



OBČINA STRAŽA  
ULICA TALCEV 9  
8351 STRAŽA

## **Program opremljanja ter podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje občine Straža**

**Pripravil:**

**Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto**

**direktor: Blaž Malenšek**

**Datum: september 2013**

**Projekt:** Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Straža in iz njega izpeljava Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka

**Naročnik:** Občina Straža  
Ulica talcev 9  
8351 Straža

**Odgovorna oseba:** Alojz Knafelj, župan

---

Žig in podpis

**Številka projekta:** 71-2013

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

**Odgovorna oseba:** Blaž Malenšek, direktor

---

Žig in podpis

## KAZALO

I. UVODNO POJASNILO .....	4
II. PROGRAM OPREMLJANJA.....	5
1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....	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 opremljanja .....	8
1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	9
2. OPIS KOMUNALNE OPREME .....	10
2.1. Opis stanja komunalne opreme.....	10
2.1.1. Vodovod .....	10
2.1.2. Kanalizacijsko omrežje .....	11
2.1.3. Ceste .....	11
2.1.4. Javna razsvetljava .....	13
2.1.5. Ravnanje z odpadki.....	13
2.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme.....	14
2.2.1. Vodovod .....	14
2.2.2. Kanalizacija .....	15
2.2.3. Ceste .....	16
2.2.4. Javna razsvetljava .....	16
2.2.5. Ravnanje z odpadki.....	16
2.3. Površine obračunskih območij .....	17
2.3.1. Vodovod .....	17
2.3.2. Kanalizacija .....	17
2.3.3. Ceste .....	18
2.3.4. Ravnanje z odpadki.....	18
2.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture .....	19
2.4.1. Vodovod .....	20
2.4.2. Kanalizacija .....	21
2.4.3. Ceste .....	22
2.4.4. Ravnanje z odpadki.....	24
2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture ( $S_o$ ) .....	26
3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	27
3.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote .....	27
3.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine ( $D_p$ in $D_t$ ) .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
3.3. Faktor dejavnosti ( $K_{dejavnosti}$ ) .....	28
3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev .....	29
3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca.....	29
3.6. Izračun komunalnega prispevka.....	30
4. GRAFIČNE PRILOGE .....	31
III. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM .....	32
a. Primeri izračunov.....	32
b. Primerjava z ostalimi občinami .....	35

## I. UVODNO POJASNILO

Občina Straža uporablja pri odmeri komunalnega prispevka Odlok iz konca leta 2008. Ta je bil sprejet kmalu po ustanovitvi nove občine in je bil naročen še s strani tedanje Mestne občine Novo mesto. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

Zakonodaja zahteva, da se občinski pravni akt, ki služi odmeri komunalnega prispevka uskladi z občinskim prostorskim načrtom (OPN), ko je le-ta sprejet. Ker je Občina Straža OPN že sprejela, je potrebno navedeni akt uskladiti.

Obstajajo pa tudi vsebinski vzroki za sprejem novega odloka. V zadnjih letih je bilo izvedenih več investicij v občinsko komunalno opremo, kar pomembno spreminja sliko komunalne opremljenosti, ta pa je tudi podlaga za politiko glede komunalnega prispevka. Spremenila pa se je tudi gospodarska klima tako v širšem prostoru, kot tudi v lokalnem okolju. Nenazadnje tudi sprejeti prostorski akt – OPN – pomembno redefinira prostor za naselitev.

Priprava novega odloka je tudi priložnost, da se spremeni nekatere parametre za odmero komunalnega prispevka, dopolni občinsko prakso s smernicami in priporočili pristojnega ministrstva in postavi sistem, ki bo primeren za lokalno okolje.

Osnova za odlok o odmeri komunalnega prispevka je po zakonu program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, ki vsebuje potrebne strokovne podlage za odmero komunalnega prispevka. Program opremljanja se sprejema v obliki odloka, običajna praksa pa je, da se glede na povezanost in prepletenost sprejema program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka v enem odloku.

Novi odlok prinaša opazne spremembe glede višine komunalnega prispevka v občini (navzdol), spreminja strukturo cene, vhodne parametre in način obračuna komunalnega prispevka, ki za razliko od prejšnjega odloka daje večji poudarek na velikost objekta.

V programu opremljanja večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah zemljišč in objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki so narejene podrobne analize, katerih obseg pa odločno presega ta dokument in so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

## II. PROGRAM OPREMLJANJA

### 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

#### 1.1. Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
NTP	neto tlorisna površina objekta;
KP <sub>i</sub>	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A <sub>parcela</sub>	površina parcele objekta;
A <sub>tlorisna</sub>	neto tlorisna površina objekta;
Dp <sub>i</sub>	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dt <sub>i</sub>	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dp + Dt = 1	Če odlok ne določi drugače je razmerje Dp : Dt = 0,5 : 0,5
K <sub>dejavnosti</sub>	Občina ima možnost določiti faktorje za posamezne dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0
Cp <sub>ij</sub>	cena na m <sup>2</sup> parcele za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja
Ct <sub>ij</sub>	cena na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja

## **1.2. Podatki o naročniku**

### **1.2.1. Naročnik**

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Straža  
Ulica talcev 9  
8351 Straža

Župan: Alojz Knafelj

Identifikacijska številka za DDV: SI26246465  
Matična številka: 2241145

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

e-mail: info@obcina-straza.si

### **1.2.2. Izdelovalec**

Izdelovalec programa opremljanja je:

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

Direktor: Blaž Malenšek

Identifikacijska številka za DDV: SI39899926

tel.: (07) 39-35-700  
tel.: (041) 53-70-40  
e-mail.: blaz.malensek@espri.si

### 1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 109/12, 35/2013-Skl.US:U-I-43/13-8) in v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l.RS št. 80/07) ter Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07) v obliki odloka, ki vsebuje tudi merila za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja je osnova za pripravo Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Straža. S tem odlokom občina pridobiva pravno podlago za izdajo odločb, kar je glavni namen izdelave programa opremljanja.

Za doseglo namena mora program opremljanja opisati obstoječo in načrtovano komunalno opremo občine, določiti obračunska območja, t.j. območja, na katerih se zagotavlja priključevanje na načrtovano infrastrukturo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka. Območje komunalne opreme se lahko deli na več območij, če le-ta zavzema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij.

