

Številka: 007-00002/2010
Datum: 30. 3. 2010

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi

Zadeva: Predlog za obravnavo na 26. seji Občinskega sveta Občine Selnica ob Dravi

NASLOV GRADIVA: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi v Občini Selnica ob Dravi – druga obravnava

PREDLAGATELJ GRADIVA: Župan, Jurij LEP, univ. dipl. inž. les.

VSEBINA GRADIVA:

- odlok
- obrazložitev za drugo obravnavo
- podlage za odločanje – izračun

POROČEVALEC/CI:

- Slobodan TATALOVIČ – občinska uprava
- predstavnik podjetja ZUM

PRIPRAVLJAVEC/CI GRADIVA:

- ZUM, d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor
- Slobodan TATALOVIČ, višji svetovalec I

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi v Občini Selnica ob Dravi v drugi obravnavi.

PREDLOG POSTOPKA IN NAČIN SPREJEMA:

Za sprejem odloka je potrebna večina opredeljenih glasov na seji prisotnih svetnic in svetnikov.

Jurij LEP, univ. dipl. inž. les.
ŽUPAN

Na podlagi 74., 79., 82., 83. in 84. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/2007, 70/08 – ZVO-1B in 108/09 – ZPNačrt-A) ter 7. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 19/2007) je občinski svet Občine Selnica ob Dravi na svoji ... seji dne, ..., sprejel

O D L O K
o programu opremljanja stavbnih zemljišč
za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi
v Občini Selnica ob Dravi

1. člen

- 1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi v Občini Selnica ob Dravi.
- 2) Odlok določa:
 - vrste komunalne opreme in druge infrastrukture, s katero se opremlja obravnavano stanovanjsko območje;
 - roke za gradnjo komunalne opreme;
 - obračunska območja za posamezne vrste komunalne opreme;
 - skupne in obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme;
 - preračun obračunskih stroškov na enoto mere;
 - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
 - druga določila v zvezi z odmero komunalnega prispevka.
- 3) Sestavni del odloka je tudi elaborat »Program opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi v Občini Selnica ob Dravi«, ki ga je v februarju 2010 pod št. proj. 9018 izdelala gospodarska družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor. Elaborat s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Selnica ob Dravi.

2. člen

Posamezni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:

1. infrastruktura so objekti in omrežja s področja prometne, komunalne, energetske, okoljske in telekomunikacijske infrastrukture na območju dela naselja Selnica ob Dravi, ki jih obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in sprememba v letu 2010; v nadaljevanju: OPPN);
2. komunalna oprema so objekti in omrežja infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in s katero upravlja oz. bo upravljala Občina Selnica ob Dravi oz. posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb po njenem pooblastilu ter jo sestavljajo:
 - objekti in omrežja vodovodne infrastrukture (javni vodovod);
 - objekti in omrežja za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda (javna kanalizacija);
 - objekti grajenega javnega dobra: javne ceste, ulice, pločniki in parkirišča;
3. obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe;
4. skupni stroški so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju;
5. obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka;
6. komunalni prispevek za komunalno opremo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini, je plačilo dela stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme;
7. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku je investitor oz. lastnik objekta ali dela objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali ki spreminja njegovo namembnost na obračunskem območju, ki ga določa ta odlok;
8. objekt je stavba ali njen del v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov;
9. neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta oz. tlorisna površina ustreznega dela objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836;
10. parcela oz. stavbno zemljišče je zemljiška parcela oz. več zemljiških parcel ali njihovih delov, na kateri je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek; določena je v OPPN.

3. člen

- 1) Na obravnavanem območju dela naselja Selnica ob Dravi je v skladu z določili OPPN dopuščena gradnja naslednje infrastrukture:
 - prometne infrastrukture: cest, ulic, pločnikov in parkirišč;
 - objektov in omrežij za oskrbo z vodo;
 - objektov in omrežij za odvajanje odpadnih voda; do izgradnje kanalizacijskega omrežja in ustrezne centralne čistilne naprave je dopuščena gradnja greznic;
 - objektov in omrežij za oskrbo z električno energijo;
 - telekomunikacijskega omrežja in omrežja kablanske televizije.
- 2) Obstoječa in načrtovana infrastruktura je opredeljena in prikazana v OPPN.
- 3) Komunalno opremo, za katero se v skladu z določili tega odloka obračunava komunalni prispevek, sestavljajo:
 - objekti in omrežja za oskrbo z vodo – javni vodovod;
 - objekti grajenega javnega dobra: ceste, ulice, pločniki in parkirišča.

