

**NAROČNIK:**

**OBČINA DOBROVA-POLHOV GRADEC**

**STARA CESTA 13**

**1356 DOBROVA**

*ŠT. PROJEKTA: 17*

## **Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Dobrova-Polhov Gradec**

### **PROGRAM OPREMLJANJA - BESEDILNI DEL**

**Izvajalec:**

**STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.**

**DELAVSKA CESTA 26**

**4208 ŠENČUR**

**Šenčur, januar 2014**

# STRUCTURA

---

Projekt *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Dobrova-Polhov Gradec*

---

Vsebina projekta *Program opremljanja – besedilni del*

---

Naročnik *OBČINA DOBROVA-POLHOV GRADEC*  
*Stara cesta 13*  
*1356 DOBROVA*

---

Številka projekta *17*

---

Izdelaovalec *STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.*  
*Delavska cesta 26*  
*4208 ŠENČUR*

---

Vodja projekta *Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.*

## VSEBINA

<b>1</b>	<b>POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA .....</b>	<b>11</b>
2.1	POJMI IN KRATICE .....	11
2.2	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU.....	14
2.2.1	NAROČNIK.....	14
2.2.2	IZDELOVALEC.....	14
2.3	OBSTOJEČI NAČIN ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA IN NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA .....	15
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA .....	15
2.5	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA .....	16
2.5.1	PREDPISI.....	16
2.5.2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI.....	16
2.5.3	PROJEKTNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA IN DRUGI DOKUMENTI TER STROKOVNE PODLAGE.....	16
<b>3</b>	<b>IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME .....</b>	<b>18</b>
3.1	STROKOVNE PODLAGE IN POSTOPKI ZA DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL OBJEKTOV IN NTP OBJEKTOV .....	18
3.2	DOLOČITEV OPREMLJENOSTI POSAMEZNE VRSTE OBJEKTA Z DOLOČENO KOMUNALNO OPREMO 20	
3.3	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME .....	24
3.3.1	PROMETNO OMREŽJE .....	24
3.3.2	KANALIZACIJA .....	30
3.3.3	VODOVOD.....	35
3.3.4	RAVNANJE Z ODPADKI.....	40
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</b>	<b>44</b>

4.1	VRSTE OBJEKTOV, ZA KATERE SE KOMUNALNI PRISPEVEK LAHKO ODMERI.....	44
4.2	OPREMLJENOST OBJEKTA S POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME .....	45
4.2.1	PROMETNO OMREŽJE .....	45
4.2.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE.....	46
4.2.3	VODOVODNO OMREŽJE.....	47
4.2.4	OBJEKTI RAVNANJA Z ODPADKI .....	48
4.3	RAZMERJE MED MERILOM PARCELE IN MERILOM NETO TLOORISNE POVRŠINE (DP IN DT).....	50
4.4	FAKTOR DEJAVNOSTI (KDEJAVNOST).....	50
4.5	PREDHODNA VLAGANJA V KOMUNALNO OPREMO.....	51
4.6	ZNIŽANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI VLAGANJ INVESTITORJA.....	51
4.7	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	52
4.8	POSEBNI PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	53
4.9	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA .....	54
4.10	KAZENSKÉ DOLOČBE IN NADZOR .....	55
4.11	OBSTOJEČI PROGRAMI OPREMLJANJA.....	55
<b>5</b>	<b>OSTALA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>56</b>

## 1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Dobrova-Polhov Gradec, v nadaljevanju »program opremljanja«, je akt, ki ga Občina sprejme v obliki odloka - Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Dobrova-Polhov Gradec, kateri določa:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> parcele objekta in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka,
- druge določbe.

Besedilni del programa opremljanja podrobneje določa podlage oz. določila, predpisana z odlokom. S programom opremljanja se določuje in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet tega programa opremljanja je celotno območje občine Dobrova-Polhov Gradec. Program opremljanja je izdelan za odmero komunalnega prispevka, za stroške izgradnje že zgrajene komunalne opreme in vsebuje vse potrebne podlage za obračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja obravnava naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- omrežje objektov ravnanja z odpadki

Odmera komunalnega prispevka za komunalno opremo, katere predmetni program opremljanja ne obravnava (infrastruktura še ni zgrajena), se izvede na podlagi posebej za to komunalno opremo izvedenega in sprejetega programa opremljanja, ki se smiselno poveže s predmetnim programom opremljanja. Občina ločene odloke o programu opremljanja stavbnih zemljišč že ima sprejete. Le ti so s predmetnim dokumentom ustrezno upoštevani.

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa z občinskim prostorskim načrtom določena stavbna zemljišča (na katerih stojijo ali se lahko gradijo objekti, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek) v naslednji naseljih:

BABNA GORA, BELICA, BREZJE PRI DOBROVI, BRIŠE PRI POLHOVEM GRADCU, BUTAJNOVA, ČRNI VRH, DOBROVA, DOLENJA VAS PRI POLHOVEM GRADCU, DRAŽEVNIK, DVOR PRI POLHOVEM GRADCU, GABRJE, HRASTENICE, HRUŠEVO, KOMANIJA, LOG PRI POLHOVEM GRADCU, OSREDEK PRI DOBROVI, PLANINA NAD HORJULOM, PODREBER, PODSMREKA, POLHOV GRADEC, PRAPROČE, PRISTAVA PRI POLHOVEM GRADCU, RAZORI, ROVT, SELO NAD POLHOVIM GRADCEM, ŠENTJOŠT NAD HORJULOM, SETNICA-DEL, SETNIK, SMOLNIK, SREDNJA VAS PRI POLHOVEM GRADCU, SREDNJI VRH, STRANSKA VAS, ŠUJICA

ter vsa preostala območja, na katerih stojijo objekti, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek. Tu so mišljena predvsem območja razpršene gradnje, ki stavbnega zemljišča nimajo posebej določenega, ampak se ta določi skladno z določbami odloka o občinskem prostorskem načrtu. Površina parcele objekta in njena neto tlorisna površina je določena za vsako obračunsko območje posamezne komunalne opreme posebej in je prikazana v 3. poglavju.

Skupni stroški za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo. Pri izračunu skupnih stroškov so bili uporabljeni katastri komunalne opreme, kateri so bili pridobljeni iz Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, katerega vzdržuje GURS, ter podatki iz evidenc Občine oziroma upravljavcev posamezne komunalne opreme. Pri določitvi vrednosti posamezne komunalne opreme so bili osnovni parametri pridobljeni na podlagi skupnega dogovora in usklajevanja med Občino in upravljavcem na eni strani ter izvajalcem na drugi strani.

Obračunski stroški so stroški, kateri se obračunajo s komunalnim prispevkom. Za predmetni program opremljanja Občina določa merila, na podlagi katerih se v razmerju do skupnih stroškov določijo obračunski stroški.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so naslednja:

- CESTE – 2 obračunski območji
- KANALIZACIJA – 2 obračunski območji
- VODOVOD – 2 obračunski območji
- OBJEKTI RAVNANJA Z ODPADKI – 1 obračunsko območje

Površina parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, opremljenih s posamezno vrsto komunalne opreme, prikazana v naslednji preglednici, znaša:

Komunalna oprema	Vrsta omrežja	Parcele objektov [m <sup>2</sup> ]	NTP objektov [m <sup>2</sup> ]
prometno omrežje	primarno prometno omrežje	3.492.009	1.510.428
	sekundarno prometno omrežje	3.239.583	1.448.911
kanalizacijsko omrežje	primarno kanalizacijsko omrežje	894.686	258.358
	sekundarno kanalizacijsko omrežje	806.035	233.134
vodovodno omrežje	primarno vodovodno omrežje	2.692.237	1.026.119
	sekundarno vodovodno omrežje	2.461.246	968.311
objekti ravnanja z odpadki	omrežje objektov ravnanja z odpadki	3.492.009	1.510.428

Preglednica 1: *Vsota površin parcel objektov in NTP objektov, opremljenih s posamezno vrsto komunalne opreme*

Površina parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, opremljenih z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, prikazana v naslednji preglednici, znaša:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Parcele objektov [m <sup>2</sup> ]	NTP objektov [m <sup>2</sup> ]
prometno omrežje	C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	252.426	61.517
	C2 – omrežje cest – opremljeno območje	3.239.583	1.448.911
kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	88.651	25.224
	K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	806.035	233.134
vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	230.991	57.808



Komunalna oprema	Obračunsko območje	Parcele objektov [m <sup>2</sup> ]	NTP objektov [m <sup>2</sup> ]
	V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	2.461.246	968.311
objekti ravnanja z odpadki	KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje	3.492.009	1.510.428

Preglednica 2: Površina parcel objektov in NTP objektov, izražena v m<sup>2</sup>, za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

Višina skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, prikazana v naslednji preglednici, znaša:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	S [EUR]	OS [EUR]
prometno omrežje	primarno prometno omrežje	27.545.099	27.545.099
	sekundarno prometno omrežje	27.137.991	18.582.474
kanalizacijsko omrežje	primarno kanalizacijsko omrežje	3.871.179	2.134.800
	sekundarno kanalizacijsko omrežje	2.723.220	2.086.840
vodovodno omrežje	primarno vodovodno omrežje	5.492.971	5.492.971
	sekundarno vodovodno omrežje	5.449.300	5.449.300
objekti ravnanja z odpadki	omrežje objektov ravnanja z odpadki	172.000	172.000

Preglednica 3: Vrednost skupnih in obračunskih stroškov, izražena v evrih, ločena po posamezni vrsti komunalne opreme

Višina skupnih in obračunskih stroškov za opremljanje m<sup>2</sup> parcele objekta [Cp<sub>i</sub>] in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta [Ct<sub>i</sub>] za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, prikazana v naslednji preglednici, znaša:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp <sub>ij</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]	Ct <sub>ij</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]
prometno omrežje	C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	7,89	18,24
	C2 – omrežje cest – opremljeno območje	13,63	31,07
kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	2,39	8,26
	K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	4,98	17,21
vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	2,04	5,35
	V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	4,25	10,98
objekti ravnanja z odpadki	KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje	0,05	0,11
<b>SKUPAJ:</b>		<b>22,91</b>	<b>59,37</b>

Preglednica 4: Vrednost [Cp<sub>ij</sub>] in [Ct<sub>ij</sub>], izražena v EUR/m<sup>2</sup>, za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

Območja posamezne komunalne opreme in skupne opremljenosti z njo so podrobneje prikazana v kartografskem delu programa opremljanja, na preglednih kartah v merilu 1:25.000 ter na kartah, izdelanih v merilu 1:5.000.