Program opremljanja za obstoječo infrastrukturo je izdelan za območje celotne občine in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno infrastrukturo ter pogoje in merila za višino plačila stroškov v okviru komunalnega prispevka. Program opremljanja vsebuje:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na m<sup>2</sup> parcele oz. m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

#### **1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja**

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

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

Površina občine znaša 28,5 km<sup>2</sup>, na njenem območju pa je 1. januarja 2013 živelo 3.890 prebivalcev.

Središče in največje naselje občine je naselje Straža, ki leži na levem bregu reke Krke, pod Straško goro. V občino so vključena še naselja: Dolenje Mraševo, Drganja sela, Jurka vas, Loke, Podgora, Potok, Prapreče pri Straži, Rumanja vas, Vavta vas in Zalog.

Občina je znana po lesni industriji, ostale za občino značilne gospodarske panoge pa so gozdarstvo, kmetijstvo in različne obrtne dejavnosti.

#### **1.5. Opis območja opremljanja**

Program opremljanja je izdelan za območje celotne Občine Straža in določa skupne in obračunske stroške za vso že zgrajeno komunalno opremo ter novo komunalno opremo, ki bo zgrajena do konca leta 2017.

V bodoče bo po sprejetju občinskega podrobnega prostorskega načrta, v kolikor bo natančno definirano območje opremljanja, imela občina za posamezno območje možnost določiti poseben program opremljanja, v katerem bo določila posebna merila za odmero komunalnega prispevka samo za to območje. V tem primeru bo za *novo* komunalno infrastrukturo občina sprejela posebna merila v ločenem programu opremljanja samo za to območje, medtem ko bo za obračun komunalnega prispevka za *obstoječo* komunalno opremo lahko uporabila ta program oziroma spremljajoči odlok.

Površina pozidanega poselitvenega območja občine je 2.147.782 m<sup>2</sup>, poleg tega pa je za pozidavo primernih še 116.951 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča.



## 1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za program opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B in 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/2013-Skl.US:U-I-43/13-8),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS št. 80/07; v nadaljevanju: Uredba),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS št. 95/07; v nadaljevanju: Pravilnik),
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l. RS št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/2012-ZUJF).

Program opremljanja vsebuje v skladu z 9. členom Uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in za predvideno novo komunalno opremo.

Ko se bo občina v prihodnosti odločila za gradnjo nove komunalne opreme na območjih ali naseljih, ki sedaj še niso polno komunalno opremljena in ki bo natančno s finančno konstrukcijo in terminskim planom opredeljena v proračunu in načrtu razvojnih programov, bo lahko bodisi sprejela spremembo oz. dopolnitev programa opremljanja in odloka, s katerim bo postavila merila za odmero komunalnega prispevka tudi za novopredvideno komunalno opremo ali pa sprejela poseben program opremljanja samo za novo komunalno opremo samo za določeno območje.

## 2. OPIS KOMUNALNE OPREME

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo 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. S tem programom opremljanja se ureja vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje s čistilnimi napravami, ceste (in v sklopu le-te javna razsvetljava, meteorna kanalizacija, avtobusna postajališča, hodniki za pešce, parkirišča ipd.) in objekti za ravnanje z odpadki.

### 2.1. Opis stanja komunalne opreme

#### 2.1.1. Vodovod

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

V občini Straža se preko javnega vodovodnega sistema v celoti ali vsaj delno oskrbujejo vsa naselja v občini, kar pomeni praktično celotno prebivalstvo. Izjema so le posamezni objekti izven poselitvenega območja, predvsem na območju Drganjih sel in deloma na območju nad Stražo, ki se še vedno oskrbujejo iz lastnih virov. V občini je precej zidanic, ki sicer niso namenjene stalnemu prebivanju, v praksi pa so nekatere med njimi stalno naseljene. Oskrba s pitno vodo je urejena z lastnimi viri ali pa s kamionsko dobavo vode, kjer je to mogoče.

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

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema v občini, kot ga je moč razbrati iz katastra gospodarske javne infrastrukture je 49.401 m.

Razdelitev glede na tip omrežja je sledeča:

Omrežje	Vrsta omrežja	Dolžina (v m)
Vodovod	Primarno omrežje	7.554
	Sekundarno omrežje	41.847
	<b>Skupaj</b>	<b>49.401</b>

Poleg tega so sestavni del vodovodnega omrežja tudi štiri vodohrani (Gorenja Straža, Dolenja Straža, Drganja sela in Nova gora, za oskrbo vodohranov pa so na istih lokacijah zgrajena tudi črpališča.

### 2.1.2. Kanalizacijsko omrežje

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

Ko obravnavamo kanalizacijsko omrežje imamo v mislih fekalno kanalizacijo in mešano kanalizacijo, medtem ko je meteorna kanalizacija obravnavana kot sestavni del cestnega omrežja.

Vsebinsko v poglavje o kanalizaciji sodijo tudi čistilne naprave. Straža ima delujočo glavno čistilno napravo na Selih, v manjšem deležu pa je kanalizacijsko omrežje priključeno na čistilno napravo v Češči vasi.

V občini Straža je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 23.649 m kanalizacijskih vodov mešane in fekalne kanalizacije, med njimi velika večina (21.767 m = 92 %) gravitacijskih. Izključno fekalnih kanalov je 10.232 m oz. 43 %, preostanek pa predstavljajo mešani vodi. Novejši vodi so večina iz PVC (polivinil klorida), v manjši meri tudi iz poliestra. Starejši vodi so iz salonita ali betona.

Poleg že zgrajenih vodov je v zaključni fazi izgradnje kanalizacija Potok – Prapreče v dolžini 3.976 m. V Jurki vasi je bila ob rekonstrukciji ceste zgrajena kanalizacija v dolžini 622 m, ki pa še ni v funkciji obratovanja. Za priklop na glavni kanal in odvod na čistilno napravo je potrebno narediti še preboj in izgradnjo 149 m tlačnega voda pod Krko in črpališče, za opremo dela Jurke vasi pa še 625 m gravitacijskega kanala.

Upoštevajoč tako že izvedene kot še predvidene vode je dolžina kanalizacijskega omrežja naslednja:

<b>Omrežje</b>	<b>Vrsta omrežja</b>	<b>Dolžina (v m)</b>
Kanalizacija	Primarno omrežje	8.495
	Sekundarno omrežje	20.377
	<b>Skupaj</b>	<b>28.872</b>

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

### 2.1.3. Ceste

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

Javno cestno omrežje se, po Zakonu o javnih cestah na območju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državne ceste so v pristojnosti Direkcije Republike Slovenije za ceste (DRSC). Četudi so občine dolžne na svojem območju vzdrževati določene elemente državne ceste, kategorija državnih javnih cest ne spada v stroške, ki se obračunavajo s komunalnim prispevkom.