4. člen

- 1) Gradnja komunalne opreme se izvede v naslednjih okvirnih rokih:
 - v letu 2010: zagotovitev zemljišč za gradnjo cest A in B vključno s pripadajočimi pločniki in parkirišči;
 - v letu 2011: izgradnja cest A in B s pločniki in parkirišči vključno z izgradnjo vodovoda v obeh cestah;
 - v letih 2010 in 2011: pridobitev zemljišč ter izgradnja ceste C s pločniki in parkirišči;
 - po letu 2011: zagotavljanje ostale komunalne opreme.
- 2) Podrobneje se roki uskladijo in določijo v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna in v vsakoletnem proračunu Občine Selnica ob Dravi.
- 3) Za gradnjo oz. zagotavljanje komunalne opreme lahko občina in investitor skleneta tudi pogodbo o opremljanju. V takem primeru se rok za gradnjo določi v pogodbi o opremljanju.

5. člen

- 1) Po tem odloku sta za obe obravnavani vrsti komunalne opreme, za kateri se po tem odloku plačuje komunalni prispevek, t.j. za javni vodovod ter za ceste, ulice, pločnike in parkirišča določeni po dve obračunski območji, in sicer:
 - obračunsko območje vzhod, ki leži severno od glavne ceste GI-1 Maribor – Dravograd na površini cca 3,3 ha in obsega naslednje parcele oz. njihove dele: 343/7, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 346/6, 349, 353/1, 355, del 385/1, 358/2, 358/3, 358/4, 361, vse k.o. Spodnja Selnica (v nadaljevanju kratko: OO-vzhod);
 - obračunsko območje jug, ki leži južno od glavne ceste GI-1 Maribor – Dravograd na južnem robu naselja na površini cca 8,7 ha in obsega naslednje parcele oz. njihove dele: 286/2, 286/5, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 287/7, 289/1, 289/2, del 289/3, 289/6, 289/7, 290/1, 299/1, 300/1, del 300/5, 300/7, 301/1, 302, 303/2, 308/1, 309/2, 309/4, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 312/1, 313/4, 313/5, 313/6, 313/7, 313/8, 313/9, 313/10, 313/11, 313/12, 313/13, 313/14, 313/15, 315-del, 313/16, 313/17, 316/1, del 316/2, 316/4, del 318, 383/1, vse k.o. Spodnja Selnica (v nadaljevanju kratko: OO-jug).
- 2) Obe obračunski območji sta opisani po stanju zemljiških parcel na dan 16.09.2007 in sta razvidni iz grafičnega dela OPPN. V primeru izvedbe parcelacij se smiselno upoštevajo nove zemljiške parcele.

6. člen

Skupni stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na posameznem obračunskem območju so enaki obračunskim stroškom posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju in znašajo:

Vrsta načrtovane komunalne opreme po OO	Skupni stroški (€)	Obračunski stroški (€)
Ceste, ulice, pločniki, parkirišča	2.402.725,61	2.402.725,61
- OO-vzhod	740.070,85	740.070,85
- OO-jug – cesti A in B	942.593,41	942.593,41
- OO-jug – ulice	720.061,35	720.061,35
Javni vodovod	295.258,00	295.258,00
- OO-vzhod	92.972,70	92.972,70
- OO-jug – vodovod v cestah A in B	109.536,60	109.536,60
- OO-jug – vodovod v ulicah	92.748,70	92.748,70
SKUPAJ	2.697.983,61	2.697.983,61

7. člen

Obračunski stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju so preračunani na enoto mere, t.j. na m² parcele (Cp(ij)) in na m² neto tlorisne površine objekta (Ct(ij)), v višini 60 % tega znašajo:

