemljišče, ki se nahaja v območju OPPN je delno komunalno opremljeno z obstoječo komunalno opremo lokalnega pomena: vodovodno omrežje, odpadna kanalizacija, ki poteka po cesti Pot na Pacug do centralne čistilne naprave (obstoječi objekti, ki ne tangirajo na cesto Pot na Pacug imajo komunalne odpadne vode speljane v greznice oz. v male čistilne naprave) in cestno omrežje, ki je večinoma v slabem stanju. Kanalizacije za padavinske vode na območju ni.

Območje OPPN je že priključeno na gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena: elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Za funkcioniranje območja OPPN bo potrebna izgradnja naslednje komunalne opreme - gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena: cestno omrežje z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem, meteorna in odpadna kanalizacija v ločenem sistemu ter vodovodno omrežje. Zaradi konfiguracije terena bo potrebno za izgradnjo cest zgraditi podporne in oporne zidove, za funkcioniranje kanalizacijskega omrežja pa dva črpališča.

Poleg izgradnje lokalne komunalne opreme, bo potrebna tudi izgradnja komunalne opreme državnega pomena, to je izgradnja novega srednjenapetostnega in nizkonapetostnega električnega omrežja in trafo postaje ter telekomunikacijskega omrežja.

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

4.1 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

VODOVODNO OMREŽJE

Območje je priključeno na vodovodno omrežje. Obstoječi javni vodovod poteka od vodohrana Pacug do križišča ceste Pot na Pacug in dostopne Ceste 1 v OPPN, proti severu do počitniškega doma Pacug 32. V južnem delu Poti na Pacug potekata vzporedno dva javna vodovoda, ki sta različnih tlačnih con (oskrba z vodohrana Pacug oz. Valeta). Javni vodovod že poteka delno v območju OPPN in sicer po cesti Pot k izviru A.

Za oskrbo s pitno in požarno vodo na območju OPPN bo potrebno dograditi obstoječe sekundarno vodovodno omrežje.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Na obravnavanem območju je že obstoječa javna kanalizacija za komunalne odpadne vode in sicer poteka po cesti Pot na Pacug do centralne čistilne naprave. Obstoječi objekti, ki ne tangirajo na cesto Pot na Pacug imajo komunalne odpadne vode speljane v greznice oz. nekateri objekti v male čistilne naprave.

Kanalizacije za padavinske vode na območju ni. Padavinske vode iz ceste in obstoječih objektov se delno izlivajo prosto po površini, delno pa preko odprtih jarkov. Padavinske vode na tem območju povzročajo veliko težav posameznim objektom in obstoječim cestam, ki so v izredno slabem stanju.

CESTNO OMREŽJE

Obstoječe cestno omrežje v območju obdelave je preko občinske ceste JP 813811 – Pot na Pacug navezana na širšo prometno omrežje. Na občinsko cesto se navezujejo vse ostale ceste, ki so predmet obdelave.

Podroben opis obstoječega cestnega omrežja, je v točki 4.1 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Na obravnavanem področju ni obstoječe javne razsvetljave oziroma je le kakšna posamična svetilka.

4.2 NOVA KOMUNALNA OPREMA

VODOVODNO OMREŽJE

Obravnavano območje OPPN Vzhodni Pacug se bo z vodo oskrbovalo iz javnega vodovodnega omrežja v upravljanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper d.o.o.

Podroben opis izgradnje vodovodnega omrežja, s faznostjo izvedbe, je v točki 4.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Kanalizacija za komunalno odpadno vodo in padavinsko vodo.

Kanalizacija obravnavanega območja je zasnovana v ločenem sistemu, torej poseben sistem za komunalno odpadno vodo in poseben za padavinsko vodo. Na javno kanalizacijo se bodo priključili tako obstoječi objekti, kot tudi novopredvideni objekti v območju OPPN Vzhodni Pacug.