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

- lokalne ceste – LC
- javne poti – JP

Od katerih se LC na območju mest in naselij z uvedenim uličnim sistemom delijo na LZ in LK.

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

- LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- LZ je občinska cesta, ki je namenjena zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij, na ceste višjih kategorij,
- LK je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjena dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje 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),
- nekategorizirana cesta je vsaka prometna površina, ki ni kategorizirana kot javna cesta in na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, ki jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljalec te prometne površine.

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

Vrsta ceste	Dolžina (m)
LC – lokalna cesta	17.942
JP – javna pot	40.233
<b>Skupaj</b>	<b>58.175</b>

Po podatkih je velika večina cest asfaltiranih. Makadamske javne poti najdemo samo še v krajših odsekih kot dovozne poti do zidanic, predvsem na območju Drganjih sel in Podgore. Pri tem velja opomniti, da gozdnih makadamskih poti tu ne obravnavamo.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava (284 svetilk), avtobusna postajališča, hodniki za pešce, meteorna kanalizacija (1.112 m) ter javna parkirišča.

#### 2.1.4. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava kot taka sicer predstavlja grajeno javno dobro, vendar jo po navodilih ministrstva vključujemo v program opremljanja kot sestavni del cestnega omrežja in ne kot posebno postavko in je posledično na tem mestu podrobneje ne obravnavamo.

Obstoječa javna razsvetljava je v tehničnem smislu razmeroma heterogena z lučmi različnih oblik, različnih velikosti drogov in datumov postavitve, ki se raztezajo skozi daljše obdobje. Večina svetilk je znotraj naselij, nekaj pa jih je tudi na obrobju ob povezovalnih cestah.

#### 2.1.5. Ravnanje z odpadki

Vsa naselja v občini imajo urejeno ravnanje z odpadki, kar pomeni odvoz na CeROD. Občina je sicer ena izmed ustanoviteljic in solastnic CeROD.

Sestavni del infrastrukture za ravnanje z odpadki so tudi zabojniki za posamezne frakcije zbiranja odpadkov. Teh je po podatkih Komunale 382. Opozoriti velja, da je v občini sicer večje število zabojnikov, vendar niso vsi v lasti občine.

Kapaciteta zabojnika	Število zabojnikov
120 l	71
240 l	98
660 l	22
770 l	152
1.100 l	39
<b>Skupaj</b>	<b>382</b>

## **2.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme**

Obračunsko območje je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na komunalno opremo oziroma območje njegove uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije je lahko razdeljeno na več obračunskih območij, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja. Hkrati pa velja tudi priporočilo iz Uredbe, ki pravi, da se »za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine«. To je bil tudi sistem, ki je bil v veljavi že do sedaj in ga v tem programu opremljanja ne spreminjamo.

### **2.2.1. Vodovod**

Občinsko vodovodno omrežje s svojo zgradbo sicer omogoča vzpostavitev več obračunskih območij, vendar pa je vprašanje smiselnosti te odločitve, saj gre za izrazito majhno občino. Prav tako bi se pri delitvi na posamezna manjša območja pokazalo, da je gostota infrastrukture najgostejša znotraj samega naselja Straža in obratno, da je infrastruktura pričakovano dražja v okolici, kjer so vodi daljši, porabnikov pa manj. V končni fazi pa vsi porabniki enako dobivajo vodo iz pip in se ne sprašujejo, kako daleč je tekla do njih. Iz tega razloga obravnavamo samo eno obračunsko za vodovod.

Obračunsko območje za vodovod obsega naselja ali dele naselij: Dolenje Mraševo, Drganja sela, Jurka vas, Loke, Podgora, Potok, Prapreče pri Straži, Rumanja vas, Straža, Vavta vas in Zalog.

V omenjenih naseljih imajo občani vodo iz vodovoda, ki sodi med gospodarsko javno infrastrukturo, se pravi ima javni status in se zanj sme obračunavati komunalni prispevek.

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

Pri delitvi obračunskega območja ne delamo razlike med primarnim in sekundarnim vodovodnim območjem, ampak ga obravnavamo kot celoto.

## 2.2.2. Kanalizacija

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v solidarizaciji med posameznimi naselji znotraj občine in relativno majhnimi razlikami iz vidika kvalitete komunalne opreme med različnimi naselji. Tudi z vidika končnih uporabnikov je le-tem praviloma povsem vseeno, ali so na nekem ločenem lokalnem sistemu ali pa so v sklopu večjega omrežja, za njih je glavno, da so na kanalizacijo priklopljeni. Kako in kam gredo odplake naprej pa jih praviloma ne zanima.

Eden izmed razlogov je tudi v različnem načinu financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja. Medtem ko so bili nekateri kanali v opaznem delu sofinancirani z zunanjimi viri in iz sredstev takse za obremenjevanje voda so bili nekateri drugi praktično v celoti plačani direktno iz proračuna tedaj še večje Občine Novo mesto. Podobno heterogenost lahko pričakujemo pri izvedbi kanalov, ki jih ima občina v svojem načrtu razvojnih programov.

Če bi to dosledno upoštevali pri izračunih in postavili več območij bi to lahko pomenilo opazne razlike med naselji v občini. Z uveljavitvijo enega obračunskega območja za vso občinsko kanalizacijo je komunalni prispevek na celotnem območju občine enak in pravično porazdeljen na vse zavezance, koristi od pridobljenih evropskih sredstev pa imajo tako vsi zavezanci v občini in ne samo tisti, ki imajo objekte na točno tisti lokaciji, kjer se je sofinancirana investicija izvajala.

Obračunsko območje za kanalizacijo obsega naselja ali dele naselij: Jurka vas, Loke, Potok, Prapreče pri Straži, Rumanja vas, Straža, Vavta vas in Zalog.

V Jurki vasi je kanalizacija deloma zgrajena, vendar še ni v funkciji, saj je potrebno za priklop na glavni kanal in čistilno napravo narediti še tlačni vod pod Krko, črpališče ter del sekundarnega kanala. Kljub temu je tudi območje Jurke vasi vključeno v program opremljanja, saj bo ob izvedbi navezave na glavni vod nemudoma nastala možnost priklučitve na že položene vode.