Vrsta načrtovane komunalne opreme po OO	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	
	parcele - Cp(ij)	NTPO - Ct(ij)
Ceste, ulice, pločniki, parkirišča		
- OO-vzhod	16,34	19,20
- OO-jug – cesti A in B	8,66	20,92
- OO-jug – ulice	6,62	15,98
Javni vodovod		
- OO-vzhod	2,05	2,41
- OO-jug – vodovod v cestah A in B	1,01	2,43
- OO-jug – vodovod v ulicah	0,85	2,06

8. člen

- 1) Vsi stroški načrtovane komunalne opreme so izraženi v EUR in so obračunani na dan 31.12.2009.
- 2) Obračunski stroški na enoto mere iz 5. člena tega odloka se letno indeksirajo z indeksom cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.
- 3) Sklep o indeksiranju stroškov sprejme župan.

9. člen

Za odmero komunalnega prispevka po tem odloku se upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt);
- opremljenost parcele s posameznimi vrstami komunalne opreme;
- namembnost objekta;
- obračunski stroški iz 7. člena tega odloka, ki so ustrezno indeksirani.

10. člen

- 1) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o površini parcele povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 2) Če parcela v projektu iz prejšnjega odstavka ni določena oz. ni prikazana, se za površino parcele upošteva površina, kot je opredeljena v OPPN.
- 3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo podatki o dejanski površini parcele iz zemljiškega katastra, na kateri je zgrajen objekt in ki je namenjena njegovi redni rabi.
- 4) Če se komunalni prispevek odmerja za del obstoječega objekta, za katerega parcela ni določena, se površina parcele objekta določi tako, da se neto tlorisna površina objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

11. člen

- 1) Neto tlorisna površina objekta se določi po standardu SIST ISO 9836.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o neto tlorisni površini objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo podatki o dejanski neto tlorisni površini obstoječega objekta.
- 4) Če se komunalni prispevek odmerja za del obstoječega objekta, se kot neto tlorisna površina objekta upošteva površina ustreznega dela objekta, ki pripada posameznemu lastniku.
- 5) Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

12. člen

S tem odlokom se določi naslednje razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta:

- delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka znaša 50 % oz. $Dp = 0,5$;
- delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka znaša 50 % oz. $Dt = 0,5$.

13. člen

- 1) Opremljenost parcele s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katere vrste komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. mu je omogočena njena uporaba.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o opremljenosti parcele s posameznimi vrstami načrtovane komunalne opreme povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- 3) Šteje se, da je parcela opremljena s posamezno vrsto komunalne opreme, če je komunalna oprema zagotovljena na enega od načinov, ki ga določajo predpisi s področja graditve objektov za dokazovanje zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe.
- 4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezne vrste načrtovane komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, se upoštevajo dejanski podatki o možnosti priključitve na komunalno opremo.

14. člen

- 1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev dejavnosti Kdejavnost, ki jih določa ta odlok.
- 2) S tem odlokom se za posamezne vrste objektov določijo naslednji faktorji dejavnosti Kdejavnost:

<i>CC-SI</i>	<i>opis</i>	<i>faktor</i>
111	enostanovanjske stavbe	1,0
1121	dvostanovanjske stavbe	1,1
1122	večstanovanjske stavbe	1,3
121	gostinske stavbe	1,3
12201	stavbe javne uprave	0,7
12202	stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,3
12203	druge upravne in pisarniške stavbe	1,3
123	trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
125	industrijske stavbe in skladišča	0,8
126	stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
127	druge nestanovanjske stavbe	0,7

Za vse ostale vrste objektov se določi faktor dejavnosti Kdejavnost = 1,0.

15. člen

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko zavezancu odmeri, če se zemljišče, na katerem je objekt, ki se priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino ali ki spreminja namembnost, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme in če se ugotovi, da bo zavezanec lahko priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena njena uporaba.

