



OBČINA STRAŽA
Ulica talcev 9
8351 STRAŽA

**Elaborat za pripravo odloka o podlagah za
odmero komunalnega prispevka za obstoječo
komunalno opremo na območju Občine Straža**

Projekt: Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Straža in iz njega izpeljava Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Straža

Naročnik: Občina Straža
Ulica talcev 9
8351 Straža

Odgovorna oseba: Dušan Krštinc, župan

Žig in podpis

Številka projekta: 14/2021

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

Žig in podpis

KAZALO

I. UVODNO POJASNILO	4
II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA	5
1. SPLOŠNI DEL ELABORATA	5
1.1. Pojmi in kratice	5
1.2. Podatki o naročniku	6
1.2.1. Naročnik	6
1.2.2. Izdelovalec	6
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	7
1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja	8
1.5. Opis območja obravnave	8
1.6. Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka	9
2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	10
2.1. Opis stanja komunalne opreme	10
2.1.1. Vodovod	10
2.1.2. Kanalizacijsko omrežje	11
2.1.3. Ceste	13
2.1.4. Ravnanje z odpadki	14
2.2. Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme	15
2.2.1. Vodovod	15
2.2.2. Kanalizacija	15
2.2.3. Ceste	16
2.2.4. Ravnanje z odpadki	16
2.3. Površine oskrbnih območij	17
2.3.1. Vodovod	17
2.3.2. Kanalizacija	17
2.3.3. Ceste	18
2.3.4. Ravnanje z odpadki	18
2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme	19
2.4.1. Vodovod	20
2.4.2. Kanalizacija	20
2.4.3. Ceste	20
2.4.4. Ravnanje z odpadki	21
2.5. Prispevne stopnje zavezanca	22
3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	23
3.1. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	23
3.2. Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta	24
3.3. Faktor namembnosti objekta	24
3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev	26
3.5. Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca	27
3.6. Pogodba o opremljanju	27
3.7. Izračun komunalnega prispevka	28
4. PRILOGE	29

I. UVODNO POJASNILO

Občina Straža uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj odlok iz leta 2014, ki je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar pa so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

V vmesnem času je namreč prišlo do spremembe praktično celotne prostorske zakonodaje. V letu 2018 je tako začel veljati nov krovni prostorski zakon, t.j. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), kateremu so nato sledili tudi številni podzakonski akti in tehnični pravilniki. Eden med njimi je tudi nova 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, ki prinaša številne spremembe na področju komunalnega prispevka, med drugim pa tudi določa obvezno uskladitev trenutno veljavnih občinskih odlokov z novim pravnim redom. Zakonski rok za uskladitev je sicer dve leti po začetku veljavnosti nove Uredbe, tako da je Občina Straža zaenkrat še znotraj zakonskih določil.

Novi odlok tako na novo opredeljuje oskrbna območja posameznih vrst komunalne opreme, na katerih se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo, na novo opredeljuje olajšave (nekatero nove so dodane) ter uvaja številne tehnične spremembe.

V elaboratu za pripravo odloka večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki obstaja tudi podrobnejša analiza in dodatni dokumenti (npr. izpisi iz registra osnovnih sredstev občine, pregled stanja gospodarske javne infrastrukture ali prostorska analiza prostorskega načrta), ki so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po zakonu elaborat za pripravo odlok (ta dokument), ki vsebuje potrebne strokovne osnove za določitev komunalnega prispevka. Odlok bi bilo možno sprejeti tudi v obliki sprememb in dopolnitev obstoječega odloka, vendar je zaradi preglednosti in številnih tehničnih in vsebinskih sprememb bolje, da se ga sprejme v obliki čistopisa.

II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA

1. SPLOŠNI DEL ELABORATA

1.1. Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
BTP	bruto tlorisna površina objekta;
KP _i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A _{GP}	gradbena parcela stavbe;
A _{STAVBA}	bruto tlorisna površina objekta;
Dp _o	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
Dt _o	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F _n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
p _{sz(i)}	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
Cp _{o(i)}	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
Ct _{o(i)}	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta.

