

NAROČNIK

Občina Ajdovščina

Cesta 5. maja 6a | 5270 Ajdovščina

Projekt št. 460

# PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINE AJDOVŠČINA

## besedilni del

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, junij 2017

---

NASLOV AKTA Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Ajdovščina

---

VSEBINA Program opremljanja - besedilni del

---

NAROČNIK Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

---

ŠTEVILKA PROJEKTA 460

---

IZDELOVALEC Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

---

VODJA PROJEKTA Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.

---

STROKOVNA SKUPINA Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad.  
Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh.

---

ORGAN SPREJEMA AKTA Občinski svet Občine Ajdovščina

---

ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA Župan Občine Ajdovščina  
Tadej Beočanin

---

DATUM Domžale, junij 2017

# KAZALO

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONODAJA.....</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1      | POJMI IN KRATICE .....   | 7         |
| 2.1.1    | <i>Pojmi</i> .....   | 7         |
| 2.1.2    | <i>Kratice</i> .....   | 7         |
| 2.2      | PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU.....  | 8         |
| 2.2.1    | <i>Naročnik</i> .....  | 8         |
| 2.2.2    | <i>Izdelovalec</i> .....   | 8         |
| 2.3      | OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA .....   | 8         |
| 2.3.1    | <i>Predpisi</i> .....  | 8         |
| 2.3.2    | <i>Veljavni prostorski akti</i> .....  | 9         |
| 2.3.3    | <i>Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage</i> ..... | 9         |
| <b>3</b> | <b>DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL IN NTP OBJEKTOV .....</b>  | <b>10</b> |
| 3.1      | STROKOVNE PODLAGE IN POSTOPKI ZA DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL IN NTP OBJEKTOV .....                | 10        |
| 3.1.1    | <i>Določitev površin parcel</i> .....  | 10        |
| 3.1.2    | <i>Določitev NTP objektov</i> .....  | 11        |
| 3.1.3    | <i>Površine parcel in NTP objektov</i> .....   | 11        |
| 3.2      | DOLOČITEV OPREMLJENOSTI POSAMEZNE VRSTE OBJEKTA Z DOLOČENO KOMUNALNO OPREMO .....              | 12        |
| <b>4</b> | <b>SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME.....</b>                            | <b>13</b> |
| 4.1      | PROMETNO OMREŽJE .....   | 13        |
| 4.1.1    | <i>Opis stanja obstoječe komunalne opreme</i> .....  | 13        |
| 4.1.2    | <i>Obračunska območja</i> .....  | 13        |
| 4.1.3    | <i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i> .....                 | 14        |
| 4.2      | KANALIZACIJSKO OMREŽJE .....   | 15        |
| 4.2.1    | <i>Opis stanja obstoječe infrastrukture</i> .....  | 15        |
| 4.2.2    | <i>Obračunska območja</i> .....  | 15        |
| 4.2.3    | <i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i> .....                 | 16        |
| 4.3      | VODOVODNO OMREŽJE.....   | 17        |
| 4.3.1    | <i>Opis stanja obstoječe infrastrukture</i> .....  | 17        |
| 4.3.2    | <i>Obračunska območja</i> .....  | 17        |
| 4.3.3    | <i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i> .....                 | 18        |
| 4.4      | JAVNE POVRŠINE.....  | 19        |
| 4.4.1    | <i>Opis stanja obstoječe komunalne opreme</i> .....  | 19        |
| 4.4.2    | <i>Obračunska območja</i> .....  | 19        |
| 4.4.3    | <i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i> .....                 | 20        |
| 4.5      | OBJEKTI RAVNANJA Z ODPADKI.....  | 20        |
| 4.5.1    | <i>Opis stanja obstoječe komunalne opreme</i> .....  | 20        |
| 4.5.2    | <i>Obračunska območja</i> .....  | 21        |
| 4.5.3    | <i>Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)</i> .....                 | 21        |
| 4.6      | DRUGI VIRI .....   | 23        |
| <b>5</b> | <b>PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>   | <b>25</b> |
| 5.1      | VRSTE OBJEKTOV, ZA KATERE SE KOMUNALNI PRISPEVEK LAHKO ODMERI .....                            | 25        |
| 5.2      | OPREMLJENOST OBJEKTA S POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME .....                                  | 25        |
|          | LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.  | 2         |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.2.1    | <i>Prometno omrežje</i>  | 25        |
| 5.2.2    | <i>Kanalizacijsko omrežje</i>  | 26        |
| 5.2.3    | <i>Vodovodno omrežje</i>   | 26        |
| 5.2.4    | <i>Javne površine</i>  | 27        |
| 5.2.5    | <i>Objekti ravnanja z odpadki</i>  | 27        |
| 5.3      | DOLOČITEV SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV.....   | 27        |
| 5.4      | PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME NA MERSKE ENOTE .....   | 28        |
| 5.5      | INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA .....  | 28        |
| 5.6      | IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....   | 28        |
| 5.6.1    | <i>Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca</i>   | 28        |
| 5.6.2    | <i>Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti</i>  | 29        |
| 5.7      | PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....   | 29        |
| 5.7.1    | <i>Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objekta (Dp in Dt)</i>   | 29        |
| 5.7.2    | <i>Faktor dejavnosti (Kdejavnost)</i>  | 29        |
| 5.8      | POSEBNI PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....  | 30        |
| 5.8.1    | <i>Sprememba neto tlorisne površine obstoječega objekta oziroma sprememba namembnosti objekta</i>                                | 30        |
| 5.8.2    | <i>Gradnja novega objekta na parceli prej odstranjenega obstoječega objekta ter dosednji vložki v izgradnjo komunalne opreme</i> | 30        |
| 5.8.3    | <i>Gradnja na komunalno neopremljenem ali delno opremljenem območju</i>  | 30        |
| 5.9      | ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....   | 31        |
| 5.10     | ODMERA IN PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....  | 31        |
| 5.11     | POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO .....   | 32        |
| 5.11.1   | <i>Pogodba o opremljanju</i>   | 32        |
| 5.11.2   | <i>Pogodba o priključitvi</i>  | 33        |
| 5.12     | STROŠKI PRIKLJUČEVANJA .....   | 33        |
| 5.13     | OPROSTITVE IN OLAJŠAVE .....   | 33        |
| 5.13.1   | <i>Oprostitve</i>  | 33        |
| <b>6</b> | <b>OSTALA INFRASTRUKTURA .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>7</b> | <b>GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....</b>   | <b>35</b> |

## KAZALO PREGLEDNIC

|  |    |
|--|----|
| Preglednica 1: Površina parcel in NTP objektov.....  | 6  |
| Preglednica 2: Skupni in obračunski stroški.....   | 6  |
| Preglednica 3: Vrednost [Cp <sub>i</sub> ] in [Ct <sub>i</sub> ].....                                  | 6  |
| Preglednica 4: Prikaz pozidanih in razpoložljivih površin parcel in NTP objektov.....                  | 11 |
| Preglednica 5: Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju.....                        | 14 |
| Preglednica 6: Prikaz skupnih stroškov obstoječega prometnega omrežja.....                             | 14 |
| Preglednica 7: Prikaz financiranja v izgradnjo prometnega omrežja.....                                 | 14 |
| Preglednica 8: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje prometnega omrežja.....                | 14 |
| Preglednica 9: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct.....  | 15 |
| Preglednica 10: Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju.....                       | 16 |
| Preglednica 11: Prikaz skupnih stroškov obstoječega kanalizacijskega omrežja.....                      | 16 |
| Preglednica 12: Prikaz financiranja v izgradnjo kanalizacijskega omrežja.....                          | 16 |
| Preglednica 13: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja.....         | 16 |
| Preglednica 14: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct.....   | 17 |
| Preglednica 15: Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju.....                       | 18 |
| Preglednica 16: Prikaz skupnih stroškov obstoječega vodovodnega omrežja.....                           | 18 |
| Preglednica 17: Prikaz financiranja v izgradnjo vodovodnega omrežja.....                               | 18 |
| Preglednica 18: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja.....              | 18 |
| Preglednica 19: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct.....   | 19 |
| Preglednica 20: Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju.....                       | 19 |
| Preglednica 21: Prikaz skupnih stroškov obstoječih javnih površin.....                                 | 20 |
| Preglednica 22: Prikaz financiranja v izgradnjo javnih površin.....                                    | 20 |
| Preglednica 23: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje javnih površin.....                   | 20 |
| Preglednica 24: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct.....   | 20 |
| Preglednica 25: Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju.....                       | 21 |
| Preglednica 26: Prikaz skupnih stroškov objektov ravnanja z odpadki.....                               | 21 |
| Preglednica 27: Prikaz financiranja v izgradnjo objektov ravnanja z odpadki.....                       | 22 |
| Preglednica 28: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje objektov ravnanja z odpadki.....      | 22 |
| Preglednica 29: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct.....   | 22 |
| Preglednica 30: Prikaz delitve drugih virov.....   | 24 |
| Preglednica 31: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme.....         | 27 |
| Preglednica 32: Vrednost [Cp <sub>i</sub> ] in [Ct <sub>i</sub> ], izražena v €/m <sup>2</sup> . ..... | 28 |
| Preglednica 33: Prikaz faktorja dejavnosti za posamezne vrste objektov.....                            | 29 |
| Preglednica 34: Prikaz stroškov Cp in Ct za obstoječo komunalno opremo.....                            | 31 |

# 1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Ajdovščina, v nadaljevanju »Program opremljanja«, je akt, ki ga Občina sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ajdovščina, kateri določa:

- obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

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

Predmet programa opremljanja je celotno območje občine Ajdovščina. Program opremljanja je izdelan za odmero komunalnega prispevka za sorazmerne stroške izgradnje že zgrajene komunalne opreme in vsebuje vse potrebne podlage za obračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- prometno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- vodovodno omrežje,
- javne površine,
- objekti ravnanja z odpadki.

