



ELABORAT

za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Polzela



Občina Polzela

Malteška cesta 28
3313 Polzela

Ljubljana, oktober 2025

ZDRAVJE VARSTVO OKOLJE

Telefon: 0590 11 332
Mobitel: 041 391 028, 040 813 919
Email: matrikaZVO@t-2.net

www.matrikazvo.si

Davčna številka: 29154189
Matična številka: 3507033000
TRR: 02024-0257817423



Projekt: Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Polzela

Naročnik - Občina Polzela
Malteška cesta 28
3313 Polzela

Župan: Jože KUŽNIK

Izdelovalec elaborata: Matrika ZVO, Zdravje, Varnost, Okolje, d.o.o.
Stegne 21c
1000 Ljubljana

Vodja projekta: Uroš KOBE, u.d.i.kem.tehn.

Podpis in žig:



Sodeloval: mag. Robert Špendl, univ.dipl. inž.rač., inž. kem.teh.
CHRONOS ENERGIJA, d.o.o.

Čas izvedbe: oktober 2025

Številka projekta: PO_01.25

Ključne besede: občina Polzela, elaborat, program opremljanja, gospodarska javna infrastruktura, komunalna oprema

1 KAZALO VSEBINE

KAZALO

1 KAZALO VSEBINE.....	3
KAZALO.....	3
2 POVZETEK ELABORATA ZA PRIPRAVO ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....	5
3 SPLOŠNI PODATKI IN ZAKONSKA PODLAGA.....	6
3.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA.....	6
3.2 OSKRBNNA OBMOČJA.....	6
3.3 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA.....	7
3.4 PREDPISI.....	7
4 USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI IN OPERATIVNIMI PROGRAMI.....	8
5 IZRAČUN STROŠKOV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME.....	8
5.1 CESTNO OMREŽJE IN JAVNE POVRŠINE.....	8
5.2 VODOVOD.....	10
5.3 KANALIZACIJA.....	12
5.4 RAVNANJE Z ODPADKI.....	13
6 OSKRBNNA OBMOČJA.....	14
6.1 OBMOČJA KOMUNALNE OPREME ZA CELOTNO OBČINO.....	14
6.2 OSKRBNNO OBMOČJE VODOVODA.....	15
6.3 OSKRBNNO OBMOČJE KANALIZACIJE.....	16
7 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	18
7.1 UVOD.....	18
7.2 NAČIN ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	18
7.3 PRERAČUN STROŠKOV NA ENOTO POVRŠINE.....	19
7.4 FAKTOR NAMEMBNOSTI.....	20
8 OSTALA INFRASTRUKTURA.....	20

Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Podrobna namenska raba prostora.....</i>	<i>6</i>
<i>Tabela 2: Dolžine cest po posameznih kategorijah.....</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 3: Skupna vrednost cestnega omrežja.....</i>	<i>9</i>
<i>Tabela 4: Dolžina vodovodnega omrežja po kategorijah.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 5: Obračunska vrednost vodovodnega omrežja po kategorijah.....</i>	<i>11</i>
<i>Tabela 6: Dolžina kanalizacijskega omrežja.....</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 7: Vrednost kanalizacijskega omrežja.....</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 8: Površina enotnega oskrbnega območja za celo občino.....</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 9: Površina oskrbnega območja za vodovod.....</i>	<i>15</i>
<i>Tabela 10: Površina oskrbnega območja za kanalizacijo.....</i>	<i>17</i>

Tabela 11: Vrednosti C_p in C_t za oskrbna območja.....	19
Tabela 12: Faktorji namembnosti za različne vrste stavb.....	20

Kazalo slik

Slika 1: Občinske ceste (državne ceste prikazane informativno).....	9
Slika 2: Vodovodno omrežje.....	10
Slika 3: Kanalizacijsko omrežje.....	12
Slika 4: Javna razsvetljava.....	14
Slika 5: Oskrbno območje za skupno komunalno opremo (OB_C, OB_PRO, OB_JP).....	16
Slika 6: Oskrbno območje za vodovod (OB_V).....	17
Slika 7: Oskrbno območje za kanalizacijo (OB_K).....	18
Slika 8: Oskrbno območje za javno razsvetljava (OB_JR).....	19

Legenda okrajšav

GJI	gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
JP	javna pot
KP	komunalni prispevek
LC	lokalna cesta
NRP	načrt razvojnih programov
BTP stavbe	bruto tlorisna površina stavbe
OPN	občinski prostorski načrt
PO	program opremljanja stavbnih zemljišč
PNRP	podrobnejša namenska raba prostora
REN	Register nepremičnin
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora

2 POVZETEK ELABORATA ZA PRIPRAVO ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Ur. list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) v 228. členu določa, da s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zavezanec zagotovi možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna ob upoštevanju stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in meril za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

ZUreP-3 v 229. členu opredeljuje zavezanca za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo kot investitorja oziroma lastnika:

- objekta, ki se na novo neposredno ali posredno priključuje na ali uporablja obstoječo komunalno opremo;
- objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina, ali
- objekta, ki se mu spreminja namembnost.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je tudi:

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
- investitor, ki gradi objekt v območju, ki se opremlja na podlagi pogodbe o opremljanju, če se komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Ta dokument je Elaborat o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz 9. odstavka 230. člena ZUreP-3. V njem so določeni:

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

Elaborat obravnava naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- prometno omrežje, vključno z javno razsvetljavo in parkirišči.
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- objekte ravnanja z komunalnimi odpadki.