1.2. Podatki o naročniku

1.2.1. Naročnik

Naročnik je:

Občina Straža
Ulica talcev 9
8351 Straža

Župan: Dušan Krštinc

Identifikacijska številka za DDV: SI26246465
Matična številka: 2241145

tel.: (07) 38-48-550
fax: (07) 38-48-558

e-mail: info@obcina-straza.si

1.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec je:

EsPRI d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Direktor: mag. Blaž Malenšek

Identifikacijska številka za DDV: SI39899926
Matična številka: 5431484

tel.: (07) 39 35 700

e-mail.: info@espri.si

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Straža je dokument, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) in 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). Gre za obvezno podlago (26. člen Uredbe), ki podrobneje opredeljuje določbe glede meril in parametrov za odmero komunalnega prispevka, ki so nato zapisani v odloku.

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Straža predstavlja pravno podlago za izdajo odločb o plačilu komunalnega prispevka, kar je glavni namen izdelave elaborata in na njem sprejetega odloka.

Namen elaborata za pripravo odloka za odmero komunalnega prispevka je opisati obstoječo komunalno opremo občine, določiti oskrbna območja, t.j. območja na katerem se zagotavlja priključevanje na infrastrukturo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

Po novi Uredbi se v elaborat vključuje samo obstoječo infrastrukturo, medtem ko je za novo (predvideno) infrastrukturo potreben sprejem posebnega programa opremljanja in odloka, ki potem obravnava samo novo komunalno opremo na omejenem (običajno manjšem) območju, z navedbo časovnega načrta, strukture financiranja in ostalih parametrov.

Elaborat za pripravo odloka je izdelan za območje celotne občine in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

Elaborat za pripravo odloka vsebuje:

- navedbo upoštevanih strokovnih podlag za izdelavo odloka in
- določitev oskrbnih območij,
- opredelitev stroškov obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja

Občina Straža leži na Dolenjskem, na vzhodu meji na mestno občino Novo mesto, na severu na občino Mirna Peč, na severozahodu na občino Žužemberk ter na zahodu na občino Dolenjske Toplice.

Kot samostojna lokalna skupnost je začela delovati 1. januarja 2007 z odcepitvijo od Mestne občine Novo mesto.

Občina obsega 11 naselij, površina občine pa znaša cca 28,5 km². V njej je 1.1.2020 živel 3.936 prebivalcev, središče in največje naselje pa je Straža.

1.5. Opis območja obravnave

Elaborat za pripravo odloka je izdelan za območje celotne občine Straža in določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za vso že zgrajeno komunalno opremo v naslednjih naseljih:

Dolnje Mraševo, Drganja sela, Jurka vas, Loke, Podgora, Potok, Prapreče pri Straži, Rumanja vas, Straža, Vavta vas in Zalog.

Površina stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji stavb je 2.260.222 m², od česar je dejansko pozidanih 1.885.356 m², preostalih 374.866 m² pa predstavlja površino še nepozidanega poselitvenega območja.

1.6. Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka

Pravno podlago za elaborat za pripravo odloka in tudi za sam odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Straža predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),
- 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) in
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18).

Elaborat v skladu s 26. členom Uredbe določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in vsebuje tekstualni in grafični del.

2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

V okviru elaborata za pripravo odloka se pod pojmom komunalna oprema pojmujejo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb in objekti grajenega javnega dobra, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve izvedejo oziroma objekti služijo svojemu namenu.

V tem elaboratu tako obravnavamo javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo, javne ceste (in v sklopu njih cestno razsvetljavo, meteorno kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda iz cestnega telesa, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, javna parkirišča ipd.) in infrastrukturo za ravnanje z odpadki.

2.1. Opis stanja komunalne opreme

2.1.1. Vodovod

Javni vodovod je sistem vodovodov, objektov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v omrežje, s pomočjo katerega se zagotavlja preskrba s pitno vodo.

V občini Straža se preko javnega vodovodnega sistema v celoti ali vsaj delno oskrbujejo vsa naselja v občini, kar pomeni praktično celotno prebivalstvo. Izjema so le posamezni objekti izven poselitvenega območja, predvsem na območju Drganjih sel in deloma na območju nad Stražo, ki se še vedno oskrbujejo iz lastnih virov.

Po tem kriteriju velja Občina Straža za bolj zgledne slovenske občine, saj ima urejeno vodooskrbo za večino prebivalstva.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema v občini, kot ga je moč razbrati iz katastra gospodarske javne infrastrukture je 40.169 m. Pri tem velja posebej opozoriti, da je bil kataster v zadnjih letih močno izboljšán, podatki v njem pa so mnogo bolj natančni, kot so bili pred leti, zato je tudi razlika glede na program opremljanja iz leta 2014 precejšnja.