Podroben opis izgradnje kanalizacijskega omrežja, je v točki 4.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

CESTNO OMREŽJE

Predmet projektne dokumentacije je rekonstrukcija obstoječega cestnega omrežja v vzhodnem Pacugu. Območje obdelave je definirano z veljavnim občinskim podrobnim prostorskim odlokom za vzhodni Pacug (Ur.l.Rs, št: 91/2011), ki ga je izdelalo podjetje U-M-A d.o.o., pod številko projekta 06/09.

Nova cestna mreža upošteva obstoječe prometnice in priključke in se navezuje na lokalno cestno omrežje, tako da je upoštevan horizontalen in vertikalni potek tras.

Podroben opis izgradnje cestnega omrežja, s faznostjo izvedbe, je v točki 4.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Zaradi komunalne ureditve predvidenega področja je potrebno zgraditi novo javno razsvetljavo, ki bo orientacijskega pomena. Javna razsvetljava se bo napajala iz predvidenega novega prižigališča z novim odjemnim mestom, ki bo locirano na zunanji steni predvidene nove transformatorske postaje. Iz omenjenega prižigališča in odjemnega mesta se bo javna razsvetljava na obravnavanem področju napajala preko dveh napajalnih izvodov in sicer:

Podroben opis izgradnje javne razsvetljave, je v točki 4.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

4.3 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Obstoječe NN omrežje je na obravnavanem področju izvedeno prostozračno na lesenih drogovih, ki je v zelo slabem stanju. Izdelani so tudi posamezni kabelski priključki do obstoječih objektov, ostalo pa so prostozračni. Na jugo-vzhodni strani obravnavanega področja poteka 20 kV daljnovod zgrajen na AB drogovih.

Zaradi dotrajanosti obstoječega omrežja in predvidene izgradnje novih stanovanjskih enot ter pripadajoče infrastrukture je potrebno izgraditi tudi novo elektroenergetsko infrastrukturo prilagojeno potrebam predvidene zazidave.

Podroben opis izgradnje elektroenergetskega omrežja, s faznostjo izvedbe, je v točki 4.3 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

TK OMREŽJE

Na območju projektiranja je obstoječe kabelsko omrežje zgrajeno v samonosilni izvedbi po drogovih in na fasadnih oporah. Omrežje ne omogoča ustreznih dopolnitev in priključevanja predvidenih novih objektov na območju obdelave.

Podroben opis izgradnje TK omrežja, je v točki 4.3 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013

Slika 2: Zbirnik komunalnih vodov – List 1

Vir: IDP – 0 Vodilna mapa, proj. št. 11_12_06, julij 2012, št. risbe 0.8.2.1; Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.



5. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

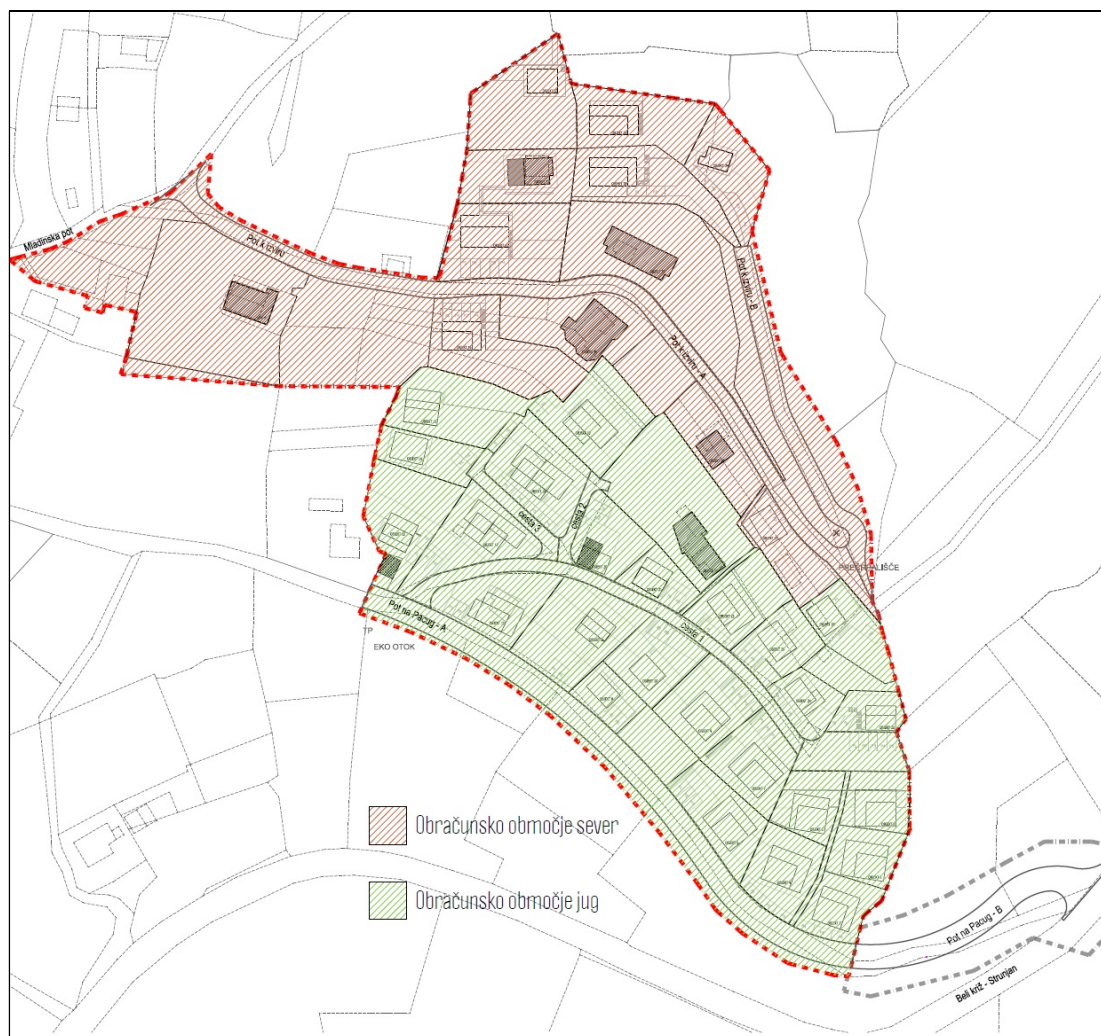
5.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE POSAMEZNE KOMUNALNE OPREME

Območje OPPN Vzhodni Pacug je razdeljeno na dva obračunska območja¹¹:

- Obračunsko območje SEVER, ki zajema naslednje gradbene parcele z oznakami: 16 in 27 do 37
- Obračunsko območje JUG, ki zajema naslednje gradbene parcele z oznakami: 1 do 15, 17 do 26 in 38

Slika 3: Razdelitev območja OPPN Vzhodni Pacug na dva obračunska območja (v nadaljevanju:OO)

Vir: Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.



¹¹ Osnova za določitev obračunskih območij je določena na podlagi možnosti priključevanja posameznih objektov na odpadno in meteorno kanalizacijo.

Na obravnavanem območju je predvidena gradnja 31 novih stanovanjskih objektov (objekti označeni v grafičnem delu OPPN z oznakami gradbenih parcel št. 1 do 31), objekt št. 32 se lahko dozida, objekt št. 34 se lahko poruši in zgradi nadomestni objekt enake velikosti kot je velikost obstoječega objekta. V območju OPPN se ohrani 6 obstoječih objektov z oznakami gradbenih parcel št. 32, 33 in 35 do 38.

Bruto tlorisne površine (v nadaljevanju: BTP) novo predvidenih objektov vključno z dozidavo in nadomestno gradnjo znaša 3.596,24 m², velikost objektov, ki se ohranijo, znaša 953,52 m². Skupna velikost BTP vseh objektov skupaj znaša 4.549,76 m².

V času od sprejetja PO stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzh. Pacug do novelacije izdelave PO so bili plačani komunalni prispevki za 12 objektov, vse razvidno iz Tabele 1, 2 in 2.1.

