OBČINA RENČE-VOGRSKO
BUKOVICA 43
5293 VOLČJA DRAGA

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Renče-Vogrsko

Projekt:	Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Renče-Vogrsko
Naročnik:	Občina Renče-Vogrsko Bukovica 43 5293 Volčja Draga
Odgovorna oseba:	Tarik Žigon, župan

žig in podpis

Številka projekta:	139/21
Izdelovalec:	TerraGIS d.o.o. Cesta na Brdo 85 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba:	Igor Martinšek, direktor

3 terragis d.o.o. cesta na brdo 85 1000 ljubljana

žig in podpis

VSEBINA

I. UVODNO POJASNILO 4

II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA 5

1 SPLOŠNI DEL ELABORATA 5

1.1 Pojmi in kratice 5

1.2 Podatki o naročniku 6

1.2.1 Naročnik 6

1.2.2 Izdelovalec 6

1.3 Namen izdelave programa opremljanja 7

1.4 Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja 8

1.5 Opis območja obravnave 8

1.6 Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka 8

2 OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME 9

2.1 Opis stanja komunalne opreme 9

2.1.1 Vodovod 9

2.1.2 Ceste 11

2.2 Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme 12

2.2.1 Vodovod 12

2.2.2 Ceste 12

2.3 Površine oskrbnih območij 13

2.3.1 Vodovod 13

2.3.2 Cestno omrežje 13

2.4 Stroški obstoječe komunalne opreme 14

2.4.1 Vodovod 14

2.4.2 Ceste 15

2.5 Prispevne stopnje zavezanca 16

3 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 17

3.1 Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere 17

3.2 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta 18

3.3 Faktor namembnosti objekta 18

3.4 Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev 20

3.5 Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca 21

3.6 Pogodba o opremljanju 21

3.7 Izračun komunalnega prispevka 22

3.8 Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka 23

4 PRILOGE 24

I. UVODNO POJASNILO

Občina Renče-Vogrsko nima svojega lastnega odloka o komunalnem prispevku in za potrebe odmere uporablja splošni Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18 in 199/21 – ZUreP-3).

V zadnjem obdobju je prišlo do spremembe praktično celotne prostorske zakonodaje. Že leta 2018 je tako začel veljati tedaj nov krovni prostorski zakon, t.j. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), kateremu je v decembru 2021 je sledila še tretja verzija Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), ki bo začel veljati 1.6.2022. Spremenjeni so bili tudi številni podzakonski akti.

Med njimi je tudi Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, ki prinaša številne spremembe na področju komunalnega prispevka.

Spremenjen pravni red tako predstavlja tudi priložnost, da občine uredijo svoje lokalne predpise za daljše obdobje, za Občino Renče-Vogrsko pa še posebej, da vzpostavi tak sistem komunalnega prispevka, ki bo ustrezal lokalnemu okolju, in ne bo zgolj sledil splošnemu uniformiranemu pravilniku.

Novi odlok tako opredeljuje oskrbna območja za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, stroške za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračun stroškov posameznih vrst obstoječe komunalne opreme, merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, določbe o občinskih olajšavah in oprostitvah plačila komunalnega prispevka ter opredeljuje tehnični vidik odmere.

V elaboratu za pripravo odloka večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki obstaja tudi podrobnejša analiza in dodatni dokumenti, ki so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po uredbi elaborat za pripravo odloka (ta dokument), ki vsebuje potrebne strokovne osnove za določitev komunalnega prispevka.

II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA

1 SPLOŠNI DEL ELABORATA

1.1 Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
BTP	bruto tlorisna površina objekta;
KP_i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A_{GP}	gradbena parcela stavbe;
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina objekta;
Dp_o	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
Dt_o	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{sz}(i)$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
$Cp_o(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
$Ct_o(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta.

1.2 Podatki o naročniku

1.2.1 Naročnik

Naročnik elaborata za pripravo odloka in tudi samega odloka je:

Občina Renče-Vogrsko
Bukovica 43
5293 Volčja Draga

Župan: Tarik Žigon

Identifikacijska številka za DDV:	SI 90522001
Matična številka:	2203553
tel.:	(05) 338 45 00
e-mail:	info@rence-vogrsko.si

1.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec elaborata za pripravo odloka in tudi samega odloka je:

TerraGIS d.o.o.
Cesta na Brdo 85
1000 Ljubljana

Direktor: Igor Martinšek

Identifikacijska številka za DDV: SI33570728
Matična številka: 1710630

tel.: (01) 25-60-990

e-mail.: info@terragis.si

1.3 Namen izdelave programa opremljanja

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Renče-Vogrsko je dokument, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) in v skladu z Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. in 34/19). Gre za obvezno podlago (26. člen Uredbe), ki podrobneje opredeljuje določbe glede meril in parametrov za odmero komunalnega prispevka, ki so nato zapisani v odloku.