Faktorji za izračun komunalnega prispevka so bili določeni glede na vrednost obstoječe in načrtovane komunalne opreme (z odštetimi zneski financiranja komunalne opreme iz drugih virov) ter površine zemljišč in bruto tlorisne površine stavb, ki se priključujejo na komunalno opremo. Na ta način je določena cena opremljanja obračunana na kvadratni meter stavbnega zemljišča (Cp) in bruto tlorisne površine objekta (Ct). Faktorji Cp in Ct za posamezno vrsto komunalne opreme so prikazani v naslednji tabeli:

Vrsta komunalne opreme	Oznaka oskrbnega območja	Vrednost komunalne opreme [€]	Površina parcel na oskrbnem območju [m ²]	Bruto tlorisna površina objektov [m ²]	Cena na enoto (Cpi) [€/m ²]	Cena na enoto (Cti) [€/m ²]
Ceste in parkirišča	OB_C_1	24.578.750,00 €	3.252.883	829.797	7,556	29,620
Vodovod-primarno omrežje	OB_V_1	6.234.660,00 €	2.590.204	592.329	2,407	10,526
Vodovod-sekundarno omrežje	OB_V_2	9.431.460,00 €	2.590.204	592.329	3,641	13,789
Kanalizacija-primarno omrežje	OB_K_1	3.481.071,83 €	2.070.491	512.119	1,681	6,797
Kanalizacija-sekundarno omrežje	OB_K_2	3.480.874,89 €	2.070.491	512.119	1,681	6,797
Ravnanje z odpadki	OB_PRO_1	187.782,00 €	3.252.883	829.797	0,058	0,226
SKUPAJ		47.394.598,72 €			17,024	67,755

V primerjavi z veljavnim odlokom so posodobljeno podatki o opremljenosti in uporabljeni boljši geodetski podatki o nepremičninah. Komunalna oprema je prav tako ovrednotena po posodobljenih cenah v času izdelave elaborata. Po novem izračunu je komunalni prispevek za ca. 20% višji, predvsem zaradi višjih cen komunalne opreme.

3 SPLOŠNI PODATKI IN ZAKONSKA PODLAGA

3.1 Namen izdelave elaborata

Namen izdelave elaborata za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je določitev oskrbnih območij ter stroškov obstoječe komunalne opreme, na podlagi katerih bo Občina lahko obračunavala komunalni prispevek. Skladno z ZUreP-3 se za novo komunalno opremo sprejemajo posebni odloki, ta elaborat opredeljuje le obstoječo komunalno opremo.

Občina Polzela ima veljaven *Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Polzela (Polzela – Uradne objave, št. 4 / 21)*, ki se novelira zaradi nove zakonodaje (ZUreP-3) in nove komunalne opreme. Ta dokument predstavlja podlago za nov odlok.

3.2 Oskrbna območja

Oskrbna območja komunalne opreme so stavbna zemljišča v občini, ki so opredeljena v OPN občine Polzela. in na katerih je mogoča uporaba oz. priključek na obstoječo komunalno opremo. Gre za območja kjer je praviloma dopustna gradnja stavb. Kmetijska zemljišča in gozdovi, na katerih je sicer pod posebnimi pogoji možna gradnja, niso obravnavani v tem programu kot površine na podlagi katerih bi izračunali osnovo za določanje komunalnega prispevka.

Kot stavbne površine so opredeljena območja v OPN za katere je osnovna namenska raba prostora opredeljena kot stavbna zemljišča, na njih pa je mogoča gradnja stavb za katere se plačuje komunalni prispevek. Površina in delež vseh površin glede na podrobnejšo namensko rabo prostora je prikazana v tabeli Tabela 1.

Tabela 1: Podrobna namenska raba prostora

Podrobna namenska raba	Skupna površina [m ²]	Delež skupne površine občine [%]
A – površine razpršene poselitve	748.678	2,19 %
B – posebna območja (turizem)	78.086	0,23 %

C – območja centralnih dejavnosti	187.600	0,55 %
I – območja proizvodnih dejavnosti	261.922	0,77 %
S – območja stanovanj	2.075.212	6,06 %
Skupaj stavbna zemljišča za gradnjo stavb, za katere se plačuje komunalni prispevek	3.351.498	9,79 %
G – gozdna zemljišča	14.954.018	43,69 %
K – območja kmetijskih zemljišč	14.857.376	43,41 %
L – območja mineralnih surovin	214.011	0,63 %
O – območja okoljske infrastrukture	118	0,00 %
P – območja prometnih površin	348.548	1,02 %
V – območja voda	215.919	0,63 %
Z – območja zelenih površin	286.790	0,84 %
Skupaj druge površine	30.876.780	90,21 %
Skupna površina občine	34.228.278	100,00 %

3.3 Podlage za izdelavo elaborata

Osnova za izdelavo elaborata je OPN občine Polzela, konkretno veljavna podrobna namenska raba prostora.

Za določitev bruto tlorisne površine stavb je bila uporabljena podatkovna baza Register nepremičnin (REN), deli stavb. Seštevek bruto tlorisnih površin stavb (BTP) je bil določen kot vsota posameznih delov vseh stavb, ki stojijo na stavbnih zemljiščih.

Uporabljeni podatki o gospodarski javni infrastrukturi (GJI) so iz katastra gospodarske javne infrastrukture, stanje oktober 2025 (Geodetska uprava RS).

Vrednost komunalne opreme je bila prevzeta iz računovodskih evidenc občine, kjer podatkov ni bilo oz. niso realni, pa je bila ocenjena na podlagi ocene stroškov gradnje enakovrednega novega omrežja enake kapacitete.

3.4 Predpisi

Pri pripravi programa so bili upoštevani naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Ur. list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US),
- Gradbeni zakon (GZ-1) (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25),
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Ur. l. RS, št. 96/11, 60/12, Polzelan 5/18 in 4/19).

4 USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI IN OPERATIVNIMI PROGRAMI

Program opremljanja je pripravljen na podlagi usklajenega OPN, zato v okviru priprave programa opremljanja ni bila izvedena podrobnejša analiza usklajenosti programa opremljanja z drugimi akti.

5 IZRAČUN STROŠKOV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

5.1 Cestno omrežje in javne površine

Na območju občine smo za ovrednotenje cestnega omrežja uporabili podatke iz katastra gospodarske javne infrastrukture.

V podatkovni bazi so dolžine cestnega omrežja po kategorijah prikazane v tabeli Tabela 2, slika Slika 1 pa prikazuje omrežje na preglednem zemljevidu (grafični del katastra gospodarske javne infrastrukture). Na sliki so prikazane občinske ceste (lokalne, krajevne, zbirne ceste in javne poti) ter informativno državne ceste (avtocesta, glavne in regionalne ceste).

Tabela 2: Dolžine cest po posameznih kategorijah

Kategorija ceste	Skupna dolžina [m]
LC (lokalna cesta)	30.683
JP (javna pot)	41.346
LZ (zbirna krajevna cesta)	5.811
LK (krajevna cesta)	11.895
Skupaj občinske ceste (LC, JP)	89.735

Za obračun komunalnega prispevka se ne upoštevajo državne ceste (glavne in regionalne), niti gozdne ceste, ki jih financirajo lastniki in Republika Slovenija. Gozdne ceste so v lasti lastnikov gozdov in čeprav vzdrževanje sofinancira občina niso vključene v program opremljanja. V obračunu tudi ni planinskih poti, ki potekajo večinoma po tradicionalnih gozdnih poteh in kolovozih in jih občina ne vzdržuje. Tako so za osnovo za obračun komunalnega prispevka vključene le občinske ceste.