5.2 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

5.2.1 SKUPNI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški za gradnjo komunalne opreme so izračunani v skladu z 12. členom Uredbe iz leta 2007 in so po vrstah komunalne opreme prikazani v Tabeli 7 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme obsegajo:

- stroške gradnje nove komunalne opreme, ki so izračunani na podlagi projektantskih predračunov, ki so bili izdelani v okviru IDP - Prometna in komunalna ureditev območja OPPN VZHODNI PACUG,
- stroške priprave zemljišča (izdelava OPPN, projektne in investicijske dokumentacije),
- stroške gospodarske javne infrastrukture državnega pomena,
- stroške inženiringa (vodenje in nadzor) v višini 3% od vrednosti investicije in
- nakup zemljišč, ki so potrebna za gradnjo komunalne infrastrukture. Nakupna cena zemljišča je 100 EUR/m² (brez DDV) oz. 120 EUR/m² (z DDV).

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

5.2.2 OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Obračunski stroški nove komunalne opreme (NKO) so izračunani na podlagi naslednjih izhodišč:

a) Skupni stroški oz. predračunske vrednosti se zmanjšajo za nepredvidena dela v višini, ki so navedena v IDP:

- ceste in vodovodno omrežje za 10%
- kanalizacija ter podporni in oporni zidovi za 5%

b) Ostala izhodišča za pripravo obračunskih stroškov NKO

- v obračunskih stroških niso vključeni stroški elektro in TK omrežja
- v obračunskih stroških je vključen DDV, razen v stroških izgradnje vodovodnega omrežja in odpadne kanalizacije (glej opombo št. 3)

- v obračunskih stroških se Pot na Pacug (izgradnja ceste in odkupi zemljišč) v in izven območja OPPN financira v višini 40% predračunske vrednosti investicije
- glede na delitev območja na dva obračunska območja se stroški delijo na stroške, ki jih mora financirati posamezno obračunsko območje in stroške, ki jih morajo financirati vsi investitorji:
 - Obračunsko območje SEVER: financira izgradnjo Pot k izviru A, vodovod, kanalizacijo in ČRP2
 - Obračunsko območje JUG: financira izgradnjo Ceste 1 s PM, Ceste 2, Ceste 3, stopnišče A, vodovod in kanalizacijo
 - Celotno območje OPPN financira: OPPN, IDP, PO, tehnološki otok, Pot na Pacug izven OPPN in v OPPN (ceste, vodovod, kanalizacija), Kanal M in S in ČRP1

Obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme so prikazani v Tabeli 8 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

Na podlagi že plačanih KP v času od sprejetja Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013, znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo na dan 31.12.2020, v območju OPPN, za obračunsko območje (OO) Sever in obračunsko območje (OO) Jug, skupaj 1.535.869,38 EUR, od tega:

- obračunsko območje (OO) Sever: 780.213,45 EUR
- obračunsko območje (OO) Jug: 755.655,93 EUR

6. STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Stroški za obstoječo komunalno opremo so bili izračunani na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran (uradno prečiščeno besedilo), Uradni list RS, št. 106/2012 in po metodologiji, ki je podrobno opisana v poglavju 8.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013.

6.1 IZHODIŠČNI PODATKI ZA IZRAČUN STROŠKOV ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Izhodiščni podatki za izračun stroškov za obstoječo komunalno opremo so bili:

6.1 Podatki o površini objekta - Povzetek vhodnih podatkov za izračun

6.2 Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo in stroški na enoto parcele Cp(ij) in neto tlorisne površine Ct(ij)

6.2 IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Na podlagi izhodiščnih podatkov in metodologije, ki je opisana v poglavju 8.2 Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013 in že plačanih KP v času od sprejetja Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013, do izdelave novelacije PO, znašajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo na dan 31.12.2020, v območju OPPN, za obračunsko območje (OO) Sever in obračunsko območje (OO) Jug, skupaj 87.043,73 EUR, od tega:

- obračunsko območje (OO) Sever: 23.438,57 EUR
- obračunsko območje (OO) Jug: 63.605,16 EUR

7. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.1 PARCELA IN BRUTO TLORISNA POVRŠINA OBJEKTA

V nadaljevanju so podatki o parcelah, bruto površinah objektov po obračunskih območjih (OO).