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

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

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

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

Elaborat za pripravo odloka vsebuje:

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

1.4 Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja

Občina Renče-Vogrsko leži v zahodni Sloveniji, v spodnji Vipavski dolini, nedaleč od Nove Gorice. Njene sosede so občine Nova Gorica, Miren-Kostanjevica in Šempeter-Vrtojba.

Občina obsega 6 naselij, površina občine pa znaša cca 30 km^2. V njej živi po zadnjih podatkih 4.383 ljudi.

Največje naselje so sicer Renče, toda sedež Občine je v Bukovici.

1.5 Opis območja obravnave

Elaborat za pripravo odloka je izdelan za območje celotne občine Renče-Vogrsko in določa merila za odmero komunalnega prispevka za vso že zgrajeno komunalno opremo.

Površina stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji stavb je 2.211.516 m^2, od česar je dejansko pozidanih 1.608.712 m^2, preostalih 602.804 m^2 pa predstavlja površino še nepozidanega poselitvenega območja.

1.6 Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka

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

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21),
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. in 34/19) in
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE).

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

2 OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

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

V tem elaboratu tako obravnavamo javno vodovodno omrežje in javno cestno omrežje, sestavni del katerega je tudi javna razsvetljava, meteorno kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda iz cestnega telesa, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, javna parkirišča ipd.).

2.1 Opis stanja komunalne opreme

2.1.1 Vodovod

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

V občini Renče-Vogrsko se preko javnega vodovodnega sistema v celoti oskrbuje praktično celotno poselitveno območje. Izjema je le nekaj posameznih objektov izven poselitvenega območja, ki se še vedno oskrbujejo iz lastnih virov.

Vodooskrba se izvaja preko dveh vodovodnih sistemov (Mrzlek in Hubelj). Kljub majhnosti občine je opazna razvejanost in heterogenost vodov, na nekaterih odsekih pa tudi dotrajanost vodovodnega sistema. Pri tem velja izpostaviti tudi opazno geografsko razgibanost občine z veliko razpršene gradnje.

Dolžina celotnega obstoječega javnega vodovodnega sistema v Občini Renče-Vogrsko, kot ga je moč razbrati iz katastra gospodarske javne infrastrukture je 73.964 m.

Tabela 1: Struktura omrežja glede na material

Vrsta materiala	Dolžina v m
azbest cement, vlaknocement	6.696,28
jeklo in nerjaveče jeklo	525,12
lito železo	5.672,37
pocinkano železo	5.186,42
polietilen	26.879,39
polivinil klorid	789,24
duktil	21.549,96
ni podatka	6.665,24
Skupaj	**73.964,02**

Tabela 2: Struktura omrežja glede na premer cevi (v mm)

Premer cevi (v mm)	Dolžina (v m)	Premer cevi (v mm)	Dolžina (v m)
18	85,13	75	845,37
20	634,18	80	5.733,42
25	3.745,50	90	6.375,17
30	51,87	100	5.492,79
32	4.593,35	110	2.834,65
40	4.298,03	125	10.529,80
45	52,65	140	328,06
50	2.981,45	150	3.993,03
60	1.816,24	200	6.662,33
63	5.923,19	250	230,11
65	399,52	ni podatka	6.358,18
Skupaj			**73.964,02**

Tabela 3: Struktura omrežja glede na starost

Leto izgradnje	Dolžina (v m)	Leto izgradnje	Dolžina (v m)
pred 1960	4.636,93	1999	640,42
1962	145,79	2000	330,55
1963	357,24	2001	762,83
1965	536,79	2002	3.960,78
1967	877,58	2003	1.877,45
1968	148,05	2004	1.861,92
1969	1.121,59	2005	830,59
1970	383,26	2006	830,03
1972	277,47	2007	1.144,37
1975	2.225,52	2008	1.712,97
1976	1.558,88	2009	5.781,20
1978	2.031,96	2010	2.086,57
1979	2.760,19	2011	2.757,74
1985	476,64	2012	420,91
1987	3.188,79	2013	1.795,54
1988	867,98	2014	585,35
1989	109,74	2015	117,64
1990	415,48	2017	295,76
1993	105,90	2018	1.514,08
1995	1.241,33	2019	189,39
1996	1.620,64	2020	2.438,70
1997	1.966,28	2021	2.035,99
1998	2.136,76	ni podatka	10.802,45
Skupaj			**73.964,02**

2.1.2 Ceste

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

Javno cestno omrežje se, po Zakonu o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 -ZPrCP-F), na področju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

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

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

- lokalne ceste (LC) in
- javne poti v naseljih in med naselji (JP).