Za oceno vrednosti cestnega omrežja smo privzeli ceno za tekoči meter ceste 300 €/m za dve tretjini cest v občini (širše, asfaltirane ceste) in 150 €/m za tretjino cest (ožje makadamske ceste). Vrednost vključuje vse stroške odkupa zemljišč, projektiranje, izvedbo in nadzor.

V ceni cestnega omrežja je vključena tudi javna razsvetljava, po katastru je na območju 874 svetilk, ocenjena vrednost pa je 1.311.000,00 €.

V okviru vrednosti cestne infrastrukture je vključena tudi vrednost treh parkirišč:

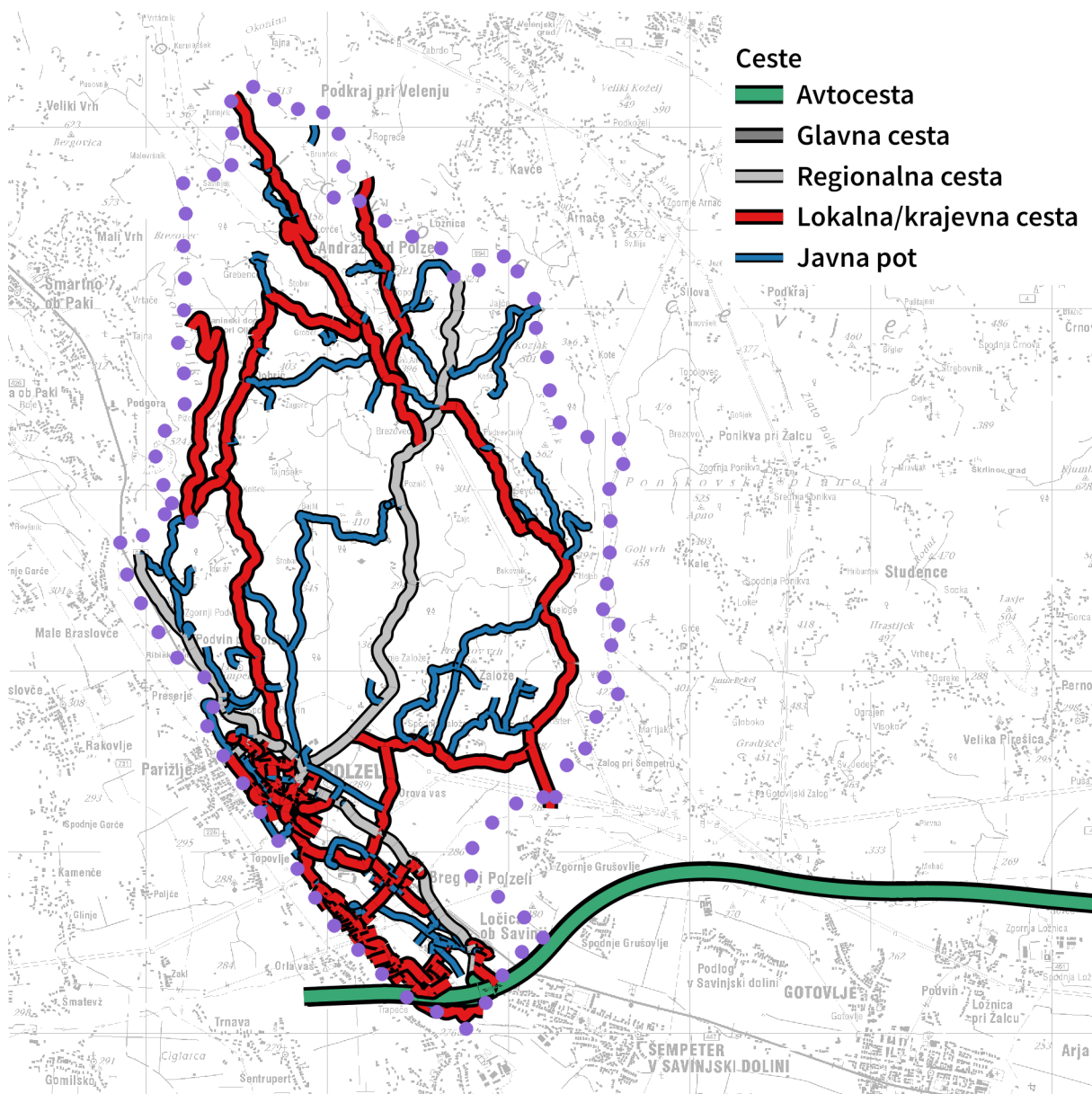
- Športno rekreacijski park Polzela (2366 m²)
- PC Ločica (4129 m²)
- Trg Sv. Marjeta (455 m²)

Ocenjena vrednost parkirišč je 834.000,00 €.

Skupna vrednost občinskih cest je prikazana v tabeli Tabela 3.

Tabela 3: Skupna vrednost cestnega omrežja

Kategorija ceste	Skupna vrednost [€]
Občinske ceste (LC, JP, ZK, LK)	22.433.750,00
Javna razsvetljava	1.311.000,00
Javne površine	834.000,00
Skupaj občinske ceste z javno razsvetljava (LC, JP, ZK, LK)	24.578.750,00



Obračunski stroški cestne komunalne opreme so določeni tako, da se od ocenjenih skupnih stroškov odštejejo stroški, ki so bili financirani iz drugih virov. Za cestno komunalno opremo so obračunski stroški enaki ocenjenim skupnim stroškom.