Kratice C1 in C2 pomeni strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za obračunski območji prometnega omrežja v občini; K1 in K2 strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za obračunski območji kanalizacijskega omrežja; V1 in V2 strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za obračunski območji vodovodnega omrežja, KOM pa pomeni strošek opremljanja Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za obračunsko območje objektov ravnanja z odpadki.

Izračun komunalnega prispevka za posameznega zavezanca se izračuna po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{parcela} \cdot Cp_{ij1} \cdot Dp) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot Ct_{ij1} \cdot Dt),$$

ki je opisana v poglavju "4.7 – Izračun komunalnega prispevka", kratice pa v poglavju "2.1 Pojmi in kratice".

## 2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

### 2.1 Pojmi in kratice

predmet obračuna komunalnega prispevka	<p>Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi zahtevni in manj zahtevni objekti na območju Občine Dobrova-Polhov Gradec, kateri so zgrajeni oziroma se načrtujejo v skladu z veljavnimi prostorskimi akti in ki se bodo prvič opremljali bodisi s prometnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem, vodovodnim omrežjem ali z objekti zbiranja komunalnih odpadkov oziroma bodo povečevali neto tlorisno površino ali spreminjali namembnost.</p>
parcela objekta	<p>je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več parcel, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo temu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Kot parcela objekta štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov (vključno s stavbišči) po prejšnjih predpisih.</p> <p>Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov, je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela, na kateri stoji obstoječi objekt, ustreza pogojem za velikost in oblikovanje parcele objekta v skladu z določili odloka o občinskem prostorskem načrtu.</p> <p>Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili odloka o občinskem prostorskem načrtu. Pri določanju parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih odloka o občinskem prostorskem načrtu ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta.</p>
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
Aparcela	parcela objekta,

Atlorisna	NTP objekta,
Kdejavnost	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov. Določi se glede na pretežni namen uporabe (površina - m <sup>2</sup> ) objekta,
Dp	delež parcele objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
Cp <sub>ij</sub>	obračunski strošek opremljanja m <sup>2</sup> parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Ct <sub>ij</sub>	obračunski strošek opremljanja m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Cp <sub>ij1</sub>	indeksirani obračunski strošek opremljanja m <sup>2</sup> parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Ct <sub>ij1</sub>	indeksirani obračunski strošek opremljanja m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
I	faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira z uporabo indeksa cen življenjskih potrebščin, objavljenega s strani Statističnega urada RS,
S	skupni stroški obstoječe komunalne opreme,
OS	obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,
KP <sub>ij</sub>	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
KP	celotni izračunani komunalni prispevek,
∑A <sub>j</sub>	vsota površin vseh obstoječih in predvidenih parcel objekta, ki ležijo na obračunskem območju in so predmet obračuna komunalnega prispevka,
∑T <sub>j</sub>	vsota površin vseh obstoječih in predvidenih neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na obračunskem območju in so predmet obračuna

	komunalnega prispevka,
primarno prometno omrežje	predstavljajo lokalne ceste - LC, katerih namen je povezovanje mest in naselij znotraj občine in izven njenih meja. Ceste, določene z navedeno kategorijo, v naravi predstavljajo pomembnejše občinske prometne povezave, po navadi izvedene v boljši tehnični izvedbi od občinskih cest ostalih kategorij,
sekundarno prometno omrežje	predstavljajo javne poti, kolesarske javne poti in podkategorije lokalnih cest, katere se lahko kategorizirajo v naseljih, z uvedenim uličnim sistemom,
primarno kanalizacijsko omrežje	so kanali ter z njimi povezani tehnološki sklopi (npr. črpališča in druge naprave za prečrpavanje odpadnih voda v takšnih kanalih oziroma vodih), ki so namenjeni odvajanju komunalne odpadne in padavinske vode iz dveh ali več sekundarnih kanalizacijskih omrežij na posameznih območjih naselja, lahko pa tudi za odvajanje industrijske odpadne vode iz ene ali več naprav, ki so na območju takšnega naselja in ki se zaključijo v komunalni ali skupni čistilni napravi,
sekundarno kanalizacijsko omrežje	je sistem kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških sklopov (npr. peskolovi, lovilci olj in maščob, črpališča za prečrpavanje odpadne vode in podobno), ki so namenjeni odvajanju komunalne odpadne in padavinske vode v naselju ali njegovem delu. Sekundarno omrežje se zaključi v mali komunalni čistilni napravi ali z navezavo na primarno kanalizacijsko omrežje. Priključki stavb na kanalizacijo niso objekti oziroma oprema javne infrastrukture,
transportno vodovodno omrežje	je del vodovodnega omrežja, na katerem ni priključkov neposrednih porabnikov pitne vode in je namenjen za transport vode na večje razdalje od vodnih virov do primarnega vodovoda. Za potrebe izdelave programa opremljanja, se transportni vodovod obravnava kot primarno vodovodno omrežje,
primarno vodovodno omrežje	je omrežje cevovodov ter z njimi povezanih tehnoloških objektov, kot so objekti za obdelavo vode, vodohrani in črpališča, ki so namenjeni transportu pitne vode od enega ali več vodnih virov do

sekundarno vodovodno omrežje sekundarnega vodovoda. Gradbeni inženirski objekti in oprema primarnega vodovoda so občinska gospodarska javna infrastruktura, je omrežje cevovodov ter z njimi povezanih tehnoloških objektov, kot so objekti za dvigovanje ali zmanjševanje tlaka v omrežju in za obdelavo vode na sekundarnem vodovodu, ki je namenjeno za neposredno priključevanje stavb na posameznem poselitvenem območju. V sekundarni vodovod je vključeno tudi vodovodno omrežje, vključno z zunanjimi hidranti, in vodovodno omrežje za vzdrževanje javnih površin. Gradbeni inženirski objekti in oprema sekundarnega vodovoda so občinska gospodarska javna infrastruktura. Priključki stavb na vodovod niso objekti oziroma oprema javne infrastrukture.

## 2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

---

### 2.2.1 Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Dobrova-Polhov Gradec

Stara cesta 13

1356 DOBROVA

Identifikacijska številka za DDV: SI 91166004

župan: Franc Setnikar

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Boris Krnjajič

tel: (01) 360-18-00

fax: (01) 360-18-05

### 2.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja je:

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Delavska cesta 26

4208 ŠENČUR

Identifikacijska številka za DDV: SI 60808276

Direktor: Gvido Modrijan

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.

tel: (0590) 55 520

## **2.3 Obstoječi način odmere komunalnega prispevka in namen izdelave programa opremljanja**

---

Občina ima od leta 2011 dalje že sprejet odlok, skladen z državno zakonodajo. Na njegovi podlagi Občina odmerja komunalni prispevek.

Je pa Občina v letu 2013 sprejela občinski prostorski načrt, zato je posledično skladno z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju njena dolžnost, da obstoječi program opremljanja uskladi z določili občinskega prostorskega načrta.

## **2.4 Opis območja opremljanja**

---

Območje predmetnega programa opremljanja je območje vseh stavbnih zemljišč, na katerih stojijo ali se predvideva gradnja objektov, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek. Dodatno program opremljanja obsega tudi zemljišča oz. parcele, ki niso določena kot stavbna zemljišča, vendar na njih stoji objekti, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek. Tu gre za območja t.i. razpršene gradnje, kateri se pripadajoče stavbno zemljišče v občinskem prostorskem načrtu grafično ne določi.

Območje opremljanja v naravi tako predstavlja vseh 33 naselij, ki sestavljajo celotno občino Dobrova- Polhov Gradec. Ta naselja so:

BABNA GORA, BELICA, BREZJE PRI DOBROVI, BRIŠE PRI POLHOVEM GRADCU, BUTAJNOVA, ČRNI VRH, DOBROVA, DOLENJA VAS PRI POLHOVEM GRADCU, DRAŽEVNIK, DVOR PRI POLHOVEM GRADCU, GABRJE, HRASTENICE, HRUŠEVO, KOMANIJA, LOG PRI POLHOVEM GRADCU, OSREDEK PRI DOBROVI, PLANINA NAD HORJULOM, PODREBER, PODSMREKA, POLHOV GRADEC, PRAPROČE, PRISTAVA PRI POLHOVEM GRADCU, RAZORI, ROVT, SELO NAD POLHOVIM GRADCEM, ŠENTJOŠT NAD HORJULOM, SETNICA-DEL, SETNIK, SMOLNIK, SREDNJA VAS PRI POLHOVEM GRADCU, SREDNJI VRH, STRANSKA VAS, ŠUJICA.

ter vsa preostala območja, na katerih stojijo objekti, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek.

## 2.5 Podlage za izdelavo Programa opremljanja

---

### 2.5.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur.l. RS; št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr., 43/11-ZKZ-C, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - Skl.US: U-I-43/13-8),
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (Ur.l. RS; št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/11 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/12, 110/13),
- Zakon o varstvu okolja – ZVO-1 (Ur.l. RS; št. 41/04, 17/06, 20/06, 28/06 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/06-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/06 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 97/12, 92/13),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07),
- Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur.l. RS; št. 37/08, 99/08, 18/13),
- Pravilnik o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 35/06, 41/08, 28/11, 88/12),
- Uredba o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 88/12).

### 2.5.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (Ur.l. RS; št. 63/2013)

### 2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija in drugi dokumenti ter strokovne podlage

- strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", Sving d.o.o,
- za podatke o cestnem omrežju je bila uporabljena zadnja baza cestnih podatkov – BCP ter digitalni sloj omrežja občinskih cest, AXIS d.o.o.,



- podatki o omrežjih kanalizacije in vodovoda so bili prevzeti iz Zbirnega katastra GJI, ki jo vodi GURS, iz katastra upravljavca VO-KA in iz katastrov občinskega režijskega obrata,
- podatke o objektih ravnanja z odpadki je posredovala Občina,
- podatki o neto tlorisnih površinah objektov so bili pridobljeni iz registra nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije,
- podatki o površinah stavbnih zemljišč so bili pridobljeni iz občinskega prostorskega načrta,
- podatki o razpoložljivih kapacitetah zemljišč in možni gostoti pozidave so predmet lastne analize.

### 3 IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da lahko prostorske ureditve oziroma objekti služijo svojemu namenu. S tem programom opremljanja se ureja že zgrajeno prometno, kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter omrežje objektov ravnanja z odpadki.