V naseljih Potok (zaselek Volacče) je kanalizacija že zgrajena. V večjem delu naselja Potok in v naselju Prapreče je kanalizacijsko omrežje v izgradnji.

Vsa naštetá naselja so v grafičnem delu programa opremljanja opredeljena kot obračunsko območje za plačilo komunalnega prispevka za kanalizacijo. Uredba namreč omogoča, da se določijo osnove za komunalni prispevek tudi vnaprej za komunalno opremo, ki šele bo zgrajena oz. bo šele prišla v funkcijo (primer Jurka vas, Potok in Prapreče). Da se pa vendarle zavezancem ni potrebno bati, da bi plačevali še neobstoječo komunalno opremo je v odlok namerno vključeno določilo, ki pravi, da se komunalni prispevek plača šele takrat, ko je komunalna oprema dejansko zgrajena.

Na območjih, kjer je že zgrajeno omrežje in je priklučitev tehnično možna, je priklučitev obvezna. V primeru, da se kakšen objekt nahaja v naselju, ki je opredeljeno kot obračunsko, pa priklop ni bil možen se komunalni prispevek za kanalizacijo ne plača.

### **2.2.3. Ceste**

Obračunsko 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. V kolikor 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 obračunskih 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, pri čemer je težko določiti, točno kateremu naselju pripadajo ceste in javne poti, ki potekajo med posameznimi poselitvenimi območji, saj jih neovirano uporabljajo vsi in posledično ne bi bilo primerno, da zanj uporabniki plačujejo različne komunalne prispevke. Občina Straža sodi po številu prebivalstva med manjše slovenske občine, samo naselje Straža pa ne predstavlja tako izrazit populacijski center, da bi ga veljalo posebej izpostavljati. Iz tega vzroka je smiselno, da celotno območje občine predstavlja eno obračunsko območje.

### **2.2.4. Javna razsvetljava**

Za razliko od cestnega omrežja pri javni razsvetljavi ne moremo govoriti o kvaliteti le-te ampak lahko zgolj ugotovljamo, ali je omrežje zgrajeno ali ni.

Nekatere svetilke javne razsvetljave so tudi izven meja naselij na pomembnejših cestah.

Vsa javna razsvetljava je vsebinsko vezana na cesto in je glede na navodila pristojnega ministrstva kot grajeno javno dobro vključena v komunalni prispevek pri cesti in nima svoje postavke in svojega obračunskega območja

### **2.2.5. Ravnanje z odpadki**

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



## 2.3. Površine obračunskih območij

Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine, pri čemer predpostavljamo enako raven pozidanosti kot na območju, ki je že pozidano.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljena vrednost se zmanjša za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra. Na enak način so ocenjene tudi dopustne še nepozidane površine, kjer je predpostavljen enak delež parcel za grajeno javno dobro (na njih ni zavezancev in ne sodijo v izračun), kot pri že pozidanem območju.

### 2.3.1. Vodovod

Površine obračunskih območij za vodovod so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
<i>ni opremljeno</i>	91.200	30.697
1 – vodovodno omrežje (pozidane površine)	2.056.582	368.547
1 – vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	116.951	20.958
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>2.173.533</b>	<b>389.505</b>

### 2.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskih območij za kanalizacijo je naslednja:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
<i>ni opremljeno</i>	701.369	91.689
2 – kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	1.564.310	327.518
2 – kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	116.951	20.958
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>1.681.261</b>	<b>348.476</b>

### 2.3.3. Ceste

Površine obračunskih območij za ceste so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
3 – cestno omrežje (pozidane površine)	2.147.782	399.244
3 – cestno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	116.951	20.958
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>2.264.733</b>	<b>420.202</b>

### 2.3.4. Ravnanje z odpadki

Površine obračunskih območij za ceste so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
4 – ravnanje z odpadki (pozidane površine)	2.147.782	399.244
4 – ravnanje z odpadki (dopustne še nepozidane površine)	116.951	20.958
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>2.264.733</b>	<b>420.202</b>

## 2.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture

Skupni stroški so opredeljeni v Uredbi o vsebini programa opremljanja:

*»Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.«*

Skupni stroški se za vsako vrsto komunalne infrastrukture določijo na enega izmed naslednjih načinov:

- *»na podlagi dejanskih stroškov investicije,*
- *na podlagi investicijske dokumentacije projekta ali na osnovi sredstev, ki so v proračunu rezervirani za dograditev projekta v tekočem ali naslednjem letu,*
- *na podlagi evidenc iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki,*
- *na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.«*

Občina sama določi tisti način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Glede na to, da v tem programu opremljanja obravnavamo tudi infrastrukturo, ki je stara desetletje in več, je edina možna metoda za pridobitev ustreznih podatkov metoda iz četrte alineje v kombinaciji z ostalimi metodami, kjer je to možno.

Pri tem je uporabljena formula iz 15. člena uredbe:

$$S(ij) = L(ij) \times Cm(i)$$

*pri čemer oznake pomenijo*

*S(ij) višina skupnih stroškov za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju*

*L(ij) dolžina voda posamezne vrste komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju*

*Cm(i) skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme*

V primerih, kjer niso znane natančne cene izgradnje, je v skladu z zakonom uporabljena zgoraj opisana metoda. To je storil že prejšnji izdelovalec programa opremljanja iz leta 2008 in zato za infrastrukturo, zgrajeno do tega leta povzemamo njegovo cenitev.

V nalogi so zajeti vsi trenutno dosegljivi podatki o obstoječi komunalni opremi, predvsem iz obstoječih katastrov upravljavcev in občine. V tej fazi so skupni 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.

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.

Uporabljene vrednostne predpostavke so bile sledeče:

Profil	Profil (mm)	Vrednost (EUR/m <sup>1</sup> )
PVC	φ 63	109,21
	φ 90	114,96
	φ 110	115,46
	φ 140	121,75
	φ 160	122,47
	φ 225	130,84
	φ 280	135,92
	φ 315	142,74
	φ 400	154,57

Profil	Profil (mm)	Vrednost (EUR/m <sup>1</sup> )
PE	φ 25	98,32
	φ 32	98,48
	φ 40	98,86
	φ 50	110,34
	φ 63	111,38
	φ 75	117,94
	φ 90	119,67
	φ 110	122,45
	φ 125	124,74
	φ 140	132,96
	φ 160	137,05
	φ 180	141,70
	φ 200	152,30
	φ 225	159,68
	φ 250	167,50
	φ 280	178,65
	φ 315	198,25
φ 355	222,11	
φ 400	244,33	

Profil	Profil (mm)	Vrednost (EUR/m <sup>1</sup> )
DUKTIL	φ 80	105,57
	φ 100	106,74
	φ 125	109,46
	φ 150	117,34
	φ 200	128,59
	φ 250	140,06
	φ 300	153,14
	φ 350	177,73
	φ 400	186,71
	φ 500	217,59

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

Tehtana aritmetična sredina cene vodovodnih vodov ob upoštevanju navedenih osnovnih predpostavk znaša 175,78 EUR/m za primarno omrežje in 123,92 EUR/m za sekundarno omrežje.