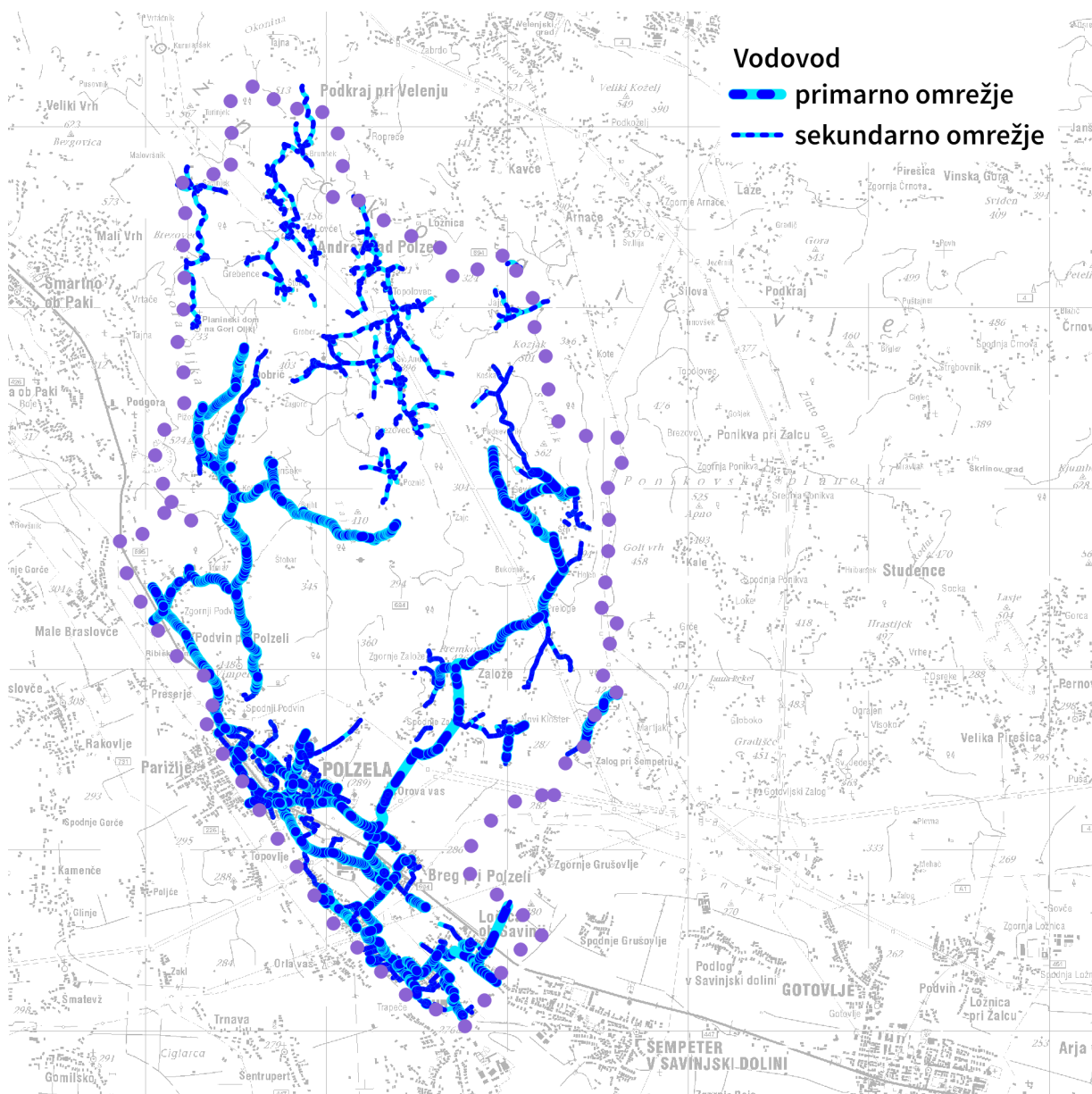
5.2 Vodovod

Podatki o vodovodu so pridobljeni iz katastra gospodarske javne infrastrukture (GURS) ter podatkov, ki jih interno vodi izvajalec gospodarske javne službe. Vodovodno omrežje je v katastru razdeljeno na različne kategorije (magistralno, primarno, sekundarno, terciarno omrežje), tako da smo enostavno opredelili kategorijo. Delitev omrežja na primarno in sekundarno omrežje je pomembna zato, da se zavezancem za komunalni prispevek, ki nimajo dostopa do sekundarnega omrežja (so oddaljeni več kot 50 m od vodovoda) lahko obračuna le prispevek za primarno omrežje.

Dolžina vodovodnega omrežja je prikazana v tabeli Tabela 4, na sliki Slika 2 pa je prikaz omrežja na preglednem zemljevidu.

Tabela 4: Dolžina vodovodnega omrežja po kategorijah

Kategorija vodovoda	Skupna dolžina [m]
Primarno omrežje	34.637
Sekundarno in terciarno omrežje	52.397
SKUPAJ	87.034



Slika 2: Vodovodno omrežje

Vrednost vodovodnega omrežja smo ocenili po enotni ceni 180 €/m. Skupna vrednost omrežij je prikazana v tabeli. Delitev tako dobljene vrednosti omrežja na primarno in sekundarno omrežje je prikazano v tabeli Tabela 5.

Tabela 5: Obračunska vrednost vodovodnega omrežja po kategorijah

Postavka	Vrednost [€]
Vrednost komunalne opreme	
Primarno omrežje	6.234.660,00
Sekundarno in terciarno omrežje	9.431.460,00
SKUPAJ	15.666.120,00

Za oceno vrednosti vodovoda smo pridobili tudi izpis iz poslovnih knjig, po kateri je celotna nabavna vrednost vodovoda 5.040.553,76 €. Ta vrednost je nerealno nizka v primerjavi s stroški, ki bi bili potrebni za gradnjo nove komunalne opreme (nadomestitveni stroški), zato skladno z drugo alinejo 1. odstavka 22. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno

opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) v nadaljevanju uporabimo ocenjene stroške iz tabele, ne iz poslovnih knjig.

5.3 Kanalizacija

Podatki o kanalizaciji so pridobljeni iz katastra gospodarske javne infrastrukture (GURS) ter podatkov, ki jih interno vodi izvajalec gospodarske javne službe. Kanalizacijsko omrežje v katastru ni razdeljeno na kategorije, zato smo delitev na primarno in sekundarno omrežje izvedli sami. Kot primarno omrežje so opredeljeni vodi, ki povezujejo naselja in tvorijo osnovno omrežje na katerega se lahko priključujejo sekundarni vodi v posameznih naseljih oz. delih naselij. Delitev omrežja na primarno in sekundarno omrežje je pomembna zato, da se zavezancem za komunalni prispevek, ki nimajo dostopa do sekundarnega omrežja (so oddaljeni več kot 50 m od kanalizacije) lahko obračuna le prispevek za primarno omrežje.

Dolžina kanalizacijskega omrežja je prikazana v tabeli Tabela 6, na sliki Slika 3 pa je prikaz omrežja na preglednem zemljevidu.

