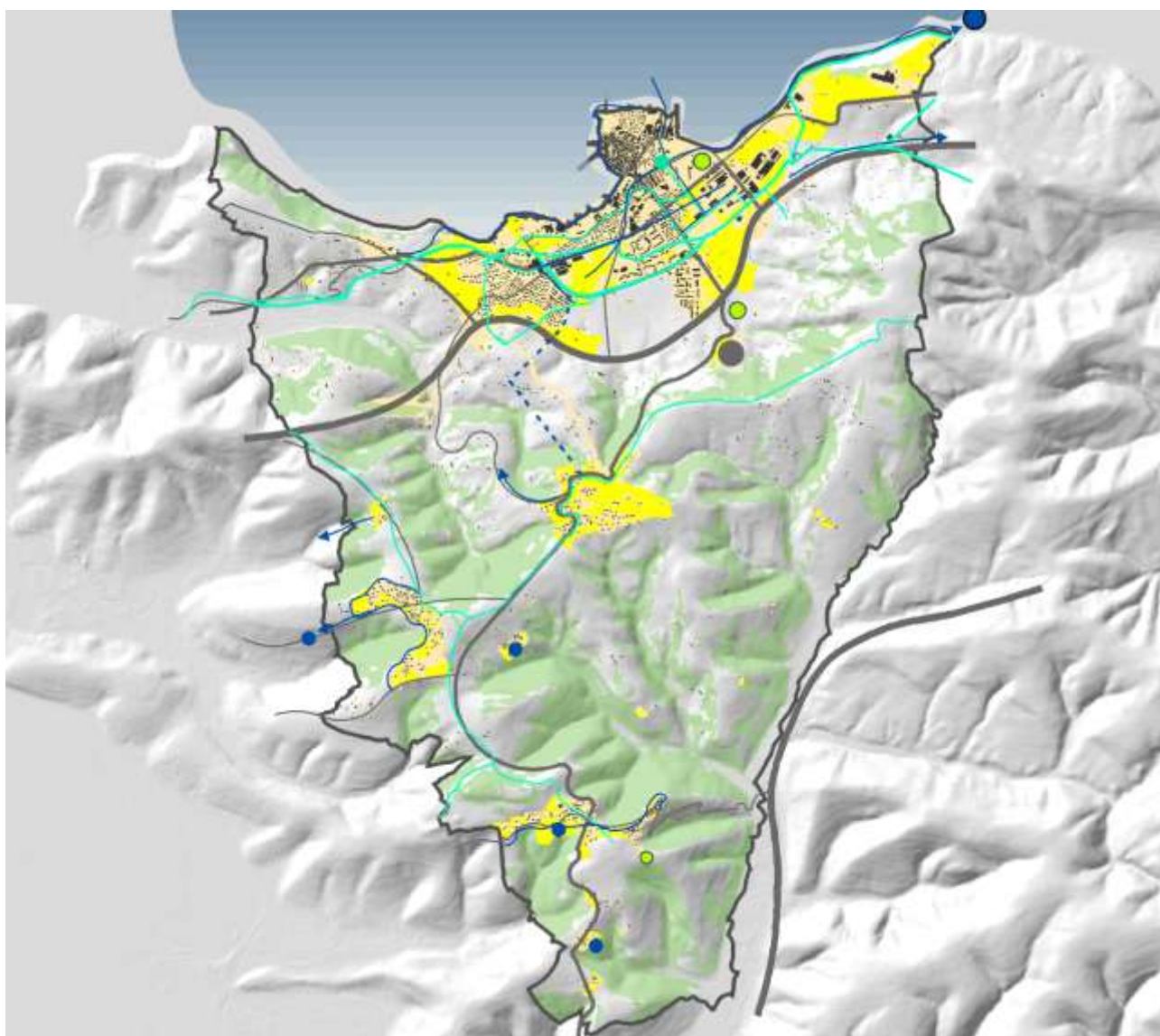


ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN OBČINE IZOLA

ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU V I. BRANJU



LJUBLJANA, 22. 2. 2021

Naročnik:

Občina Izola
Sončno nabrežje 8
6310 Izola



Odgovorni predstavnik naročnika:
g. Danilo Markočič, župan

Strokovni sodelavec:
mag. Tomaž Umek

Izdelovalec:

ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tomnškova 40
1000 Ljubljana



Odgovorni nosilec naloge:
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Namestnik vodje projekta:
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki:
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.
Nives Harmel, univ. dipl. ekon.
Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.

Projekt:

**ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN
OBČINE IZOLA**

Številka pogodbe:

P77/2020

Številka projekta:

249/2020

Ključne besede:

Elaborat programa opremljanja | Program opremljanja stavbnih
zemljišč | OPPN | opremljanje s komunalno opremo | Komunalni
prispevek

Datum:

22. 2. 2021

KAZALO

1	Uvod.....	6
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	6
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ	9
1.2.1	Naročnik.....	9
1.2.2	Izdelovalec.....	9
1.3	Namen in cilji POSZ.....	10
1.4	Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom	10
1.5	Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije	11
1.6	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov	11
2	Analiza stanja obstoječe komunalne opreme	15
2.1	Cestno omrežje.....	15
2.1.1	Opis obstoječega cestnega omrežja	15
2.1.2	Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja.....	16
2.2	Kanalizacijsko omrežje	17
2.2.1	Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja	17
2.2.2	Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	17
2.3	Vodovodno omrežje	19
2.3.1	Opis obstoječega vodovodnega omrežja	19
2.3.2	Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja.....	20
2.4	Prostori za ravnanje z odpadki.....	21
2.4.1	Opis obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki.....	21
2.4.2	Ocena vrednosti obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki	21
2.5	Javne površine.....	22
2.5.1	Opis obstoječih javnih površin	22
2.5.2	Ocena vrednosti obstoječih javnih površin.....	22
3	Podatki o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme	23
3.1	Ocenjene površine gradbenih parcel stavb	23
3.2	Ocenjene bruto tlorisne površine objektov	24
4	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	26
4.1	Oskrbna območja.....	26
4.2	Skupni in dejanski stroški	27
4.2.1	Skupni stroški komunalne opreme	27
4.2.2	Dejanski stroški komunalne opreme	27
4.3	Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere.....	28
4.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	29
4.5	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o).....	30
4.6	Faktor namembnosti objekta (F_n)	30
4.7	Faktor površine (F_p) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti	31
4.8	Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})	31
5	Izračun komunalnega prispevka	32
5.1	Izračun komunalnega prispevka	32
5.2	Informativni izračun komunalnega prispevka	34
6	Opozorilo o celovitosti Elaborata programa opremljanja.....	35