Tabela 7: Podatki o parcelah, bruto površinah objektov po obračunskih območjih (OO):
Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013

Površine	Parcela (m2)	BTP (m2)
Obračunsko območje SEVER	10.099,29	3.596,24
Obračunsko območje JUG	7.826,32	953,52
SKUPAJ POVRŠINE V OBMOČJU OPPN	17.925,61	4.549,76
Že plačan KP, oz. že zgrajeni objekti	9.034,49	1.909,05
Ostane za plačilo, oz. za gradnjo, od tega:	8.891,12	2.640,71
Obračunsko območje SEVER		
- Nova komunalna oprema	6.824,73	1.447,03
- Obstoječa komunalna	2.815,75	596,73
Obračunsko območje JUG		
- Nova komunalna oprema	6.075,37	2.043,98
- Obstoječa komunalna	5.121,64	1.926,50

Izračun površin po objektih v območju OPPN je v tabeli 2. Iz zgornje tabele je razvidno, da so površine parcel in BTP objektov, ki so osnova za porazdelitev stroškov, večje pri gradnji nove komunalne opreme, kot pa pri gradnji obstoječe komunalne opreme. Navedena odstopanja izhajajo iz tega, ker obstoječi objekti niso obremenjeni s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, medtem ko pa so obremenjeni s plačilom stroškov gradnje nove komunalne opreme, na podlagi 222.. člena ZUreP-2.

Tabela 7.1: Podatki o parcelah, bruto površinah objektov v območju OPPN-Rekapitulacija

Površine	Parcela (m2)	BTP (m2)
Novo predvideni objekti	12.956,85	3.596,24
Obstoječi objekti	4.968,76	953,52
SKUPAJ POVRŠINE V OBMOČJU OPPN	17.925,61	4.549,76

7.2 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 $D_{tN} = 0,7$.

7.3 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

Olajšave za zavezance niso predvidene.

Pri odmeri KP je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- v skladu s prvo točko 222. člena ZUreP-2 se, zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča za novo komunalno opremo, odmerja KP tudi obstoječim objektom, pri čemer se pri ugotavljanju razlike v plačilu, na podlagi dokazil o plačilih, upošteva že plačani komunalni prispevek;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave IDP in programa opremljanja za lastnike naslednjih zemljišč parc. št.: 251/3, 251/4, 240/3, vse k.o. Portorož;
- pri odmeri komunalnega prispevka se, na podlagi dokazil o plačilih, upoštevajo že izvršena plačila financiranja izdelave OPPN za naslednje lastnike zemljišč parc. št.: 251/3, 251/4, 254/12, 254/2, 254/9, 239/3, 237/3, 239/2, 239/4, 257, 240/3, 256/2, 256/3, 256/5 (pred tem 256/1) in 254/16, vse k.o. Portorož;
- izgradnja javnega kanalizacijskega sistema in možnost priključevanja na javni kanalizacijski sistem ni pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov. V kolikor javna kanalizacija ni zgrajena ali ni zagotovljena možnost priključevanja, lahko investitorji zgradijo na lastne stroške začasne čistilne naprave, oz. neprepustne greznice. Strošek začasne čistilne naprave ali neprepustne greznice, se ne more uveljaviti pri odmeri komunalnega prispevka;
- po izgradnji javnega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja je obvezna priključitev na zgrajeno javno komunalno infrastrukturo;
- v primeru, da objektom št. 1, 2, 4, 6, 8, 12 ne bo zagotovljena možnost priključevanja na vodovodno omrežje »V1«, ki poteka po Cesti Pot na Pacug, se bodo objekti št. 1, 2, 4, 6, 8, 12 priključevali na vodovod »V2« z namestitvijo začnih hidroforjev. Strošek hidroforjev se ne more uveljaviti pri odmeri komunalnega prispevka.

8. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

8.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo, Ur.l. RS, št. 106/12. Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo sta dva: obračunsko območje SEVER in obračunsko območje JUG (glej poglavje 5.1).