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

- LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje elementov, ki so predpisani za LC ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače ali podobno).

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

- lokalne ceste (LC) – 20.775 m in
- javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 38.034 m.
- Skupaj 58.809 m.

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

2.2 Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme

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

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

2.2.1 Vodovod

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

Oskrbno območje javnega vodovoda tako obsega vsa naselja in objekte v občini, kjer obstaja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje.

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

2.2.2 Ceste

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

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

2.3 Površine oskrbnih območij

Ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Pri tem za nepozidana zemljišča predpostavljamo enako raven pozidanosti, kot na območju, ki je že pozidano.

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

2.3.1 Vodovod

Tabela 4: Površine oskrbnega območja za vodovod

Oskrbno območje	Površina parcel (v m^2)	Bruto tlorisna površina (v m^2)
javno vodovodno omrežje (pozidane površine)	1.572.370	606.814
javno vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	571.649	220.613
Skupaj opremljene površine	**2.144.019**	**827.427**

2.3.2 Cestno omrežje

Tabela 5: Površine oskrbnega območja za cestno omrežje

Oskrbno območje	Površina parcel (v m^2)	Bruto tlorisna površina (v m^2)
javno cestno omrežje (pozidane površine)	1.608.712	608.904
javno cestno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	602.804	228.164
Skupaj opremljene površine	**2.211.516**	**837.068**

2.4 Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroški obstoječe komunalne opreme so opredeljeni v Uredbi in obsegajo:

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

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

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

Občina sama določi tisti način ugotavljanja stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. V tem konkretnem primeru je bila za vso infrastrukturo uporabljena metoda nadomestitvenih stroškov ob upoštevanju znanih tehničnih podatkov o omrežjih in objektih na njih. Razlog je v tem, da je znaten del infrastrukture starejšega datuma in kot taka vrednostno ni zajeta v registru osnovnih sredstev občine, kar posledično pomeni, da je ta lahko samo v pomoč pri določitvi vrednosti za infrastrukturo novejšega datuma, medtem ko je starejšo infrastrukturo neizogibno potrebno posebej vrednotiti.

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

2.4.1 Vodovod

Stroške vodovodnega omrežja izračunamo s seštetimi dolžinami vodov, katerim predpostavimo gradbene stroške izgradnje po posameznih presekih. Pri tem upoštevamo tudi tehnične podatke (premer, globina ipd.) za vode, kjer so le-ti poznani. Večji presek cevi pomeni posledično tudi večjo globino, kar oboje prispeva k višjemu strošku. Za vode, za katere so nam poznani stroški izgradnje je upoštevan točen znesek, za ostale pa je podana ocena.

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

Za določitev stroškov je bil uporabljen kataster vodovodnega omrežja, kot metoda pa je bila uporabljena metoda množičnega vrednotenja, pri čemer je bila uporabljena kot osnovna predpostavka III – IV. kategorija zemljine ter 1,2 m povprečne globine izkopa.

Skupni stroški za vodovod so tako ocenjeni na 8.136.040 EUR za celotno vodovodno omrežje občine.

2.4.2 Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo za odvajanje vode iz cestišča, prometno signalizacijo, javno razsvetljavo, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, parkirišča ipd...

Pri določanju vrednosti cestnega omrežja so upoštevani znani tehnični podatki kot osnova za izračun na podlagi metode nadomestitvenih stroškov. Upoštevano je tudi, da je v občini del prometnih površin še vedno makadamskih.

Ocenjena skupna vrednost občinskega cestnega omrežja tako znaša 18.234.810 EUR.

2.5 Prispevne stopnje zavezanca

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

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

Tako določene prispevne stopnje so sledeče:

- za vodovodno omrežje – 52 % in
- za cestno omrežje – 67 %.

3 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1 Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

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

Ta se izvede po naslednjih enačbah:

$$Cp_O(\mathrm{i}) = S_O(i) / \sum A_{GP(i)}$$

in

$$Ct_O(\mathrm{i}) = S_O(i) / \sum A_{OBJEKT(i)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$Cp_O(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
$Ct_O(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
$S_O(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
$\sum A_{GP(i)}$	ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
$\sum A_{OBJEKT(i)}$	ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
I	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

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

Tabela 6: Izračunani stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Komunalna oprema	Cp (v EUR/m2)	Ct (v EUR/m2)
1. Vodovodno omrežje	3,79	9,83
2. Cestno omrežje	8,25	21,78

3.2 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

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

Občina v skladu z navedenim določa, da je razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta 0,50 : 0,50.