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Vrste, dolžine in površine cest na območju občine	15
Preglednica 2: Ostale prometne površine	15
Preglednica 3: Javna razsvetljava in prižigališča	15
Preglednica 4: Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja v občini Izola	16
Preglednica 5: Vrste, tip in dolžina kanalizacijskega omrežja v občini Izola	17
Preglednica 6: Objekti obstoječega kanalizacijskega omrežja v občini Izola	17
Preglednica 7: Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja v občini Izola	18
Preglednica 8: Vrste, material in dolžine vodovodnega omrežja v občini Izola	19
Preglednica 9: Objekti vodooskrbnega omrežja v občini Izola	20
Preglednica 10: Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja v občini Izola	20
Preglednica 11: Prostori za ravnanje z odpadki na območju občine Izola	21
Preglednica 12: Ocena vrednosti obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki v občini Izola	21
Preglednica 13: Javne površine na območju občine Izola	22
Preglednica 14: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin v občini Izola	22
Preglednica 15: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Izola	23
Preglednica 16: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Izola	25
Preglednica 17: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	27
Preglednica 18: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov	27
Preglednica 19: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	28
Preglednica 20: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{p0})	28
Preglednica 21: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{t0})	29
Preglednica 22: Faktorji namembnosti objekta (F_n)	30
Preglednica 23: Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})	31

KARTOGRAFSKE PRILOGE

- Priloga 1 - Prikaz cestnega omrežja in oskrbnega območja cest
- Priloga 2 - Prikaz kanalizacijskega omrežja in oskrbnega območja kanalizacije
- Priloga 3 - Prikaz vodovodnega omrežja in oskrbnega območja vodovoda
- Priloga 4 - Prikaz prostorov za ravnanje z odpadki in oskrbnega območja prostorov za ravnanje z odpadki
- Priloga 5 - Prikaz javnih površin in oskrbnega območja javnih površin

SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC OZ. OKRAJŠAV

KRATICA	POMEN
BCP	Banka cestnih podatkov
BTPO	Bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov
ČN (RČN)	Čistilna naprava (Rastlinska čistilna naprava)
DpO : DtO	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpO) in deležem površine objekta (DtO)
EPO	Elaborat programa opremljanja
Fn	Faktor namembnosti objekta
Fp	Faktor površine
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GZ	Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20)
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OSO	Oskrbno območje
PE	Populacijska enota
POSZ	Program opremljanja stavbnih zemljišč
Psz(i)	Prispevna stopnja zavezanca (%)
REN	Register nepremičnin
Uredba	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)
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)

1 UVOD

1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Izola je ena izmed štirih slovenskih obalnih občin in ena izmed osmih iz Obalno Kraške regije. Površina občine je 28,6 km², kar predstavlja 0,1% slovenskega ozemlja, s čimer se po površini uvršča na 182. mesto med slovenskimi občinami.

Območje Občine Izola tvorita obala in zaledje. Prepoznavno je po submediteranskem podnebjju z višjimi temperaturami, osončenostjo, vetrovnostjo in sušnostjo kot drugi predeli Slovenije. V skladu z regionalno razdelitvijo krajinskih tipov sodi med prave primorske regije in se deli na Slovensko obalo in Slovensko Istro. Izola skupaj z mesti Koper in Piran predstavlja nacionalno središče in središče mednarodnega pomena, ki zmore polnovredno sodelovati s čezmejnimi območji Italije in Hrvaške na področjih turizma, drugih gospodarskih vej, prometa in kulture. Je pomembno medobčinsko središče obalnih občin ter eno od regionalnih središč Obalno – kraške regije. Skupaj z naseljem Jagodje je občinsko središče in deluje kot središče družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih, gospodarskih in drugih dejavnosti.

Občina ima po podatkih Statističnega urada RS za leto 2020 16.589 prebivalcev, kar predstavlja 0,77 % vseh prebivalcev Slovenije. Od leta 2008 se število prebivalcev ni bistveno povečalo. Območje občine je s stopnjo poseljenosti 558 prebivalcev/km² nadpovprečno poseljeno, saj je gostota prebivalstva petkrat večja od državnega povprečja. Povprečna starost prebivalcev je 44,4 let. V občini je evidentiranih 6.968 gospodinjstev, 4.454 družin in 8077 stanovanj. 73 % stanovanj je stalno naseljenih, 6 % pa je počitniških stanovanj. Povprečna velikost stanovanja je 65 m².

Občina ima devet naselij: Baredi, Cetore, Dobrava, Izola, Jagodje, Korte, Malija, Nožed in Šared. Ustvarjen je poselitveni vzorec občine, kjer je očitna delitev na ozek, gosto naseljen urbaniziran obalni pas in globoko zaledje z nizko gostoto poselitve. Večina prebivalcev in dejavnosti je zgoščena v ožjem obalnem pasu v urbanem prostoru mesta Izola. Na tem območju, v katerega poleg Izole spadata še naselji Jagodje in Dobrava, živi 13.748 prebivalcev ali 86 % vseh prebivalcev občine. Vasi v zaledju predstavljajo območje redko razsejane koncentrirane poselitve, kjer skupno živi 2.261 prebivalcev. Blaga rast prebivalstva je zaznana v vseh naseljih, le v Jagodju je v primerjavi z letom 2008 število prebivalcev v letu 2016 nižje. Število prebivalcev se najhitreje večja v naseljih Baredi, Korte in Izola. Občina je razdeljena na pet krajevnih skupnosti: Korte, Jagodje, Dobrava, Livade, Staro mesto in Haliaetum.

Pomembno lokalno središče ostajajo Korte kot središčno naselje izolskega zaledja, kjer so že danes locirane nekatere osnovne oskrbne dejavnosti. Korte, ki imajo med naselji zaledja največje število ter visoko gostoto prebivalstva, morajo krepiti svojo vlogo ter izboljševati opremljenost. Kot pomembno lokalno središče se načrtuje tudi Šared, ki danes beleži deficit dejavnosti, vendar pa je zaradi velike prostorske rezerve stavbnih zemljišč in za turizem atraktivne lege potencialni generator bodočega razvoja. Na nivoju lokalnega središča je naselje Malija. V njem je treba zagotavljati osnovno oskrbo prebivalstva in osnovni nivo družbenih dejavnosti. Vsa ostala naselja v občini, Cetore, Baredi, Dobrava, Nožed služijo pretežno bivanju z dopolnilnimi dejavnostmi.

V Občini Izola so določena območja naselij:

- mesto Izola, ki vključuje naselje Jagodje, območje Belvedere, območje vzhodne izolske obale, bolnišnico in območje do izolske obvoznice,
- naselja Šared, Korte, Malija, Cetore.

Razpršena gradnja se pojavlja na pobočju med Šaredom in Jagodjem ter na območjih naselij Malija, Baredi in Dobrava.