Odmera komunalnega prispevka za komunalno opremo, katere program opremljanja ne obravnava (infrastruktura še ni zgrajena), se izvede na podlagi za to komunalno opremo izdelanega in sprejetega programa opremljanja, ki se smiselno poveže s predmetnim programom opremljanja oziroma se predmetni program opremljanja spremeni in dopolni.

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa z veljavnim občinskim prostorskim aktom določena stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji objektov in ostala območja, na katerih stojijo ali se lahko gradijo objekti in se zanje lahko odmeri komunalni prispevek.

Površina parcel in neto tlorisna površina objektov je določena za vsako obračunsko območje posamezne komunalne opreme posebej in je prikazana v 3. poglavju.

Skupni stroški za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo.

Obračunski stroški so stroški, ki se financirajo s sredstvi zbranimi s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Za predmetni program opremljanja Občina določa merila, na podlagi katerih se v razmerju do skupnih stroškov določijo obračunski stroški.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so naslednja:

- PROMETNO OMREŽJE - eno obračunsko območje,
- KANALIZACIJSKO OMREŽJE - eno obračunsko območje,
- VODOVODNO OMREŽJE - eno obračunsko območje,
- JAVNE POVRŠINE - eno obračunsko območje,
- OBJEKTI RAVNANJA Z ODPADKI - eno obračunsko območje.

Površina parcel in neto tlorisnih površin objektov, opremljenih z določeno vrsto komunalne opreme, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

| KOMUNALNA OPREMA           | OBRAČUNSKO OBMOČJE | A <sub>parcela</sub><br>[m <sup>2</sup> ] | A <sub>tlorisna</sub><br>[m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------|--------------------|---|--|
| prometno omrežje           | CES                | 4.741.100                                 | 3.912.529                                  |
| kanalizacijsko omrežje     | KAN                | 2.316.358                                 | 2.104.725                                  |
| vodovodno omrežje          | VOD                | 4.241.984                                 | 3.547.063                                  |
| javne površine             | JP                 | 5.496.437                                 | 3.937.652                                  |
| objekti ravnanja z odpadki | KOM                | 5.496.437                                 | 3.937.652                                  |

Preglednica 1: Površina parcel in NTP objektov

Višina skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

| KOMUNALNA OPREMA           | OBRAČUNSKO OBMOČJE | SKUPNI STROŠKI<br>[€] | OBRAČUNSKI<br>STROŠKI<br>[€] |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|
| prometno omrežje           | CES                | 29.281.790            | 27.556.565                   |
| kanalizacijsko omrežje     | KAN                | 20.621.025            | 15.465.643                   |
| vodovodno omrežje          | VOD                | 14.720.183            | 7.044.377                    |
| javne površine             | JP                 | 787.175               | 787.175                      |
| objekti ravnanja z odpadki | KOM                | 1.883.495             | 1.883.495                    |
| SKUPAJ                     |                    | 67.293.668            | 52.737.255                   |

Preglednica 2: Skupni in obračunski stroški

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

| KOMUNALNA OPREMA           | OBRAČUNSKO OBMOČJE | C <sub>p</sub><br>[€/m <sup>2</sup> ] | C <sub>t</sub><br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| prometno omrežje           | CES                | 5,81                                  | 7,04                                  |
| kanalizacijsko omrežje     | KAN                | 6,68                                  | 7,35                                  |
| vodovodno omrežje          | VOD                | 1,66                                  | 1,99                                  |
| javne površine             | JP                 | 0,14                                  | 0,20                                  |
| objekti ravnanja z odpadki | KOM                | 0,34                                  | 0,48                                  |

Preglednica 3: Vrednost [Cp] in [Ct]

Območja posamezne vrste komunalne opreme in skupne opremljenosti z njo, so podrobneje prikazana v kartografskem delu programa opremljanja, na preglednih kartah ter na kartah, izdelanih v merilu 1:5000.

Naslednji pojmi predstavljajo:

- CES: strošek opremljanja Cp in Ct za obračunsko območje prometnega omrežja,
- KAN: strošek opremljanja Cp in Ct za obračunsko območje kanalizacijskega omrežja,
- VOD: strošek opremljanja Cp in Ct za obračunsko območje vodovodnega omrežja,
- JP: strošek opremljanja Cp in Ct za obračunsko območje javnih površin,
- KOM: strošek opremljanja Cp in Ct za obračunsko območje objektov ravnanja z odpadki.

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

$$KPI = (A_{\text{parcela}} \cdot Cp_{i1} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct_{i1} \cdot Dt),$$

ki je opisana v poglavju "5.6 - Izračun komunalnega prispevka", kratice pa v poglavju "2.1 Pojmi in kratice".

## 2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONODAJA

### 2.1 Pojmi in kratice

#### 2.1.1 Pojmi

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Občini.

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

#### 2.1.2 Kratice

|                        |  |
|------------------------|--|
| parcela                | je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov., |
| NTP                    | neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,  |
| $A_{\text{parcela}}$   | površina parcele,  |
| $A_{\text{tlorisna}}$  | neto tlorisna površina objekta,  |
| $K_{\text{dejavnost}}$ | faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,   |
| $D_p$                  | delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,  |
| $D_t$                  | delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,   |
| $C_{pi}$               | obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele za posamezno vrsto komunalne opreme,  |
| $C_{ti}$               | obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,   |
| $C_{pi1}$              | indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele za posamezno komunalne opreme,  |
| $C_{ti1}$              | indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme,   |
| $I$                    | faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira od dneva uveljavitve odloka,   |
| $S$                    | skupni stroški obstoječe komunalne opreme,   |
| $OS$                   | obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,   |
| $K_{Pi}$               | komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,  |
| $K_P$                  | celotni izračunani komunalni prispevek,  |



## 2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

### 2.2.1 Naročnik



|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Ime:</b>                                 | Občina Ajdovščina                 |
| <b>Sedež:</b>                               | Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina |
| <b>Župan:</b>                               | Tadej Beočanin                    |
| <b>Odgovorna oseba za izvedbo projekta:</b> | Špela Praček                      |
| <b>Telefon:</b>                             | 05 365 91 10                      |
| <b>Davčna številka</b>                      | SI 51533251                       |

### 2.2.2 Izdelovalec



|   |  |
|---|--|
| <b>Ime:</b>                                 | LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o. |
| <b>Sedež:</b>                               | Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale             |
| <b>Direktor:</b>                            | Leon Kobetič                                   |
| <b>Odgovorna oseba za izvedbo projekta:</b> | Uroš Košir                                     |
| <b>Telefon:</b>                             | 01 721 93 90                                   |
| <b>Davčna številka</b>                      | SI 15475760                                    |

## 2.3 Opis območja opremljanja

Območje, katerega predmetni program opremljanja obravnava, je območje vseh stavbnih zemljišč v vseh naseljih občine Ajdovščina, na katerih se lahko gradi objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka ter območja ostalih zemljišč, na katerih stojijo objekti.

Območje opremljanja je podrobneje prikazano v kartografskem delu programa opremljanja na kartah v merilu 1:5000.

### 2.3.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 106/10 - popr., 109/12, 76/14 - odl.US, 14/15-ZUUJFO),
- Zakon o graditvi objektov - ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 - UPB1, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13 in 19/15),
- Zakon o varstvu okolja - ZVO-1 (Uradni list RS, št. 39/06 - UPB1, 49/06 - ZMetD, 66/06 - odl. US, 33/07 - ZPNačrt, 57/08 - ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 - ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka - "Pravilnik"; (Uradni list RS, št. 95/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo - "Uredba"; (Uradni list RS, št. 80/07),
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13),
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11),
- Uredba o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12),
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15).