Z vidika zasnove omrežja je opazna velika razvejanost omrežja, kar je posledica geografske razgibanosti z izredno razpršene gradnje, kar ob razmeroma nizki gostoti prebivalstva glede na število naselij pomeni visoke stroške obratovanja in težavno vzdrževanje sistema.

Glede na tip omrežja je sestava vodov sledeča:

Tip vodovoda	Dolžina v m
blatnik	49
hidrantni vod	146
odzračevalni vod	1
primarni vod	6.477
sekundarni vod	33.496
Skupaj	40.169

Glede na vrsto materiala je sestava vodovodnega sistema sledeča:

Vrsta materiala	Dolžina v m
AC	3.638
jeklo	24
LŽ	2.114
NL	18.736
PE	10.596
PE (RC)	657
pocinkane cevi	431
PVC	3.399
ni podatka	574
Skupaj	40.169

2.1.2. Kanalizacijsko omrežje

Javna kanalizacija je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v kanalizacijsko omrežje in s pomočjo katerega se zagotavlja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz stavb. Objekti in naprave javne kanalizacije so lokalna komunalna oprema, medtem ko priključki stavb na javno kanalizacijo ter pretočne in nepretočne greznice niso objekti javne kanalizacije.

V občini je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 30.042 m kanalizacijskih vodov, od tega 15.367 m fekalnih kanalov in 13.749 m mešanega kanala, razliko v dolžini 926 m pa predstavljajo čisti meteorni vodi.

Vsebinsko v poglavje o kanalizaciji sodijo tudi čistilne naprave. Osrednja čistilna naprav v Selah pri Straži ima kapaciteto 5.000 PE, obstaja pa tudi ČN Češča vas s kapaciteto 400 PE, ki si jo Občina Straža deli z Novim mestom, saj pokriva tudi del naselja Zalog, geografsko pa je v Mestni občini Novo mesto.

Ker je večji del kanalizacije razmeroma novejšega datuma, se to pozna tudi pri materialu, kjer prevladujejo različne vrste PVC (polivinil klorid) in podobni derivati (polietilen, poliester, polipropilen).

Meteorni vodi so sicer del cestnega omrežja in jih z vidika komunalnega prispevka vrednostno obravnavamo pri postavki »cestno omrežje«. Z vidika javnega katastra pa so v isti evidenci kot ostala (fekalna in mešana) kanalizacija, pa zato zaradi konsistentnosti prikaza tehnične podatke o meteornih vodih prikazujemo v skupnih tabelah za vso kanalizacijo.

Sestava obstoječe kanalizacije po tipu je sledeča:

Tip kanalizacije	Dolžina v m
fekalni vodi	15.367
mešani vodi	13.748
meteorni vodi	927
Skupaj	30.042

Glede na tek odpadnih voda je sestava sledeča:

Vrsta toka	Dolžina v m
gravitacijsko	27.522
tlačno	2.520
Skupaj	30.042

Glede na material je sestava omrežja sledeča:

Vrsta omrežja	Dolžina v m
primarno	8.302
sekundarno	21.740
Skupaj	30.042

Občani, ki nimajo možnosti priključitve na javno kanalizacijsko omrežje večinoma rešujejo ta problem z uporabo greznic oz. v zadnjih letih z malimi čistilnimi napravami, kar pa seveda ne sodi pod javno infrastrukturo in zato ne more biti predmet komunalnega prispevka. Zaradi poroznega terena in primerov, kjer greznice niso zgrajene strokovno ali vzdrževane na primeren način, pa je nadaljnja gradnja kanalizacijskega omrežja potrebna.

2.1.3. Ceste

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v Občini Straža in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

Javno cestno omrežje se, po Zakonu o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18), na področju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državno cestno omrežje na območju Občine Straža spada pod pristojnost Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo (DRSI). Četudi so občine dolžne na svojem območju vzdrževati določene elemente državne ceste, kategorija državnih javnih cest ne spada v stroške, ki se obračunavajo s komunalnim prispevkom.

Financiranje izgradnje občinskih javnih cest je v pristojnosti občin in se financira iz komunalnega prispevka oz. drugih virov. Občinske javne ceste se v Občini Straža delijo na:

- lokalne ceste – LC,
- javne poti – JP,
- nekategorizirane ceste.