Promet v občini Izola temelji na cestnem prometu z možnostjo dopolnjevanja z morskim prometom ter navezavo na železniški promet v Kopru in letalski promet v Portorožu. Hrbtenica cestnega prometa je hitra cesta Koper – Izola – Lucija (H6), ki bo nosilka prometnih povezav na vseh ravneh, tako meddržavnih prometnih tokov (Hrvaška, Italija), državnih oziroma regionalnih povezav v smeri obalnih mest ter tudi lokalnega prometa, saj bo z njo razbremenjena cestna mreža Izole. Predvsem na nivoju meddržavnega prometa bo pomembno vlogo prevzela predvidena HC Koper – Dragonja (H5), ki bo razbremenila današnjo glavno cesto Koper – Dragonja (G1-111). Slednja ima pomembno vlogo pri navezovanju izolskega zaledja na regijski prometni sistem. Na regionalnem nivoju je pomembna nosilka povezav tudi glavna cesta Koper – Sečovlje (G2-111). Izredno slaba navezanost izolskega zaledja na mesto se bo izboljšala z izgradnjo slemenske ceste od Jagodja na Šared in po slemenu do Markova. Izola se v mednarodne prometne tokove z javnim pristaniščem vključuje tudi na morju.

Občina Izola odmerja komunalni prispevek na podlagi *Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Izola – Comune di Isola (Uradne objave Občine Izola št. 5/09, 24/11, 17/12 in 4/14)*.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprejetje OPN in sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena *Zakona o urejanju prostora*.

Podlaga za pripravo odloka je elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Izola (naročnik) odločila za izdelavo Elaborata programa opremljanja za območje OPN Občine Izola in na podlagi te odločitve naročila izdelavo pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. .

Elaborat programa opremljanja je izdelan v skladu z *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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20)*.

Z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Za določitev podlag iz prejšnjega odstavka se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

- opis območja opremljanja in komunalno opremo na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
- podatke o površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah stavb,
- opis obstoječe komunalne opreme in določitev stroškov obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1 Naročnik

Naročnik:	Občina Izola Sončno nabrežje 8 6310 Izola
Župan:	g. Danilo Markočič
Matična številka:	5874190000
ID št. za DDV:	SI 16510801
Telefon:	(05) 66 00 100
Faks:	(05) 66 00 110
e-pošta:	posta.oizola@izola.si
Predstavnika naročnika:	mag. Tomaž Umek

1.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec:	ZaVita, svetovanje, d.o.o. Tominškova 40 1000 Ljubljana
Direktor:	Matjaž Harmel
Matična številka:	6158234000
ID št. za DDV:	SI 92303633
Telefon:	041/ 711-794
Faks:	/
e-pošta:	info@zavita.si
Predstavnika izvajalca:	Matevž Premelč in Klemen Strmšnik

1.3 Namen in cilji POSZ

Namen EPO in POSZ je analiza obstoječe komunalne opreme na območju OPN, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Cilji izdelave EPO in POSZ so:

- analiziranje stanja obstoječe komunalne opreme;
- določitev podatkov o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme;
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

1.4 Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom

Za pripravo EPO in POSZ so bili upoštevani spodaj navedeni predpisi:

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),*
- *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20),*
- *Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE in 158/20),*
- *Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18),*
- *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18),*
- *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), v nadaljevanju Uredba.*

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2).

V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Za določitev podlag iz prejšnjega odstavka se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Stroški obstoječe komunalne opreme se določijo na podlagi:

- podatkov iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki (register osnovnih sredstev), ali
- nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema, ali
- dejanskih stroškov izvedenih investicij.

Pri določitvi stroškov obstoječe komunalne opreme na način iz druge ali tretje alineje prejšnjega odstavka se smiselno upoštevajo določbe četrtega odstavka 7. člena uredbe. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izvede skladno s 23. členom Uredbe.

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpO) in deležem površine objekta (DtO) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta F_n in
- psz(i): prispevna stopnja zavezanca (%).

1.5 Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije

Za pripravo EPO in POSZ so bili upoštevanih spodaj navedeni prostorski akti, strokovne podlage in druge dokumentacije:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Izola (Uradni list RS, št. __/__),
- Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Izola, LUZ, marec 2009,
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Izola – Comune di Isola (Uradne objave Občine Izola št. 5/09, 24/11, 17/12 in 4/14),
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti pravic na delu cestne infrastrukture (Cestno omrežje v občini Izola), Sving konzultanti d.o.o., november 2018, pod št. poročila: 14AP-12-18.

1.6 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

Bruto tlorisna površina stavbe je zmogljivost objekta, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836 (*Uredba*).

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča (*Uredba*).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje

in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom) (ZUreP-2).

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (ZUreP-2).

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe (ZUreP-2).

Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena (ZUreP-2).

Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina (ZUreP-2).

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (ZUreP-2).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. (ZUreP-2).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini (ZUreP-2).

Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
- ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

Omrežja so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega zemljišča lahko uporabi tudi druge evidence s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci infrastrukturnih vodov (*ZUreP-2*).

Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se po tej uredbi ne šteje za novo komunalno opremo (*Uredba*).

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt (*ZUreP-2*).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (*ZUreP-2*).

Nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin (*ZUreP-2*).

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture (*ZUreP-2*).

Obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe (*Uredba*).

Pogodba o opremljanju je dogovor med investitorjem ali investitorico in občina s katerim se dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-2*).

Površina zemljišča pod stavbo je površina, določena v skladu s predpisi, ki določajo evidentiranje nepremičnin (*Uredba*).

Program opremljanja stavbnih zemljišč je dokument s katerim se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njihovih

elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (*ZUreP-2*).

Razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča (*ZUreP-2*).

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov (*ZUreP-2*).

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (*Uredba*).

Uporaba komunalne opreme pomeni uporabo tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt lahko uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Med to komunalno opremo praviloma spadajo objekti grajenega javnega dobrega v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (parki, zelenice, igrišča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ipd. (*Uredba*).

2 ANALIZA STANJA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

2.1 Cestno omrežje

2.1.1 Opis obstoječega cestnega omrežja

Javne ceste so prometne površine, ki so splošnega pomena za promet in jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo ceste, in pravili cestnega prometa. V občini so torej kategorizirane državne in občinske ceste. Direkcija RS za ceste upravlja z državnimi cestami, Občina pa z občinskimi. Upravljevec gozdnih cest je Zavod za gozdove Slovenije.