### 2.3.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Ajdovščina za območje občine Ajdovščine (Uradno glasilo 7-97, UL RS 96-2004),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo občine Ajdovščina, št. 1/98, ULRS 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11, 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04),
- Odlok o zazidalnem načrtu Grivče II (Uradno glasilo, št. 17/96, Uradni list RS, št. 96/01, 79/04, 59/05, 140/06, 79/07),
- Odlok o lokacijskem načrtu za Lavričevo ulico (Uradno glasilo, št. 2/90),
- Odlok o zazidalnem načrtu Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 105/08),
- Odlok o zazidalnem načrtu obrtna cona PR1 Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/88),
- Odlok o lokacijskem načrtu Ajdovščina – zahod – Lipa (Uradno glasilo, št. 6/90, Uradni list RS, št. 35/08),
- Odlok o zazidalnem načrtu Avtobusna postaja – Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 2/90, Uradni list RS, št. 106/03),
- Odlok o zazidalnem načrtu Obrtna cona III – Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 41/05),
- Odlok o zazidalnem načrtu servisna cona Ajdovščina (Uradno glasilo 7/90, 2/93, Uradni list RS, št. 41/05),
- Odlok o zazidalnem načrtu SN-1A Lokavec (Uradno glasilo, št. 9/88),
- Odlok o zazidalnem načrtu Pod gradom Velike Žablje (Uradno glasilo, št. 11/84),
- Odlok o zazidalnem načrtu »Vrh Drag« Col (Uradno glasilo, št. 5/88, Uradni list RS, št. 70/06),
- Odlok o zazidalnem načrtu Log – Budanje (Uradno glasilo, št. 9/88, Uradni list RS, št. 9/10).

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

- VREDNOTENJE POSAMEZNE VRSTE KOMUNALNE OPREME: podatki iz osnovnih sredstev, Občina Ajdovščina,
- KATASTER OBČINSKIH CEST: Zbirni kataster GJI, GURS; BCP, Občina Ajdovščina,
- KATASTER KANALIZACIJSKEGA IN VODOVODNEGA OMREŽJA: kataster omrežja, Občina Ajdovščina,
- SEZNAM JAVNIH POVRŠIN: lokacije površin, Občina Ajdovščina,
- SEZNAM OBJEKTOV RAVNANJA Z ODPADKI: lokacije objektov, Občina Ajdovščina,
- PARCELE: veljavni občinski izvedbeni akti, Občina Ajdovščina, strokovne podlage, Locus d.o.o.,
- NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV: kataster stavb in register nepremičnin, GURS.

## 3 DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL IN NTP OBJEKTOV

S programom opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da lahko prostorske ureditve oziroma objekti služijo svojemu namenu. S tem programom opremljanja se ureja že zgrajeno komunalno opremo.

Skladno z zakonodajo pod komunalno opremo štejejo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

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

#### 3.1.1 Določitev površin parcel

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa območja stavbnih zemljišč, določena z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti, na katerih je mogoče graditi objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka. Stavbna zemljišča, na katerih gradnja stavb, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek, praviloma ni mogoča, so:

- P - območja prometnih površin,
- Z - območja zelenih površin.

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

#### Analiza stavbnih zemljišč

Za določitev površin parcel na celotnem območju, na katerem je mogoče obračunati komunalni prispevek, so bile opravljene določene prostorske analize, ki so obsegale:

- analizo pozidanosti stavbnih zemljišč,
- določitev nezazidanih stavbnih zemljišč.

#### Analiza pozidanosti stavbnih zemljišč

Obstoječa namenska raba prostora (stavbna zemljišča) je bila presekana z dejansko rabo pozidanosti (prevzeta iz katastra kmetijskih zemljišč, s katerim upravlja in ga redno vzdržuje Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano). Rezultat so, iz namenske rabe, izločena vsa zemljišča, ki so pozidana (parcele).

#### Določitev prostih nepozidanih stavbnih zemljišč

Vse površine stavbnih zemljišč, ki niso bile izločene z analizo pozidanosti stavbnih zemljišč, so bile dodatno pregledane. Zemljiščem se je določilo ali predstavlja parcelo (del funkcionalnega zemljišča objekta), trajno nezazidljivo zemljišče ali zemljišče namenjeno gradnji objektov.

Iz zemljišč, ki so predmet odmere komunalnega prispevka, se izločijo površine, ki niso predvidene za gradnjo. Te površine praviloma nikoli ne bodo pozidane, saj niso del parcel. Površine so opredeljene kot:

- površine infrastrukture,
- trajno nepozidane oz. nezazidljive površine.

#### Površine infrastrukture

Na območju stavbnih zemljišč potekajo državne, občinske ter nekategorizirane ceste in poti, ki morda niso zajete s svojo namensko rabo. Površina kategoriziranih cest je določena tudi na podlagi katastra cest in BCP oziroma glede na dejansko stanje v naravi.

#### Trajno nepozidane oz. nezazidljive površine

V prostorskem aktu ni določenih parcel obstoječih objektov. Iz tega razloga so z analizo obstoječega stanja izločene t.i. trajno nepozidane oz. nezazidljive površine (obcestni pasovi zemljišč, strme brežine na katerih gradnja ni možna, območja ob vodotokih, ipd.).

### 3.1.2 Določitev NTP objektov

Za določitev podatka o obstoječi neto tlorisni površini objekta, je bil iz katastra stavb prevzet podatek o lokaciji objekta in površini stavbišča, iz registra nepremičnin pa podatek o njegovi neto tlorisni površini.

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

- določitev faktorja izrabe,
- določitev prostih kapacitet stavbnih zemljišč.

#### Določitev faktorja izrabe

S prostorskim aktom faktor izrabe ni določen, zato se je le-ta določil na podlagi obstoječe gostote pozidave - faktor izrabe se je določil na nivoju naselja glede na obstoječe NTP objektov na obstoječih parcelah. Na ta način se je pridobil podatek gostote pozidave v posameznem naselju.

#### Določitev prostih kapacitet stavbnih zemljišč

Faktorji izrabe, iz poglavja »Določitev faktorja izrabe« posamezne podrobnejše namenske rabe izračunani na nivoju naselja, so bili upoštevani za določitev razpoložljivih kapacitet predvidenih NTP objektov, na območjih prostih nepozidanih stavbnih zemljišč.

### 3.1.3 Površine parcel in NTP objektov

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

Naslednja preglednica prikazuje skupno neto tlorisno površino obstoječih objektov in parcel, na katerih ti objekti stojijo ter površino še razpoložljivih parcel in objektov, ki jih je na navedenih parcelah mogoče zgraditi.

| STANJE V NARAVI   | Aparcela<br>[m <sup>2</sup> ] | Atlorisna<br>[m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| pozidane površine | 1.735.815                     | 1.846.668                      |
| proste površine   | 3.760.622                     | 2.090.984                      |
| SKUPAJ            | 5.496.437                     | 3.937.652                      |

**Preglednica 4:** Prikaz pozidanih in razpoložljivih površin parcel in NTP objektov

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

Državna zakonodaja kot obvezo za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta, določa minimalno komunalno oskrbo, t.j. njegovo priključitev na:

- javno električno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje, če obstaja oziroma alternativa,
- javno vodovodno omrežje, če obstaja oziroma alternativa,
- javno cestno omrežje.

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

S predmetnim programom opremljanja je določeno, da mora vsak objekt, ki se priključuje na vsaj eno vrsto komunalne opreme (torej je za objekt potrebno plačati komunalni prispevek), poravnati komunalni prispevek za kolektivno komunalno opremo, to je prometno omrežje, javne površine in ravnanje z odpadki. Obveznost priključitve na individualno komunalno opremo - vodovod in kanalizacija, se določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

Kadar izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna, ali gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta ni potrebno, se obveznost priključitev na individualno komunalno opremo določi na podlagi vrste objekta, ki za svoje funkcioniranje potrebuje priključitev na vodovodno ali kanalizacijsko omrežje oziroma na podlagi potreb objekta po priključitvi.

# 4 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

## 4.1 Prometno omrežje

### 4.1.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Cestno omrežje v občini je dobro razvejano, saj javne ceste potekajo do vseh zaselkov in območij, ki so naseljena. Z omrežjem državnih cest je občina ustrezno povezana s sosednjimi občinami.

Vrednost prometnega omrežja se je prevzela iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina.

Cestna razsvetljava je sestavni del javnih cest in predstavlja glavni varnostni element zagotavljanja varnega peš prometa skozi naselje, zato se ta izbirna gospodarska javna služba šteje kot del prometnega omrežja in na ta način vrednoti v sklopu občinskih cest.

Program opremljanja obravnava občinsko prometno omrežje v občini in preko njega določa merila za obračun komunalnega prispevka za že opremljena območja.

Občinsko prometno omrežje sestavljajo lokalne ceste (LC), zbirne krajevne ceste (LZ), krajevne ceste (LK) ter javne poti (JP).

### 4.1.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim prometnim omrežjem. Občinske ceste služijo vsem občanom ne glede na območje na katerem se na njih priključujejo in predstavljajo grajeno javno dobro. Za prometno omrežje se določi eno obračunsko območje.

Na območju občine obstaja naslednje obračunsko območje prometnega omrežja:

- CES - prometno omrežje.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje CES oz. delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno prometno omrežje, odvisno od stanja v naravi:

- Gradnjo javnega prometnega omrežja, na s prometnim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju, zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na z javnim prometnim omrežjem neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno prometno omrežje.