Pomen posamezne kategorije občinske ceste je določen v Zakonu o cestah. Tako za občinske ceste velja:

- LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- LZ je občinska cesta, ki je namenjena zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij, na ceste višjih kategorij,
- LK je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjena dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseke blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje meril za kategorizacijo kot lokalna cesta in je namenjena navezovanju prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- nekategorizirana cesta, ki se uporablja za javni cestni promet, je vsaka prometna površina, na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, kot jih v skladu s tem zakonom in predpisom, ki ureja pravila cestnega prometa, določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljavec.

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

- lokalne ceste med naselji (LC) – 37 odsekov, 16.115 m,
- zbirne krajevne ceste (LZ) – 11 odsekov, 1.403 m,
- krajevne ceste (LK) – 2 odseka, 399 m,
- javne poti (JP) – 120 odsekov, 40.260 m.
- Skupaj 58.177 m.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava, avtobusna postajališča, hodniki za pešce in meteorna kanalizacija v cestnem telesu.

2.1.4. Ravnanje z odpadki

Vsa naselja v občini imajo urejeno ravnanje z odpadki, kar pomeni odvoz, ustrezno obravnavo in v končni fazi odložitve na deponijo.

Občina je sicer ena izmed ustanoviteljic in solastnic tako CeROD kot CeRO-Dbk.

Občinska infrastruktura za ravnanje z odpadki zajema tudi 45 večjih eko-otokov in 549 zabojnikov za razne frakcije.

2.2. Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme

Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.

Pri tem velja določilo 21. člena Uredbe, ki pravi, da se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. To določilo je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) v enem svojih pojasnil podrobneje tolmačilo na način, da se vedno določi samo eno oskrbno območje za vsako vrsto komunalne opreme, kar pomeni, da je komunalni prispevek znotraj občine poenoten. Z vidika Občine Straža to ne pomeni nobene spremembe, saj je to sistem, ki je bil v veljavi že do sedaj.

2.2.1. Vodovod

V vsebinskem smislu zajemamo celotno vodovodno infrastrukturo, kar pomeni tako tranzitne vode, prečrpališča, vodohrane, objekte za dvig ali reduciranje tlaka v vodovodu kot tudi sekundarno infrastrukturo, ki zajema lokalne vode znotraj naselij na katere se uporabniki neposredno priključujejo, vodovode in naprave za gašenje požarov in vzdrževanje javnih površin ipd.

Oskrbno območje javnega vodovoda tako obsega naselja in objekte v občini, kjer obstaja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje. Gre za veliko večino (98%) poselitvenega območja občine.

Prebivalci, ki se oskrbujejo z vodo iz zajetij, ki niso javna, niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

2.2.2. Kanalizacija

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v solidarizaciji med posameznimi naselji znotraj občine, ki jih obravnavamo kot enotno oskrbno območje, kar posledično pomeni, da so tudi osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake, ne glede na to, na kateri sistem je kdo priklopljen.

Na območjih, kjer je že zgrajeno omrežje in je priključitev tehnično možna, je priključitev obvezna. Glede na to, da nekateri objekti še niso priklopljeni oz. da se nahajajo v naseljih, kjer priklop še ni možen, poudarjamo, da bodo zavezanci za plačilo plačali svoj del komunalnega prispevka za kanalizacijo šele takrat, ko bo priklop dejansko možen.

2.2.3. Ceste

Oskrbno območje občinskih cest so v osnovi vsa območja, ki imajo že urejen dostop do občinskih javnih cest ali pa je ta dostop možno zgraditi brez širitve samega omrežja občinskih cest. Če ima posamezna parcela dostop neposredno na državno cesto, se takšno območje prav tako umesti v oskrbno območje občinskih cest, saj se občinske ceste že v osnovi šteje med t.i. kolektivno komunalno opremo, za katero je značilno, da ni možno oziroma je težko določiti konkretnega uporabnika.

Koncept postavitve oskrbnih območij za cestno omrežje je posledično drugačen kot pri komunalnih vodih, saj privzemamo, da je v osnovi celotno cestno omrežje javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi lahko vsi uporabljajo. Glede na pojasnilo na začetku tega poglavja tudi pri cestah opredeljujemo samo eno oskrbno območje za javne ceste, ki pokriva vse poselitvene površine Občine Straža.

2.2.4. Ravnanje z odpadki

Vsa naselja v občini imajo urejeno ravnanje z odpadki, pri čemer ni razlik med naselji, kar pomeni, da celotno območje občine obravnavamo kot eno oskrbno območje.