Hrbtenica cestnega prometa je hitra cesta Koper – Izola – Lucija (H6), ki bo nosilka prometnih povezav na vseh ravneh, tako meddržavnih prometnih tokov (Hrvaška, Italija), državnih oziroma regionalnih povezav v smeri obalnih mest ter tudi lokalnega prometa, saj bo z njo razbremenjena cestna mreža Izole. Predvsem na nivoju meddržavnega prometa bo pomembno vlogo prevzela predvidena HC Koper – Dragonja (H5), ki bo razbremenila današnjo glavno cesto Koper - Dragonja (G1-111). Slednja ima pomembno vlogo pri navezovanju izolskega zaledja na regijski prometni sistem. Na regionalnem nivoju je pomembna nosilka povezav tudi glavna cesta Koper – Sečovlje (G2-111). Izredno slaba navezanost izolskega zaledja na mesto se bo izboljšala z izgradnjo slemenske ceste od Jagodja na Šared in po slemenu do Markovcev. Dolžine cest, ki so v upravljanju Občine Izola po posamezni kategoriji ceste, so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Vrste, dolžine in površine cest na območju občine

Vrsta omrežja	Vrsta ceste	Dolžina [m]	Vir podatkov
Omrežje občinskih cest	Lokalna cesta (LC)	34.848,00	Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Izola (Občina Izola, november 2020)
	Javne poti (JP)	84.697,00	
	Zbirne mestne ceste (LZ)	4.911,00	
	Mestne in krajevne ceste (LK)	2.566,00	
CESTE SKUPAJ		127.022,00	

Po podatkih občine Izola je na območju občine Izola tudi 6,9 km kolesarskih poti in 32,6 km pločnikov

Preglednica 2: Ostale prometne površine

Vrsta omrežja	Vrsta	Dolžina [m]	Povprečna širina [m]	Površina [m ²]	Vir podatkov
Ostale prometne površine	Kolesarske poti	6.941,00	2,41	16.696,40	BCP (Občina Izola, februar 2020)
	Pločniki	32.640,00	1,86	60.634,20	
CESTE SKUPAJ		77.330,60		77.330,60	

V občini Izola je tudi 2.473 svetilk in 76 prižigališč javne razsvetljave, ki služijo razsvetljevanju ceste in ostalih javnih površin.

Preglednica 3: Javna razsvetljava in prižigališča

Vrsta omrežja	Vrsta objekta	Enota	Vrednost	Vir podatkov
Javna razsvetljava	Svetilke javne razsvetljave	kos	2.473	Občina Izola, februar 2021
	Prižigališča javne razsvetljave	kos	76	
JAVNA RAZSVETLJAVA SKUPAJ			2.549	

Podatki o cestah, pločnikih, kolesarskih poteh in javni razsvetljavi, ki so bili uporabljeni kot vhodni podatek za izdelavo elaborata, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro. Prikaz cestnega omrežja je podan v kartografski prilogi 1.

2.1.2 Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse zgrajene ceste, ki so opredeljene kot javno dobro. Prav tako za celotno cestno omrežje ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječega cestnega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov ki so bili določeni v Poročilu o izvršeni oceni vrednosti pravic na delu cestne infrastrukture (Cestno omrežje v občini Izola), Sving konzultanti d.o.o., november 2018, pod št. poročila: 14AP-12-18. Določene vrednosti obstoječe komunalne opreme ima občina Izola svojih evidencah (kolesarske poti, javna razsvetljava, prenova javne razsvetljave v letu 2020, drugo iz registra OS), za ostale pa je bila ocenjena vrednost nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema. Vrednosti obstoječega cestnega omrežja so prikazane v preglednici 4.

Preglednica 4: Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja v občini Izola

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]	Vir podatkov
Cenitev cestnega omrežja v občini Izola	Nadomestitveni stroški vrednosti iz cenitve cestnega omrežja v občini Izola	35.389.716,00	Občina Izola, januar 2021
Kolesarske poti - Občina Izola	Nabavne vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih ima Občina Izola v svojih evidencah	529.297,04	
Drugo iz registra OS		688.217,00	
Javna razsvetljava register OS		1.860.134,65	
Prenova javne razsvetljave v letu 2020 (koncesionar)		854.215,95	
Prenova javne razsvetljave (drogovi in prižigališča)	Nadomestitveni stroški, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme	1.049.970,66	
Kolesarske poti (BCP)		762.524,59	
Pločniki (BCP)		2.769.163,91	
VREDNOST CESTNEGA OMREŽJA		43.903.239,80	

Skupna vrednost obstoječega cestnega omrežja tako znaša 43.903.239,80 €.

2.2 Kanalizacijsko omrežje

2.2.1 Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja

Stanje pokritosti z javnim kanalizacijskim omrežjem v Občini Izola je najboljše v Izoli in Jagodju, kjer dosega kar 95% vseh potreb. Omrežje je izvedeno pretežno v mešanem sistemu. Glavna zbirna kanala sta M in Ž, ki odpadne vode vodita v črpališče Izola, od koder se odplake prečrpavajo po zbirnem kanalu vzdolž obalne ceste do čistilne naprave v Kopru s kapaciteto 84.500 PE. V čistilni napravi se izvajajo primarna, sekundarna in terciarna stopnja čiščenja, učinek čiščenja odpadne vode pa znaša med 90 in 95%. Naselje Malija z Malo Sevo ima izgrajen kanalizacijski sistem, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo Piran z enako stopnjo čiščenja kot koprsko. Lastne kanalizacijske sisteme s čistilnimi napravami imata naselji Korte in Cetore. Šared nima izgrajenega kanalizacijskega omrežja. Skupna dolžina kanalizacijskega omrežja v občini Izola znaša 217,5 km, podrobnejši podatki pa so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Vrste, tip in dolžina kanalizacijskega omrežja v občini Izola

Vrsta kanalizacijskega omrežja	Tip kanalizacijskega omrežja	Dolžina [m]	Vir podatkov
Fekalni kanal	gravitacijski	40.436,11	Občina Izola, januar 2021
	tlačni	96,27	
	ni podatka	25,88	
Mešani kanal	gravitacijski	47.773,46	
	tlačni	100,59	
	ni podatka	9,54	
Meteorni kanal	gravitacijski	110.044,41	
	tlačni	948,83	
	ni podatka	35,97	
Transportni kanal	gravitacijski	310,56	
	tlačni	2.436,85	
	ni podatka	3,09	
Ni podatka	gravitacijski	15.286,65	
Skupaj dolžina kanalizacijskega sistema		217.508,21	

V spodnji preglednici so podani podatki o objektih kanalizacijskega omrežja.

Preglednica 6: Objekti obstoječega kanalizacijskega omrežja v občini Izola

Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Čistilna naprava	8	Občina Izola, januar 2021
Črpališče	4	
Razbremenilnik	8	
SKUPAJ OBJEKTOV	20	

Prikaz kanalizacijskega omrežja je podan v kartografski prilogi 2.

2.2.2 Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno kanalizacijsko omrežje, razpolaga pa z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig za celotno kanalizacijsko omrežje. Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi nabavnih vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Komunala Izola in Občina Izola v svojih evidencah. Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja so prikazane v preglednici 7.