#### 3.1 Strokovne podlage in postopki za določitev površin parcel objektov in NTP objektov

---

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa območja stavbnih zemljišč, določena z občinskim prostorskim načrtom, na katerih je mogoče graditi objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka in vsa območja razpršene gradnje, katerim je površina pripadajočega stavbnega zemljišča za potrebe izračunov določena oziroma predpostavljena v površini 500 m<sup>2</sup>/stavbo.

Stavbna zemljišča, na katerih gradnja stavb, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek, praviloma ni mogoča, so:

- ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP – parki
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK – pokopališča
- PC – površine cest
- PO – ostale prometne površine
- O – območja okoljske infrastrukture

Če se na enem od zgoraj navedenih območij vseeno gradi objekt, za katerega se lahko odmeri komunalni prispevek, se le-ta izvrši glede na dejansko opremljenost območja s posamezno vrsto komunalne opreme oziroma glede na vrsto komunalne opreme, na katero se bo objekt, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, priključeval.

Gradnja objektov se pod pogoji občinskega prostorskega načrta lahko izvaja tudi na območjih razpršene gradnje, ki nimajo določene samostojne namenske rabe prostora. V tem primeru se stopnja komunalne opremljenosti objekta ugotovi na podlagi dejanskega stanja v naravi.

Vsem zemljiščem, ki so predmet odmere komunalnega prispevka, se s tem programom opremljanja zniža površina, predvidena za gradnjo. Dejansko na območju stavbnih zemljišč potekajo državne, občinske ter nekategorizirane ceste in poti. Zemljišča po katerih potekajo državne in občinske ceste – pomembnejše ceste (kategorija lokalnih cest) imajo določeno svojo namensko rabo (PC – površine ceste), medtem ko občinske ceste (javne poti) in nekategorizirane ceste ne. Površina navedenih objektov se na območju stavbnih zemljišč ocenjuje na 5% njihove celotne površine. Dodatno se tem površinam prištejejo izkustveno določene površine trgov, ulic in ostalih javnih površin – javno dobro v deležu 7% skupnih površin.

Dodatno se vsej namenski rabi prostora predvidijo trajno nepozidane površine, ki praviloma niso del gradbenih parcel oziroma se zanje nikoli ne obračuna komunalnega prispevka. Te površine se ocenjuje na 10% celotne površine stavbnih zemljišč.

Za določitev podatka o obstoječi neto tlorisni površini objekta je bil iz katastra stavb in registra nepremičnin vzet podatek o lokaciji objekta in njegovi površini. Ker vsi objekti, vpisani v register nepremičnin, nimajo pripisanega podatka o njihovi površini oziroma je površina objekta enaka 0 m<sup>2</sup>, je bila v tovrstnih primerih površina objekta določena kot površina njegove tlorisne projekcije, katera je bila pomnožena s številom etaž in deljena s faktorjem 1,16, kateri predstavlja izkustveno razmerje med bruto in neto tlorisno površino povprečne opečne stavbe.

*/Iz celotne analize so bili izločeni objekti gospodarske javne infrastrukture, saj se zanje komunalni prispevek ne obračuna./*

Za potrebe določitve vsote parcel objektov in NTP objektov na celotnem območju, na katerem je mogoče obračunati komunalni prispevek, so bile opravljene določene prostorske analize, ki so obsegale zlasti:

- analizo pozidanosti stavbnih zemljišč, dobljeno na podlagi preseka namenske rabe prostora in dejanske rabe pozidanosti (dobljene iz katastra kmetijskih zemljišč, s katerim upravlja MKGP),
- določitve stavbnih zemljišč, ki še niso pozidana (nezazidana stavbna zemljišča),
- določitve faktorja izrabe prostora na nivoju posameznega naselja,

- upoštevanje izračunanega faktorja izrabe na nivoju posameznega naselja za določitev razpoložljivih kapacitet predvidenih neto tlorisnih površin objektov, na območjih nezazidanih stavbnih zemljišč.

Ob upoštevanju s tem poglavjem določenih urbanističnih kriterijev je bil kot produkt izvedene analize pridobljen podatek o razpoložljivih parcelah objektov in neto tlorisnih površinah objektov na celotnem območju občine. Pridobljeni podatek tako prikazuje vsoto že pozidanih zemljišč in objektov na njih, kot tudi vsoto površin še nezazidanih stavbnih zemljišč in vsoto površin vseh objektov, katere je mogoče ob upoštevanju urbanističnih pogojev iz izvedbenih aktov občine še postaviti v prostor.

### **3.2 Določitev opremljenosti posamezne vrste objekta z določeno komunalno opremo**

---

Državna zakonodaja kot obvezo za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta, določa njegovo priključitev na:

- javno električno omrežje
- javno kanalizacijsko omrežje, če obstaja oz. alternativa
- javno vodovodno omrežje, če obstaja oz. alternativa
- omrežje objektov ravnanja z odpadki
- javno cestno omrežje

Hkrati zakonodaja določa, možnost, da nestanovanjske objekte investitor priključi zgolj na tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, katero bo objekt za svoje delovanje, uporabljal.

S predmetnim programom opremljanja je določeno, da mora vsak objekt, ki se priključuje na vsaj eno vrsto komunalne opreme (torej je za objekt potrebno plačati komunalni prispevek), poravnati komunalni prispevek za kolektivno komunalno opremo, to je prometno omrežje in objekti ravnanja z odpadki. Obveznost priključitve na individualno komunalno opremo – vodovod in kanalizacija, določi projektant v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. Da pa bi bile zgoraj navedene določbe čim bolj upoštevane pri pripravi strokovnih podlag za določitev faktorjev za izračun komunalnega prispevka, je bilo upoštevana naslednje izhodišče:

Po pridobitvi podatka o neto tlorisni površini vseh objektov, vpisanih v kataster stavb, je bila izvedena analiza njihove komunalne opremljenosti. Izhodišče so predstavljali komunalni katastri, na podlagi katerih so bila določena območja, ki so s posamezno komunalno opremo

opremljena. Presek objektov, vpisanih v kataster stavb z navedenimi območji je kot rezultat izločil seznam objektov, ki naj bi bili opremljeni z določeno vrsto komunalne opreme. Ker pa vseh objektov po veljavni gradbeni zakonodaji ni potrebno priključiti na vso komunalno opremo, temveč zgolj na tisto, katero za uporabo objekta določi projektant, je bilo za posamezne nestanovanjske vrste objektov določeno, da se na vodovodno in kanalizacijsko omrežje ne priključujejo. Na ta način so bile na pravičnejši in natančnejši način določene neto tlorisne površine objektov ter gradbene parcele, ki so opremljene s posamezno vrsto komunalne opreme.

Upoštevana opremljenost posamezne vrste objekta z določeno vrsto komunalne opreme je razvidna v naslednji preglednici:

CC-SI	Vrsta stavbe	C, KOM	K	V
13	Skupna raba	DA	DA	DA
1110000	Stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	DA	DA	DA
1110001	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	DA	DA	DA
1110002	Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod)	DA	DA	DA
1110003	Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod)	DA	DA	DA
1121001	Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	DA	DA	DA
1121002	Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema	DA	DA	DA
1122100	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	DA	DA
1130001	Bivalna enota v stavbi za posebne namene	DA	DA	DA
1211103	Penzion, gostišče, drugi podobni deli stavbe	DA	DA	DA
1211201	Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače	DA	DA	DA
1211202	Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače	DA	DA	DA

CC-SI	Vrsta stavbe	C, KOM	K	V
1212001	Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev	DA	DA	DA
1220301	Drug upravni in pisarniški del stavbe	DA	DA	DA
1230101	Trgovski del stavbe	DA	DA	DA
1230104	Trgovski del stavbe	DA	DA	DA
1230105	Trgovski del stavbe	DA	DA	DA
1230301	Bencinski servis	DA	DA	DA
1230401	Del stavbe za druge storitvene dejavnosti	DA	DA	DA
1241009	Avtobusna postaja (stavbe in terminali)	DA	DA	DA
1242001	Garaža	DA	NE	NE
1242002	Garaža	DA	NE	NE
1242003	Garaža	DA	NE	NE
1242004	Garaža	DA	NE	NE
1242005	Garaža	DA	DA	DA
1251001	Industrijski del stavbe	DA	DA	DA
1251002	Industrijski del stavbe	DA	DA	DA
1252001	Rezervoar, silos ali skladišče	DA	NE	NE
1252002	Rezervoar, silos ali skladišče	DA	NE	NE
1252003	Rezervoar, silos ali skladišče	DA	NE	NE
1261001	Del stavbe za kulturo in razvedrilo	DA	DA	DA
1261002	Del stavbe za kulturo in razvedrilo	DA	DA	DA
1263001	Del stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo	DA	DA	DA
1264001	Del stavbe za zdravstvo	DA	DA	DA
1264002	Del stavbe za zdravstvo	DA	DA	DA
1265001	Športna dvorana	DA	DA	DA
1271101	Del stavbe za rastlinsko pridelavo	DA	NE	NE
1271201	Del stavbe za rejo živali	DA	NE	DA
1271202	Del stavbe za rejo živali	DA	NE	DA

CC-SI	Vrsta stavbe	C, KOM	K	V
1271203	Del stavbe za rejo živali	DA	NE	NE
1271301	Del stavbe za spravilo pridelka	DA	NE	NE
1271302	Del stavbe za spravilo pridelka	DA	NE	NE
1271401	Drug nestanovanjski kmetijski del stavbe	DA	NE	NE
1272101	Del stavbe za opravljanje verskih obredov	DA	NE	NE
1272103	Prostori za pastoralno dejavnost	DA	DA	DA
1272201	Pokopališki del stavbe ali spremljajoči del stavbe	DA	DA	DA
1273001	Kulturni spomeniki	DA	DA	DA
1274001	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje	DA	DA	DA
1274003	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje	DA	NE	NE
1274012	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje	DA	DA	DA
1274018	Drvarnica	DA	NE	NE
1274020	Stopnišče, hodnik	DA	DA	DA
1272102	Del stavbe za opravljanje verskih obredov	Objekti se ne upoštevajo v analizi določitve NTP objektov		
1274002	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje			
1274006	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje			
1274008	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje			
1274009	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje			

Preglednica 5: *Prikaz predpostavljene opremljenosti posamezne vrste objekta z določeno komunalno opremo*

### 3.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

#### 3.3.1 Prometno omrežje

##### 3.3.1.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v Občini Dobrova-Polhov Gradec in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

V občini sestavljajo občinsko cestno omrežje lokalne ceste (LC), zbirne krajevne ceste (LZ) ter javne poti (JP). Cestno omrežje v občini je dobro razvejano, saj javne ceste potekajo do vseh zaselkov in območij, ki so naseljena.