2.3. Površine oskrbnih območij

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. Pri tem za nepozidana zemljišča predpostavljamo enako raven pozidanosti kot na območju, ki je že pozidano.

Kot vsota površin gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je ocenjena vsota vseh zemljiških 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.

2.3.1. Vodovod

Površine oskrbnega območja za vodovod so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
1 – javno vodovodno omrežje (pozidane površine)	1.810.723	497.538
1 – javno vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	372.002	102.216
Skupaj opremljene površine	2.182.725	599.754

2.3.2. Kanalizacija

Površine oskrbnega območja za kanalizacijo so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
2 – javno kanalizacijsko območje (pozidane površine)	1.475.489	317.482
2 - javno kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	227.625	48.978
Skupaj opremljene površine	1.703.114	366.460

2.3.3. Ceste

Površine oskrbnega območja za ceste so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
3 - javno cestno območje (pozidane površine)	1.885.356	548.543
3 – javno cestno območje (dopustne še nepozidane površine)	374.866	109.067
Skupaj	2.260.222	657.610

2.3.4. Ravnanje z odpadki

Površine oskrbnega območja za ravnanje z odpadki so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
4 - območje izvajanja gospodarske javne službe odvoza in ravnanja z odpadki (pozidane površine)	1.885.356	548.543
4 - območje izvajanja gospodarske javne službe odvoza in ravnanja z odpadki (dopustne še nepozidane površine)	374.866	109.067
Skupaj	2.260.222	657.610

Površine oskrbnega območja ravnanja z odpadki so enake zgoraj navedenim za oskrbno območje javnih cest, saj gre v obeh primerih za območje celotne občine.

2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroški obstoječe komunalne opreme so opredeljeni v Uredbi in obsegajo:

- stroške izdelave dokumentacije za komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi s komunalno opremo,
- stroške pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroške gradnje komunalne opreme kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme in
- druge stroške komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd.

Stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme določijo na enega izmed naslednjih načinov:

- 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.

Občina sama določi tisti način ugotavljanja stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. V tem konkretnem primeru je bila za osnovo uporabljena kombinacija vseh treh načinov, saj je velik del vodovodnega omrežja poznan točen znesek izgradnje, pri kanalizaciji si lahko v pretežni meri pomagamo s podatki iz registra osnovnih sredstev, medtem ko je pri cestah uporabna samo metoda nadomestitvenih stroškov, saj je velik del cestnega omrežja starejšega datuma in ni v celoti vrednostno zajeto v registru osnovnih sredstev občine, kar posledično pomeni, da je ta lahko samo v pomoč pri določitvi vrednosti, za končno določitev vrednosti pa so uporabljeni normirani stroški.

V nalogi so zajeti vsi trenutno dosegljivi podatki o obstoječi komunalni opremi, predvsem iz obstoječih katastrov upravljavcev in občine. Pri tem so stroški določeni za vso obstoječo komunalno opremo, ne glede na način financiranja izgradnje le-te.

2.4.1. Vodovod

Vrednost vodovodnega omrežja določimo na podlagi posredovanih računovodskih podatkov iz registra osnovnih sredstev občine, pri čemer se po Uredbi upošteva *nabavna* vrednost omrežja.

Pri vrednotenju je upoštevana tudi vsa ostala vodovodna infrastruktura (hidrantno omrežje, črpališča, naprave za dvigovanje ali reduciranje tlaka vode na omrežju, naprave za čiščenje in pripravo vode na omrežju, vodohrani ipd.).

Skupni stroški za vodovod so tako določeni na 3.756.737 EUR za celotno vodovodno omrežje občine.

2.4.2. Kanalizacija

H kanalizacijskemu omrežju je štet mešan in fekalni kanalizacijski sistem, meteorni je upoštevan pri cestah.

Vrednost kanalizacije je dobro razvidna iz registra osnovnih sredstev občine, saj je bila večina kanalizacije in čistilna naprava zgrajena že v časih, ko se je infrastruktura v občinske evidence poleg prostorskih in tehničnih karakteristik (kataster GJI) vpisovala tudi vrednostno (register OS).

V oceni vrednosti je poleg samih cevovodov upoštevana tudi vsa ostala kanalizacijska infrastruktura (jaški, peskolovi, lovilci olj in maščob, črpališča ipd.) na javnih delih kanalizacijskega omrežja.

Skupni stroški za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo tako znašajo 6.187.381 EUR.