Vrednost črpališč je ocenjena na 21.760 EUR na posamezno črpališče.

Vrednost vodohrana G. Straža je ocenjena na 260.000 EUR, manjših vodohranov v D. Straži in na Drganjih Selih pa na 32.500 EUR vsak.

Skupni stroški za vodovod so ocenjeni na 7.463.958 EUR za primarno omrežje in sekundarno omrežje skupaj.

#### 2.4.2. Kanalizacija

Strošek kanalizacije izračunamo na enak način kot za vodovod, s tem, da je kanalizacija v povprečju mlajša, kar omogoča natančnejšo oceno. Žal je izgradnja kanalizacije tudi bistveno dražja od vodovoda – to posebej velja za primarne kolektorje – tako da kljub temu, da je dolžina kanalizacijskih vodov bistveno krajša od vodovoda, je strošek izgradnje kanalizacije celo višji.

Tako kot pri vodovodu so tudi pri kanalizaciji upoštewane dolžine vodov s predpostavljenimi gradbenimi stroški izgradnje po posameznih presekih z upoštevanjem znanih tehničnih podatkov. Tudi tu je uporabljena metoda množičnega vrednotenja z zemljino kategorije III-IV in povprečno globino izkopa 1,7 m.

Tehtana aritmetična sredina cene kanalizacijskih vodov ob upoštevanju navedenih osnovnih predpostavk znaša 142,48 EUR/m za sekundarno omrežje in 307,74 EUR/m za primarno omrežje, pri čemer velja posebej poudariti, da so sestavni del primarnega omrežja tudi tlačni vodi, ki cenovno izrazito odstopajo navzgor od običajnih gravitacijskih. Ob vsakem tlačnem vodu je zraven upoštevano tudi črpališče, kar je tudi

del primarnega omrežja, globine izkopov za primarno omrežje so praviloma večje kot za sekundarno omrežje, opazno dražja pa je tudi tehnična izvedba.

Za omrežje novejšega datuma so poznane točne vrednosti iz investicijske dokumentacije. Tako je investicijska vrednost kanalizacije Potok – Prapreče glede na navedbe v projektu PZI ocenjena 985.499 EUR. Preboj pod Krko pri Jurki vasi je ocenjen na 58.681 EUR, vrednost dodatnega povezovalnega voda v dolžini 625 m pa na 250 EUR/m, kar pomeni še dodatnih 156.250 EUR.

Posebej poudarjamo, da so bile povsod, kjer je bilo to le mogoče in so obstajali znani podatki uporabljeni dejanski podatki o vrednosti vodov, ocenjevanje pa je bilo izvedeno samo na tistih odsekih, kjer znanih podatkov ni ali so nepopolni (večina starejših vodov).

Poleg cevovodov je upoštevana tudi vsa ostala kanalizacijska infrastruktura (jaški, peskolovi, lovilci olj in maščob ipd.) na javnih delih kanalizacijskega omrežja. Vrednost teh elementov je ocenjena na 95.600 EUR.

Sestavni del kanalizacijskega sistema so tudi čistilne naprave. V občini je ena centralna naprava, ima pa Občina Straža v najemu tudi delček (40 PE) čistilne naprave v sosednji Češči vasi za del vasi Zalog. Vrednost čistilne naprave je ocenjena na 2.498.330 EUR.

Skupni stroški za kanalizacijsko omrežje so tako ocenjeni na 7.795.427 EUR.

### **2.4.3. Ceste**

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, prometno signalizacijo, javno razsvetljavo, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, parkirišča ipd... Pri cestah oz. cestišču je upoštevana tudi vrednost odkupa zemljišč.

Pri določanju vrednosti cestnega omrežja so upoštevani znani tehnični podatki, pri čemer so za vrednotenje uporabljeni znani podatki o že izvedenih investicijah. Upoštevano je tudi, da je v občini manjši del prometnih površin še vedno makadamskih.

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

Kljub temu pa cestno omrežje še vedno predstavlja vrednostno daleč največji del vrednosti komunalne opreme, saj gre za infrastrukturo, ki se jo je gradilo daleč največ časa in je tudi daleč najbolj razvejana (do prav vsakega objekta se da na kakšen način pripeljati). Pri tem velja izpostaviti, da so glavne prometne žile občine državne ceste, ki jih v tem dokumentu ne obravnavamo.

Skupne stroške sestavljajo:

## 1. Stroški zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste je za asfaltiranje ceste upoštevan izkop globine 1 m ter nasutje lomljenca, s ceno 7,32 €/m<sup>2</sup>; za makadam se izkop ne upošteva. Dejstvo je, da se v preteklosti niso gradili »pravi makadami«, katerih zgornji ustroj ne sega v globino enega metra, ampak makadam v tem primeru pomeni tampon, posut preko zemljišča. Iz tega sledi, da strošek izkopa za makadam ni upoštevan.

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

## 2. Stroški izgradnje zgornjega ustroja

Cena izgradnje zgornjega ustroja je sestavljena iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje vezane plasti in spodnje nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bila predpostavljena srednja prometna obtežba voziščne konstrukcije (asfalt 6 cm + 3 cm) na dobro raščeni tleh s stroškom izvedbe 34,65 €/m<sup>2</sup> ter 18,79 €/m<sup>2</sup> za izvedbo makadama. Za izvedbo tlakovane ceste je privzet strošek 39,94 €/m<sup>2</sup>. Za betonsko vozišče pa je strošek izgradnje m<sup>2</sup> enak strošku izgradnje asfaltne sloja.

## 3. Vrednost 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, je Občina določila, da se vsa zemljišča, po katerih potekajo občinske ceste ovrednotijo v višini 10,86 €/m<sup>2</sup>.