16. člen

- 1) V postopku odmere komunalnega prispevka se najprej ugotovi, na katere vrste komunalne opreme bo lahko zavezanec priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena njena uporaba.
- 2) Nato se preveri, ali se predmetno zemljišče nahaja v ustreznem obračunskem območju.
- 3) Glede na ugotovitve se nato izračunajo ustrezni deli komunalnega prispevka, ki pripadajo posameznim vrstam komunalne opreme.
- 4) Ti deli komunalnega prispevka se nato seštejejo; vsota je komunalni prispevek, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

17. člen

- 1) Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP(ij) = (Aparcela \times Cp(ij) \times Dp) + (Kdejavnost \times Atlorisna \times Ct(ij) \times Dt)$$

Oznake v enačbi pomenijo:

- i - vrsta komunalne opreme;
- j - oznaka obračunskega območja;
- KP(ij) - izračunani del komunalnega prispevka na ustreznem obračunskem območju, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme;
- Aparcela - površina parcele;
- Cp(ij) - obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na m² parcele;
- Dp - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
- Kdejavnosti - faktor dejavnosti;
- Atlorisna - neto tlorisna površina objekta;
- Ct(ij) - obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta;
- Dt - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

- 2) Komunalni prispevek se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju na naslednji način:

$$KP = \sum KP(ij)$$

Oznake pomenijo:

- KP - komunalni prispevek za komunalno opremo;
- KP(ij) - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti načrtovane komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju;
- i - posamezna vrsta načrtovane komunalne opreme;
- j - oznaka obračunskega območja.

18. člen

- 1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja namembnost objekta, se komunalni prispevek izračuna na naslednji način:
 - najprej se izračuna komunalni prispevek po določitih tega odloka za objekt po spremembi neto tlorisne površine objekta oz. po spremembi namembnosti objekta;
 - nato se izračuna komunalni prispevek po določitih tega odloka za objekt pred spremembo neto tlorisne površine objekta oz. pred spremembo namembnosti objekta;
 - nato se od izračunanega komunalnega prispevka po spremembi odšteje izračunani komunalni prispevek pred spremembo.
- 2) Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko, izračunano na način iz prejšnjega odstavka tega člena.
- 3) Če je izračunana razlika iz prvega odstavka tega člena negativna, se komunalni prispevek ne plača.

19. člen

- 1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.
- 2) Drugih oprostitev plačila komunalnega prispevka ni.

20. člen

- 1) Komunalni prispevek odmeri zavezancu za plačilo komunalnega prispevka Občinska uprava Občine Selnica ob Dravi z odločbo.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, izda občinska uprava odločbo, s katero odmeri komunalni prispevek, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti po tem, ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- 3) Zahtevku zavezanca oz. obvestilu upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov, ki vsebuje podatke, potrebne za odmero komunalnega prispevka.
- 4) Rok za izdajo odločbe je 15 dni od prejema popolne zahteve.

- 5) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, izda občinska uprava odločbo po uradni dolžnosti.
- 6) Zoper odločbo iz 1. odstavka tega člena je dovoljena pritožba na župana občine. Župan odloči o pritožbi v roku 30 dni.
- 7) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja. Če zavezanec ne plača komunalnega prispevka v roku 1 leta po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek, se komunalni prispevek na novo odmeri.
- 8) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi obstoječega objekta, ki se na novo priključuje na posamezno vrsto komunalne opreme oz. jo bo uporabljal, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek.
- 9) V primeru iz prejšnjega odstavka je mogoče določiti tudi obročno odplačevanje komunalnega prispevka, vendar tako, da je celotni komunalni prispevek plačan najkasneje v enem letu od pravnomočnosti odločbe, s katero je odmerjen komunalni prispevek. O možnosti obročnega odplačevanja odloči župan na predlog zavezanca. V primeru obročnega odplačevanja ne velja rok plačila iz prejšnjega odstavka, ampak se le-ta določi v odločbi o odmeri komunalnega prispevka v skladu z opredeljeno dinamiko plačil.

21. člen

Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, ki je bil odmerjen zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, pa pri pristojnem organu ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka.

22. člen

- 1) S plačilom komunalnega prispevka za posamezne vrste komunalne opreme si zavezanec zagotovi priključitev objekta na te vrste komunalne opreme.
- 2) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za posamezne vrste komunalne opreme poravnani vsi stroški priključevanja objekta na te vrste komunalne opreme, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.
- 3) Komunalni prispevek ne vključuje gradnje priključkov. Le-te zagotovi investitor sam.