Dolžina obstoječega občinskega cestnega omrežja, katera se vodi kot pravilna, znaša:

Komunalna oprema	Vrsta omrežja	Dolžina [m]	Skupaj [m]
LC – lokalna cesta	primarno omrežje	83.779	83.779
LZ – lokalna zbirna cesta	sekundarno omrežje	738	131.011
JP – javna pot		130.273	
<b>SKUPAJ</b>			<b>214.790</b>

Preglednica 6: *Prikaz dolžine prometnega omrežja po kategorijah cest*

##### 3.3.1.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim prometnim omrežjem. Območje prometnega omrežja je razdeljeno na 2 obračunski območji; C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje ter C2 – omrežje cest – opremljeno območje.

C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje predstavlja območja, ki še niso v celoti opremljena s prometnim omrežjem. To so območja, kjer je sicer prometno omrežje deloma že vzpostavljeno – zgrajeno ustrezno primarno prometno omrežje, vendar je za nemoteno delovanje območja, potrebna dograditev javnega prometnega omrežja. Praviloma v delu navezave zaključenih objektov na primarno prometno omrežje oziroma državno prometno omrežje.

C2 – omrežje cest – opremljeno območje predstavlja območja, ki so v celoti opremljena s prometnim omrežjem, tako da dograditev javnega prometnega omrežja praviloma ni potrebna.



Na območju občine obstajajo naslednja obračunska območja prometnega omrežja:

- C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje
- C2 – omrežje cest – opremljeno območje

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje C1 ali za območje C2, odvisno od stanja v naravi.

- če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi del javnega prometnega omrežja, se mu odmeri komunalni prispevek za območje C1. Tovrstna odmera se praviloma izvede ob obračunu komunalnega prispevka za območje neizvedenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ali njegovih predhodnih aktov, kjer komunalna oprema ni zgrajena v celoti. Investitor in Občina morata v primeru obračuna komunalnega prispevka samo za območje C1 dodatno skleniti pogodbo o opremljanju, s katero dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme. Investitor in Občina se lahko dogovorita, da predmetno območje Občina komunalno opremi sama in investitorju obračuna komunalni prispevek. V obeh primerih je potrebno izdelati program opremljanja.
- če se investitor na območju naselij v občini neposredno priključi na obstoječe prometno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje C2. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno prometno omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno prometno omrežje.
- če se investitor priključuje neposredno na državno cesto, je dolžan poravnati enake obveznosti, kot če bi se priključeval na občinsko cesto – plačati mora komunalni prispevek za prometno omrežje.

Posebej je potrebno poudariti, da zgoraj navedena določila prikazujejo prevladujočo prakso odmere komunalnega prispevka. Vsekakor lahko ob odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ko je potrebno postopati drugače od zgornjih navedb. Pristojni občinski organ ima zato pravico in dolžnost, da samostojno presodi in izvede takšen način odmere komunalnega prispevka za prometno omrežje, ki sledi principu odmere komunalnega prispevka, kot ga določa državna zakonodaja.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP, ki ležijo na posameznem obračunskem območju prometnega omrežja.

Obračunsko območje	Površina parcel objektov [m <sup>2</sup> ]	NTP objektov [m <sup>2</sup> ]
C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	252.426	61.517
C2 – omrežje cest – opremljeno območje	3.239.583	1.448.911
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.492.009</b>	<b>1.510.428</b>

Preglednica 7: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na posameznem obračunskem območju

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov in NTP objektov, ki so opremljeni s posamezno vrsto prometnega omrežja

Vrsta omrežja	Površina parcel objektov [m <sup>2</sup> ]	NTP objektov [m <sup>2</sup> ]
primarno prometno omrežje	3.492.009	1.510.428
sekundarno prometno omrežje	3.239.583	1.448.911

Preglednica 8: Vsota površin parcel objektov in NTP objektov, opremljenih s posamezno vrsto omrežja

Obračunsko območje prometnega omrežja je prikazano na karti 2: Prometno omrežje – pregledna karta obračunskih območij.

### 3.3.1.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov občinskega prometnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture" in podatki, ki jih je posredovala Občina. Dodatno so bili navedeni podatki preverjeni in usklajeni s trenutnimi tržnimi cenami gradbenih del. Vrednotenje zemljišč je bilo izvedeno na osnovi podatka o namenski rabi prostora, ki predstavlja glavni kriterij določitve vrednosti zemljišča. Dodatno na vrednost zemljišč vpliva tudi lokacija nepremičnine, kar je v primeru stavbnih zemljišč tudi upoštevano. Natančne površine, širine in dolžine cest so bile pridobljene iz digitalnega katastra občinskih cest in občinske banke cestnih podatkov, katera je bila zadnjič posodobljena v letu 2013.

Skupne stroške sestavljajo:

1. Vrednotenje zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste, so za asfaltirane ceste upoštevani stroški zemeljskih in ostalih del, v skupni vrednosti 20,00 EUR/m<sup>2</sup>. Za makadamski zgornji ustroj stroški zemeljskih in ostalih del znašajo 0,00 EUR/m<sup>2</sup>. (Vrednost spodnjega ustroja je vključena v ceno.)

Da je bila določena vrednost zemeljskih in ostalih del na enoto širine ceste, se je navedeni znesek pomnožil s širino ceste + 1 meter obojestransko, iz česar je bil pridobljen podatek o stroških potrebnih del na dolžinsko enoto posamezne ceste.

## 2. Vrednotenje voziščne konstrukcije

Strošek izgradnje zgornjega ustroja je sestavljen iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje nosilne vezane plasti in spodnje nosilne nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bila predpostavljena srednja prometna obtežba voziščne konstrukcije na dobro raščeni tleh s stroškom izvedbe 29,13 EUR/m<sup>2</sup>, za kategorijo LC, LZ in JP. Izvedba makadama se vrednoti s 17,30 EUR/m<sup>2</sup>. Vrednotenje tlakovanega cestišča znaša 36,78 EUR/m<sup>2</sup>.

## 3. Vrednotenje zemljišča

Za vse občinske ceste se privzame, da so javno dobro. Ceste, ki v naravi še niso vpisane kot javno dobro, je potrebno na način, določen z zakonodajo, pridobiti in vpisati v zemljiško knjigo kot javno dobro. Ker je za ta postopek pričakovati stroške odkupa zemljišč, Občina določa, da se vsa zemljišča, po katerih potekajo občinske ceste, ovrednotijo v odvisnosti od lokacije. (Odkup zemljišč za potrebe izgradnje cest na območju občine variira.) Tako je za strošek odkupa m<sup>2</sup> ceste predviden naslednji znesek:

- 5 EUR/m<sup>2</sup> izven območja stavbnih zemljišč,
- 15 EUR/m<sup>2</sup> znotraj območij stavbnih zemljišč,
- 30 EUR/m<sup>2</sup> znotraj območja naselja Polhov Gradec,
- 50 EUR/m<sup>2</sup> znotraj območja naselja Dobrova, Draževnik, Komanija, Podsmreka ter Razori.

## 4. Vrednotenje signalizacije

Določi se, da se skupni vrednosti občinskih cest doda vrednost vzpostavitve vertikalne in horizontalne signalizacije, ki se za občinske ceste ocenjuje v višini 4% vrednosti voziščne konstrukcije.

## 5. Vrednotenje posrednih stroškov gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, nadzora, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov za primer občinskega cestnega omrežja se ovrednoti v višini 8% od vrednosti voziščne konstrukcije.

#### 6. Vrednotenje objektov

Vrednotijo se vsi objekti (mostovi), ki so vpisani v banki cestnih podatkov. Vrednost objektom je določena na podlagi povprečne tržne cene izgradnje m<sup>2</sup> objekta, ki se giblje okrog 900 EUR do 1.000 EUR. Tako je za vse objekte privzeta cena 1.800 EUR/m<sup>2</sup>. (Podatek o površini objekta je pridobljen iz obdelave podatkov občinske banke cestnih podatkov, ki prikazujejo zgolj podatek o svetli razpetini objekta, ne vsebujejo pa podatka o dolžini kril. Iz tega razloga je strošek izgradnje m<sup>2</sup> objekta pomnožen z ustreznim faktorjem.)

#### 7. Vrednotenje objektov javne razsvetljave

Vrednotenje javne razsvetljave se določi na podlagi ocene vrednosti vgradnje enote svetilke javne razsvetljave in enote prižigališča na naslednji način:

- svetilka JR EUR 1.500,00
- prižigališče EUR 2.000,00

Normirani stroški:

Vrsta stroška	Normirani strošek
zemeljska in ostala dela za asfaltno voziščno konstrukcijo	20,00 EUR/m <sup>2</sup>
vrednost izgradnje voziščne konstrukcije	29,13 EUR/m <sup>2</sup>
vrednost izgradnje voziščne konstrukcije - granitne kocke	36,78 EUR/m <sup>2</sup>
vrednost izgradnje makadamskega ustroja	17,30 EUR/m <sup>2</sup>
vrednost m <sup>2</sup> zemljišča, preko katerega poteka cesta	5 – 50 EUR/m <sup>2</sup>
strošek enostavne signalizacije	4% vrednosti VK
posredni stroški gradnje	8% vrednosti VK
vrednost cestnih objektov (most)	1.800 EUR/m <sup>2</sup>
vrednost objekta javne razsvetljave	1.500 EUR/svetilko oz. 2.000 EUR/prižigališče

Preglednica 9: *Normirani stroški, ki določajo vhodne podatke za določitev skupnih stroškov prometnega omrežja*

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe občinsko prometno omrežje znaša:

<b>Vrsta omrežja</b>	<b>S</b> [EUR]	<b>OS</b> [EUR]
primarno prometno omrežje	27.545.099	27.545.099
sekundarno prometno omrežje	27.137.991	18.582.474
<b>SKUPAJ:</b>	<b>54.683.090</b>	<b>46.127.573</b>

Preglednica 10: *Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje prometnega omrežja v odvisnosti od vrste omrežja*

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje prometnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 100% skupnih stroškov izgradnje primarnega prometnega omrežja ter 68,47% skupnih stroškov izgradnje sekundarnega prometnega omrežja.