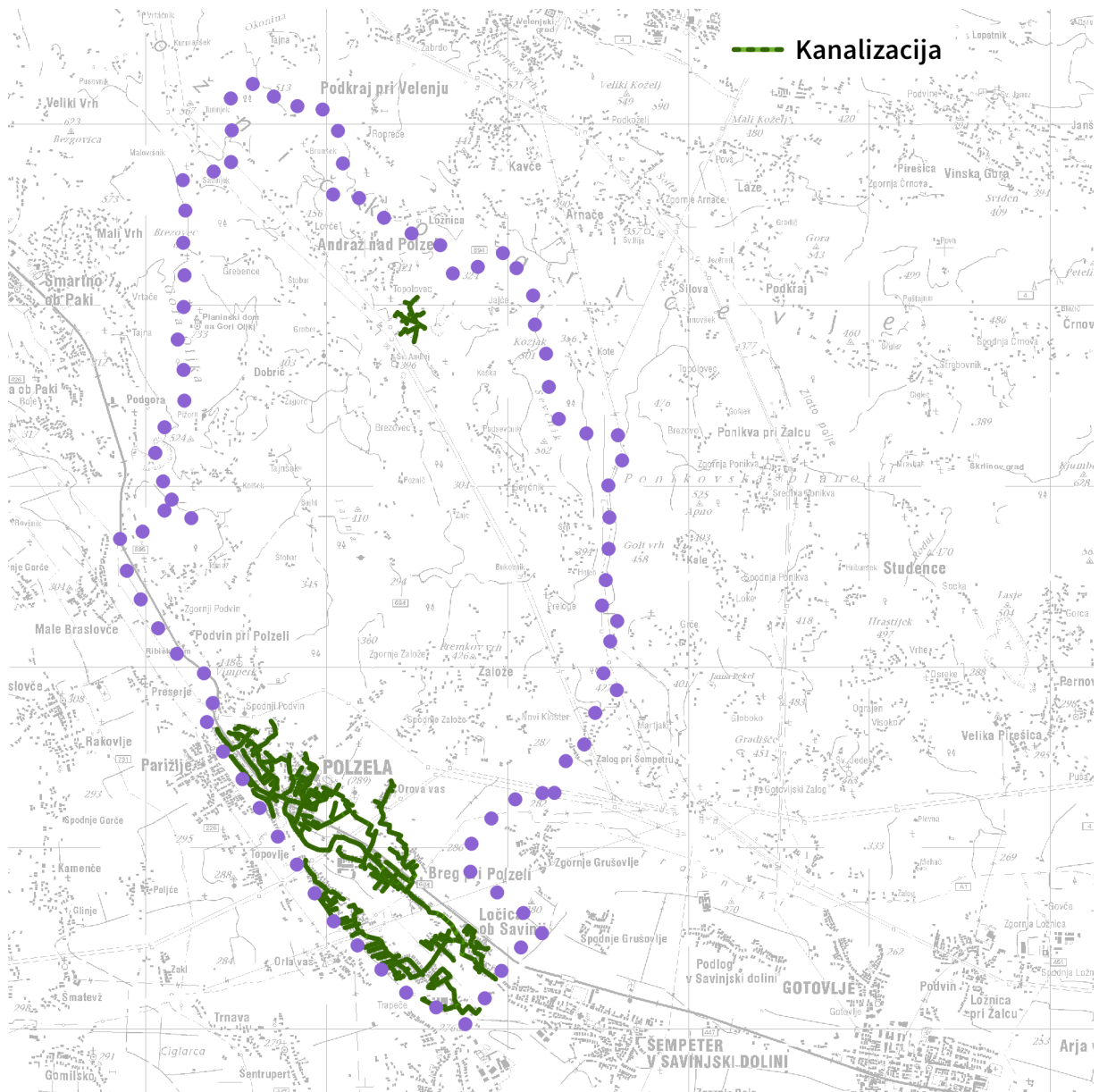
Tabela 6: Dolžina kanalizacijskega omrežja

Kategorija kanalizacijskega voda	Skupna dolžina [m]
Primarno omrežje	17.676
Sekundarno in terciarno omrežje	17.675
SKUPAJ	34.351

Podobno kot pri vodovodu smo tudi za kanalizacijo pridobili nabavno vrednost kanalizacije iz poslovnih knjig. Ta znaša brez opreme za promet in pisarniške opreme 6.961.946,72 €, kar je sicer nizka a razmeroma ustrezna ocena vrednosti, zato jo uporabimo za nadaljnji izračun. Skupna vrednost je prikazana v tabeli Tabela 7.

Tabela 7: Vrednost kanalizacijskega omrežja

Postavka	Vrednost [€]
Vrednost komunalne opreme	
Primarno omrežje	3.481.071,83
Sekundarno in terciarno omrežje	3.480.874,89
SKUPAJ	6.961.946,72



Slika 3: Kanalizijsko omrežje

5.4 Ravnanje z odpadki

Kot komunalna oprema so v elaboratu upoštevane tudi zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov. Po podatkih veljavnega programa opremljanja so ovrednotene na **187.782,00 €**. Ker je obračunsko območje celotna občina, podrobnejša delitev ni potrebna.

6 OSKRBNNA OBMOČJA

Oskrbna območja so zazidljive površine, ki so opremljene s posamezno vrsto komunalne opreme. Za nekatero komunalno opremo (ceste in prostore za ravnanje z odpadki) so oskrbna območja kar vsa stavbna zemljišča v občini, z vodovodom, kanalizacijo in javno razsvetljava pa so opremljena zgolj tista območja, kjer je komunalna oprema zgrajena in uporabniki lahko na njih priključijo svoje objekte (vodovod in kanalizacija) oz. je komunalna oprema v bližini in koristi lastnikom bližnjih objektov (javna razsvetljava).

Oskrbna območja so določena na podlagi podrobne namenske rabe prostora, kot je opredeljena v OPN. Kot stavbna zemljišča so opredeljena območja naslednje podrobne namenske rabe prostora:

- S (območja stanovanj, vse vrste SS, SB, SK, SP)
- C (območja centralnih dejavnosti, vse vrste CU, CD)
- I (območja proizvodnih dejavnosti, vse vrste IG, IP, IK)
- B (posebna območja, BT-površine za turizem (razen tabornih prostorov), BD-druga območja)
- A (površine razpršene poselitve).