- Če se investitor na območju naselij neposredno priključi na obstoječe prometno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje CES. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno prometno omrežje brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno prometno omrežje.
- Če se investitor priključuje neposredno na državno cesto, je dolžan poravnati enake obveznosti, kot če bi se priključeval na občinsko cesto - plačati mora komunalni prispevek za prometno omrežje.

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

| OBRAČUNSKO OBMOČJE                       | POVRŠINA PARCEL<br>[m <sup>2</sup> ] | NTP<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| CES - prometno omrežje                   | 4.741.100                            | 3.912.529                |
| neopremljeno in delno opremljeno območje | 755.337                              | 25.123                   |
| <b>SKUPAJ</b>                            | <b>5.496.437</b>                     | <b>3.937.652</b>         |

**Preglednica 5:** Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju

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

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

Za določitev skupnih stroškov občinskega prometnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina (nabavna vrednost) na dan 31.12.2016.

Skupni stroški obstoječega prometnega omrežja znašajo:

| KOMUNALNA OPREMA | VRSTA STROŠKA                         | SKUPNI STROŠKI<br>[€] |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| prometno omrežje | lokalna cesta (povezava med kraji)    | 13.390.572,54         |
|                  | zbirna cesta (glavne ulice v mestu)   | 841.100,00            |
|                  | krajevna cesta (ostale ulice v mestu) | 3.081.130,48          |
|                  | javna pot (ceste znotraj vasi)        | 10.931.238,22         |
|                  | javna razsvetljava                    | 1.037.748,36          |
| <b>SKUPAJ</b>    |                                       | <b>29.281.789,60</b>  |

**Preglednica 6:** Prikaz skupnih stroškov obstoječega prometnega omrežja

#### Financiranje izgradnje prometnega omrežja

Prometno omrežje na območju občine Ajdovščina je grajeno s pomočjo različnih virov financiranja.

Iz naslova evropskih skladov, državnega proračuna in 21. člena ZFO-1<sup>1</sup> (drugi viri) so bila do 31. 12. 2016 pridobljena sredstva v višini 1.725.224,12 eur. Podrobnejši prikaz drugih virov je razviden iz poglavja »4.6 Drugi viri«.

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje prometnega omrežja s strani EU oz. RS, občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

| SKUPNI STROŠKI<br>[€] | DRUGI VIRI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| 29.281.789,60         | 1.725.224,12      | 27.556.565,48             |

**Preglednica 7:** Prikaz financiranja v izgradnjo prometnega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za prometno omrežje znaša:

| OBRAČUNSKO OBMOČJE     | SKUPNI STROŠKI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| CES - prometno omrežje | 29.281.790            | 27.556.565                |

**Preglednica 8:** Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje prometnega omrežja

<sup>1</sup> Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11 in 14/15 – ZUUJFO)

Medtem ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje prometnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 94% skupnih stroškov izgradnje prometnega omrežja.

Višina faktorjev Cp in Ct za občinsko prometno omrežje znaša:

| KOMUNALNA OPREMA | OBRAČUNSKO OBMOČJE | Cp<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Ct<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| prometno omrežje | CES                | 5,81                      | 7,04                      |

Preglednica 9: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »CES - prometno omrežje« predstavljata faktorja Cp in Ct, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov prometnega omrežja z vsoto površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s prometnim omrežjem.

## 4.2 Kanalizacijsko omrežje

### 4.2.1 Opis stanja obstoječe infrastrukture

V občini je delno ali v celoti vzpostavljeno javno kanalizacijsko omrežje v naseljih Ajdovščina, Budanje, Col, Dolenje, Dolga Poljana, Gojače, Lokavec, Ustje, Vipavski Križ, Velike Žablje ter Žapuže.

Vrednost kanalizacijskega omrežja se je prevzela iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina.

### 4.2.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z javnim kanalizacijskim omrežjem. Na območju občine je vzpostavljen en kanalizacijski sistem, ki se zaključuje s čistilno napravo.

Na območju občine obstaja naslednje obračunsko območje kanalizacijskega omrežja:

- KAN - kanalizacijsko omrežje.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje KAN oz. delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno kanalizacijsko omrežje, odvisno od stanja v naravi:

- Gradnjo javnega kanalizacijskega omrežja, na s kanalizacijskim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju, zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na z javnim kanalizacijskim omrežjem neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno kanalizacijsko omrežje.

- Če se investitor na območju naselij neposredno priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje KAN. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno kanalizacijsko omrežje.

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



| OBRAČUNSKO OBMOČJE                       | POVRŠINA PARCEL<br>[m <sup>2</sup> ] | NTP<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| KAN - kanalizacijsko omrežje             | 2.316.358                            | 2.104.725                |
| neopremljeno in delno opremljeno območje | 3.180.079                            | 1.832.927                |
| <b>SKUPAJ</b>                            | <b>5.496.437</b>                     | <b>3.937.652</b>         |

**Preglednica 10:** Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju

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

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

Za določitev skupnih stroškov občinskega kanalizacijskega omrežja so bili uporabljeni podatki iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina (nabavna vrednost) na dan 31.12.2016.

Skupni stroški obstoječega kanalizacijskega omrežja znašajo:

| KOMUNALNA OPREMA       | VRSTA STROŠKA           | SKUPNI STROŠKI<br>[€] |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| kanalizacijsko omrežje | kanalizacija vsa skupaj | 12.651.498,24         |
|                        | fekalna kanalizacija    | 2.120.946,75          |
|                        | meteorna kanalizacija   | 1.521.319,20          |
|                        | čistilne naprave        | 4.327.260,95          |
| <b>SKUPAJ</b>          |                         | <b>20.621.025,14</b>  |

**Preglednica 11:** Prikaz skupnih stroškov obstoječega kanalizacijskega omrežja

#### Financiranje izgradnje kanalizacijskega omrežja

Kanalizacijsko omrežje na območju občine Ajdovščina je grajeno s pomočjo različnih virov financiranja.

Iz naslova evropskih skladov, državnega proračuna in 21. člena ZFO-1 (drugi viri) so bila do 31. 12. 2016 pridobljena sredstva v višini 5.155.382,23 eur. Podrobnejši prikaz drugih virov je razviden iz poglavja »4.6 Drugi viri«.

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja s strani EU oz. RS, občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

| SKUPNI STROŠKI<br>[€] | DRUGI VIRI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| 20.621.025,14         | 5.155.382,23      | 15.465.642,91             |

**Preglednica 12:** Prikaz financiranja v izgradnjo kanalizacijskega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za kanalizacijsko omrežje znaša:

| OBRAČUNSKO OBMOČJE           | SKUPNI STROŠKI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| KAN - kanalizacijsko omrežje | 20.621.025            | 15.465.643                |

**Preglednica 13:** Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje kanalizacijskega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 75% skupnih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja.

Višina faktorjev Cp in Ct za kanalizacijsko omrežje znaša:

| KOMUNALNA OPREMA       | OBRAČUNSKO OBMOČJE | Cp<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Ct<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| kanalizacijsko omrežje | KAN                | 6,68                      | 7,35                      |

Preglednica 14: Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »KAN - kanalizacijsko omrežje« predstavljata faktorja Cp in Ct, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov kanalizacijskega omrežja z vsoto površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s kanalizacijskim omrežjem.

## 4.3 Vodovodno omrežje

### 4.3.1 Opis stanja obstoječe infrastrukture

Oskrba s pitno vodo je v občini zagotovljena preko sistema javnega vodovoda, vaških vodovodov in individualnih vodnih zacetij. Program opremljanja obravnava samo javni vodovod.

Vrednost vodovodnega omrežja se je prevzela iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina.

### 4.3.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z javnim vodovodnim omrežjem. Na območju občine je več vodovodnih sistemov, vendar je zaradi odločitve občine po enotni višini komunalnega prispevka na enoto (solidarnost), vodovodno omrežje opredeljeno kot eno obračunsko območje.

Na območju občine obstaja naslednje obračunsko območje vodovodnega omrežja:

- VOD - vodovodno omrežje.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje VOD oz. delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno vodovodno omrežje, odvisno od stanja v naravi:

- Gradnjo javnega vodovodnega omrežja, na z vodovodnim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju, zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na z javnim vodovodnim omrežjem neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri delež komunalnega prispevka za obstoječe že zgrajeno vodovodno omrežje.

- Če se investitor na območju naselij neposredno priključi na obstoječe vodovodno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje VOD. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno vodovodno omrežje.

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

| OBRAČUNSKO OBMOČJE                       | POVRŠINA PARCEL<br>[m <sup>2</sup> ] | NTP<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| VOD - vodovodno omrežje                  | 4.241.984                            | 3.547.063                |
| neopremljeno in delno opremljeno območje | 1.254.453                            | 390.589                  |
| SKUPAJ                                   | 5.496.437                            | 3.937.652                |

**Preglednica 15:** Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju

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

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

Za določitev skupnih stroškov občinskega vodovodnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina (nabavna vrednost) na dan 31.12.2016.