Višina faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  za obstoječe občinsko prometno omrežje znaša:

<b>Obračunsko območje</b>	<b><math>C_{p_{ij}}</math></b> [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b><math>C_{t_{ij}}</math></b> [EUR/m <sup>2</sup> ]
C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	7,89	18,24
C2 – omrežje ceste – opremljeno območje	13,63	31,07

Preglednica 11: *Prikaz vrednosti faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  v odvisnosti od obračunskega območja*

Višina faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  za obstoječe občinsko prometno omrežje, glede na vrsto omrežja, znaša:

<b>Vrsta omrežja</b>	<b><math>C_{p_{ij}}</math></b> [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b><math>C_{t_{ij}}</math></b> [EUR/m <sup>2</sup> ]
primarno prometno omrežje	7,89	18,24
sekundarno prometno omrežje	5,74	12,83

Preglednica 12: *Prikaz vrednosti faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  v odvisnosti od vrste omrežja*

Vrednost »C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje« predstavljata faktorja  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$ , dobljena na način deljenja obračunskih stroškov primarnega prometnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim prometnim omrežjem.

Vrednost »C2 – omrežje cest – opremljeno območje« predstavljata faktorja  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$ , dobljena na način vsote deljenja obračunskih stroškov primarnega in sekundarnega prometnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim prometnim omrežjem in sekundarnim prometnim omrežjem.

### 3.3.2 Kanalizacija

#### 3.3.2.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju občine Dobrova-Polhov Gradec obratuje pet večjih kanalizacijskih sistemov s čistilnimi napravami v Dobrovi, Polhovem Gradcu, Hruševu, Šujici (Gabrje) in Brezjah ter kanalizacija v Podsmreki, ki je del kanalizacijskega sistema zahodnega dela MO Ljubljana. Oskrbo s kanalizacijskim omrežjem izvajata Javno podjetje Vodovod–Kanalizacija d.o.o. ter KS Dobrova pri Ljubljani. Občina je v letu 2008 vzpostavila kataster gospodarske javne infrastrukture za kanalizacijsko omrežje, ki ga je vpisala v Zbirni kataster GJI na GURS, od koder so bili podatki o vrsti in poteku posameznega omrežja in območja, katerega posamezno omrežje opremlja tudi prevzeti.

Dolžine obstoječega kanalizacijskega omrežja znašajo:

Vrsta kanalizacijskega omrežja	Dolžina [m]
primarno kanalizacijsko omrežje	7.019
sekundarno kanalizacijsko omrežje	15.465
<b>SKUPAJ:</b>	<b>22.484</b>

Preglednica 13: *Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja po vrsti omrežja*

#### 3.3.2.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim kanalizacijskim omrežjem. Območje kanalizacijskega omrežja je razdeljeno na 2 obračunski območji; K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje in K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje.

K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje predstavlja območja, ki še niso v celoti komunalno opremljena. To so območja, kjer je sicer kanalizacijsko omrežje deloma že

vzpostavljeno, vendar je za njegovo nemoteno delovanje območja, potrebna dograditev javnega kanalizacijskega omrežja.

K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje predstavlja območja, ki so v celoti opremljena s kanalizacijskim omrežjem, tako da dograditev javnega kanalizacijskega omrežja praviloma ni potrebna.

Na območju občine obstajata naslednji obračunski območji kanalizacijskega omrežja:

- K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje
- K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje K1 ali za območje K2, odvisno od stanja v naravi.

- če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi del javnega kanalizacijskega omrežja, se mu odmeri komunalni prispevek za območje K1. Tovrstna odmera se praviloma izvede ob obračunu komunalnega prispevka za območje neizvedenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ali njegovih predhodnih aktov, kjer komunalna oprema ni zgrajena v celoti. Investitor in Občina morata v primeru obračuna komunalnega prispevka samo za območje K1 dodatno skleniti pogodbo o opremljanju, s katero dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme. Investitor in Občina se lahko dogovorita, da predmetno območje Občina komunalno opremi sama in investitorju obračuna komunalni prispevek. V obeh primerih je potrebno izdelati program opremljanja.
- če se investitor neposredno priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje K2. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno kanalizacijsko omrežje.
- če investitor gradi na območju, ki ni opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, se mu komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje po tem programu opremljanja ne obračuna.

Posebej je potrebno poudariti, da zgoraj navedena določila prikazujejo prevladujočo prakso odmere komunalnega prispevka. Vsekakor lahko ob odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ko je potrebno postopati drugače od zgornjih navedb. Pristojni občinski organ ima

zato pravico in dolžnost, da samostojno presodi in izvede takšen način odmere komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, ki sledi principu odmere komunalnega prispevka, kot ga določa državna zakonodaja.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP objektov, ki ležijo na posameznem obračunskem območju kanalizacijskega omrežja.

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Površina parcel objektov [m<sup>2</sup>]</b>	<b>NTP objektov [m<sup>2</sup>]</b>
NI OPREMLJENO	2.597.323	1.252.070
K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	88.651	25.224
K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	806.035	233.134
<b>SKUPAJ:</b>	<b>3.492.009</b>	<b>1.510.428</b>

Preglednica 14: *Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na posameznem obračunskem območju*

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov in NTP objektov, ki so opremljeni s posamezno vrsto kanalizacijskega omrežja.

<b>Vrsta omrežja</b>	<b>Površina parcel objektov [m<sup>2</sup>]</b>	<b>NTP objektov [m<sup>2</sup>]</b>
NI OPREMLJENO	2.597.323	1.252.070
primarno kanalizacijsko omrežje	894.686	258.358
sekundarno kanalizacijsko omrežje	806.035	233.134

Preglednica 15: *Vsota površin parcel objektov in NTP objektov, opremljenih s posamezno vrsto omrežja*

Obračunsko območje kanalizacijskega omrežja je prikazano na karti 3: Kanalizacijsko omrežje – pregledna karta obračunskih območij.

### 3.3.2.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov kanalizacijskega omrežja, so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne opreme" in podatki, ki so bili pridobljeni iz zbirnega katastra GJI. Vrednost izgradnje kanalizacijskih vodov je pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je



upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 2,5 oz. 3 metra povprečna globina izkopa, odvisno od širine cevi. Vrednost izgradnje komunalne opreme je nadaljnje določena še od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda.

Tako velja:

Material	Nazivni premer [mm]	Vrednost [EUR/m']
PVC	130	104
	160	110
	200	119
	250	128
	300	144
	400	173
Betonska cev, AC	150	119
	250	125
	300	129
	400	151
	500	177
	600	198
	700	234
	800	269

Preglednica 16: *Vrednost izgradnje v EUR/m' posameznega nazivnega premera kanalizacijskega voda*

Objekt	Količina	Vrednost
Črpališče	1	12.000
Razbremenilnik	3	24.000
Čistilna naprava	6	2.221.135
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.257.135</b>

Preglednica 17: *Vrednotenje objektov na kanalizacijskem omrežju*

Dve črpališči v Brezjah sta obračunani v strošku izgradnje celotnega kanalizacijskega omrežja.

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe občinsko kanalizacijsko omrežje znaša:

Vrsta omrežja	S [EUR]	OS [EUR]
primarno kanalizacijsko omrežje	3.871.179	2.134.800
sekundarno kanalizacijsko omrežje	2.723.220	2.086.840
<b>SKUPAJ:</b>	<b>6.594.399</b>	<b>4.221.640</b>

Preglednica 18: *Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja v odvisnosti od vrste omrežja*

Z letošnjim letom se v obstoječe kanalizacijsko omrežje vpišejo nove investicije, ki so:

- izgradnja kanalizacije v Brezjah v skupni vrednosti 1.272.761 (kanalizacija + 2 črpališči) + 409.885 EUR (ČN)

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje kanalizacijskega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 55,15% skupnih stroškov izgradnje primarnega kanalizacijskega omrežja ter 76,63% skupnih stroškov izgradnje sekundarnega kanalizacijskega omrežja.

Višina faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  za obstoječe občinsko kanalizacijsko omrežje znaša:

Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [EUR/m <sup>2</sup> ]	$C_{t_{ij}}$ [EUR/m <sup>2</sup> ]
K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	2,39	8,26
K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	4,98	17,21

Preglednica 19: *Prikaz vrednosti faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  v odvisnosti od obračunskega območja*

Višina faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  za obstoječe kanalizacijsko omrežje, glede na vrsto omrežja, znaša:

Vrsta omrežja	$C_{p_{ij}}$ [EUR/m <sup>2</sup> ]	$C_{t_{ij}}$ [EUR/m <sup>2</sup> ]
primarno kanalizacijsko omrežje	2,39	8,26
sekundarno kanalizacijsko omrežje	2,59	8,95

Preglednica 20: *Prikaz vrednosti faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  v odvisnosti od vrste omrežja*

Vrednost »K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje« predstavljata faktorja  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$ , dobljena na način deljenja obračunskih stroškov primarnega kanalizacijskega omrežja z

vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim kanalizacijskim omrežjem.

Vrednost »K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje« predstavljata faktorja  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$ , dobljena na način vsote deljenja obračunskih stroškov primarnega in sekundarnega kanalizacijskega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim in sekundarnim kanalizacijskim omrežjem.

### 3.3.3 Vodovod

#### 3.3.3.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Občina ima dokaj dobro vodovodno oskrbo glede na geografske možnosti. Zaradi hribovitega območja in razpršene gradnje niso oskrbovana vsa gospodinjstva, le ta imajo svoja zajetja ali omrežja, ki ponekod ne ustrezajo zahtevanim merilom, vzpostavljenih pa je 16 delujočih javnih vodovodnih sistemov. Ti sistemi (po območjih) so:

Vodovodni sistem Dobrova, vodovodni sistem Osredek, vodovodni sistem Brezje, vodovodni sistem Hruševo, vodovodni sistem Polhov Gradec, vodovodni sistem Briše, vodovodni sistem Podreber, vodovodni sistem Dolenja vas, vodovodni sistem Pristava, vodovodni sistem Praproče I, vodovodni sistem Praproče II, vodovodni sistem Črni vrh-Smolnik, vodovodni sistem Srednji vrh-Rovt, vodovodni sistem Šentjošt, vodovodni sistem Srednja vas, vodovodni sistem Babna Gora, VO-KA ter vodovodni sistem Butajnova.

Na območju občine so še trije vaški vodovodi: vaški vodovod Hrastnice, vaški vodovod Kurja vas in vaški vodovod Planina.

Vodovodni vodi se vrednotijo na način, da se glede na njihov material, premer voda in globino izkopa, ki je potrebna za vgradnjo voda, razvrstijo v različne skupine. Na ta način se izoblikujejo različne cene, katere predstavljajo predvideno okvirno ceno izgradnje voda. Ta cena ni enaka ponudbeni ceni izvajalcev storitev gradnje komunalne opreme, se ji pa v največji možni meri približa.