2.4.3. Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, prometno signalizacijo, javno razsvetljavo, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, parkirišča ipd... Pri cestah oz. cestišču je upoštevana tudi vrednost zemljišč (iz evidenc GURS), kar pomembno vpliva na vrednotenje cest.

Pri določanju vrednosti cestnega omrežja je uporabljena metoda množičnega vrednotenja, pri čemer so kot osnova upoštevani znani tehnični podatki o cestnem omrežju.

Občina Straža sicer po dolžini cestnega omrežja nekoliko odstopa od slovenskega povprečja, saj ima razmeroma malo javnih cest in poti. Delno je moč to pripisati geografski majhnosti in majhnemu številu prebivalcev, delno pa tudi zgoščenosti naselij pretežno ob reki Krki.

Kljub temu pa cestno omrežje še vedno predstavlja vrednostno daleč največji del vrednosti komunalne opreme, saj gre za infrastrukturo, ki se jo je gradilo daleč največ časa in je tudi daleč najbolj razvejana (do prav vsakega objekta se da na kakšen način pripeljati). Pri tem velja izpostaviti, da sta glavni prometni žili občine državni cesti, ki ju v tem dokumentu ne obravnavamo.

Ocenjena skupna vrednost občinskega cestnega omrežja tako znaša 14.769.810 EUR.

2.4.4. Ravnanje z odpadki

Skupna vrednost infrastrukture za ravnanje z odpadki je povsem točna, brez ocen, saj je vsa tovrstna infrastruktura v celoti zajeta v registru Komunale Novo mesto in v registru CeROD.

Občinska komunalna oprema za ravnanje z odpadki je vredna 395.734 EUR.

2.5. Prispevne stopnje zavezanca

Prispevna stopnja zavezanca (psz) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca (psz) mora biti enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na območju cele občine in je lahko največ 100 odstotkov, določi pa se za vsako vrsto komunalne opreme posebej.

Določitev prispevne stopnje je samostojna odločitev občine, s katero lahko občina v okviru omejitev, ki jih opredeljujejo vrednost infrastrukture, sedanja poselitev in določila prostorskega akta, zasleduje lokalno primerno višino komunalnega prispevka.

Tako določene prispevne stopnje so sledeče:

- za vodovodno omrežje 75 %,
- za kanalizacijsko omrežje 57 %,
- za cestno omrežje 75 %
- za objekte za ravnanje z odpadki 58 %.

3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

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.

Ta se izvede po naslednjih enačbah:

$$C_{p0}(i) = S_0(i) / \sum A_{GP}(i)$$

In

$$C_{t0}(i) = S_0(i) / \sum A_{OBJEKT}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{p0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- $C_{t0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- $S_0(i)$: 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.

Tako izračunani stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere so tako sledeči:

Komunalna oprema	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Vodovodno omrežje	1,72	6,26
2. Kanalizacijsko omrežje	3,63	16,88
3. Cestno omrežje	6,53	22,46
4. Ravnanje z odpadki	0,18	0,60

3.2. Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Občina Straža ima v skladu s 25. členom Uredba možnost, da za območje opremljanja določi: razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpo) in deležem površine objekta (Dto), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum Dpo ali Dto = 0,3, maksimum Dpo ali Dto = 0,7 in $Dpo + Dto = 1$. Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine.

Občina v skladu z navedenim določa, da je razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta 0,30 : 0,70.

Razmerje utemeljujemo s tem, da je za večino ljudi lažje razumljivo, da plača višji komunalni prispevek tisti z večjim objektom kot tisti z večjo parcelo, takšna ureditev pa je tudi najbolj razširjena med slovenskimi občinami.

Nenazadnje je tako razmerje bilo v veljavi tudi že do sedaj in ga v tem dokumentu ne spreminjamo.

3.3. Faktor namembnosti objekta

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 (Fn). Faktor Fn se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti Fn za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3, za gradbene inženirske objekte pa v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3.

Faktor namembnosti mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme.