Skupni stroški obstoječega vodovodnega omrežja znašajo:

| KOMUNALNA OPREMA  | VRSTA STROŠKA                                   | SKUPNI STROŠKI<br>[€] |
|-------------------|---|-----------------------|
| vodovodno omrežje | vodovod   | 12.176.165,55         |
|                   | nova vodarna Hubelj,<br>magistralni vod Lokavec | 2.544.017,00          |
| SKUPAJ            |   | 14.720.182,55         |

**Preglednica 16:** Prikaz skupnih stroškov obstoječega vodovodnega omrežja

### Financiranje izgradnje vodovodnega omrežja

Vodovodno omrežje na območju občine Ajdovščina je grajeno s pomočjo različnih virov financiranja.

Iz naslova evropskih skladov, državnega proračuna in 21. člena ZFO-1 (drugi viri) so bila do 31. 12. 2016 pridobljena sredstva v višini 7.675.805,40 eur. Podrobnejši prikaz drugih virov je razviden iz poglavja »4.6 Drugi viri«.

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje vodovodnega omrežja s strani EU oz. RS, občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

| SKUPNI STROŠKI<br>[€] | DRUGI VIRI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| 14.720.182,55         | 7.675.805,40      | 7.044.377,15              |

**Preglednica 17:** Prikaz financiranja v izgradnjo vodovodnega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za vodovodno omrežje znaša:

| OBRAČUNSKO OBMOČJE      | SKUPNI STROŠKI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| VOD - vodovodno omrežje | 14.720.183            | 7.044.377                 |

**Preglednica 18:** Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja

Medtem ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje vodovodnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 48% skupnih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja.

Višina faktorjev Cp in Ct za vodovodno omrežje znaša:

| KOMUNALNA OPREMA  | OBRAČUNSKO OBMOČJE | Cp<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Ct<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| vodovodno omrežje | VOD                | 1,66                      | 1,99                      |

**Preglednica 19:** Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »VOD - vodovodno omrežje« predstavljata faktorja Cp in Ct, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov vodovodnega omrežja z vsoto površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim z vodovodnim omrežjem.

## 4.4 Javne površine

### 4.4.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju občine Ajdovščina obstajajo javna parkirišča ter igrišča, ki so namenjena vsem prebivalcem in uporabnikom. Površine se nahajajo na območju celotne občine in so opredeljene kot javne površine, ki predstavljajo delež pri odmeri komunalnega prispevka.

Vrednost javnih površin se je prevzela iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina.

### 4.4.2 Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskega območja temelji na opremljenosti z občinskimi javnimi površinami.

Na območju občine obstaja eno obračunsko območje javnih površin:

- JP - javne površine.

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu vedno odmeri komunalni prispevek za območje JP:

- Tudi, če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi del javnih površin, se mu komunalni prispevek za območje JP odmeri v celotnem znesku. Vseeno lahko pride do primera, ko se tovrstna odmera ne izvede ob obračunu komunalnega prispevka za območje neizvedenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ali njegovih predhodnih aktov, kjer komunalna oprema ni zgrajena v celoti. Investitor in občina morata v primeru obračuna komunalnega prispevka za območje JP na delno opremljenem območju dodatno skleniti pogodbo o opremljanju, s katero dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme oziroma Občina predmetno območje komunalno opremi sama.
- Če se investitor neposredno priključi na obstoječe javne površine, se mu odmeri komunalni prispevek za območje JP. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javne površine, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno omrežje.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel oziroma NTP objektov, ki ležijo na obračunskem območju javnih površin.

| OBRAČUNSKO OBMOČJE                       | POVRŠINA PARCEL<br>[m <sup>2</sup> ] | NTP<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| JP - javne površine                      | 5.496.437                            | 3.937.652                |
| neopremljeno in delno opremljeno območje | 0                                    | 0                        |
| <b>SKUPAJ</b>                            | <b>5.496.437</b>                     | <b>3.937.652</b>         |

**Preglednica 20:** Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju

Obračunsko območje javnih površin je prikazano na karti 5: Javne površine - pregledna karta obračunskih območij.

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

Za določitev skupnih stroškov javnih površin so bili uporabljeni podatki iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina (nabavna vrednost) na dan 31.12.2016.

Skupni stroški obstoječih javnih površin znašajo:

| KOMUNALNA OPREMA | VRSTA STROŠKA                     | SKUPNI STROŠKI [€] |
|------------------|-----------------------------------|--------------------|
| javne površine   | parkirišča                        | 715.612,23         |
|                  | igrišča (samo igrišče brez igral) | 71.563,06          |
| SKUPAJ           |                                   | 787.175,29         |

**Preglednica 21:** Prikaz skupnih stroškov obstoječih javnih površin

#### Financiranje izgradnje javnih površin

Javne površine na območju občine Ajdovščina niso bile grajene s pomočjo drugih virov.

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje javnih površin s strani EU oz. RS, občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

| SKUPNI STROŠKI [€] | DRUGI VIRI [€] | OBRAČUNSKI STROŠKI [€] |
|--------------------|----------------|------------------------|
| 787.175,29         | 0              | 787.175,29             |

**Preglednica 22:** Prikaz financiranja v izgradnjo javnih površin

Višina skupnih in obračunskih stroškov za javne površine znaša:

| OBRAČUNSKO OBMOČJE  | SKUPNI STROŠKI [€] | OBRAČUNSKI STROŠKI [€] |
|---------------------|--------------------|------------------------|
| JP - javne površine | 787.175            | 787.175                |

**Preglednica 23:** Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje javnih površin

Medtem ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje javnih površin, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 100% skupnih stroškov izgradnje javnih površin.

Višina faktorjev Cp in Ct za javne površine znaša:

| KOMUNALNA OPREMA | OBRAČUNSKO OBMOČJE | Cp [€/m <sup>2</sup> ] | Ct [€/m <sup>2</sup> ] |
|------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| javne površine   | JP                 | 0,14                   | 0,20                   |

**Preglednica 24:** Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »JP - javne površine« predstavljata faktorja Cp in Ct, izračunana na način deljenja obračunskih stroškov javnih površin z vsoto površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim z javnimi površinami.

## 4.5 Objekti ravnanja z odpadki

### 4.5.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju celotne občine so organizirane obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja določenih vrst komunalnih odpadkov, obdelave določenih vrst komunalnih odpadkov in odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov.

Vrednost objektov ravnanja z odpadki se je prevzela iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina.

## 4.5.2 Obračunska območja

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

Na območju občine obstaja naslednje obračunsko območje objektov ravnanja z odpadki:

- KOM - objekti ravnanja z odpadki

Dodatna obrazložitev:

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

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

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

| OBRAČUNSKO OBMOČJE                       | POVRŠINA PARCEL<br>[m <sup>2</sup> ] | NTP<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| KOM - objekti ravnanja z odpadki         | 5.496.437                            | 3.937.652                |
| neopremljeno in delno opremljeno območje | 0                                    | 0                        |
| <b>SKUPAJ</b>                            | <b>5.496.437</b>                     | <b>3.937.652</b>         |

**Preglednica 25:** Vsota površin parcel in NTP objektov na obračunskem območju

Obračunsko območje objektov ravnanja za odpadki je prikazano na karti 6: Objekti ravnanja z odpadki - pregledna karta obračunskih območij.

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

Za določitev skupnih stroškov objektov ravnanja z odpadki so bili uporabljeni podatki iz izpisa registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina (nabavna vrednost) na dan 31.12.2016.

Objekti ravnanja z odpadki:

| KOMUNALNA OPREMA           | VRSTA STROŠKA   | SKUPNI STROŠKI<br>[€] |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|
| objekti ravnanja z odpadki | ekološki otoki  | 539.203,03            |
|                            | CERO - deponija | 1.344.292,38          |
| <b>SKUPAJ</b>              |                 | <b>1.883.495,41</b>   |

**Preglednica 26:** Prikaz skupnih stroškov objektov ravnanja z odpadki

## Financiranje izgradnje objektov ravnanja z odpadki

Objekti ravnanja z odpadki na območju občine Ajdovščina niso bili grajene s pomočjo drugih virov.

Spodnja preglednica prikazuje deleže financiranja izgradnje objektov ravnanja z odpadki s strani EU oz. RS, občinskega proračuna ter delež, ki se krije s komunalnim prispevkom (obračunski stroški):

| SKUPNI STROŠKI<br>[€] | DRUGI VIRI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| 1.883.495,41          | 0                 | 1.883.495,41              |

**Preglednica 27:** Prikaz financiranja v izgradnjo objektov ravnanja z odpadki

Višina skupnih in obračunskih stroškov za objekte ravnanja z odpadki znaša:

| OBRAČUNSKO OBMOČJE               | SKUPNI STROŠKI<br>[€] | OBRAČUNSKI STROŠKI<br>[€] |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| KOM - objekti ravnanja z odpadki | 1.883.495             | 1.883.495                 |

**Preglednica 28:** Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje objektov ravnanja z odpadki

Medtem ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje objektov ravnanja z odpadki, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 100% skupnih stroškov izgradnje objektov ravnanja z odpadki.