Vodovodni objekti se vrednotijo na način, da upravljavec iz lastnih evidenc osnovnih sredstev posreduje podatke o njihovi vrednosti. Vsak večji (ne tipski) objekt namreč predstavlja unikum, katerega ni mogoče vrednotiti po metodi množičnega vrednotenja, oziroma je ta metoda skrajni primer, če podatkov o vrednoti objektov, upravljavec ne posreduje.

Dolžine obstoječega vodovodnega omrežja znašajo:

Vrsta vodovodnega omrežja	Dolžina [m]
primarno vodovodno omrežje	51.006
sekundarno vodovodno omrežje	66.597
<b>SKUPAJ:</b>	<b>117.603</b>

Preglednica 21: *Prikaz dolžine vodovodnega omrežja po vrsti omrežja*

### 3.3.3.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim vodovodnim omrežjem. Območje vodovodnega omrežja je razdeljeno na 2 obračunski območji; V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje in V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje.

V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje predstavlja območja, ki še niso v celoti opremljena z vodovodnim omrežjem. To so območja, kjer je sicer vodovodno omrežje deloma že vzpostavljeno – zgrajeno ustrezno primarno vodovodno omrežje, vendar je za nemoteno delovanje območja, potrebna dograditev javnega vodovodnega omrežja.

V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje predstavlja območja, ki so v celoti opremljena z vodovodnim omrežjem, tako da dograditev javnega vodovodnega omrežja praviloma ni potrebna.

Na območju občine obstajajo naslednja obračunska območja vodovodnega omrežja:

- V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje
- V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje V1 ali za območje V2, odvisno od stanja v naravi.

- če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi del javnega vodovodnega omrežja, se mu odmeri komunalni prispevek za območje V1. Tovrstna odmera se praviloma izvede ob obračunu komunalnega prispevka za območje neizvedenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ali njegovih predhodnih aktov, kjer komunalna oprema ni zgrajena v celoti. Investitor in Občina morata v primeru obračuna komunalnega prispevka samo za območje V1 dodatno skleniti pogodbo o opremljanju, s katero dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme.

Investitor in Občina se lahko dogovorita, da predmetno območje Občina komunalno opremi sama in investitorju obračuna komunalni prispevek. V obeh primerih je potrebno izdelati program opremljanja.

- če se investitor neposredno priključi na obstoječe vodovodno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje V2. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno vodovodno omrežje.
- če investitor gradi na območju, ki ni opremljeno z vodovodnim omrežjem, se mu komunalni prispevek za vodovodno omrežje po tem programu opremljanja ne obračuna.

Posebej je potrebno poudariti, da zgoraj navedena določila prikazujejo prevladujočo prakso odmere komunalnega prispevka. Vsekakor lahko ob odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ko je potrebno postopati drugače od zgornjih navedb. Pristojni občinski organ ima zato pravico in dolžnost, da samostojno presodi in izvede takšen način odmere komunalnega prispevka za vodovodno omrežje, ki sledi principu odmere komunalnega prispevka, kot ga določa državna zakonodaja.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP objektov, ki ležijo na posameznem obračunskem območju vodovodnega omrežja.

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Površina parcel objektov [m<sup>2</sup>]</b>	<b>NTP objektov [m<sup>2</sup>]</b>
NI OPREMLJENO	799.823	485.142
V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	230.991	58.848
V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	2.461.195	980.293
<b>SKUPAJ:</b>	<b>3.492.009</b>	<b>1.524.283</b>

Preglednica 22: *Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na posameznem obračunskem območju*

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov in NTP objektov, ki so opremljeni s posamezno vrsto vodovodnega omrežja

<b>Vrsta omrežja</b>	<b>Površina parcel objektov [m<sup>2</sup>]</b>	<b>NTP objektov [m<sup>2</sup>]</b>
----------------------	---	-------------------------------------

NI OPREMLJENO	799.772	484.309
primarno vodovodno omrežje	2.692.237	1.026.119
sekundarno vodovodno omrežje	2.461.246	968.311

Preglednica 23: *Vsota površin parcel objektov in NTP objektov, opremljenih s posamezno vrsto omrežja*

Obračunsko območje vodovodnega omrežja je prikazano na karti 4: Vodovodno omrežje – pregledna karta obračunskih območij.

### 3.3.3.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov vodovodnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne opreme" in podatki, ki so bili pridobljeni ob vzpostavitvi Zbirnega katastra GJI leta 2008. Vrednost izgradnje vodovodnih vodov je pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter povprečna globina izkopa 1,2 oz. 1,5 metra, odvisno od širine cevi. Vrednost izgradnje komunalne opreme je nadaljnje določena še od premera vodovodnega voda ter materiala voda.

Tako velja:

Material	Nazivni premer [mm]	Vrednost [EUR/m']
Jeklo, LŽ, NL, PC	do 50	78,00
	Od 50 do 70	85,00
	Od 70 do 90	88,00
	Od 90 do 120	104,00
	150	114,00
PE, PVC, AC	do 50	63,00
	od 50 do 70	68,00
	od 70 do 90	76,00
	od 90 do 120	82,00
	od 120 do 160	94,00

Preglednica 24: *Vrednost izgradnje v EUR/m' posameznega nazivnega premera vodovodnega voda*

Objekt	Količina	Vrednost [EUR]
--------	----------	----------------

črpališče	20	209.500
razbremenilnik	11	73.000
vodohran	43	1.708.940
zajetje	33	159.250
<b>SKUPAJ:</b>		<b>2.150.690</b>

Preglednica 25: *Skupna vrednost posamezne vrste objektov vodovodnega omrežja*

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe vodovodno omrežje znaša:

<b>Vrsta omrežja</b>	<b>S [EUR]</b>	<b>OS [EUR]</b>
primarno vodovodno omrežje	5.492.971	5.492.971
sekundarno vodovodno omrežje	5.449.300	5.449.300
<b>SKUPAJ:</b>	<b>10.942.271</b>	<b>10.942.271</b>

Preglednica 26: *Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja v odvisnosti od vrste omrežja*

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje vodovodnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 100% skupnih stroškov izgradnje primarnega vodovodnega omrežja ter prav tako 100% skupnih stroškov izgradnje sekundarnega vodovodnega omrežja.

Višina faktorjev  $C_{pij}$  in  $C_{tj}$  za obstoječe občinsko vodovodno omrežje znaša:

<b>Obračunsko območje</b>	<b><math>C_{pij}</math> [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b><math>C_{tj}</math> [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	2,04	5,35
V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	4,25	10,98

Preglednica 27: *Prikaz vrednosti faktorjev  $C_{pij}$  in  $C_{tj}$  v odvisnosti od obračunskega območja*

Višina faktorjev  $C_{pij}$  in  $C_{tj}$  za obstoječe vodovodno omrežje, glede na vrsto omrežja, znaša:

<b>Vrsta omrežja</b>	<b><math>C_{pij}</math> [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b><math>C_{tj}</math> [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
Primarno vodovodno omrežje	2,04	5,35
sekundarno vodovodno omrežje	2,21	5,63

Preglednica 28: *Prikaz vrednosti faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  v odvisnosti od vrste omrežja*

Vrednost »V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje« predstavljata faktorja  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$ , dobljena na način deljenja obračunskih stroškov primarnega vodovodnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim vodovodnim omrežjem.

Vrednost »V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje« predstavljata faktorja  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$ , dobljena na način vsote deljenja obračunskih stroškov primarnega in sekundarnega vodovodnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim in sekundarnim vodovodnim omrežjem.

### 3.3.4 Ravnanje z odpadki

#### 3.3.4.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju celotne občine je organizirana služba zbiranja, odvoza in deponiranja komunalnih odpadkov, za katere skrbi JP Snaga. V občini so postavljene posode za zbiranje odpadkov – ekološki otoki, ki so razporejeni na območju celotne občine na vidnih delih posameznih naselij.

Število objektov ravnanja z odpadki znaša:

Objekt	Število
Ekološki otoki	43

Preglednica 29: *Prikaz števila objektov službe ravnanja z odpadki*

#### 3.3.4.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim omrežjem objektov ravnanja z odpadki. Območje omrežja objektov ravnanja z odpadki je enotno za območje celotne občine.

- KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje

KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje predstavlja vsa območja stavbnih zemljišč ter preostalih zemljišč, na katerih je dovoljena gradnja objektov, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek.

Dodatna obrazložitev:



Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu vedno odmeri komunalni prispevek za območje KOM.

- tudi, če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi del omrežja objektov ravnanja z odpadki, se mu komunalni prispevek za območje KOM odmeri v celotnem znesku. Tovrstna odmera se praviloma izvede ob obračunu komunalnega prispevka za območje neizvedenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ali njegovih predhodnih aktov, kjer komunalna oprema ni zgrajena v celoti. Investitor in občina morata v primeru obračuna komunalnega prispevka za območje KOM na delno opremljenem območju dodatno skleniti pogodbo o opremljanju, s katero dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme oziroma Občina predmetno območje komunalno opremi sama. V obeh primerih se izdelata program opremljanja.
- če se investitor neposredno priključi na obstoječe omrežje objektov ravnanja z odpadki, se mu odmeri komunalni prispevek za območje KOM. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno omrežje objektov ravnanja z odpadki, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno omrežje.

Posebej je potrebno poudariti, da zgoraj navedena določila prikazujejo prevladujočo prakso odmere komunalnega prispevka. Vsekakor lahko ob odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ko je potrebno postopati drugače od zgornjih navedb. Pristojni občinski organ ima zato pravico in dolžnost, da samostojno presodi in izvede takšen način odmere komunalnega prispevka za omrežje objektov ravnanja z odpadki, ki sledi principu odmere komunalnega prispevka, kot ga določa državna zakonodaja.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP, ki ležijo na obračunskem območju omrežja objektov ravnanja z odpadki.

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Površina parcel objektov [m<sup>2</sup>]</b>	<b>NTP objektov [m<sup>2</sup>]</b>
KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje	3.492.009	1.510.428
<b>SKUPAJ:</b>	<b>3.492.009</b>	<b>1.510.428</b>

Preglednica 30: *Vsota površin parcel objektov in NTP objektov na obračunskem območju*

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov in NTP objektov, ki so opremljeni z omrežjem objektov ravnanja z odpadki

Vrsta omrežja	Površina parcel objektov [m <sup>2</sup> ]	NTP objektov [m <sup>2</sup> ]
omrežje objektov ravnanja z odpadki	3.492.009	1.510.428

Preglednica 31: *Vsota površin parcel objektov in NTP objektov, opremljenih z omrežjem objektov ravnanja z odpadki*

Obračunsko območje objektov zbiranja komunalnih odpadkov, je prikazano na karti 5: Omrežje objektov ravnanja z odpadki – pregledna karta obračunskih območij.