V tem dokumentu tako opredeljujemo naslednje faktorje namembnosti:

Vrsta objekta	F_n	Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI
Enostanovanjske stavbe - enostanovanjske stavbe	1,00	1110
Večstanovanjske stavbe - dvostanovanjske stavbe - tri in večstanovanjske stavbe	1,10 1,30	1121 1122
Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,00	1130
Gostinske stavbe - hotelske in podobne gostinske stavbe - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,30 1,30	1211 1212
Poslovne in upravne stavbe	1,15	1220
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,30	1230
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij - postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe - garažne stavbe	1,15 0,70	1241 1242
Industrijske stavbe in skladišča - industrijske stavbe - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	1,00 0,70	1251 1252
Stavbe splošnega družbenega pomena - stavbe za kulturo in razvedrilo - muzeji, arhivi in knjižnice - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo - stavbe za zdravstveno oskrbo - stavbe za šport	0,70 0,70 0,70 0,70 0,70	1261 1262 1263 1264 1265
Druge nestanovanjske stavbe - nestanovanjske kmetijske stavbe - obredne stavbe - kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,50 0,70 0,70 0,70	1271 1272 1273 1274

Za ostale vrste stavb, ki v prejšnji tabeli niso navedene, je F_n enak 1,00. Za vse vrste gradbenih inženirskih objektov (oznaka 2 v CC-SI) in za druge gradbene posege (oznaka 3 v CC-SI) je F_n enak 0,50.

3.4. Oprostitev in olajšave za določene kategorije zavezancev

Iz zakona izhaja, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo, kar je navedeno po prvem odstavku 226. člena Zakona o urejanju prostora.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača tudi za gradnjo enostavnih objektov in tistih nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta. To je določba 2. in 3. odstavka 226. člena Zakona, ki v praksi pomeni veliko spremembo in znatno olajšavo, saj je takih objektov zelo veliko.

Novost v pravnem redu je tudi določba, da se komunalni prispevek ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

Te določbe niso izrecno navedene v odloku, saj izhajajo iz zakona in veljajo v vsakem primeru.

Nekoliko razširjena je določba, da se komunalni prispevek oprosti v višini 100 % za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo, muzeje, knjižnice, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Navedba v prejšnjem odstavku se nanaša samo na objekte, ki jih gradita občina ali država, medtem ko posebej navajamo tudi splošno olajšavo, ki velja za vse zavezance, t.j., da se plačilo komunalnega prispevka v celoti (100 %) oprosti stavbe, ki so namenjene zaščiti, reševanju, pomoči ali izvajanju gasilskih dejavnosti.

3.5. Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca

V primeru odstranitve obstoječega objekta in gradnje novega objekta na predmetnem zemljišču se upoštevajo pretekla vlaganja v posamezne vrste komunalne opreme. V tem primeru se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna na način za spremembo namembnosti in/ali zmogljivosti objekta kot to določa uredba, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.

Pri uveljavljanju preteklih vlaganj zaradi odstranitve objekta je zavezanec dolžan predložiti podatke o odstranjenem objektu. V času odmere komunalnega prispevka morajo biti na razpolago ustrezni dokazi o samem obstoju objekta, njegovi zmogljivosti, namembnosti in legalnem priključevanju na komunalno opremo. Upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka je možno le za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja.

Za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, se lahko štejejo tudi objekti zgrajeni pred 31. decembrom 1967, vendar le, če investitor predloži dokaze glede izpolnjevanja domneve gradbenega in uporabnega dovoljenja ali druga ustrezna dokazila.

3.6. Pogodba o opremljanju

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno infrastrukturo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne infrastrukture določita občina in zavezanec v »Pogodbi o opremljanju« v skladu s predpisi o urejanju prostora.

3.7. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za stavbe (objekte) za obstoječo komunalno opremo se izračuna na naslednji način:

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

Komunalni prispevek za gradbeno inženirske objekte za obstoječo komunalno opremo se izračuna na naslednji način:

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

Pri tem velja:

$KP_{\text{obstoječa}}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
A_{GIO}	površina gradbenega inženirskega objekta,
$C_{p_o}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
D_{p_o}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{t_o}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta,
D_{t_o}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{sz}(i)$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
i	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Zgornji formuli sta predpisani z zakonom.

4. PRILOGE

Kartografski del (zaradi dimenzij in obsežnosti predan ločeno v posebni mapi)

Grafični prikazi obstoječe komunalne opreme in oskrbnih območij obstoječe komunalne opreme:

- Karta 1 – Vodovod – Pregledna karta oskrbnega območja javnega vodovoda;
- Karta 2 – Kanalizacija – Pregledna karta oskrbnega območja javne kanalizacije;
- Karta 3 – Ceste – Pregledna karta oskrbnega območja javnega cestnega omrežja;
- Karta 4 – Odpadki – Pregledna karta oskrbnega območja ravnanja z odpadki.