Znotraj oskrbnih območij so izločene prometne površine, kjer ni mogoča gradnja, tako da so površine dejansko primerljive z vsoto površin za odmero komunalnega prispevka za vse stavbe v občini.

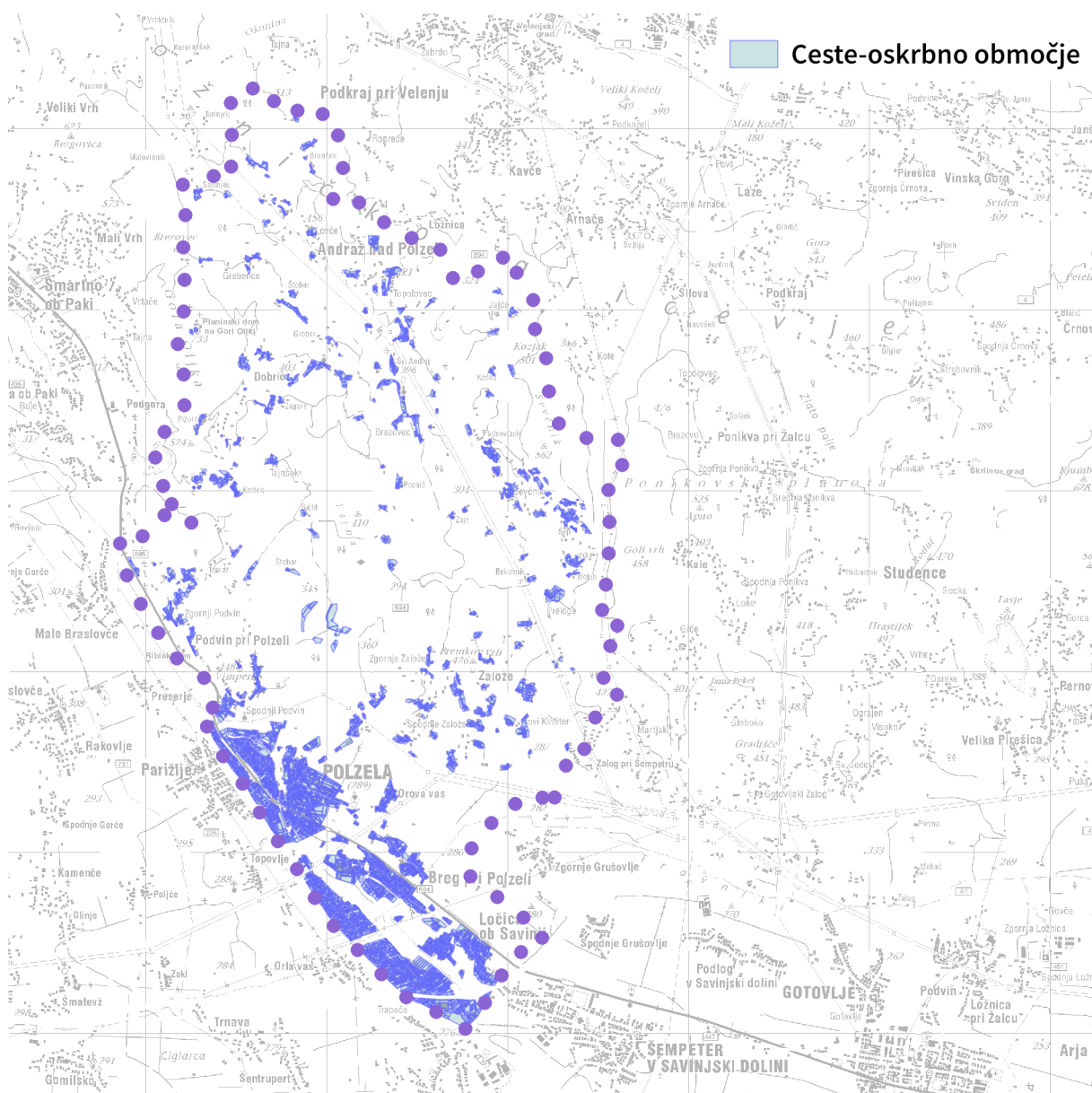
Za vsako enoto urejana prostora je bila opravljena tudi analiza zazidanosti, da se ustrezno ovrednoti bruto tlorisna površina stavb v oskrbnem območju. Za obračun je namreč potrebno upoštevati potencialno pozidanost, ne zgolj obstoječe.

6.1 Območja komunalne opreme za celotno občino

Ceste in prostori za ravnanje z odpadki so komunalna oprema, ki oskrbuje vse občane in se tako enakomerno porazdeli po vseh zemljiščih in stavbah v občini. V tabeli Tabela 8 in na sliki Slika 4 je prikazana skupna površina parcel na tem oskrbnem območju ter skupna bruto tlorisna površina stavb.

Tabela 8: Površina enotnega oskrbnega območja za celo občino

Površina parcel [m ²]	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
3.252.883	829.797