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

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

Obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno opremo so v poglavju 5 in 6 Programa opremljanja, preračun na m² parcele C_{pN}) in m² BTP (C_{tN}), je po obračunskih območjih naslednji:

Tabela 8: Izračun obračunskih stroškov skupaj ter na enoto mere C_{tN} (BTP stavbe) in C_{pN} (površina parcele) za novo in obstoječo komunalno opremo v območju OPPN po obračunskih območjih

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013; IDP prometne in komunalne ureditve območja OPPN VZHODNI PACUG, KONO-B d.o.o., projekt številka: 11_12_06, Ljubljana, julij 2012, podatki Občine Piran

Izračun obračunskih stroškov, Izračun C _{pi} in C _{ti}	Izračun obračunskih stroškov skupaj in po obr. obm. (OO) v EUR	Parcela m ²	BTP m ²	C _{pN} EUR/m ²	C _{tN} EUR/m ²
skupaj OKO-OO SEVER	23.438,94			8,32	39,28
skupaj NKO-OO SEVER	780.211,95			114,32	539,18
Skupaj (OKO + NKO) – OO SEVER	803.650,88	2.815,75	596,73	122,64	578,46
skupaj OKO-OO JUG	63.605,16			12,42	33,02
skupaj NOKO-OO JUG	755.655,93			124,38	369,70
Skupaj (OKO + NKO) – OO JUG	819.261,09	6.075,37	2.043,98	136,80	402,72
Skupaj (OKO +NKO) območje OPPN	1.622.913,11	8.891,12	2.640,71	182,53	
Skupaj NKO območje OPPN	1.535.869,38				
Skupaj OKO območje OPPN	87.043,73				

Rekapitulacija skupnih obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno opremo, na enoto mere, po obračunskih območjih, je v naslednji tabeli.

Tabela 9: Izračun obračunskih stroškov na enoto mere Ct_N (BTP stavbe) in Cp_N (površina parcele) za novo komunalno in obstoječo komunalno opremo v območju OPPN po obračunskih območjih - Rekapitulacija

Obračunsko območje	Obstoječa KO		Nova KO		Skupaj obstoječa in nova KO	
	Cp _N €/m ²	Ct _N €/m ²	Cp _N €/m ²	Ct _N €/m ²	Cp _N €/m ²	Ct _N €/m ²
Obračunsko območje SEVER	8,32	39,28	114,32	539,18	122,64	578,46
Obračunsko območje JUG	12,42	33,02	124,38	369,70	136,80	402,72

Skupni obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka. Izračun skupnih in obračunskih stroškov po objektih je v prilogi 1 programa opremljanja.

9. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9.1 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.

9.2 POGODBA O OPREMLJANJU

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

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

Pogodba o opremljanju se lahko sklene med občino in skupino investorjev, ki želijo sočasno v gradnjo novih objektov in so pripravljeni vstopiti v projekt enako kot so financirali OPPN ali IDP in program opremljanja.

V kolikor Občina Piran ne bo sklenila pogodbe o opremljanju, bo novo komunalno opremo zgradila Občina. Gradnja nove komunalne opreme bo potekala fazno. Gradnja prve faze in vseh naslednjih faz bo Občina

izvajala po tem, ko bo imela na podlagi komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci iz območja OPPN, zbrana zadostna finančna sredstva za izvajanje posamezne faze gradnje komunalne opreme.

9.3 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.

9.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto bruto tlorisne površine iz poglavja 8. Podlage za odmero komunalnega prispevka in poglavja 7. Merila za odmero komunalnega

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{obstoječa}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{p0} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,

- D_t : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%).

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

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

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 8. Preračun na enoto parcele in enoto bruto tlorisne površine.

10. TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME, DOLOČITEV FAZ IZGRADNJE IN IZRAČUN VREDNOSTI INVESTICIJE IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME ZA POSAMEZNO FAZO

V skladu s prvim odstavkom 26. člena Odloka o OPPN je mogoče OPPN izvajati v več etapah oz. fazah, skladno z gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

V Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Vzhodni Pacug, januar 2013 so, na podlagi IDP, določene faze izgradnje komunalne opreme s stroški izgradnje (Priloga 2). V tem dokumentu faze niso obdelane, ker podrobnega časovnega načrta gradnje komunalne opreme ni mogoče izdelati, ker je izdelava časovnega načrta gradnje komunalne opreme 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.