Preglednica 7: Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja v občini Izola

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]	Vir podatkov
Kanalizacija register OS - Komunala Izola	Nabavne vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Komunala Izola in Občina Izola v svojih evidencah	9.817.356,47	Občina Izola, januar 2021
Čistilna naprava		4.751.206,98	
Fekalni kolektor (vrednost na dan 31.12.2020)		721.885,31	
Kanalizacija register OS - Občina Izola		6.440.221,47	
VREDNOST KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)		21.730.670,23	

Skupna vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja tako znaša 21.730.670,23 € brez DDV.

2.3 Vodovodno omrežje

2.3.1 Opis obstoječega vodovodnega omrežja

Vsa naselja znotraj občine so priključena na vodovodno omrežje, ki se napaja iz vodnega vira Rižana, edinega lastnega vira obalnega območja, oziroma z nakupom vode iz sosednjih vodovodnih sistemov, to je Kraškega vodovoda (vodni vir Klariči) ter Istrskega vodovoda Buzet (vodni vir Gradole). Nekateri predeli oz. nekateri deli naselij nimajo urejenih ustreznih tlačnih razmer. To velja predvsem za najvišji del naselja Malija, Šared in Belvedere-Ronek, znotraj samega mesta pa višji del cone mestne obrti (CMO, Pregavor) in območje deponije komunalnih odpadkov. Naselja imajo za oskrbo s požarno vodo preko 600 hidrantov. Skupna dolžina vseh vodovodnih sistemov v upravljanju občine Izola znaša 122 km, podrobnejši podatki pa so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 8: Vrste, material in dolžine vodovodnega omrežja v občini Izola

Vrsta omrežja	Material	Dolžina [m]	Vir podatkov
Magistralno vodovodno omrežje	Azbest cement, vlaknocement	1.321,41	Občina Izola, januar 2021
	Jeklo in nerjaveče jeklo	8.617,77	
	Nodularna litina	321,88	
	Ni podatka	50,39	
Primarno vodovodno omrežje	Azbest cement, vlaknocement	6.413,31	
	Beton	19,29	
	Jeklo in nerjaveče jeklo	4.700,26	
	Lito železo	5.582,62	
	Nodularna litina	13.458,47	
	Polietilen HD	8,08	
	Pocinkano železo	2,39	
	Polivinil klorid	1.968,05	
	Ni podatka	1.101,01	
Sekundarno vodovodno omrežje	Azbest cement, vlaknocement	6.464,25	
	ALK	452,94	
	Jeklo in nerjaveče jeklo	47,38	
	Lito železo	2.127,40	
	Nodularna litina	39.988,75	
	Polietilen HD	18.651,70	
	Polietilen LD	63,88	
	Pocinkano železo	1.174,23	
	Polivinil klorid	6.953,10	
	TPE	1.127,52	
Ni podatka	Ni podatka	392,19	
	Nodularna litina	586,86	
	Polietilen HD	544,42	
Skupaj dolžina vodovodnega sistema		122.139,52	

Poleg vodovodnega omrežja je v občini Izola še kar nekaj objektov, ki služijo vodovodni oskrbi in so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 9: Objekti vodooskrbnega omrežja v občini Izola

Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Vodohran	12	Občina Izola, januar 2021
Prečrpališče	5	
Raztežilnik	23	
Hidranti	609	
SKUPAJ OBJEKTOV	649	

Prikaz vodovodnega omrežja je podan v kartografski prilogi 3.

2.3.2 Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno vodovodno omrežje, razpolaga pa z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig za celotno vodovodno omrežje. Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi nabavnih vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Rižanski vodovod Koper in Občina Izola v svojih evidencah in so prikazane v preglednici 10.

Preglednica 10: Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja v občini Izola

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]	Vir podatkov
Vodovod register OS - Rižanski vodovod Koper	Nabavne vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Rižanski vodovod Koper in Občina Izola v svojih evidencah	26.806.201,30	Občina Izola, januar 2021
Vodovod register OS - Občina Izola		667.188,18	
VREDNOST VODOVODNEGA OMREŽJA BREZ DDV (po 76.a členu ZDDV-1)		27.473.389,48	

Skupna vrednost obstoječega vodovodnega omrežja tako znaša 27.473.389,48 € brez DDV.

2.4 Prostori za ravnanje z odpadki

2.4.1 Opis obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki

V vseh naseljih je organizirano zbiranje in odvoz odpadkov. Naselja so opremljena z zbiralnimi odpadki za ločeno zbiranje odpadkov, skupno je upoštevano 278 obstoječih zbiralnic. Zbiralnica je prostor, kjer so nameščene posode za ločeno zbiranje sekundarnih surovin za določen bivalni okoliš. Stalno odlaganje komunalnih odpadkov zagotavlja občina.

V Občini Izola ni centra za ravnanje z odpadki, zato se tej zbirajo in odvažajo iz občine. Danes se na območju obale zbere 39% odpadkov kot ločeno zbrani odpadki. Zbirni center za ravnanje z odpadki je umeščen ob območju nekdanjega odlagališča.

Preglednica 11: Prostori za ravnanje z odpadki na območju občine Izola

Vrsta	Število [kos]	Vir podatkov
Zbiralnice (ekološki otoki)	278	Občina Izola, februar 2021
Zbirni center za ravnanje z odpadki	1	

Vse lokacije zbiralnic in zbirni center, ki so bile uporabljene kot vhodni podatek za izdelavo programa opremljanja, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro. Prikaz lokacij obstoječih zbiralnic in zbirnega centra je podan v prilogi 4.

2.4.2 Ocena vrednosti obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse zgrajene prostore za ravnanje z odpadki, razpolaga pa z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi nabavnih vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Komunala Izola in Občina Izola v svojih evidencah in so prikazane v preglednici 12.

Preglednica 12: Ocena vrednosti obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki v občini Izola

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]	Vir podatkov
Deponija in zbirni center register OS - Komunala	Nabavne vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Komunala Izola in Občina Izola v svojih evidencah	1.733.122,44	Občina Izola, januar 2021
Deponija in zbirni center register OS - Občina Izola		1.114.892,49	
Zbiralnice (ekološki otoki)		257.347,93	
VREDNOST PROSTOROV ZA RAVNANJE Z ODPADKI		3.105.362,86	

Skupna vrednost obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki tako znaša 3.105.362,86 €.

2.5 Javne površine

2.5.1 Opis obstoječih javnih površin

Na območju občine Izola se javne odprte in zelene površine nahajajo pretežno v mestnem območju. Pod javne odprte in zelene površine štejemo: zelene površine, javna parkirišča, peš cone in trge, otroška igrišča in parke. Javne odprte in zelene površine se že v osnovi šteje med t.i. kolektivno komunalno opremo, za katero je značilno, da je konkreten uporabnik težko določljiv. V programu opremljanja za občino Izola so upoštevane samo tiste površine, ki jih koristijo vsi občani in so locirane v mestnem središču.