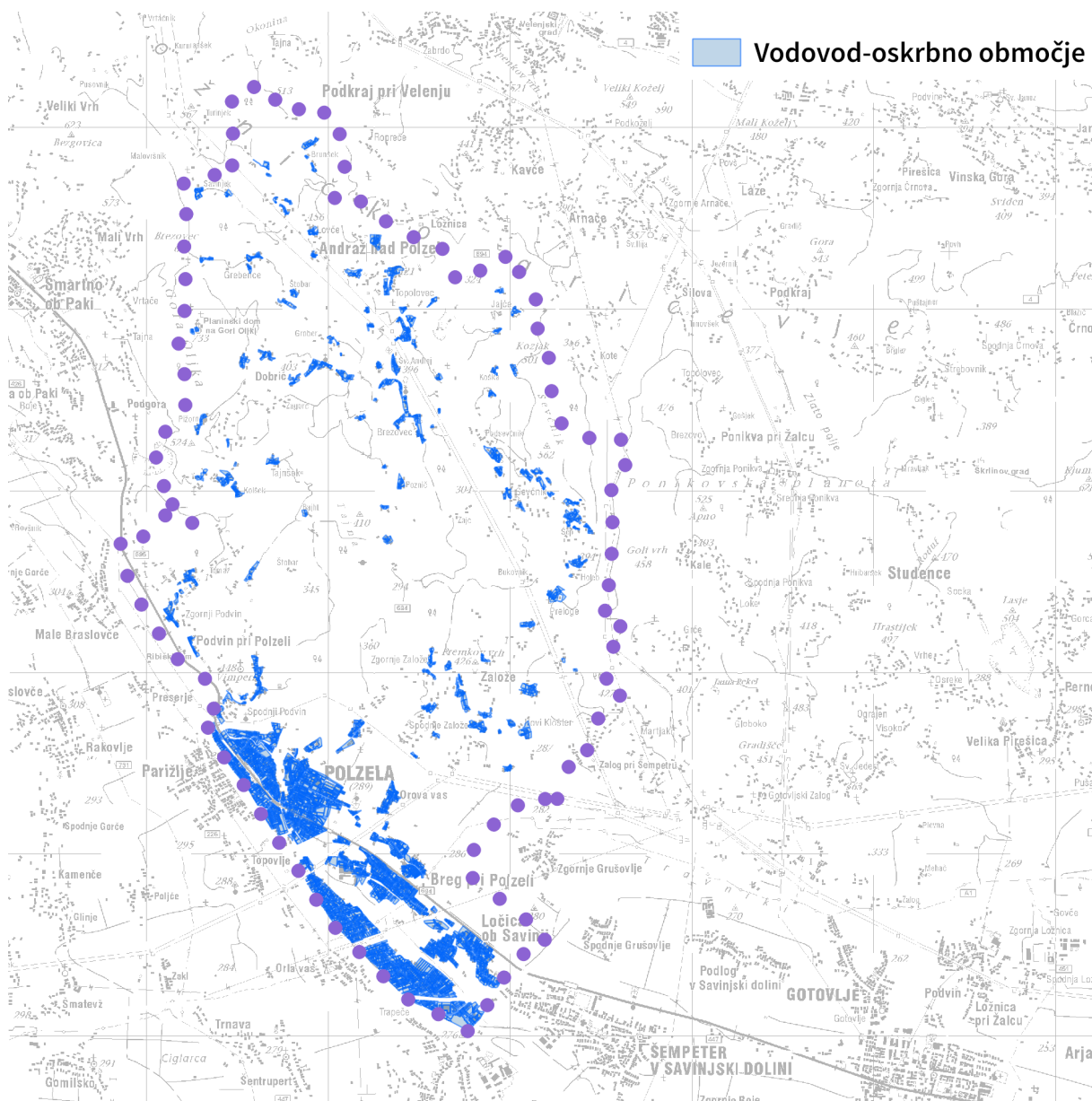
Slika 4: Oskrbno območje za skupno komunalno opremo (OB_C, OB_PRO, OB_JP)

6.2 Oskrbno območje vodovoda

Oskrbno območje vodovoda so vsa stavbna zemljišča, ki so od javnega vodovoda oddaljena manj kot 40 m. Uporabniki na parcelah, ki so od vodovoda bolj oddaljeni, se lahko priključujejo na vodovod (in se zato tudi ta zemljišča obravnavajo kot komunalno opremljena), vendar v tem programu taka zemljišča niso všteta v skupno površino opremljenih zemljišč. V takih primerih uporabniki plačajo le komunalni prispevek za primarno omrežje, ne pa tudi za sekundarno. V tabeli Tabela 9 in na sliki Slika 5 je prikazana skupna površina parcel na tem oskrbnem območju ter skupna bruto tlorisna površina stavb.

Tabela 9: Površina oskrbnega območja za vodovod

Površina parcel [m ²]	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
2.590.204	592.329



Slika 5: Oskrbno območje za vodovod (OB_V)