23. člen

Komunalni prispevek je prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter se lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

24. člen

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije in prične veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 007-2/2010

Datum:

Jurij LEP, univ. dipl. inž. les.
ŽUPAN

OBRAZLOŽITEV

1. Izhodišča

Z odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje kompleksnega urejanja v delu naselja Selnica ob Dravi, s katerim se določijo tudi osnove za odmero komunalnega prispevka za del načrtovane komunalne opreme, ki je načrtovana z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09). Gre za instrument, ki ga v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč ter plačilom dela stroškov gradnje komunalne opreme opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Ur. list RS, št. 33/07, 70/80-ZVO-1B in 108/09-ZPNačrt-A).

ZPNačrt, ki je pričel veljati 28.04.2007, opredeljuje v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč dva ključna instrumenta, in sicer **program opremljanja** stavbnih zemljišč in **komunalni prispevek**, ki ju vsebinsko povezuje in kot celoto integrira v sistem urejanja prostora in vodenja prostorske politike v občini.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih 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.

S **programom opremljanja** se določijo:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine;
- roke za gradnjo komunalne opreme;
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja pripravi pristojni organ občinske uprave na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. do njegovega sprejema na podlagi veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktov občine, sprejme pa ga občinski svet z odlokom.

Vsebina in metodologija priprave **programa opremljanja** sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 80/07; v nadaljevanju: uredba)
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07; v nadaljevanju: pravilnik).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oz. lastnik objekta, ki:

- se na novo priključuje na komunalno opremo;
- povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme je zavezancu mogoče odmeriti, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oz. mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek pa ne vključuje izgradnje oz. stroškov izgradnje priključkov na komunalno opremo; le-te zagotavlja investitor sam in ostanejo tudi v njegovi lasti.

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oz. glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Merila za odmero komunalnega prispevka je podrobneje predpisal minister, pristojen za prostor v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07).

Osnove za odmerjanje komunalnega prispevka se določijo v programu opremljanja. Gre za naslednje osnove, ki so pomembne za odmero komunalnega prispevka:

- vrsta komunalne opreme, za katero se odmerja komunalni prispevek; v delu naselja Selnica ob Dravi gre za javne ceste, ulice, pločnike in parkirišča in za vodovodno omrežje (javni vodovod);

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme;
- obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme, preračunane na enoto, t. j. na m² parcele in m² neto tlorisne površine objektov.

Poleg navedenih osnov se za odmero komunalnega prispevka upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt);
- opremljenost parcele s posameznimi vrstami komunalne opreme;
- namembnost objekta.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka so poleg prispevka za novo komunalno opremo na obračunskem območju zavezani plačati tudi komunalni prispevek iz naslova priključevanja na obstoječo komunalno opremo; na to komunalno opremo se priključujejo na način, kot ga določa Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi.

2. Osnovni podatki

V programu opremljanja se obravnava vsa infrastruktura, ki je načrtovana z izvedbenim prostorskim aktom, t.j. z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09; v nadaljevanju: OPPN). Navedeni akt je v postopku sprememb in dopolnitev in ena od vsebin, pomembnih za program opremljanja, je opredelitev etapnosti oz. toleranc pri zagotavljanju komunalne opreme tako, da se odvajanje odpadnih voda do zagotovitve kanalizacijskega omrežja in čistilne naprave dopusti z zbiranjem v ustreznih nepretočnih greznicah.

Na obravnavanem območju dela naselja Selnica ob Dravi je v skladu z določili OPPN dopuščena gradnja naslednje infrastrukture:

- prometne infrastrukture: cest, ulic, pločnikov in parkirišč;
- objektov in omrežij za oskrbo z vodo;
- objektov in omrežij za odvajanje odpadnih voda; do izgradnje kanalizacijskega omrežja in ustrezne centralne čistilne naprave je dopuščena gradnja greznic;
- objektov in omrežij za oskrbo z električno energijo;
- telekomunikacijskega omrežja in omrežja kablanske televizije.

V osnovah za odmero komunalnega prispevka se kot komunalna oprema upošteva naslednja zgoraj navedena infrastruktura:

- ceste, ulice, pločniki in parkirišča;
- vodovodno omrežje – javni vodovod;

Drugih vrst načrtovane infrastrukture, ki je pomembna za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, ni mogoče obravnavati kot komunalno opremo v smislu opredelitve iz ZPNačrt in zanjo tudi ni mogoče obračunavati komunalnega prispevka.