Preglednica 13: Javne površine na območju občine Izola

Vrsta	Velikost [m ²]	Vir podatkov
Igrišča (znane nabavne vrednosti)	15.076,80	Občina Izola, januar 2021
Parki (znane nabavne vrednosti)	19.971,80	
Druge javne površine (nabavne vrednosti niso znane)	73.461,90	
Parkirišča (znane nabavne vrednosti)	19.334,40	
Parkirišča v najemu (nabavne vrednosti niso znane)	14.511,96	
Parkirišča (nabavne vrednosti niso znane)	49.926,24	
Skupaj	192.283,10	

Vse lokacije javnih površin so bile uporabljene kot vhodni podatek za izdelavo elaborata, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro. Prikaz lokacij obstoječih javnih površin je podan v kartografski prilogi 5.

2.5.2 Ocena vrednosti obstoječih javnih površin

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse obstoječe javne površine, ki so opredeljene kot javno dobro. Prav tako ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig za vse javne površine. Vrednost obstoječih javnih površin, ki je uporabljena v tem EPO, je bila delno določena na podlagi na podlagi nabavne vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih ima Občina Izola v svojih evidencah, za ostale pa je bila ocenjena vrednost nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema. Vrednosti obstoječih javnih površin so prikazane v preglednici 14.

Preglednica 14: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin v občini Izola

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]	Vir podatkov
Parkirišča - Občina Izola	Nabavne vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih ima Občina Izola v svojih evidencah	576.257,37	Občina Izola, januar 2021
Pristaniška infrastruktura - Občina Izola		9.588.655,58	
Rekreacijska infrastruktura - Občina in CKŠP		3.891.831,56	
Parki - Občina Izola		130.084,19	
Pokopališča - Občina Izola		794.636,55	
Javne površine - Občina Izola		1.495.540,37	
Urbana oprema - Občina Izola		549.585,48	
Druge javne površine	Nadomestitveni stroški, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme	2.499.908,46	
Parkirišča v najemu		1.121.774,43	
Parkirišča		4.708.543,79	
VREDNOST JAVNIH POVRŠIN		25.356.817,78	

Skupna vrednost obstoječih javnih površin tako znaša 25.356.817,78.

3 PODATKI O OSKRBNIH OBMOČJIH OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

3.1 Ocenjene površine gradbenih parcel stavb

Ocenjena vsota površin gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota vseh gradbenih parcel oziroma njihovih delov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, na katerih je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dovoljeno graditi stavbo ali je že zgrajena stavba, za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Izola. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture (O) in površine cest (PC). Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CD, CU, E, IG, PO, PR, SK, SS, ZD, ZK, ZS in ZP), površine OPPN CMI vzhod (PEUP oznaka: IZ-05/01) in OPPN Šared (PEUP oznaka: ŠA-01, ŠA-2, ŠA-03) za katere je bil že izdelan Odlok o odmeri komunalnega prispevka in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo (to so območja z PEUP oznako: IZ-01/05, IZ-01/10, IZ-01/11, IZ-02/02, IZ-05/13, IZ-06/02, IZ-06/03, IZ-06/10, IZ-06/11, IZ-06/09, IZ-07/07 in IZ-08/02).

Preglednica 15: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Izola

Oznaka oskrbnega območja	Skupna površina gradbenih parcel	Površina gradbenih parcel, ki se izloči	Površina gradbenih parcel
OSO_C	5.594.500,74	2.063.542,97	3.530.957,77
OSO_K	5.199.003,19	1.852.839,39	3.346.163,80
OSO_V	5.577.703,10	2.058.163,13	3.519.539,97
OSO_PRO	5.594.500,74	2.063.542,97	3.530.957,77
OSO_JP	5.594.500,74	2.063.542,97	3.530.957,77

3.2 Ocenjene bruto tlorisne površine objektov

Ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Kot vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne bruto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Izola (Uradni list RS, št. ___/___). Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Izola so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Izola (kataster stavb) (GURS, november 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Izola v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 4.987 objektov, od tega 3.965 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 1.022 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Izola je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 1.607.968,07 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Izola trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Izola prostora še za 748 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 252.786,64 m². Število stavb s skupno in povprečno površino stavb na oskrbnem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena bruto tlorisna površina stavb na oskrbnem območju.

Preglednica 16: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Izola

Oznaka oskrbnega območja	Število objektov	Povprečna površina objektov	Bruto tlorisne površine objektov	Vir
OSO_C - obstoječi objekti	4.987	322,43	1.607.968,07	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Izola, januar 2021)
OSO_C - predvideni objekti	784	322,43	252.786,64	Ocena ZaVita, januar 2021
OSO_C - skupaj			1.860.754,71	/
OSO_K - obstoječi objekti	3.525	410,82	1.448.141,44	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Izola, januar 2021)
OSO_K - predvideni objekti	540	410,82	221.842,94	Ocena ZaVita, januar 2021
OSO_K - skupaj			1.669.984,38	/
OSO_V - obstoječi objekti	3.911	386,54	1.511.747,83	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Izola, januar 2021)
OSO_V - predvideni objekti	617	386,54	238.493,59	Ocena ZaVita, januar 2021
OSO_V - skupaj			1.750.241,42	/
OSO_PRO - obstoječi objekti	4.987	322,43	1.607.968,07	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Izola, januar 2021)
OSO_PRO - predvideni objekti	784	322,43	252.786,64	Ocena ZaVita, januar 2021
OSO_PRO - skupaj			1.860.754,71	/
OSO_JP - obstoječi objekti	4.987	322,43	1.607.968,07	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Izola, januar 2021)
OSO_JP - predvideni objekti	784	322,43	252.786,64	Ocena ZaVita, januar 2021
OSO_JP - skupaj			1.860.754,71	/

4 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

4.1 Oskrbna območja

Uredba določa, da se za določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje, prostori za ravnanje z odpadki in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. členom Uredbe (v nadaljevanju OSO_C, OSO_PRO in OSO_JP), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah 1, 4 in 5.

Na območju občine Izola se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenju komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Izolater delih naselij Jagodje, Dobrava, Malija, Korte, Cetore in Šared. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Izola določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Občina Izola je upravljavec vodooskrbnih sistemov v vseh naseljih v občini Izola. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Izola določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih oskrbnih območjih, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnih območjih so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Izola. Na podlagi teh podatkov so bila za določitev oskrbnega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot: površine razpršene poselitve, športni centri, površine za turizem, osrednja območja centralnih dejavnosti, druga območja centralnih dejavnosti, območja energetske infrastrukture, gospodarske cone, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, ostale prometne površine, pristanišča površine podeželskega naselja, stanovanjske površine, pokopališča, površine za oddih, rekreacijo in šport, druge urejene zelene površine in parki.