Višina faktorjev Cp in Ct za objekte ravnanja z odpadki znaša:

| KOMUNALNA OPREMA           | OBRAČUNSKO OBMOČJE | Cp<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Ct<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| objekti ravnanja z odpadki | KOM                | 0,34                      | 0,48                      |

**Preglednica 29:** Prikaz vrednosti faktorjev Cp in Ct

Obračun komunalnega prispevka v obračunskem območju »KOM - objekti ravnanja z odpadki« predstavljata faktorja Cp in Ct, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov objektov ravnanja z odpadki z vsoto površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim z omrežjem objektov ravnanja z odpadki.

## 4.6 Drugi viri

V poglavju so podrobneje predstavljeni drugi viri financiranja izgradnje komunalne opreme prometnega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja.

Drugi viri zajemajo vire iz naslova evropskih skladov, državnega proračuna in 21. člena ZFO-1. Vsi podatki prikazujejo pridobljene druge vire na dan 31. 12. 2016.

| PROJEKT                                      | EVROPSKI SKLADI [€] | DRŽAVNI PRORAČUN [€] | 21. ČLEN ZFO-1 [€] | ELEKTRIKA IN TK [€] | KOMUNALNA OPREMA [€] | VODOVODNO OMREŽJE [€] | KANALIZACIJSKO OMREŽJE [€] | PROMETNO OMREŽJE [€] |             |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
|  |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            | CESTE                | JAVNA RAZS. |
| letno 2000 - 2003                            |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| CČN Ajdovščina                               | 854.968,24          | 331.407,10           |                    |                     | 1.186.375,34         |                       | 1.186.375,34               |                      |             |
| letno 1998 - 2006                            |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| vodovod Gora MOP                             | 1.539.750,20        | 2.174.575,92         |                    |                     | 3.714.326,12         | 3.714.326,12          |                            |                      |             |
| Kanalizacija ISPA                            | 509.116,80          |                      |                    |                     | 509.116,80           |                       | 509.116,80                 |                      |             |
| letno 2001                                   |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| vodovod Predmeja CRPOV                       | 12.518,78           |                      |                    |                     | 12.518,78            | 12.518,78             |                            |                      |             |
| Asfaltiranje cest Predmeja CRPOV             | 3.442,66            |                      |                    |                     | 3.442,66             |                       |                            | 3.442,66             |             |
| letno 2001 - 2002                            |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Obrtna cona Mirce                            | 86.959,06           |                      |                    |                     | 86.959,06            | 17.391,81             | 26.087,72                  | 43.479,53            |             |
| letno 2005                                   |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| projektna dokumentacija Poslovna cona Gojače |                     | 47.404,64            |                    |                     | 47.404,64            | 7.110,70              | 9.480,93                   | 26.072,55            | 4.740,46    |
| cesta Dolenje - Tevče                        |                     |                      | 7.593,00           |                     | 7.593,00             |                       |                            | 7.593,00             |             |
| letno 2006                                   |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| ZN Grivče                                    |                     |                      | 110.140,20         |                     | 110.140,20           |                       |                            | 110.140,20           |             |
| letno 2007                                   |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Poslovna cona pod letališčem                 |                     | 88.961,39            |                    | 15.306,57           | 73.654,82            | 6.592,33              | 19.485,46                  | 45.151,92            | 2.425,11    |
| letno 2007 - 2009                            |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Poslovna cona Gojače                         | 1.184.179,20        | 208.972,80           |                    | 260.505,64          | 1.132.646,36         | 114.858,48            | 504.402,65                 | 491.325,47           | 22.059,75   |



| PROJEKT                                       | EVROPSKI SKLADI [€] | DRŽAVNI PRORAČUN [€] | 21. ČLEN ZFO-1 [€] | ELEKTRIKA IN TK [€] | KOMUNALNA OPREMA [€] | VODOVODNO OMREŽJE [€] | KANALIZACIJSKO OMREŽJE [€] | PROMETNO OMREŽJE [€] |             |
|---|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
|   |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            | CESTE                | JAVNA RAZS. |
| letno 2008                                    |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Logistični center ob letališču                |                     | 214.000,00           |                    |                     | 214.000,00           | 23.540,00             | 68.480,00                  | 96.300,00            | 25.680,00   |
| letno 2007 - 2008                             |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Goriška, Župančičeva                          |                     | 429.977,87           |                    |                     | 429.977,87           |                       | 429.977,87                 |                      |             |
| letno 2009 - 2010                             |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| PC Mirce, Pod železnico                       | 826.696,97          | 145.887,70           |                    | 165.805,68          | 806.778,99           | 74.344,36             | 338.569,25                 | 376.510,81           | 17.354,58   |
| letno 2010                                    |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Vodarna Hubelj                                | 2.439.791,00        | 1.020.085,41         |                    |                     | 3.459.876,41         | 3.459.876,41          |                            |                      |             |
| pločnik Črniče                                |                     | 10.849,61            |                    |                     | 10.849,61            |                       |                            | 10.849,61            |             |
| letno 2011 - 2013                             |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| kanalizacija Budanje, Ustje, Dolenje, Lokavec | 781.481,24          | 137.908,45           |                    |                     | 919.389,69           |                       | 919.389,69                 |                      |             |
| letno 2012                                    |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Energetska prenova J.R. -1. faza              | 60.357,19           | 10.651,27            |                    |                     | 71.008,46            |                       |                            |                      | 71.008,46   |
| letno 2013                                    |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Kanalizacija Žapuže                           | 143.761,78          | 25.369,73            |                    |                     | 169.131,50           |                       | 169.131,50                 |                      |             |
| lokalne ceste                                 |                     |                      | 125.000,00         |                     | 125.000,00           |                       |                            | 125.000,00           |             |
| letno 2014 - 2015                             |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa   | 1.037.111,72        | 183.019,72           |                    |                     | 1.220.131,44         | 245.246,42            | 974.885,02                 | 0,00                 | 0,00        |
| letno 2016                                    |                     |                      |                    |                     |                      |                       |                            |                      |             |
| rekonstrukcija LC na Brje                     |                     | 183.000,00           |                    |                     | 183.000,00           |                       |                            | 183.000,00           |             |
| parkirišča Vipavski Križ                      |                     | 63.090,00            |                    |                     | 63.090,00            |                       |                            | 63.090,00            |             |
| SKUPAJ  | 3.006.755,75        | 2.553.387,67         | 242.733,20         | 441.617,90          | 14.556.411,75        | 7.675.805,40          | 5.155.382,23               | 1.581.955,76         | 143.268,36  |

Preglednica 30: Prikaz delitve drugih virov

## 5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

Zakon o prostorskem načrtovanju določa kot zavezanca za odmero komunalnega prispevka lastnika objekta, ki se bo na novo (prvič) priključil na komunalno opremo oziroma bo povečeval neto tlorisno površino objekta oziroma spremenil njegovo namembnost.

Podrobneje vrste objektov glede na zahtevnost gradnje določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, ki jih razvršča na:

- zahtevne objekte,
- manj zahtevne objekte,
- nezahtevne objekte,
- enostavne objekte.

Glede na vsebino uredbe, je odmera komunalnega prispevka upravičena za vse vrste objektov, če ti objekti izpolnjujejo pogoje iz predmetnega programa opremljanja. Predvsem pogoj, da se priključujejo na komunalno opremo oziroma jo koristijo. Tako velja, da se tudi enostavnim in nezahtevnim objektom (poleg zahtevnih in manj zahtevnih objektov) odmeri komunalni prispevek, če se bodo samostojno priključili na komunalno opremo.

### 5.2 Opremljenost objekta s posamezno vrsto komunalne opreme

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

- objekt koristi prometno omrežje, javne površine in objekte ravnanja z odpadki - kolektivna komunalna oskrba,
- objekt se lahko priključuje na kanalizacijsko omrežje oz. vodovodno omrežje - individualna komunalna oskrba.

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

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

#### 5.2.1 Prometno omrežje

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

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

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za prometno omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno prometno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja. Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s prometnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno prometno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno prometno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe občinskega ali državnega prometnega omrežja. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti - zavezanec poravna delež komunalnega prispevka za že zgrajeno prometno omrežje. Gradnjo manjkajočega javnega prometnega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega prometnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega prometnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

### 5.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priključitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker kanalizacijsko omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti.