Tako razmerje bilo v veljavi tudi že do sedaj in ga v tem dokumentu ne spreminjamo.

3.3 Faktor namembnosti objekta

Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta (F_n). Faktor F_n se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti F_n za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3, za gradbene inženirske objekte pa v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3.

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

Tabela 7: Določitev faktorjev namembnosti glede na vrsto objekta

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

Za ostale vrste stavb, ki v prejšnji tabeli niso navedene, je F_n enak 1,00. Za vse vrste gradbenih inženirskih objektov (oznaka 2 v CC-SI) in za druge gradbene posege (oznaka 3 v CC-SI) je F_n enak 0,30.

3.4 Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev

Zakon pozna dve vrsti oprostitev, zakonske in občinske. Zakonske oprostitve je v imenu občine predpisala že država (240. člen ZUreP-3) in določajo oprostitev plačila komunalnega prispevka v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta, tudi na drugi, nadomestni lokaciji. Gre za novost v pravnem redu,

Zakonska oprostitev se nanaša tudi na objekte, katerih investitor je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina. To pomeni, da občini ni treba plačevati komunalnega prispevka sami sebi, kar ne bi imelo posebnega smisla.

Občinske oprostitve so opcijske, kar pomeni, da jih občine lahko predpišejo, pri čemer je določen okvir, znotraj katerega pa se potem občine same odločijo glede na svoje prioritete in razvojne usmeritve. S tem v mislih Občina Renče-Vogrsko določa, da se plačila komunalnega prispevka oprosti v višini 100 % za gradnjo objektov, namenjenih zaščiti, reševanju, pomoči ali izvajanju gasilskih dejavnosti in v višini do 50 % za prizidavo obstoječega objekta.

3.5 Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca

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

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

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

Poleg tega se upoštevajo tudi vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste obstoječe javne komunalne opreme na območju občine Renče-Vogrsko v obdobju zadnjih 30 let, pri čemer pa je dolžnost zavezanca, da predloži dokazila, iz katerih bo nedvoumno razviden datum, vsebina, lokacija in višina finančnega vložka v komunalno opremo. Kot dokazilo o lastnih vlaganjih v posamezno infrastrukturo šteje tudi dokazilo o plačanem krajevnem samoprispevku.

3.6 Pogodba o opremljanju

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

3.7 Izračun komunalnega prispevka

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

$$KP_{OBSTOJEČA}(i) = \left((A_{GP} \times Cp_O(i) \times Dp_O) + (A_{STAVBA} \times Ct_O(i) \times Dt_O \times F_n)\right) \times p_{SZ}(i)$$

Pri tem velja:

$KP_{OBSTOJEČA}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
Cp_O (i)	stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m2 gradbene parcele stavbe,
Dp_O	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_O(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 bruto tlorisne površine objekta,
Dt_O	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{SZ}(i)$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
i	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

3.8 Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka

V primeru spremembe namembnosti obstoječega objekta, gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta ali spremembe obstoječega objekta (nadzidave, dozidave, rekonstrukcije ipd.) se za izračun komunalnega prispevka upošteva razliko med novim in starim stanjem objekta. Če je vrednost pozitivna, se za objekt obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem primeru pa se izda odločba z navedbo, da je komunalni prispevek že poravnan.

Komunalni prispevek se v takem primeru izračuna na naslednji način:

$$KP_i = KP_{novo\ stanje\ objekta} - KP_{staro\ stanje\ objekta}$$

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

4 PRILOGE

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

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

- Karta 1: Pregledna karta oskrbnega območja oskrbe z vodo
- Karta 2: Pregledna karta oskrbnega območja prometne infrastrukture

OBČINA RENČE-VOGRSKO

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Renče-Vogrsko

KARTOGRAFSKI DEL

Sprejel: **Občinski svet Občine Renče-Vogrsko, 15. junij 2022**
Objava: **Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 9/2022**