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območje okoljske infrastrukture in površine cest.

V primeru cestnega omrežja, prostorov za ravnanje z odpadki in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Izola. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

4.2 Skupni in dejanski stroški

4.2.1 Skupni stroški komunalne opreme

Po tem EPO so skupni stroški izgradnje komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjih poglavjih. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 17: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	43.903.239,80
Kanalizacija	OSO_K	21.730.670,23
Vodovod	OSO_V	27.473.389,48
Prostori za ravnanje z odpadki	OSO_PRO	3.105.362,86
Javne površine	OSO_JP	25.356.817,78

4.2.2 Dejanski stroški komunalne opreme

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na oskrbnem območju je višina dejanskih stroškov komunalne opreme. Dejanski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Obračunske stroške se dobi, ko se od skupnih stroškov odštejejo naslednji stroški:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,
- sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,
- nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- zasebna vlaganja izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo,
- pretekla vlaganja (zasebna vlaganja občanov),
- delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške.

V skladu z zgoraj navedenim so bili od skupnih stroškov odšteti naslednji stroški predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 18: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Financiranje iz naslova	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	EU sredstva	217.529,76
		Proračun RS	38.387,60
Kanalizacija	OSO_K	EU sredstva	1.232.962,63
Vodovod	OSO_V	/	0,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OSO_PRO	/	0,00
Javne površine	OSO_JP	EU sredstva	2.553.871,90
		Proračun RS	343.110,63

Po tem programu opremljanja so skupni stroški obstoječe komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v predhodnem poglavju. Na podlagi izvedene analize, ki je

predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme, od katerih so bili v nadaljevanju odšteti stroški predstavljeni v prejšnji preglednici. Tako dobljeni dejanski stroški obstoječe komunalne opreme, so predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 19: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	43.647.322,44
Kanalizacija	OSO_K	20.497.707,60
Vodovod	OSO_V	27.473.389,48
Prostori za ravnanje z odpadki	OSO_PRO	3.105.362,86
Javne površine	OSO_JP	22.459.835,25

4.3 Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izvede po enačbah:

$$C_{po}(i) = S_o(i) / \sum A_{GP}(i) \text{ in } C_{to}(i) = S_o(i) / \sum A_{OBJEKT}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{po}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- $C_{to}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- $S_o(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{GP}(i)$: ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{OBJEKT}(i)$: ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

V spodnji preglednici so preračunani dejanski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na enoto mere gradbenih parcel (C_{po}).

Preglednica 20: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{po})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	3.530.957,77	43.647.322,44	12,36
Kanalizacija	OSO_K	3.346.163,80	20.497.707,60	6,13
Vodovod	OSO_V	3.519.539,97	27.473.389,48	7,81
Prostori za ravnanje z odpadki	OSO_PRO	3.530.957,77	3.105.362,86	0,88
Javne površine	OSO_JP	3.530.957,77	22.459.835,25	6,36

V spodnji preglednici so preračunani stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na enoto mere bruto tlorisna površina objektov (C_{to}).

Preglednica 21: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{to})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Bruto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	1.860.754,71	43.647.322,44	23,46
Kanalizacija	OSO_K	1.669.984,38	20.497.707,60	12,27
Vodovod	OSO_V	1.750.241,42	27.473.389,48	15,70
Prostori za ravnanje z odpadki	OSO_PRO	1.860.754,71	3.105.362,86	1,67
Javne površine	OSO_JP	1.860.754,71	22.459.835,25	12,07

4.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{to}) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta F_n in
- p_{sz(i)}: prispevna stopnja zavezanca (%).

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine (F_p). Občina določi vrednost F_p za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov. F_p se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina ne določi F_p, se šteje, da je F_p enak 2,5.

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina stavbe, določena na podlagi bruto tlorisne površine stavbe iz uradnih nepremičninskih evidenc, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, določene na ta način, se pri izračunu upošteva manjša površina.

Zgoraj navedeni določbi se uporabljata tudi, če ni na voljo natančnejših podatkov o površini gradbene parcele in bruto tlorisni površini stavbe v naslednjih primerih:

- pri odmeri komunalnega prispevka pred legalizacijo obstoječih objektov, če ta še ni bil odmerjen in plačan oziroma na drug način še niso bile izpolnjene obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka, in
- pri odmeri komunalnega prispevka v skladu s tretjim odstavkom 29. člena uredbe.

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna, se pri izračunu komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, določena na način iz drugega odstavka tega poglavja.

4.5 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o)

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum Dp_o ali $Dt_o = 0,3$, maksimum Dp_o ali $Dt_o = 0,7$ in $Dp_o + Dt_o = 1$. Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po tem EPO $Dp_o : Dt_o = 0,6 : 0,4$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za oskrbna območja na območju občine Izola.

4.6 Faktor namembnosti objekta (F_n)

Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta (F_n). Faktor F_n se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti F_n za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3. Vrednosti F_n za gradbene inženirske objekte se določijo v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3. F_n mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina v odloku za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezno vrsto objekta ne določi vrednosti F_n , se šteje, da je F_n za stavbe 1, F_n za gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege pa 0,5. Pri izračunu komunalnega prispevka se na območju občine Izola upoštevajo faktorji namembnosti, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 22: Faktorji namembnosti objekta (F_n)

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor namembnosti objekta (F_n)
111	Enostanovanjske stavbe	1,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	1,0
1122	Tri in večstanovanjske stavbe	1,3
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
121	Gostinske stavbe	1,1
122	Poslovne in upravne stavbe	1,0
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnost	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
1242	Garažne stavbe	1,3
125	Industrijske in skladiščne stavbe	1,3
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
1272	Obredne stavbe	0,7
1273	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene	0,7
1274	Druge stavbe, ki niso razvrščene drugje	0,7
23	Industrijski gradbeni kompleksi	1,3
2411	Športna igrišča	0,7
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1,3
2420	Drugi gradbeni inženirski objekti	0,5
3	Drugi gradbeni posegi	0,5

4.7 Faktor površine (F_p) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine (F_p). Občina določi vrednost F_p za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov. F_p se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme.

Pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti se na celotnem območju občine Izola za vse vrste objektov upošteva računski faktor površine 3.