Za obe opredeljeni vrsti komunalne opreme sta določeni po dve obračunski območji, in sicer:

- obračunsko območje vzhod, ki leži severno od glavne ceste GI-1 Maribor – Dravograd na površini cca 3,3 ha in obsega naslednje parcele oz. njihove dele: 343/7, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 346/6, 349, 353/1, 355, del 385/1, 358/2, 358/3, 358/4, 361, vse k.o. Spodnja Selnica (v nadaljevanju kratko: OO-vzhod);
- obračunsko območje jug, ki leži južno od glavne ceste GI-1 Maribor – Dravograd na južnem robu naselja na površini cca 8,7 ha in obsega naslednje parcele oz. njihove dele: 286/2, 286/5, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 287/7, 289/1, 289/2, del 289/3, 289/6, 289/7, 290/1, 299/1, 300/1, del 300/5, 300/7, 301/1, 302, 303/2, 308/1, 309/2, 309/4, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 312/1, 313/4, 313/5, 313/6, 313/7, 313/8, 313/9, 313/10, 313/11, 313/12, 313/13, 313/14, 313/15, 315-del, 313/16, 313/17, 316/1, del 316/2, 316/4, del 318, 383/1, vse k.o. Spodnja Selnica (v nadaljevanju kratko: OO-jug).

Členitev na dve obračunski območji je upravičena, saj gre za dve prostorsko ločeni enoti in gradnja komunalne opreme na njih ni v neposredni vzročno – posledični povezavi. Prav tako se obe enoti med seboj razlikujeta programske in tipološko, obe območji pa je mogoče realizirati tudi kot povsem samostojni zaključeni celoti.

Stroškovni nosilci oz. osnove, na katere se preračunavajo obračunski stroški posameznih vrst (nove) komunalne opreme po posameznih obračunskih območjih, so:

- parcele (gre za zemljiške parcele oz. več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je možno zgraditi stavbo ali je stavba že zgrajena in za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek; parcele so določene in povzete po OPPN);
- neto tlorisne površine objektov - NTPO (gre za seštevek vseh tlorisnih površin stavb oz. tlorisnih površin ustreznih delov stavb; neto tlorisna površina objektov je izračuna po standardu SIST ISO 9836 in z upoštevanjem dopustnih vertikalnih in horizontalnih gabaritov stavb po OPPN).

Parcele in NTPO so določene po obeh obračunskih območjih, njihova površina pa je naslednja:

Vrsta načrtovane komunalne opreme po OO	Parcele v OO m ²	NTPO v OO m ²
Ceste, ulice, pločniki, parkirišča	92.446,00	50.161,60
- OO-vzhod	27.164,00	23.128,30
- OO-jug	65.282,00	27.033,60
Javni vodovod	92.446,00	50.161,60
- OO-vzhod	27.164,00	23.128,30
- OO-jug	65.282,00	27.033,60

3. Skupni in obračunski stroški komunalne opreme

Skupni stroški posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na obračunskem območju so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo posameznih vrst komunalne opreme,
- stroški v zvezi z nepremičninami zaradi gradnje posameznih vrst komunalne opreme (npr. stroški odkupa zemljišč, odškodnine zaradi posegov v zemljišča v privatni lasti),
- stroški gradnje posameznih vrst komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Med skupne stroške ni mogoče vključiti stroškov:

- vzdrževanja, obnavljanja ali nadomeščanja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju,
- prilagajanja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanja pomanjkljivosti na posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Skupni stroški se financirajo iz:

- komunalnega prispevka,
- proračuna občine,
- proračuna države in
- drugih virov.

Obračunski stroški komunalne opreme na obračunskem območju so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Te stroške določi občina v odstotku od skupnih stroškov (to je max 100 %, lahko pa tudi manj) in pri tem upošteva ciljno stanje, t.j. delež investicije oz. vrednost komunalne opreme, ki naj bo »povrnjena« s plačili komunalnih prispevkov.

Veljavni zakon in podzakonski predpisi pri tem ne postavljajo posebnih pravil, kako določiti delež in občine tudi ne obvezujejo, da bi pri tem upoštevala finančno konstrukcijo po virih financiranja.