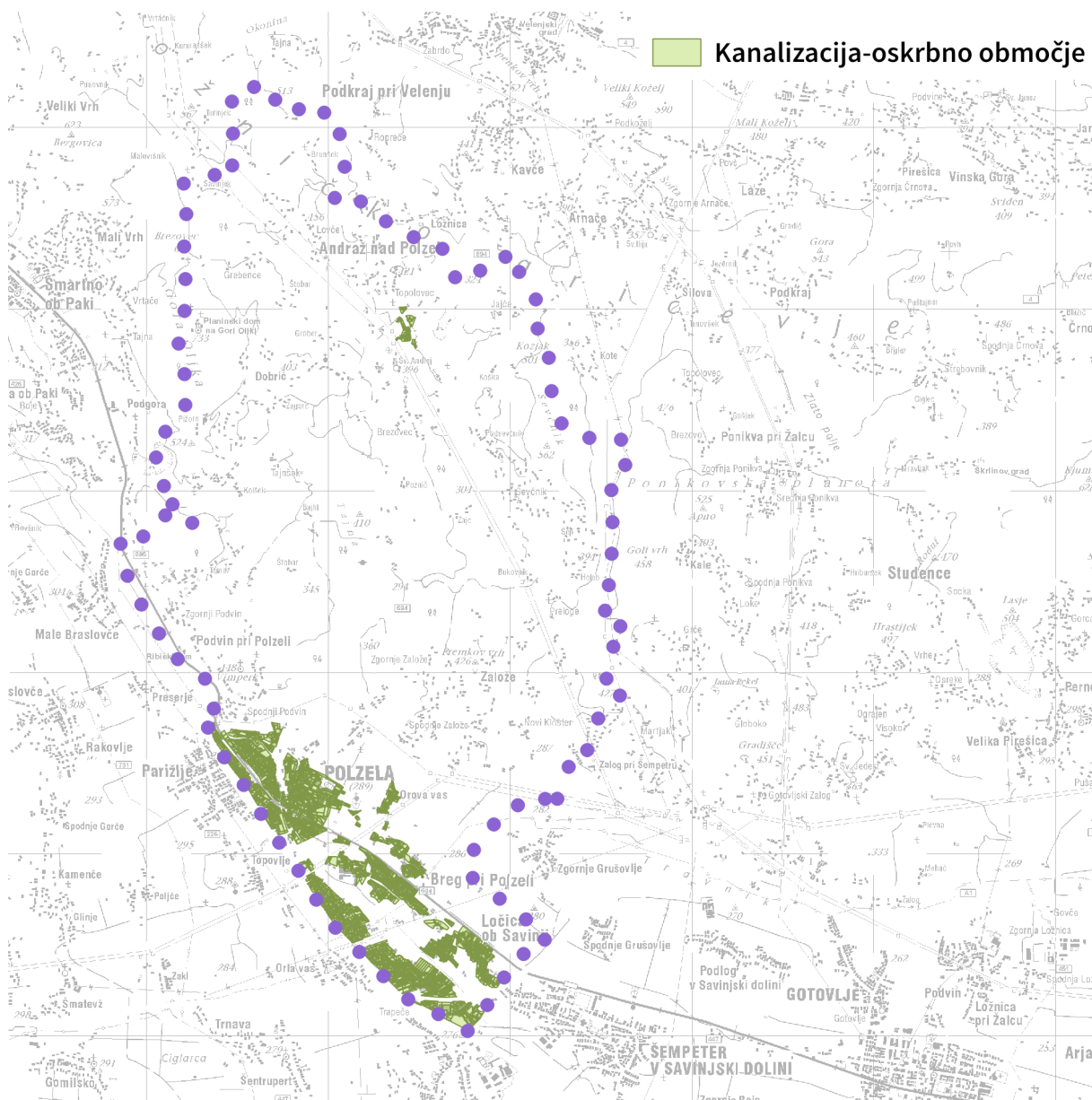
6.3 Oskrbno območje kanalizacije

Oskrbno območje kanalizacije so vsa stavbna zemljišča, ki so od javne kanalizacije oddaljena manj kot 50 m. Uporabniki na parcelah, ki so od kanalizacije oddaljeni bolj, se lahko priključujejo na kanalizacijo (in se zato tudi ta zemljišča obravnavajo kot komunalno opremljena), vendar v tem programu taka zemljišča niso všteta v skupno površino opremljenih zemljišč. V takih primerih uporabniki plačajo le komunalni prispevek za primarno omrežje, ne pa tudi za sekundarno. V tabeli Tabela 10 in na sliki Slika 6 je prikazana skupna površina parcel na tem oskrbnem območju ter skupna bruto tlorisna površina stavb.

Za razliko od ostale komunalne opreme, ki je obračunana za vse stavbe, se pri kanalizaciji upoštevajo le stavbe s hišnimi številkami, ki so priključene na kanalizacijo, ne pa tudi npr. pomožni objekti, kmetijski objekti ipd.

Tabela 10: Površina oskrbnega območja za kanalizacijo

Površina parcel [m ²]	Bruto tlorisna površina stavb [m ²]
2.070.491	512.119



Slika 6: Oskrbeno območje za kanalizacijo (OB_K)

7 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.1 Uvod

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na oskrbnem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno obračunske stroške preračunati na merske enote, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Gre za preračun stroškov opremljanja na parcelo in na bruto tlorisno površino objekta. Površina na parcelo se izračuna glede na skupno površino obračunskega območja. Bruto tlorisna površina objekta pa se določi skladno z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka po SIST ISO 9836*; Standardom za lastnosti stavb-Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine.

7.2 Način odmere komunalnega prispevka

Višina komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za stavbe se določi po naslednji formuli:

$$KP(i) = (A_{GP} \times C_{po}(i) \times D_{po}) + (A_{STAVBA} \times C_{to}(i) \times D_{to} \times F_n) \times psz(i)$$

pri čemer je:

- KP(i) znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{po}(i)$ stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- D_{po} delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{to}(i)$ stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- D_{to} delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- psz(i) prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

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

$$KP(i) = A_{GIO} \times C_{to}(i) \times D_{to} \times F_n \times psz(i)$$

pri čemer je:

A_{GIO} površina gradbenega inženirskega objekta.

Druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme iz tretjega in četrtega odstavka tega člena po enačbi:

$$KP = \sum KP(i)$$

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

7.3 Preračun stroškov na enoto površine

V predhodnih poglavjih je bilo prikazano ovrednotenje obračunskih stroškov ter določitev površine oskrbnega območja za vsako vrsto komunalne opreme in bruto tlorisna površina stavb na oskrbnih območjih. Določitev faktorjev za izračun komunalnega prispevka na podlagi obračunskih stroškov komunalne opreme ter površin parcel in objektov je prikazan v tabeli Tabela 11.

Tabela 11: Vrednosti C_p in C_t za oskrbna območja

Vrsta komunalne opreme	Oznaka oskrbnega območja	Vrednost komunalne opreme [€]	Površina parcel na oskrbnem območju [m ²]	Bruto tlorisna površina objektov [m ²]	Cena na enoto (C_p) [€/m ²]	Cena na enoto (C_t) [€/m ²]
Ceste in parkirišča	OB_C_1	24.578.750,00 €	3.252.883	829.797	7,556	29,620
Vodovod-primarno omrežje	OB_V_1	6.234.660,00 €	2.590.204	592.329	2,407	10,526
Vodovod-sekundarno omrežje	OB_V_2	9.431.460,00 €	2.590.204	592.329	3,641	13,789
Kanalizacija-primarno omrežje	OB_K_1	3.481.071,83 €	2.070.491	512.119	1,681	6,797
Kanalizacija-sekundarno omrežje	OB_K_2	3.480.874,89 €	2.070.491	512.119	1,681	6,797
Ravnanje z odpadki	OB_PRO_1	187.782,00 €	3.252.883	829.797	0,058	0,226
SKUPAJ		47.394.598,72 €			17,024	67,755

Razmerje med deležem komunalnega prispevka glede na površino parcele in bruto tlorisno površino stavbe določata faktorja D_p in D_t , ki sta določena kot $D_p=0,45$ in $D_t=0,55$.

Prispevna stopnja zavezanca psz se določi kot 100%.

7.4 Faktor namembnosti

Program opremljanja lahko določi tudi faktor namembnosti (F_n). Faktor namembnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno namembnost v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme. Pri določitvi vrst objektov glede na namembnosti je potrebno upoštevati predpise o klasifikaciji vrst objektov državnega pomena. Faktorje namembnosti za posamezne vrste objektov prikazuje tabela 12.

Tabela 12: Faktorji namembnosti za različne vrste stavb

Klasifikacijska številka	Vrsta stavbe	Faktor namembnosti F_n
111	Stanovanjske stavbe	1
112	Večstanovanjske stavbe	1
113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1
121	Gostinske stavbe	1
122	Poslovne in upravne stavbe	1
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1
125	Industrijske in skladiščne stavbe	0,7
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	1
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
241	Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1
242	Drugi gradbeni inženirski objekti	0,5

8 OSTALA INFRASTRUKTURA

Ostala infrastruktura, ki nima statusa komunalne opreme in jo je zgradil oz. jo upravlja koncesionar ter pokriva stroške investicije iz cene storitve, ta program opremljanja ne obravnava, tudi v primerih, ko je lastnik take infrastrukture občina (npr. telekomunikacijsko omrežje).