## 4. Strošek signalizacije

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

## 5. Posredni stroški gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, 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. Ovrednotenje objektov

Ovrednotijo 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. Tako je za vse objekte privzeta cena 1.954,80 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Ovrednotenje pločnikov

Pločniki v naseljih se ovrednotijo posebej. Podatki o njihovi lokaciji in površini so pridobljeni iz občinske BCP. Za vrednost m<sup>2</sup> pločnika je privzeta vrednost enoslojnega asfaltiranja, z zaključnim robnikom; to je 29,07 €/m<sup>2</sup> asfaltiranja in 28,19 €/m<sup>2</sup> izvedbe robnika.

*Tabela: Normirani stroški, ki določajo vhodne podatke za določitev skupnih stroškov prometne infrastrukture*

Vrsta stroška	Normirani strošek
Vrednost obrabnega sloja za asfaltne ceste in izvedbo betonskega vozišča	34,65 €/m <sup>2</sup>
Tlakovano vozišče	39,94 €/m <sup>2</sup>
Makadam	18,79 €/m <sup>2</sup>
Zemeljska dela za asfaltiranje ceste, v globini 1 m; raven srednje raščen teren	7,32 €/m <sup>2</sup>
Strošek odkupa m <sup>2</sup> zemljišča, preko katerega poteka cesta – območje C1 in C2	10,86 €/m <sup>2</sup>
Strošek enostavne signalizacije na asfaltnih cestah	4 % vrednosti VK
Posredni stroški gradnje	8 % vrednosti VK
Objekti na cestah (mostovi)	1.954,80 €/m <sup>2</sup>
Pločniki – asfaltiranje	29,07 €/m <sup>2</sup>
Pločniki – izvedba robnika	28,19 €/m <sup>2</sup>

V uradnih evidencah cestnega omrežja je tudi evidentiranih 1.112 m omrežja meteorne kanalizacije (v cesti in samo za cesto), pri čemer je določena enotna referenčna cena 71,24 EUR/m.

V občini stoji tudi 284 svetilk javne razsvetljave. Normiran strošek postavitve ene je 1.650 EUR, pri čemer ta strošek vsebuje vse povezane stroške (zemljišče, vso kabelsko kanalizacijo in navezavo odjemnih mest na električno omrežje, kandelaber in svetilko oz. dve, kjer je dvojna).

Skupni stroški za ceste so tako ocenjeni na 12.269.418 EUR za celotno cestno omrežje.

### 2.4.4. Ravnanje z odpadki

Ravnanje z odpadki v grobem obsega organiziran odvoz odpadkov ter ustrezno obdelavo le-teh na deponiji.

Pri določitvi skupnih stroškov je upoštevan občinski vložek v CeROD pa tudi manjše investicije v ekološke otoke in zabojnike za odpadke. Delež Občine Straža v CeROD je 2,85 %.

Vrednost deponije je bila leta 2008 ocenjena na 5,34 mio EUR. Po preverbi to oceno povzemamo tudi v tem dokumentu, od česar se tudi računa delež občine. Pozor –



vrednost deponije ni povsem enako kot je vrednost deleža v podjetju CeROD ali kot je vrednost njihovih osnovnih sredstev (ki se seveda amortizirajo).

Vrednost zabojnikov je ocenjena glede na sledeče predpostavke:

<b>Kapaciteta zabojnika</b>	<b>Ocenjena vrednost zabojnika</b>	<b>Število zabojnikov</b>	<b>Skupna vrednost zabojnikov</b>
120 l	45 €	71	3.195 €
240 l	60 €	98	5.880 €
660 l	120 €	22	2.640 €
770 l	145 €	152	22.040 €
1.100 l	180 €	39	7.020 €
<b>Skupaj</b>		<b>382</b>	<b>40.775 €</b>

V vrednosti zabojnikov so vključeni tudi stroški postavitve in izvedbe ekoloških otokov, kjer so.

Vrednostno je občinska komunalna oprema za ravnanje z odpadki tako ocenjena na 206.038 EUR.

## 2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S<sub>o</sub>)

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno obstoječo komunalno opremo na obračunskih območjih. To so skupni stroški, katerim so odšteta znana sredstva, ki so bila vložena v infrastrukturno omrežje iz drugih virov.

Metodologija pravi, da se kot vložek upoštevajo samo tisti viri, ki so bili vloženi v izgradnjo infrastrukture, ne pa tudi v vzdrževanje le-te, saj je to naloga upravljavca.

Občina ima tudi v skladu z Uredbo možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se bodo upoštevali kot obračunski, pri čemer se poleg upoštevanih vložkov iz drugih virov lahko delež še dodatno zniža glede na stopnjo sofinanciranja zavezancev preko komunalnega prispevka.

Ti deleži so sledeči:

- za vodovodno omrežje 33,50 %,
- za kanalizacijsko omrežje 49,70 %,
- za cestno omrežje 79,20 %,
- za objekte za ravnanje z odpadki 100,00 %

Skupni in obračunski stroški po posamezni vrsti komunalne opreme so tako:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovod	VO1	7.463.958	2.500.426
2. Kanalizacija	KA1	7.795.427	3.874.327
3. Ceste	CE1	12.269.418	9.717.379
4. Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	206.038	206.038

### 3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 3.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote

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

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Kjer je:

$C_p(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$C_t(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$\sum A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
$\sum T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Ob upoštevanju deleža skupnih stroškov, ki se financira s komunalnim prispevkom so obračunski stroški na enoto po posameznih postavkah tako sledeči:

Postavka	Obračunsko območje	$C_p$ (v EUR/m <sup>2</sup> )	$C_t$ (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovod	VO1	1,150	6,419
2. Kanalizacija	KA1	2,478	11,794
3. Ceste	CE1	4,291	23,125
4. Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	0,091	0,490

#### 3.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (Dp in Dt)

Občina Straža ima v skladu s 7. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l. RS 95/2007) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje.

Občina v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine 0,30 : 0,70.

To utemeljujemo s tem, da je vrednost nekega objekta mnogo bolj odvisna od dejanske površine tega objekta, kot pa od velikosti parcele na kateri stoji (čeprav tudi ta ni zanemarljiva, še vedno ima ponder 30%).

### 3.3. Faktor dejavnosti ( $K_{\text{dejavnosti}}$ )

V skladu s 6. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi tudi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena.

Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Glede na določbe Pravilnika in glede na planirano zazidavo so s tem programom opremljanja določeni naslednji faktorji dejavnosti:

Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI	Vrsta objekta	$K_{\text{dejavnosti}}$
111	Enostanovanjske stavbe	1,00
112	Večstanovanjske stavbe	
1121	- dvostanovanjske stavbe	1,15
1122	- tri- in večstanovanjske stavbe	1,30
113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,30
121	Gostinske stavbe	1,30
122	Poslovne in upravne stavbe	1,15
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,30
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	
1241	- postaje, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij	1,15
1242	- garažne stavbe	0,70
125	Industrijske stavbe in skladišča	
1251	- industrijske stavbe	1,15
1252	- rezervoarji, silosi in skladišča	1,15
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	
1261	- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,70
1262	- muzeji in knjižnice	0,70
1263	- stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno	0,70
1264	delo	0,70
1265	- stavbe za zdravstveno oskrbo	0,70

	- stavbe za šport	
127	Druge nestanovanjske stavbe	
1271	- nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70
1272	- obredne stavbe	1,00
12722	- pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	0,70
1273	- kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene	0,70

Za vse stavbe, ki po klasifikaciji ne sodijo v nobeno od v tabeli navedenih postavk velja, da je faktor dejavnosti 1,00.

### 3.4. Oprostitev in olajšave za določene kategorije zavezancev

V tem programu opremljanja določamo, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kar je povzeto po prvem odstavku 83. člena Zakona o prostorskem načrtovanju. Enako velja za gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo.

Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če gre za objekt v splošnem javnem interesu in če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. Namen tega določila je ta, da ima župan s pomočjo občinskega sveta možnost, da v izjemnih primerih, ki bi za občino imeli velik pomen, lahko uporabi komunalni prispevek v morebitnih pogajanjih, če bi to pomenilo neko razliko med tem, ali bo nek investitor prišel v občino ali ne.

### 3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno infrastrukturo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, 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.

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

### 3.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

kjer je:

$KP_{ij}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh neto tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836
$D_p$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$D_t$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$i$	posamezna vrsta komunalne opreme
$j$	posamezno obračunsko območje

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

#### **4. GRAFIČNE PRILOGE**

(v posebni prilogi)

PREDLOG

### III. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM

#### a. Primeri izračunov

Občina Straža uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki ima predpisano enako formulo za izračun, kar nam precej olajša primerjavo. Vendar pa enaka formula ne pomeni, da so tudi vhodni parametri enaki.

Razlike so tri:

- največja razlika je ta, da je sedaj ponder neto tlorisne površine postavljen na 70 % (prej na 30 %). To pomeni, da je komunalni prispevek mnogo bolj odvisen od velikosti objekta, medtem ko je bil prej bolj odvisen od velikosti parcele.
- javna razsvetljava je prej predstavljala posebno postavko, sedaj pa je vključena v postavko »cesta«. To je storjeno po navodilih in tolmačenjih uredbe s strani pristojnega ministrstva.
- strošek na enoto parcele (Cp) oz. strošek na enoto neto tlorisne površine (Ct) sta nekoliko spremenjena.

Glede na usmeritve in podatke o sofinanciranih projektih se komunalni prispevek po tem dokumentu glede na dosedanje stanje nekoliko zniža. Zaradi sprememb v ponderjih (poudarek na objektu, ne več na parceli) je zelo težko natančno določiti, koliko je v povprečju nižji, saj je to izredno odvisno od tega, kakšen primer se izbere, vendar pa je dejstvo, da je znižanje opazno pri vseh izbranih primerih z razumnimi vhodnimi parametri.

Sestava komunalnega prispevka je taka, da pri povprečnem objektu (npr. stanovanjska hiša velikosti 160 m<sup>2</sup> na parceli velikosti 300 m<sup>2</sup>) pomeni cesta cca. 55 % vrednosti komunalnega prispevka, vodovod cca 15%, kanalizacija približno 2 %, medtem ko so odpadki v vsakem primeru zastopani z minimalno vrednostjo cca 1 %.

Razlike se pojavijo ko pogledamo na nivo posameznega objekta. Tu se vidi, da se komunalni prispevek opazno poceni za objekte z visokim razmerjem med površino parcele in površino objekta (velik del novogradenj), medtem ko se pri objektih, kjer se površine parcele (praviloma) ne upošta (prizidave, nadziave ipd.) komunalni prispevek podraži.

Kaj to konkretno pomeni za občane?

Za osnovo je treba vzeti tabelo obračunskih stroškov na m<sup>2</sup>.

Postavka	Obračunsko območje	Cp (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovod	VO1	1,150	6,419
2. Kanalizacija	KA1	2,478	11,794
3. Ceste	CE1	4,291	23,125
4. Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	0,091	0,490



Iz nje se razbere, da bo občan Straže, ki bo na svoji novogradnji imel celotno komunalno opremo plačal 8,010 EUR/m<sup>2</sup> parcele oz. 41,828 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, pri čemer se za preračun uporabi predpisan ponder med parcelo in neto tlorisno površino. Vkolikor na parceli ne bo možnosti priklopa na kanalizacijo bo komunalni prispevek ustrezno nižji, t.j. 5,532 EUR/m<sup>2</sup> parcele oz. 30,034 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

Za primerjavo navajamo nekaj primerov izdanih odločb po novem modelu.

*Tabela: nekaj primerov izračuna komunalnega prispevka*

Primer	Komunalni prispevek po novem	Komunalni prispevek po starem
<p>Občan gradi stanovanjsko hišo v Straži, objekt ima površino 160 m<sup>2</sup>, parcela je velika 300 m<sup>2</sup>. Kom. prispevek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- za vodovod</li> <li>- za kanalizacijo</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>2.976 EUR 822 EUR 1.544 EUR 63 EUR 5.405 EUR</p>	<p>2.819 EUR 1.139 EUR 2.130 EUR 62 EUR 6.150 EUR</p>
<p>Občan gradi stanovanjsko hišo v Vavti vasi, objekt ima površino 200 m<sup>2</sup>, parcela pa je velika 500 m<sup>2</sup>. Kom. prispevek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- za vodovod</li> <li>- za kanalizacijo</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>3.881 EUR 1.071 EUR 2.023 EUR 82 EUR 7.057 EUR</p>	<p>4.374 EUR 1.757 EUR 3.320 EUR 96 EUR 9.547 EUR</p>
<p>Stanovanjska hiša na Drganjih selih. Objekt ima površino 140 m<sup>2</sup>, parcela je velika 380 m<sup>2</sup>. Kanalizacije ni. Kom. prispevek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- za vodovod</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>2.755 EUR 760 EUR 58 EUR 3.573 EUR</p>	<p>3.265 EUR 1.310 EUR 72 EUR 4.647 EUR</p>
<p>Zidanica na Straški gori, objekt ima površino 2x20=40 m<sup>2</sup>, parcele nima določene (= stavbišče x 1,5 = 30 m<sup>2</sup> po Pravilniku). Kanalizacije ni. Komunalni prispevek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- za vodovod</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>492 EUR 136 EUR 10 EUR 638 EUR</p>	<p>340 EUR 139 EUR 8 EUR 487 EUR</p>
<p>Prizidava k obstoječi stanovanjski hiši. Prizidek je velik 50 m<sup>2</sup>. Na območju ni kanalizacije.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- za vodovod</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>809 EUR 225 EUR 17 EUR 1.051 EUR</p>	<p>244 EUR 106 EUR 6 EUR 356 EUR</p>