4.8 Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})

Občina za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi prispevno stopnjo zavezanca (P_{sz}). Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}) mora biti enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na območju cele občine. P_{sz} je lahko največ 100 odstotkov. Če občina ne določi prispevne stopnje zavezanca, se šteje, da je prispevna stopnja zavezanca 100 odstotkov. Pri izračunu komunalnega prispevka na območju občine Izola se na posameznem oskrbnem območju upoštevajo prispevne stopnje zavezanca, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 23: Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}) [%]
Cestno omrežje	OSO_C	100
Kanalizacijsko omrežje	OSO_K	100
Vodovodno omrežje	OSO_V	100
Prostori za ravnanje z odpadki	OSO_PRO	100
Javne površine	OSO_JP	100

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 Izračun komunalnega prispevka

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, in sicer:

- če se komunalni prispevek odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če se objekt na obstoječo komunalno opremo priključuje posredno prek nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali prek nove komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, za katero program opremljanja ni sprejet, se posamezna vrsta komunalne opreme določi na podlagi programa opremljanja oziroma pogodbe o opremljanju,
- če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti, se komunalna oprema določi ob smiselnem upoštevanju petega in šestega odstavka 29. člena Uredbe.

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}(i)}$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² 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 m² bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t_o} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $P_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele (180. člen ZUreP-2), se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Slednje ne velja za stavbe, ki se jim gradbene parcele ne določijo zato, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna. Takšnim stavbam se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna tako od deleža, ki odpade na gradbeno parcelo, kot od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

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

$$KP_{\text{obstoječa}(i)} = A_{GIO} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n \times P_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- A_{GIO} : površina gradbenega inženirskega objekta,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme:

$$KP_{\text{obstoječa}} = \sum KP_{\text{obstoječa}(i)},$$

pri čemer je:

- $KP_{\text{obstoječa}}$ znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe zmogljivosti ali namembnosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti ali namembnosti objekta in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo že poravnani.

Če občina predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta, se pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo smiselno uporabijo določbe prejšnjega odstavka.

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve na zemljišču, na katerem je že bil odmerjen in plačan komunalni prispevek zaradi graditve, se ob smiselni uporabi sedmega odstavka 30. člena Uredbe, zavezancu upošteva že plačani komunalni prispevek v naslednjih primerih:

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo pridobljeno in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ali
- če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka.

5.2 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Izola. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 180,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 600,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja oskrbna območja: OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_PRO in OSO_JP.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina gradbene parcele (m²)</i>	600,00	m ²
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	180,00	m ²
<i>faktor dejavnosti</i>	1,0	(enostanovanjske stavbe)
<i>Dp_o</i>	0,6	
<i>Dt_o</i>	0,4	
<i>Cp_o</i>	33,54	EUR/m ²
<i>Ct_o</i>	65,17	EUR/m ²
<i>Prispevna stopnja zavezanca (psz)</i>		
<i>Cestno omrežje</i>	100	%
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	100	%
<i>Vodovodno omrežje</i>	100	%
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo	16.766,64	EUR

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 180,00 m² na gradbeni parceli velikosti 600,00 m² znaša 16.766,64 EUR.

6 OPOZORILO O CELOVITOSTI ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)*.

Pričujoči EPO in POSZ sta bila pripravljena na podlagi dokumentacije in podatkov, ki jih je izdelovalec pridobili s strani naročnika (Občina Izola) ter tokom usklajevanja z občinsko upravo Občine Izola.

Občina Izola odmerja komunalni prispevek na podlagi *Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Izola – Comune di Isola (Uradne objave Občine Izola št. 5/09, 24/11, 17/12 in 4/14)*.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprejetje OPN in sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programme opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Analiza obstoječe komunalne opreme je bila izvedena na podlagi dostopnih podatkov in informacij o dolžinah in karakteristikah posameznih vodov (digitalizirani podatki o vodih, podatki posredovani s strani Občine, upravljavcev komunalne opreme ipd.). V programu niso upoštevani stroški gradnje individualnih priključkov. Stroške gradnje individualnih priključkov nosijo investitorji sami in ne predstavljajo skupne vrednosti komunalne opreme.

Vrednost obstoječega cestnega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov ki so bili določeni v Poročilu o izvršeni oceni vrednosti pravic na delu cestne infrastrukture (Cestno omrežje v občini Izola), Sving konzultanti d.o.o., november 2018, pod št. poročila: 14AP-12-18. Določene vrednosti obstoječe komunalne opreme ima občina Izola svojih evidencah (kolesarske poti, javna razsvetljava, prenova javne razsvetljave v letu 2020, drugo iz registra OS), za ostale pa je bila ocenjena vrednost nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi nabavnih vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Komunala Izola in Občina Izola v svojih evidencah.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi nabavnih vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Rižanski vodovod Koper in Občina Izola v svojih evidencah.

Vrednost obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi nabavnih vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih imata Komunala Izola in Občina Izola v svojih evidencah.

Vrednost obstoječih javnih površin, ki je uporabljena v tem EPO, je bila delno določena na podlagi na podlagi nabavne vrednosti iz registra osnovnih sredstev, ki jih ima Občina Izola v svojih evidencah, za ostale pa je bila ocenjena vrednost nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema.

Uredba določa, da se določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje, prostori za ravnanje z odpadki in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. členom Uredbe (v nadaljevanju OSO_C, OSO_PRO in OSO_JP).

Na območju občine Izola se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenju komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Izolater delih naselij Jagodje, Dobrava, Malija, Korte, Cetore in Šared. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Izola določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Občina Izola je upravljavec vodooskrbnih sistemov v vseh naseljih v občini Izola. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Izola določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Izola. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture (O) in površine cest (PC). Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CD, CU, E, IG, PO, PR, SK, SS, ZD, ZK, ZS in ZP), površine OPPN CMI vzhod (PEUP oznaka: IZ-05/01) in OPPN Šared (PEUP oznaka: ŠA-01, ŠA-2, ŠA-03) za katere je bil že izdelan Odlok o odmeri komunalnega prispevka in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo (to so območja z PEUP oznako: IZ-01/05, IZ-01/10, IZ-01/11, IZ-02/02, IZ-05/13, IZ-06/02, IZ-06/03, IZ-06/10, IZ-06/11, IZ-06/09, IZ-07/07 in IZ-08/02).

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območje okoljske infrastrukture (O) in površine cest (PC).

V primeru cestnega omrežja, prostorov za ravnanje z odpadki in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Izola. V primeru kanalizacijskega

in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

Kot vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne bruto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Izola (Uradni list RS, št. __/__). Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Izola so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS.

Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Izola (kataster stavb) (GURS, november 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Izola v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 4.987 objektov, od tega 3.965 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 1.022 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Izola je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 1.607.968,07 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Izola trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Izola prostora še za 748 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 252.786,64 m². Število stavb s skupno in povprečno površino stavb na oskrbnem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena bruto tlorisna površina stavb na oskrbnem območju.

Dejanski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Izola. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna (gre za sredstva pridobljena iz drugih virov).

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.