Na območju, ki je opremljeno z javno kanalizacijo, mora investitor ali lastnik objekta, v katerem nastaja komunalna odpadna voda, zagotoviti, da se komunalna odpadna voda odvaja v javno kanalizacijo. Lastnik objekta na območju izven meja aglomeracije mora za komunalno odpadno vodo, ki nastaja v objektu, zagotoviti odvajanje v javno kanalizacijo sosednje aglomeracije, če je dolžina kanalizacijskega priključka manjša od 100 m in pri tem ne nastanejo nesorazmerno visoki stroški glede na koristi za okolje. Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo kanalizacijskega omrežja dolžan poravnati vsak, ki se nanj priključuje.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno kanalizacijsko omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja. Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno kanalizacijsko omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda izvajalec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti - zavezanec poravna delež komunalnega prispevka za že zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Gradnjo manjkajočega javnega kanalizacijskega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega kanalizacijskega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega kanalizacijskega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

### 5.2.3 Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priključitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker vodovodno omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti. Velja, da je objekt potrebno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje, če le-ta oskrbo s pitno vodo potrebuje, kot določa zakonodaja, objekt pa se hkrati nahaja v območju javnega vodovoda, ki je določeno s predpisom občine. Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo vodovodnega omrežja dolžan poravnati vsak, ki se nanj priključuje. Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za vodovodno omrežje lahko predstavlja

dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno vodovodno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja. Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljen z vodovodnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno vodovodno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno vodovodno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda izvajalec gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti - zavezanec poravna delež komunalnega prispevka za že zgrajeno vodovodno omrežje. Gradnjo manjkajočega javnega vodovodnega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega vodovodnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

## 5.2.4 Javne površine

Javne površine predstavljajo kolektivno komunalno opremo, za katero se predvidi, da jo uporablja vsak objekt. Javne površine služijo vsem občanom in so tudi vzpostavljeni na način, da jih lahko uporabljajo vsi.

Ob odmeri komunalnega prispevka je delež, ki je vezan na uporabo javnih površin, dolžan poravnati vsak investitor, ki mora zaprositi za pridobitev soglasja za priključitev na vsaj eno od obveznih gospodarskih javnih služb (prometno, kanalizacijsko ali vodovodno omrežje). Stališča, da objekt javnih površin ne bo uporabljal ipd., se zavrnejo kot neutemeljena.

## 5.2.5 Objekti ravnanja z odpadki

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

Ob odmeri komunalnega prispevka je delež, ki je vezan na uporabo objektov ravnanja z odpadki, dolžan poravnati vsak investitor, ki mora zaprositi za pridobitev soglasja za priključitev na vsaj eno od obveznih gospodarskih javnih služb (prometno, kanalizacijsko ali vodovodno omrežje). Stališča, da objekt odpadkov ne bo proizvajal ipd., se zavrnejo kot neutemeljena.

## 5.3 Določitev skupnih in obračunskih stroškov

Skupni stroški komunalne opreme so pridobljeni na podlagi izpisov iz registra osnovnih sredstev Občine Ajdovščina. Občina kot obračunske stroške določa delež višine skupnih stroškov in jih na ta način prenaša v komunalni prispevek. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov.

Skupne stroške in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme prikazuje naslednja preglednica:

| KOMUNALNA OPREMA           | OBRAČUNSKO OBMOČJE | SKUPNI STROŠKI [€] | OBRAČUNSKI STROŠKI [€] |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| prometno omrežje           | CES                | 29.281.790         | 27.556.565             |
| kanalizacijsko omrežje     | KAN                | 20.621.025         | 15.465.643             |
| vodovodno omrežje          | VOD                | 14.720.183         | 7.044.377              |
| javne površine             | JP                 | 787.175            | 787.175                |
| objekti ravnanja z odpadki | KOM                | 1.883.495          | 1.883.495              |
| <b>SKUPAJ</b>              |                    | <b>67.293.668</b>  | <b>52.737.255</b>      |

**Preglednica 31:** Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme.

## 5.4 Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote

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

$$C_{pi} = OS / \sum A_{parcela} \quad \text{in} \quad C_{ti} = OS / \sum A_{tlorisna}$$

| KOMUNALNA OPREMA           | OBRAČUNSKO OBMOČJE | C <sub>p</sub><br>[€/m <sup>2</sup> ] | C <sub>t</sub><br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| prometno omrežje           | CES                | 5,81                                  | 7,04                                  |
| kanalizacijsko omrežje     | KAN                | 6,68                                  | 7,35                                  |
| vodovodno omrežje          | VOD                | 1,66                                  | 1,99                                  |
| javne površine             | JP                 | 0,14                                  | 0,20                                  |
| objekti ravnanja z odpadki | KOM                | 0,34                                  | 0,48                                  |
| SKUPAJ                     |                    | 14,63                                 | 17,06                                 |

**Preglednica 32:** Vrednost [C<sub>pi</sub>] in [C<sub>ti</sub>], izražena v €/m<sup>2</sup>.

Posamezna obračunska območja za končno odmero komunalnega prispevka so za vso komunalno opremo, ki je predmet odmere na posameznem območju, prikazana v kartografskem delu na preglednih kartah občine ter na kartah v merilu 1:5000.

## 5.5 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele z določeno vrsto komunalne opreme [C<sub>pi</sub>] in obračunski stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorsne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [C<sub>ti</sub>] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod oznako "Gradbena dela - ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$\begin{aligned} C_{pi1} &= C_{pi} \cdot I \\ C_{ti1} &= C_{ti} \cdot I \end{aligned}$$

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

## 5.6 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

$$\begin{aligned} KP_i &= (A_{parcela} \cdot C_{pi1} \cdot D_p) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot C_{ti1} \cdot D_t) \\ KP &= \sum KP_i \end{aligned}$$

### 5.6.1 Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca

Potrebno je poudariti, da večina odmere komunalnega prispevka temelji na gradnjah, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Če pride do situacije, da gradbeno dovoljenje ni potrebno oziroma ne vsebuje vseh potrebnih podatkov, pristojni organ za odmero komunalnega prispevka izvede ustrezni ugotovitveni postopek, s katerim pridobi vse potrebne podatke za izvedbo odmere komunalnega prispevka.

Vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se določi na podlagi dokumentacije, katero predloži investitor ter na podlagi določb programa opremljanja.

Površina parcele in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka. Če podatka o neto tlorisni površini ni mogoče pridobiti na tak način, se pridobi iz uradnih evidenc ter določb odloka.

Če podatka o površini parcele ni mogoče pridobiti iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, se površina parcele za odmero komunalnega prispevka pridobi iz akta o določitvi površine parcele ali prostorskega akta ter določb odloka.

#### Posebna primera določitve površin

V primerih, ko parcela objekta (obstoječega ali novega) ni določena, se parcela izračuna na način, da se stavbišče objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. V tem primeru, se znesek za odmero prispevka od površine parcele pomnoži s faktorjem 2,0.

### 5.6.2 Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

V primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, se smiselno upoštevajo določbe veljavne zakonodaje in programa opremljanja.

Ob opremljanju že pozidanih območij z novo komunalno opremo, bo prišlo do situacije, da bo občina odmero komunalnega prispevka izvedla po uradni dolžnosti. Le-to lahko naredi na podlagi predmetnega odloka, ki se bo ustrezno spremenil in dopolnil, skladno z novo investicijo, ali pa pripravi posebni program opremljanja za to investicijo in na podlagi njega odmeri komunalni prispevek. V drugem primeru mora pristojni organ ugotoviti, ali bodo objekti, kateri se bodo na novo komunalno opremili, koristili tudi že obstoječo komunalno opremo. Če bo tako, bo potrebno odmeriti tudi komunalni prispevek po predmetnem odloku.

Podatke za odmero pristojni organ občine pridobi iz uradnih evidenc.

## 5.7 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

### 5.7.1 Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objekta (Dp in Dt)

Razmerje med merilom parcele (Dp) in merilom neto tlorisne površine obstoječega ali predvidenega objekta (Dt) se za vsa obračunska območja in za vso komunalno opremo določi v razmerju  $Dp : Dt = 0,5 : 0,5$ .

### 5.7.2 Faktor dejavnosti ( $K_{dejavnost}$ )

Faktor dejavnosti, ki se skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka in Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena določi za posamezno vrsto objektov glede na pretežen namen uporabe in v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na pretežen namen uporabe objekta, znaša:

| CC-SI                       | OPIS VRSTE OBJEKTA                                    | FAKTOR DEJAVNOSTI |
|-----------------------------|---|-------------------|
| STAVBE                      |   |                   |
| 1271                        | nestanovanjske kmetijske stavbe                       | 0,70              |
| 1273                        | kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene | 0,70              |
|                             | ostale vrste stavb                                    | 1,30              |
| GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI |   |                   |
|                             | ostale vrste objektov                                 | 1,30              |

Preglednica 33: Prikaz faktorja dejavnosti za posamezne vrste objektov

## 5.8 Posebni primeri izračuna komunalnega prispevka

### 5.8.1 Sprememba neto tlorisne površine obstoječega objekta oziroma sprememba namembnosti objekta

V primeru spremembe neto tlorisne površine objekta oziroma spremembe namembnosti objekta, se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna višina komunalnega prispevka po in pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

### 5.8.2 Gradnja novega objekta na parceli prej odstranjenega obstoječega objekta ter dosedanja vložki v izgradnjo komunalne opreme

Določba iz poglavja 5.8.1 se upošteva tudi v primeru gradnje novega objekta na parceli prej odstranjenega obstoječega objekta skladno z veljavno gradbeno zakonodajo. Tovrstni primer se nanaša na rušitev obstoječega dotrajanega objekta ali v primeru izrednih situacij (požar, eksplozija, nalet predmeta, ipd.). V primeru gradnje novega objekta na obstoječi parceli ali njenem delu, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječo parcelo ali njen del ter komunalnega prispevka za objekt pri izračunu novega komunalnega prispevka, upoštevajo. Komunalna oprema, ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječe stanje, je tista, ki jo je objekt koristil do časa rušitve.