Nadomestna hiša v Dol. Mraševem na isti parceli. Stara hiša je imela površino 80 m <sup>2</sup> , nova pa bo velika 170 m <sup>2</sup> .		
- za cesto	1.457 EUR	439 EUR
- za vodovod	404 EUR	190 EUR
- za ravnanje z odpadki	31 EUR	10 EUR
- Skupaj	1.892 EUR	693 EUR
Večji industrijski objekt v Straži, 800 m <sup>2</sup> , parcela 1.500 m <sup>2</sup>		
- za cesto	16.823 EUR	15.266 EUR
- za vodovod	4.651 EUR	6.200 EUR
- za kanalizacijo	8.710 EUR	11.480 EUR
- za ravnanje z odpadki	357 EUR	339 EUR
- Skupaj	30.541 EUR	33.285 EUR
Gospodarski objekt v Drganjih selih, 20 m <sup>2</sup> , parcela 30 m <sup>2</sup> , samo cesta		
- za cesto	265 EUR	272 EUR

Nekaj primerov izračunov komunalnega prispevka za enostanovanjski objekt je sledečih (v EUR):

		Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m <sup>2</sup>	200	2.822,97	3.408,56	4.140,55					
	300	3.063,27	3.648,86	4.380,85	5.112,84	5.844,83			
	400	3.303,57	3.889,16	4.621,15	5.353,14	6.085,13	6.817,12	8.281,10	
	500	3.543,87	4.129,46	4.861,45	5.593,44	6.325,43	7.057,42	8.521,40	9.985,38
	600		4.369,76	5.101,75	5.833,74	6.565,73	7.297,72	8.761,70	10.225,68
	800			5.582,35	6.314,34	7.046,33	7.778,32	9.242,30	10.706,28
	1.000				6.794,94	7.526,93	8.258,92	9.722,90	11.186,88

V primeru, da objekt nima kanalizacije, je izračun sledeč (v EUR):

		Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
v m <sup>2</sup>		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m <sup>2</sup>	200	2.013,82	2.434,30	2.959,90					
	300	2.179,78	2.600,26	3.125,86	3.651,45	4.177,05			
	400	2.345,74	2.766,22	3.291,82	3.817,41	4.343,01	4.868,60	5.919,79	
	500	2.511,70	2.932,18	3.457,78	3.983,37	4.508,97	5.034,56	6.085,75	7.136,94
	600		3.098,14	3.623,74	4.149,33	4.674,93	5.200,52	6.251,71	7.302,90
	800			3.955,66	4.481,25	5.006,85	5.532,44	6.583,63	7.634,82
	1.000				4.813,17	5.338,77	5.864,36	6.915,55	7.966,74

Razlaga: iz primerov na prejšnji strani izhaja, da se **komunalni prispevek za praktično vse novogradnje poceni**. To je posebej očitno pri primerih, ki imajo relativno veliko parcelo. Ta problem investitorji rešujejo tako, da bodisi delajo parcelacije, s katerimi se trudijo spraviti parcelo na minimum ali pa v povezavi s projektanti poskušajo najti svoje »rešitve« glede definicije parcele. S tem, ko se daje večji poudarek velikosti objekta se ta problem minimizira in naredi bolj pregleden.

Ali se za kakšne primere komunalni prispevek tudi podraži? Odgovor je v prizidavah, nadzidavah, rekonstrukcijah in podobnih predelavah obstoječih objektov. Za vse te velja, da se kot parcela upošteva 0 m<sup>2</sup>, ker je za parcelo komunalni prispevek že bil plačan. Toda ker je bil po starem poudarek na velikosti parcele, je to pomenilo, da so bili zneski bistveno nižji, kot pa bodo sedaj, ko dejansko šteje objekt. **Za prizidave objektov se komunalni prispevek podraži.**

## b. Primerjava z ostalimi občinami

Za stanovanjsko hišo velikosti 160 m<sup>2</sup> na parceli velikosti 300 m<sup>2</sup> v glavnem naselju občine, z vso razpoložljivo komunalno opremo ki je na lokaciji na voljo, **brez upoštevanja kakršnihkoli olajšav in morebitnih revalorizacij**, bi moral zavezanec plačati naslednji komunalni prispevek v EUR po različnih občinah:

Občina	KP v EUR
Ivančna Gorica	8.172,88
Trebnje	8.130,51
Novo mesto	8.062,24
Kočevje	7.454,88
Mirna Peč	6.387,30
<b>Straža - po starem</b>	<b>6.341,94</b>
Mokronog-Trebelno	5.770,53
<b>Straža - po novem</b>	<b>5.405,64</b>
Šmarješke Toplice	5.231,68
Krško	4.787,00
Šentrupert	4.765,02
Žužemberk	4.467,00
Sevnica	3.944,22
Škocjan	3.422,10
Ribnica	3.335,77
Kostanjevica na Krki	3.303,43
Mirna	3.265,90
Osilnica	2.781,80
Dolenjske Toplice	2.558,16
Sodražica	2.539,14
Metlika	2.470,50
Loški potok	2.250,29
Šentjernej	1.959,23
Semič	1.768,93

Izračun je **zgolj informativen** in **ni bil preverjen ali potrjen na občinah**. Izdelovalec dopušča **možnost napak in odstopanj** od uradnih podatkov. Vzemite kot **okvirno informacijo, ne kot neizpodbitno dejstvo**. Izbira morebitnega drugačnega primera bi prinesla drugačne vrednosti in v nekaterih primerih lahko tudi opazno drugačen vrstni red med občinami.