### 3.3.4.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih in obračunskih stroškov zbiranja in odlaganja komunalnih odpadkov, so bili uporabljeni podatki o vrednosti objektov, ki sta jih posredovala Občina. Objektom je bila določena vrednost na podlagi naslednjega cenika:

Komunalna oprema	Količina	Vrednost [EUR]
Ekološki otok	43	4.000
<b>SKUPAJ:</b>	<b>43</b>	<b>172.000</b>

Preglednica 32: *Skupna vrednost posamezne vrste objektov omrežja ravnanja z odpadki*

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe omrežje objektov ravnanja z odpadki znaša:

Vrsta omrežja	S [EUR]	OS [EUR]
omrežje objektov ravnanja z odpadki	172.000	172.000
<b>SKUPAJ:</b>	<b>172.000</b>	<b>172.000</b>

Preglednica 33: *Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnja objektov omrežja ravnanja z odpadki*

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje omrežja ravnanja z odpadki, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna celotne stroške izgradnje omrežja ravnanja z odpadki.

Višina faktorjev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  za obstoječe občinsko omrežje objektov ravnanja z odpadki znaša:

Obračunsko območje	C <sub>p</sub> <sub>ij</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]	C <sub>t</sub> <sub>ij</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]
KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje	0,05	0,11

Preglednica 34: *Prikaz vrednosti faktorjev C<sub>p</sub><sub>ij</sub> in C<sub>t</sub><sub>ij</sub> v odvisnosti od obračunskega območja*

Višina faktorjev C<sub>p</sub><sub>ij</sub> in C<sub>t</sub><sub>ij</sub> za obstoječe omrežje objektov ravnanja z odpadki, glede na vrsto omrežja, znaša:

Vrsta omrežja	C <sub>p</sub> <sub>ij</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]	C <sub>t</sub> <sub>ij</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]
omrežje objektov ravnanja z odpadki	0,05	0,11

Preglednica 35: *Prikaz vrednosti faktorjev C<sub>p</sub><sub>ij</sub> in C<sub>t</sub><sub>ij</sub> v odvisnosti od vrste omrežja*

Vrednost »KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje« predstavljata faktorja C<sub>p</sub><sub>ij</sub> in C<sub>t</sub><sub>ij</sub>, dobljena na način deljenja vsote obračunskih stroškov omrežja objektov ravnanja z odpadki, z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim z objekti ravnanja z odpadki.

## 4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Veljavna zakonodaja (Zakon o graditvi objektov in Zakon o prostorskem načrtovanju) določata odmero komunalnega prispevka v primeru gradenj vseh vrst objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. (Kdaj velja, da se objekt priključuje na komunalno opremo, je navedeno v nadaljevanju poglavja.)

Zakon o prostorskem načrtovanju določi kot zavezanca za odmero komunalnega prispevka lastnika objekta, ki se bo na novo priključil na komunalno opremo oziroma bo povečeval površino objekta, gradil nezahtevni ali enostavni objekt oziroma spremenil namembnost objekta.

Podrobneje vrste objektov glede na zahtevnost določa Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost. Ta določa:

### 4.1 Vrste objektov, za katere se komunalni prispevek lahko odmeri

---

Veljavna zakonodaja (Zakon o graditvi objektov in Zakon o prostorskem načrtovanju) določata odmero komunalnega prispevka v primeru gradenj vseh vrst objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. (Kdaj velja, da se objekt priključuje na komunalno opremo, je navedeno v nadaljevanju poglavja.)

Zakon o prostorskem načrtovanju določi kot zavezanca za odmero komunalnega prispevka lastnika objekta, ki se bo na novo (prvič) priključil na komunalno opremo oziroma bo povečeval površino objekta, gradil nezahtevni ali enostavni objekt oziroma spremenil namembnost objekta.

Podrobneje vrste objektov glede na zahtevnost določa Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost. Ta določa:

- zahtevne objekte
- manj zahtevne objekte
- nezahtevne objekte
- enostavne objekte

Glede na vsebino uredbe je odmera komunalnega prispevka upravičena za zahtevne in manj zahtevne objekte, če ti objekti izpolnjujejo pogoje iz predmetnega programa opremljanja. Predvsem pogoj, da se priključujejo na komunalno opremo oziroma jo koristijo.

## 4.2 Opremljenost objekta s posamezno vrsto komunalne opreme

Ob odmeri komunalnega prispevka, pristojni organ Občine ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme se objekt, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, priključuje oziroma katero vrsto komunalne opreme bo objekt koristil.

Objekt lahko koristi prometno omrežje ter omrežje objektov zbiranja komunalnih – kolektivna komunalna oskrba.

Objekt se lahko priključuje na kanalizacijsko omrežje in vodovodno omrežje – individualna komunalna oskrba.

Ne glede na zgoraj navedeno, se kot uporaba posamezne komunalne opreme uporablja izraz »priključuje«.

Ker se komunalni prispevek odmerja za več vrst komunalne opreme, katere se obravnavajo in uporabljajo različno, velja:

### 4.2.1 Prometno omrežje

Prometno omrežje predstavlja kolektivno komunalno opremo, za katero se predvidi, da jo uporablja vsak objekt, za katerega je potrebno v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja izvajalca gospodarske javne službe državnih ali občinskih cest zaprositi za izdajo soglasja za priključitev objekta na obstoječe javno prometno omrežje. Prometno omrežje, katerega predstavljajo občinske ceste, služi vsem občanom in je tudi vzpostavljeno na način, da ga lahko uporabljajo vsi. Prometno omrežje na območju celotne občine sicer ni vzpostavljeno v enako kvalitetni tehnični izvedbi, vendar to dejstvo ne vpliva in ne sme vplivati na odmero komunalnega prispevka. Prometno omrežje se projektira in dimenzionira glede na gostoto uporabe, pričakovano rast uporabe, ipd. Na tej podlagi se določijo prečni profili in kvaliteta materialov, ki se vgradijo v cestišče in celotno cestno telo.

Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo prometnega omrežja, dolžan poravnati vsak. Stališča, da se objekt priključuje neposredno na državno cesto, da se za delovanje objekta ne uporablja prometnega omrežja, ipd. se zavrnejo kot neutemeljena.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za prometno omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno prometno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja (območje C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje).

Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s prometnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji dodatnih pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno prometno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno prometno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe občinskega ali državnega prometnega omrežja. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti – zavezanec poravna prispevek C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje. Gradnjo manjkajočega javnega prometnega omrežja izvede lastnik omrežja oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V obeh primerih je podlaga za izvedbo del izdelan poseben program opremljanja stavbnih zemljišč. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega prometnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega prometnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

#### **4.2.2 Kanalizacijsko omrežje**

Kanalizacijsko omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priključitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker kanalizacijsko omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti. Praviloma pa velja, da se je potrebno priključiti na obstoječe kanalizacijsko omrežje, če le-to obstaja znotraj naselja. Hkrati se upošteva tudi oddaljenost objekta od javnega kanalizacijskega omrežja, kot ga določa državna in lokalna zakonodaja.

Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo kanalizacijskega omrežja dolžan poravnati vsak, ki se nanj priključuje. Na obstoječe kanalizacijsko omrežje (pod zakonskimi pogoji) se mora priključiti vsak stanovanjski objekt in tisti nestanovanjski objekt, ki bo kanalizacijsko omrežje koristil oziroma se bo nanj priključeval.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno kanalizacijsko omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja (območje K1 – kanalizacija – delno

opremljeno območje). Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji dodatnih pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno kanalizacijsko omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti – zavezanec poravna prispevek K1 – kanalizacija – delno opremljeno območje. Gradnjo manjkajočega javnega kanalizacijskega omrežja izvede lastnik omrežja oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V obeh primerih je podlaga za izvedbo del izdelan poseben program opremljanja stavbnih zemljišč. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega kanalizacijskega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega kanalizacijskega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

#### 4.2.3 Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priključitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker vodovodno omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti. Praviloma pa velja, da se je potrebno priključiti na obstoječe vodovodno omrežje, če le to obstaja znotraj naselja. Hkrati se upošteva tudi oddaljenost objekta od javnega vodovodnega omrežja, kot ga določa državna in lokalna zakonodaja.

Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo vodovodnega omrežja dolžan poravnati vsak, ki se nanj priključuje. Na obstoječe vodovodno omrežje (pod zakonskimi pogoji) se mora priključiti vsak stanovanjski objekt in tisti nestanovanjski objekt, ki bo vodovodno omrežje koristil oziroma se bo nanj priključeval.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za vodovodno omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno vodovodno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja (območje V1 – vodovod – delno opremljeno območje).

Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno z vodovodnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji dodatnih pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno vodovodno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno vodovodno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti – zavezanec poravna prispevek V1 – vodovod – delno opremljeno območje. Gradnjo manjkajočega javnega vodovodnega omrežja izvede lastnik omrežja oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V obeh primerih je podlaga za izvedbo del izdelan poseben program opremljanja stavbnih zemljišč. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega vodovodnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

#### **4.2.4 Objekti ravnanja z odpadki**

Objekti ravnanja z odpadki predstavljajo kolektivno komunalno opremo, za katero se predvidi, da jo uporablja vsak objekt. Navedeni objekti, katere predstavljajo objekti na območju deponije in EKO otoki, služijo vsem občanom in so tudi vzpostavljeni na način, da jih lahko uporabljajo vsi.

Ob odmeri komunalnega prispevka, je njegov delež, ki je vezan na uporabo objektov ravnanja z odpadki, dolžan poravnati vsak investitor, ki v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja mora zaprositi za pridobitev soglasja za priključitev na vsaj eno od obveznih gospodarskih javnih služb. Stališča, da objekt odpadkov ne bo proizvajal ipd., se zavrnejo kot neutemeljena.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za uporabo objektov ravnanja z odpadki ni. Del komunalnega prispevka, ki odpade na navedeno komunalno službo, je dolžan poravnati vsak investitor.