Kadar se enostavni ali nezahtevni objekt gradi na parceli za katero je že bil plačan komunalni prispevek, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka pri izračunu novega komunalnega prispevka upoštevajo. To pride v poštev, kadar je bil za obstoječi objekt in parcelo plačan komunalni prispevek, kasneje pa se na isti parceli gradi enostavni ali nezahtevni objekt, ki se samostojno priključuje na komunalno opremo. V tem primeru je potrebno plačati komunalni prispevek za nov enostavni ali nezahtevni objekt, delež za parcelo pa je bil poravnana že s plačilom komunalnega prispevka za obstoječi objekt.

### 5.8.3 Gradnja na komunalno neopremljenem ali delno opremljenem območju

Občina gradi komunalno opremo, ki ni zajeta v programu opremljanja za celotno območje občine sama, lahko pa jo gradi investitor s pogodbo o opremljanju.

Komunalni prispevek se bo na območju, ki se bo opremljalo po uveljavitvi programa opremljanja, odmeril na podlagi tega programa opremljanja, ki se bo ustrezno spremenil in dopolnil, ali pa bo občina pripravila nov posebni program opremljanja, ki se bo nanašal na investicijo v novo komunalno opremo.

V prvem primeru bo celotna investicija vključno z deležem komunalnega prispevka za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo, na katero se bo nova komunalna oprema priključevala, upoštevana.

V drugem primeru, ko se bo pripravljala posebni program opremljanja, pa je v programu opremljanja treba za gradnjo vsake vrste komunalne opreme, ki se bo priključevala na obstoječe - že zgrajeno omrežje, je potrebno opredeliti, ali je treba investitorju ali lastniku objekta obračunati komunalni prispevek za obstoječe - že zgrajeno komunalno opremo.

Tovrstna odmera se izvede v primeru gradnje novih objektov na delno opremljenih območjih, katere je potrebno dodatno opremiti s komunalno opremo, da je na njih gradnja objektov dovoljena oziroma v primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, ko se v posameznem naselju zgradi komunalna oprema, ki se priključi na že obstoječo komunalno opremo, za katero lastnik objekta ni nikoli poravnal komunalnih obveznosti. Komunalni prispevek se bo v tem primeru odmeril na podlagi za to investicijo sprejetega programa opremljanja, ki bo prikazala in obračunala predvidene stroške izgradnje komunalne opreme. Preostali del komunalnega prispevka za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo na obravnavanem območju, se bo obračunal na podlagi petega odstavka desetega člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ajdovščina ob upoštevanju petega in devetega člena odloka.

To pomeni:

$$C_{p_i \text{ skupni}} = C_{p_i \text{ obstoječi}} + C_{p_i \text{ investicija}}$$

$$C_{t_i \text{ skupni}} = C_{t_i \text{ obstoječi}} + C_{t_i \text{ investicija}}$$

kjer je:

$C_{p_i \text{ skupni}}$   $C_{p_i}$ , ki se odmeri na posameznem območju investicije;

$C_{t_i \text{ skupni}}$   $C_{t_i}$ , ki se odmeri na posameznem območju investicije;

$C_{p_i \text{ obstoječi}}$   $C_{p_i}$ , ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov;

$C_{t_i \text{ obstoječi}}$   $C_{t_i}$ , ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov;

$C_{p_i \text{ investicija}}$   $C_{p_i}$ , ki je predmet investicije;

$C_{t_i \text{ investicija}}$   $C_{t_i}$ , ki je predmet investicije.

Obračunski stroški opremljanja  $m^2$  parcele in  $m^2$  neto tlorisne površine objekta za obstoječo komunalno opremo se obračunajo z upoštevanjem naslednje preglednice.

| KOMUNALNA OPREMA                   | OBRAČUNSKO OBMOČJE | $C_p$<br>[€/m <sup>2</sup> ] | $C_t$<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| prometno omrežje - obstoječe       | CES_o              | 2,44                         | 2,96                         |
| kanalizacijsko omrežje - obstoječe | KAN_o              | 4,54                         | 5,00                         |
| vodovodno omrežje - obstoječe      | VOD_o              | 0,51                         | 0,62                         |
| javne površine                     | JP                 | 0,14                         | 0,20                         |
| objekti ravnanja z odpadki         | KOM                | 0,34                         | 0,48                         |

**Preglednica 34:** Prikaz stroškov  $C_p$  in  $C_t$  za obstoječo komunalno opremo

#### Način določitve stroškov obstoječe komunalne opreme

Delež stroškov obstoječe komunalne opreme za prometno omrežje znaša 42% obračunskih stroškov.

Delež stroškov obstoječe komunalne opreme za kanalizacijsko in vodovodno omrežje znaša 40% obračunskih stroškov.

Obstoječa omrežja predstavljajo navezavo in povezavo vseh naselji v občini med seboj oziroma tvorijo pomembnejša cestna, transportna kanalizacijska oz. transportna vodovodna omrežja znotraj naselja. Ta omrežja praviloma ne potekajo do objektov, se pa posamezni objekti neposredno priključujejo na navedena omrežja. Vsa ostala omrežja so tista, ki potekajo skozi posamezno naselje ter omogočajo navezavo hišnih priključkov na omrežje.

## 5.9 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

## 5.10 Odmera in plačilo komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca,
- po uradni dolžnosti.

Vlogi za odmero komunalnega prispevka mora zavezanec priložiti izvod vodilne mape in načrta arhitekture projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.



## Plačilo komunalnega prispevka

Odmerjeni komunalni prispevek je potrebno plačati pred izdajo gradbenega dovoljenja. Če se komunalni prispevek odmerja za objekt, za katerega ni potrebna izdaja gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi s področja graditve objektov, ali zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme oziroma nove priključitve obstoječega objekta na posamezno vrsto komunalne opreme, je treba komunalni prispevek plačati pred priključitvijo objekta na posamezno vrsto komunalne opreme.

Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku.

Rok za plačilo komunalnega prispevka je 30 dni po dokončnosti odločbe o odmeri.

## 5.11 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

### 5.11.1 Pogodba o opremljanju

Če se Občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor na podlagi sprejetega programa opremljanja sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna gradbena zakonodaja. Podlaga za sklenitev tovrstne pogodbe je program opremljanja. Občina mora v primeru izkazanega interesa investitorju dati možnost, da sam vzpostavi komunalno opremo, potrebno za gradnjo objektov, če izgradnje komunalne opreme ne načrtuje sama. Na ta način zagotovi optimalno koriščenje stavbnih in komunalnih kapacitet. V primeru sklenitve pogodbe mora občina ravnati kot dober gospodar, kar pomeni, da mora na ustrezen način zavarovati javni interes in morebitne svoje obveznosti, ki bi bile posledica neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani investitorja.

V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju, mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati najmanj vse sestavine, ki so določene v 78. členu Zakona o prostorskem načrtovanju, ki so:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
3. pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
4. navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo iz 3. točke,
5. del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati za že zgrajeno komunalno opremo, v kolikor bo nanjo priključil komunalno opremo, ki jo bo zagotovil sam,
6. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglašata občina,
7. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke,
8. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
9. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
10. pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
11. bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
12. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi; v primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz te pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

### 5.11.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.9 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

Občina se mora zavedati, da z odmero komunalnega prispevka prevzema tudi odgovornost do nasprotne stranke, zagotoviti ji komunalno opremo. Tovrstno obveznost stranki zapišeta v pogodbo o priključitvi, s katero se občina zaveže izvesti komunalno opremo, za katero obračuna komunalni prispevek v ustreznem obsegu ter v predvidenem časovnem obdobju.

## 5.12 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

## 5.13 Oprostitve in olajšave

### 5.13.1 Oprostitve

Skladno z določili zakonodaje se komunalni prispevek za gradnjo gospodarske javne infrastrukture ne plača.

## 6 OSTALA INFRASTRUKTURA

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

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

## 7 GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

Karta 1: Pregledna karta obračunskih območij

Karta 2: Prometno omrežje - pregledna karta obračunskih območij

Karta 3: Kanalizacijsko omrežje - pregledna karta obračunskih območij

Karta 4: Vodovodno omrežje - pregledna karta obračunskih območij

Karta 5: Javne površine - pregledna karta obračunskih območij

Karta 6: Objekti ravnanja z odpadki - pregledna karta obračunskih območij