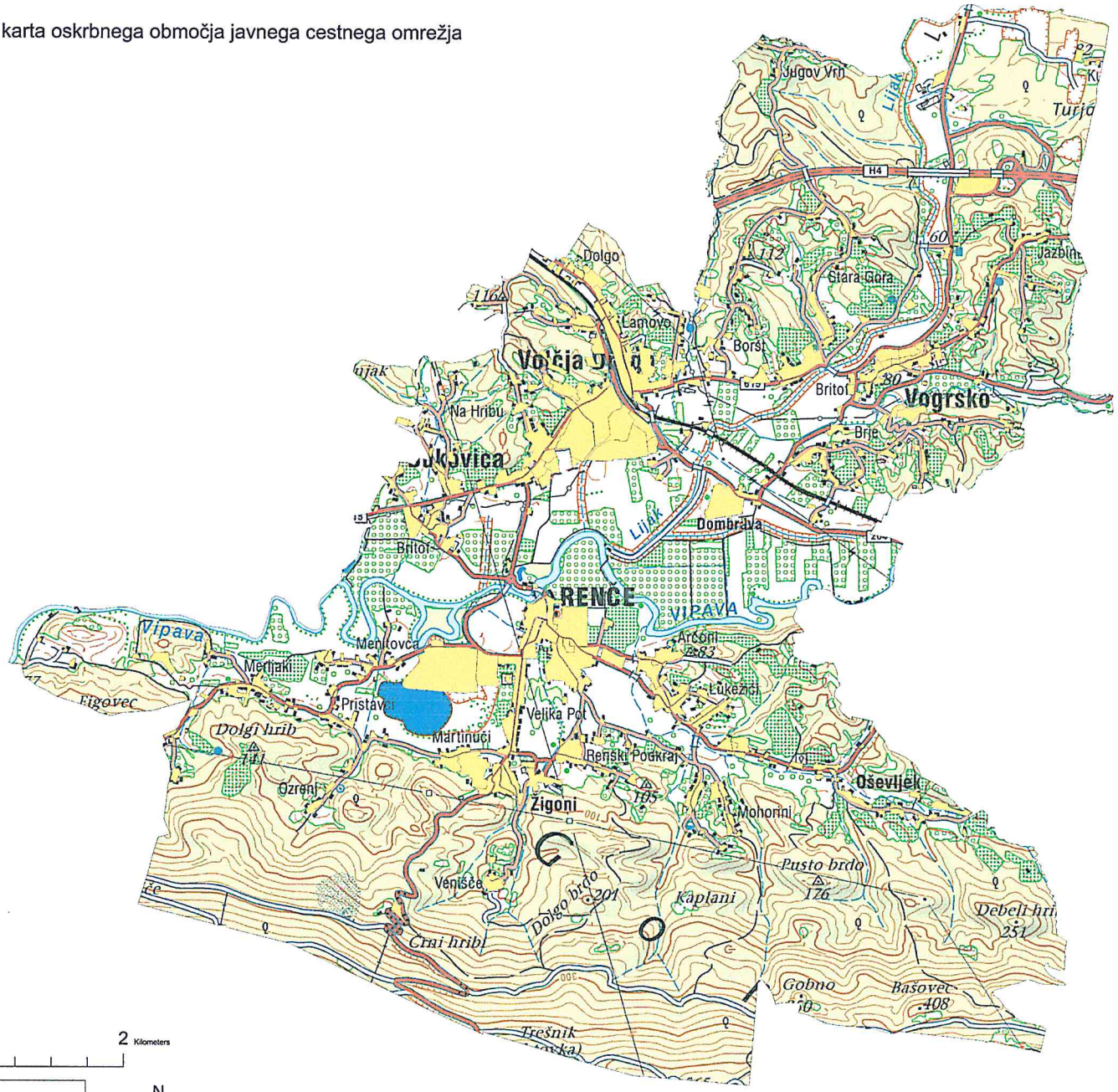
Župan občine: **Tarik Žigon**

(žig) (podpis)

Izdelal: **TerraGIS d.o.o., Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana**

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Renče-Vogrsko

Karta 1: Ceste - pregledna karta oskrbnega območja javnega cestnega omrežja



Pripravljalec: Občina Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga
Izdelal: TerraGIS d.o.o., Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana (april 2022)

0 0,5 1 2 Kilometers

N

Legenda

- oskrbno območje cest
- meja občine

Vir: GURS (RPE - april 2022, GJI - april 2022, DTK 50 - september 2021), Občina Renče-Vogrsko (OPN)

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Renče-Vogrsko

Karta 2: Vodovod - pregledna karta oskrbnega območja javnega vodovodnega omrežja

Pripravljalec: Občina Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga
Izdelal: TerraGIS d.o.o., Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana (april 2022)

0 0,5 1 2 Kilometers

Legenda

- vodovodno omrežje
- oskrbno območje vodovoda
- meja občine

N

Vir: GURS (RPE - april 2022, GJI - april 2022, DTK 50 - september 2021), Občina Renče-Vogrsko (OPN)