##### **4.2.4.1 Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote**

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem, je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:



$$C_{p_{ij}} = OS / \text{sum}A_j \text{ in } C_{t_{ij}} = OS / \text{sum}T_j$$

Kjer je:

- $C_{p_{ij}}$  stroški opremljanja kvadratnega metra parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $C_{t_{ij}}$  stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- OS obračunski stroški za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju,
- sumA<sub>j</sub> vsota površin vseh parcel objektov, ki ležijo na obračunskem območju in so predmet obračuna komunalnega prispevka,
- sumT<sub>j</sub> vsota vseh neto tlorisnih površin obstoječih in predvidenih objektov ki ležijo na obračunskem območju in so predmet obračuna komunalnega prispevka.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [EUR/m <sup>2</sup> ]	$C_{t_{ij}}$ [EUR/m <sup>2</sup> ]
prometno omrežje	C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	7,89	18,24
	C2 – omrežje cest – opremljeno območje	13,63	31,07
kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	2,39	8,26
	K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	4,98	17,21
vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	2,04	5,35
	V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	4,25	10,98
objekti ravnanja z odpadki	KOM – ravnanje z odpadki – opremljeno območje	0,05	0,11
<b>SKUPAJ:</b>		<b>22,91</b>	<b>59,37</b>

Preglednica 36: Vrednost [ $C_{p_{ij}}$ ] in [ $C_{t_{ij}}$ ], izražena v EUR/m<sup>2</sup>, za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju

Posamezna obračunska območja za končno odmero komunalnega prispevka, za vso komunalno opremo, ki je predmet odmere na posameznem območju, so prikazana v kartografskem delu na preglednih kartah občine ter na kartah v merilu 1:5.000.

### **4.3 Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp in Dt)**

Razmerje med merilom parcele objekta (Dp) in merilom neto tlorisne površine obstoječega ali predvidenega objekta (Dt) se za vsa obračunska območja, za vso komunalno opremo določi v razmerju  $Dp : Dt = 0,7 : 0,3$ .

### **4.4 Faktor dejavnosti (Kdejavnost)**

Faktor dejavnosti se skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok in se določi po naslednjih kriterijih:

- faktor dejavnosti za nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) se določi v višini 0,7,
- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) se določi v višini 1,0,
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121), upravne in pisarniške stavbe (CC- SI: 122), proizvodne stavbe (CC-SI: 1251) ter stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) se določi v višini 1,2,
- faktor dejavnosti za tri in več stanovanjske stavbe (CC-SI: 1122) in ostale stavbe ter objekte se določi v višini 1,3.

Podatek o posamezni vrsti objekta se pridobi iz Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena.

#### **4.4.1.1 Oprostitve plačila komunalnega prispevka**

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Za gradnjo javnih objektov v občinski lasti lahko župan investitorju zmanjša komunalni prispevek ali pa ga v celoti oprosti.

Komunalni prispevek za gradnjo ne stanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI 1271) se zniža za 30%, če se odmerja za registrirana kmetijska gospodarstva, katerih nosilci so fizične osebe, ki niso samostojni podjetniki posamezniki.

Kmetijska gospodarstva, katerih nosilec ali člani kmetijskega gospodarstva imajo v lasti podjetje, ki se ukvarja z istovrstno kmetijsko dejavnostjo, do znižanja iz 3. odstavka niso upravičeni.

Objekt iz 3. odstavka se mora v kmetijske namene uporabljati vsaj 10 let. Če se vrsta ali namembnost objekta spremeni pred potekom 10 let, se investitorju zaračuna razlika do polnega zneska komunalnega prispevka.

#### **4.5 Predhodna vlaganja v komunalno opremo**

---

Za predhodna vlaganja v komunalno opremo se upošteva delo in že vložena finančna sredstva. Iz potrdila krajevne skupnosti morajo biti razvidni osebni podatki vlagatelja, v katero komunalno opremo se je vlagalo, v kateri višini, parcelna številka, katastrska občina, vrsta objekta ter številka projekta, za katerega se izdaja potrdilo. Vrednost predhodnih vlaganj se do vključno 31.12.1997 indeksira skladno z indeksom cen na drobno, od 1.1.1998 dalje pa skladno z indeksom življenjskih potrebščin, katere objavlja in vodi Statistični urad RS.

Komunalni prispevek, plačan na krajevni skupnosti pred 15.7.1999, se upošteva na osnovi potrdila krajevne skupnosti. Iz potrdila morajo biti razvidni osebni podatki vlagatelja, za katero komunalno opremo je bil komunalni prispevek plačan, parcelna številka, katastrska občina, vrsta objekta ter številka projekta, za katerega se izdaja potrdilo. V primeru, da se je od plačila do vlaganja vloge dodatno zgradila komunalna oprema, se vlagatelju za to komunalno opremo obračuna komunalni prispevek.

#### **4.6 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja**

---

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

V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka (v nadaljevanju: Odmerna odločba).

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju oziroma poteka po parcelah, na katerih zavezanec nima lastninske pravice, Občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega voda.

#### 4.7 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme za primer gradnje novega objekta na parceli objekta in odmere komunalnega prispevka za obstoječi objekt, ki se opravi po uradni dolžnosti, se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{parcela} \cdot Cp_{ij1} \cdot Dp) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot Ct_{ij1} \cdot Dt)$$

kjer je:

$KP_{ij}$	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{parcela}$	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več parcel, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo temu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Kot parcela objekta štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov (vključno s stavbišči) po prejšnjih predpisih,
$A_{tlorisna}$	neto tlorisna površina objekta,
$Dp$	delež parcele objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
$Dt$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
$Cp_{ij1}$	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$Ct_{ij1}$	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Površina parcele objekta in neto tlorisna površina objekta se pridobita iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če parcela objekta ni določena oziroma podatka o površini parcele objekta ni mogoče pridobiti, se le ta določi v skladu z določili izvedbenega prostorskega akta občine.

Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti, se le ta pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele objekta. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

#### **4.8 Posebni primeri izračuna komunalnega prispevka**

---

V primeru spremembe neto tlorisne površine obstoječega objekta, gradnje novega objekta na parceli prej odstranjenega obstoječega objekta, oziroma kasneje odstranjenega obstoječega objekta (v roku štirih let po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja), oziroma spremembe namembnosti objekta, se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna razlika med komunalnim prispevkom za predvideno stanje objekta in komunalnim prispevkom za obstoječe stanje objekta. Če je razlika pozitivna, se komunalni prispevek obračuna v njegovem celotnem znesku. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna in ne vrača.

V primeru gradnje v območju kmetije se gradnje novega objekta na parcelah prej odstranjenega obstoječega objekta oziroma kasneje odstranjenega obstoječega objekta (v roku štirih let po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja) komunalni prispevek obračuna tako, kot je navedeno v prvem odstavku.

V primeru, da se objekt, ki je namenjen rušenju, ne odstrani v roku štirih let od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja, se lastnik objekta oglobi v višini, ki je navedena v drugem odstavku poglavja »Kazenske določbe in nadzor« - za fizično osebo, za pravno osebo in samostojnega podjetnika in za odgovorno osebo pravne osebe.

V primeru gradnje novega objekta na obstoječi parceli objekta ali njenemu delu, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječo parcelo objekta ali njen del pri izračunu novega komunalnega prispevka upoštevajo. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani investitorja.

V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot za novogradnjo.

Komunalni prispevek se bo na območju, katero se bo komunalno opremljalo po uveljavitvi predmetnega odloka, odmeril na podlagi za to investicijo sprejetega programa komunalnega opremljanja oziroma po pogodbi o opremljanju, ki bo prikazala in obračunala predvidene stroške izgradnje komunalne opreme. Stroški za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se bodo obračunali na podlagi predmetnega programa opremljanja. To pomeni:

$$C_{p_{ij}} \text{ skupni} = C_{p_{ij}} \text{ obstoječi} + C_{p_{ij}} \text{ investicija}$$

$$C_{t_{ij}} \text{ skupni} = C_{t_{ij}} \text{ obstoječi} + C_{t_{ij}} \text{ investicija}$$

kjer je:

$C_{p_{ij}}$  skupni                       $C_{p_{ij}}$  ki se odmeri na posameznem območju investicije,

$C_{t_{ij}}$  skupni                       $C_{t_{ij}}$  ki se odmeri na posameznem območju investicije,

$C_{p_{ij}}$  obstoječi                     $C_{p_{ij}}$  ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov,

$C_{t_{ij}}$  obstoječi                     $C_{t_{ij}}$  ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov,

$C_{p_{ij}}$  investicija                     $C_{p_{ij}}$  ki je predmet investicije,

$C_{t_{ij}}$  investicija                     $C_{t_{ij}}$  ki je predmet investicije.

#### 4.9 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [ $C_{p_{ij}}$ ] in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [ $C_{t_{ij}}$ ] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo indeksa cen življenjskih potrebščin,

objavljenega s strani Statističnega urada RS, na naslednji način:

$$C_{p_{ij1}} = C_{p_{ij}} \cdot I$$

$$C_{t_{ij1}} = C_{t_{ij}} \cdot I$$

I faktor indeksacije, kateri se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira na dan uveljavitve Programa opremljanja

#### 4.10 Kazenske določbe in nadzor

---

Z globo se kaznuje zavezanec, ki brez predhodno pridobljenega potrdila Občine o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka in soglasja upravljavca, priključi objekt na komunalno opremo, določeno s predmetnim programom opremljanja.

Za dejanje iz prvega odstavka se predpiše globa v višini:

- 3.000,00 za fizično osebo;
- 10.000,00 za pravno osebo ali samostojnega podjetnika;
- 1.000,00 za odgovorno osebo pravne osebe.

Nadzor nad izvajanjem tistih določb, za katere so v primeru njihove kršitve predpisane kazenske sankcije, opravlja organ Občinske uprave Občine Dobrova-Polhov Gradec, pristojen za nadzor.

#### 4.11 Obstoječi programi opremljanja

---

Na območju občine Dobrova-Polhov Gradec ostajajo v veljavi štiri programi opremljanja:

- Program opremljanja zemljišč za gradnjo v območju urejanja VP 8/2 Dobrova (Ur. l. RS, št. 67/08),
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo v območju urejanja VS 8/4-1 T1 Šujica (Ur. l. RS, št. 78/08),
- Program opremljanja zemljišč za območje urejanja OPPN VS 8/6-5 Selo (Ur. l. RS, št. 68/2010),
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje VP41/1-1 del in VP41/1 del Polhov Gradec (Ur.l. RS; št. 60/2013).

Naslednjemu programu opremljanja 6 mesecev po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta poteče veljavnost:

- Program opremljanja zemljišč za del območja urejanja VS 39/6-1 Jarčen potok (Ur. l. RS, št. 111/06).

## 5 OSTALA INFRASTRUKTURA

Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo upravlja koncesionar ali je upravljana na kak drug način, ta program opremljanja ne obravnava.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, zato morajo investitorji računati še na te stroške. Poleg elektroenergetskega omrežja je mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim omrežjem ali drugim omrežjem. Stroške opremljanja določi upravljavec omrežja.