11. PRILOGA

Priloga 1: Izračun obračunskih stroškov po objektih in po OO v območju OPPN Vzhodni Pacug

Obračunsko območje SEVER

Objekt	Parcela velikost m2	BTP objektov m2	NOVA KO v EUR	Obstoječa KO v EUR	Skupaj nova in obstoječa KO v EUR
Objekt 16 (*)	666,88	118,75			
Objekt 27	334,71	58,50			
Objekt 28	535,47	143,75	72.619,47	5.289,08	77.908,55
Objekt 29	513,7	154,00	75.741,46	5.516,58	81.258,04
Objekt 30	648,45	52,00	41.865,39	3.048,32	44.913,72
Objekt 31	643,72	178,92	89.606,08	6.526,31	96.132,39
Objekt 32	428,15	82,32	45.757,78	971,42	46.729,21
Objekt 33* ¹²	1232,53	272,00	144.930,72	-	144.930,72
Objekt 34	422,1	37,58	28.660,01	2.086,86	30.746,87
Objekt 35*	1430,04	102,24	87.632,69	-	87.632,69
Objekt 36*	576,05	313,40	138.041,52	-	138.041,52
Objekt 37*	394,52	110,82	55.358,33	-	55.358,33
SKUPAJ	7.826,32	1.624,28	780.213,45	23.438,57	803.652,02

(*) Z rdečo barvo so označeni objekti, ki so že plačali KP.

¹² Objekti z zvezdico se ohranijo. Objektu št. 32 je dovoljena dozidava; KP je izračunan na 25,60 m2 NTP in velikost parcele 46,26 m2; objekt št. 34 se lahko poruši, novi objekt mora imeti enake dimenzije kot obstoječi objekt.

Obračunsko območje JUG

Objekt	Parcela velikost m2	BTP objektov m2	NOVA KO v EUR	Obstoječa KO v EUR	Skupaj nova in obstoječa KO v EUR
Objekt 01	275,55	149,85	49.061,55	4.490,33	53.551,89
Objekt 02	254,75	161,25	51.235,63	4.676,33	55.911,96
Objekt 03	266,83	158,70	51.026,47	4.662,40	55.688,87
Objekt 04	371,28	157,45	54.600,43	5.022,69	59.623,12
Objekt 05	278,01	142,25	47.186,54	4.323,83	51.510,37
Objekt 06	404,10	161,25	56.808,47	5.232,81	62.041,28
Objekt 07	404,10	161,25	56.808,47	5.232,81	62.041,28
Objekt 08 (*)	199,21	40,00			
Objekt 09	429,49	138,00	51.739,01	4.790,01	56.529,02
Objekt 10	368,86	48,00	26.185,56	2.483,84	28.669,41
Objekt 11	605,06	80,00			
Objekt 12	432,82	138,00			
Objekt 13	536,40	88,00			
Objekt 14	270,75	63,00			
Objekt 15	531,53	99,00	45.453,72	4.268,77	49.722,49
Objekt 17	474,49	151,00			
Objekt 18	516,76	169,00	63.015,88	5.824,52	68.840,41
Objekt 19	529,96	130,00			
Objekt 20	318,78	73,50			
Objekt 21	205,87	104,00	34.595,99	3.170,93	37.766,92
Objekt 22	391,75	128,00	47.742,88	4.418,25	52.161,13
Objekt 23	311,67	58,50			
Objekt 24	232,96	64,50	25.384,62	2.358,86	27.743,49
Objekt 25	189,80	84,00	28.820,56	2.648,77	31.469,33
Objekt 26	344,78	59,50			
Objekt 38*	953,73	117,48	65.990,13		65.990,13
SKUPAJ	10.099,29	2.925,48	755.655,93	63.605,16	819.261,09

Skupaj OO SEVER in JUG	17.925,61	4.549,76	1.535.869,38	87.043,73	1.622.913,11
-------------------------------	------------------	-----------------	---------------------	------------------	---------------------

(*) Z rdečo barvo so označeni objekti, ki so že plačali KP.