Edina zahteva, ki jo postavlja predpis, je, da se delež, ki ga v skupnih stroških predstavljajo obračunski stroški (t.j. delež skupnih stroškov, ki bo pokrit s komunalnim prispevkom), določi po vrstah komunalne opreme. To pomeni, da se lahko delež razlikuje po vrstah komunalne opreme.

Nobenega dvoma ni, da je določitev obračunskih stroškov ključnega pomena za višino komunalnega prispevka.

Skupni in obračunski stroški so prikazani v tabeli v nadaljevanju.

Vsi stroški veljajo na dan 31. 12. 2009 in vključujejo DDV.

Vrsta načrtovane komunalne opreme po OO	Skupni stroški (€)	Obračunski stroški (€)
Ceste, ulice, pločniki, parkirišča	2.402.725,61	2.402.725,61
- OO-vzhod	740.070,85	740.070,85
- OO-jug – cesti A in B	942.593,41	942.593,41
- OO-jug – ulice	720.061,35	720.061,35
Javni vodovod	295.258,00	295.258,00
- OO-vzhod	92.972,70	92.972,70
- OO-jug – vodovod v cestah A in B	109.536,60	109.536,60
- OO-jug – vodovod v ulicah	92.748,70	92.748,70
SKUPAJ	2.697.983,61	2.697.983,61

4. Preračun obračunskih stroškov na enoto mere:

Izračunani obračunski stroški za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se preračunajo na enoto mere. Preračun se opravi za dve osnovi, in sicer tako, da se izračuna:

- strošek opremljanja m² *parcele* s posamezno vrsto komunalne opreme na ustreznem oz. posameznem obračunskem območju (Cp(ij)) in
- strošek opremljanja m² *neto tlorisne površine objekta* s posamezno vrsto komunalne opreme na ustreznem oz. posameznem obračunskem območju (Ct(ij)).

Preračun stroškov na enoto mere je ena od ključnih osnov za odmero komunalnega prispevka, izrecno določenih v 82. členu ZPNačrt.

Posamezni od navedenih stroškov na enoto se izračuna tako, da se obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na ustreznem oz. posameznem obračunskem območju razdelijo na celotno količino posamezne osnove na istem obračunskem območju.

Parcele, namenjene pozidavi in dopustne neto tlorisne površine predvidenih objektov se izračunajo na podlagi določil OPPN.

Rezultati preračuna obračunskih stroškov za posamezne vrste komunalne opreme so ob predpostavki, da so obračunski stroški enaki skupnim za vse relevantne vrste komunalne opreme, predstavljeni v spodnji tabeli:

Vrsta načrtovane komunalne opreme po OO	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	
	parcele - Cp(ij)	NTPO - Ct(ij)
Ceste, ulice, pločniki, parkirišča		
- OO-vzhod	27,24	32,00
- OO-jug – cesti A in B	14,44	34,87
- OO-jug – ulice	11,03	26,64
Javni vodovod		
- OO-vzhod	3,42	4,02
- OO-jug – vodovod v cestah A in B	1,68	4,05
- OO-jug – vodovod v ulicah	1,42	3,43

5. Izračun komunalnega prispevka:

Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP(ij) = (Aparcela \times Cp(ij) \times Dp) + (Kdejavnost \times Atlorisna \times Ct(ij) \times Dt)$$

Oznake v enačbi pomenijo:

- i - posamezna vrsta komunalne opreme;

KP(ij)	- izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju;
Aparcela	- površina parcele;
Cp(ij)	- obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na pripadajočem obračunskem območju, preračunani na m ² parcele;
Dp	- delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
Kdejavnosti	- faktor dejavnosti;
Atlorisna	- neto tlorisna površina objekta;
Ct(ij)	- obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme na pripadajočem obračunskem območju, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta;
Dt	- delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek za komunalno opremo se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na naslednji način:

$$KP = \sum KP(ij)$$

Oznake pomenijo:

KP	- komunalni prispevek za komunalno opremo;
KP(ij)	- izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju;
i	- posamezna vrsta komunalne opreme;
j	- Ustrezno obračunsko območje.

Za lažje odločanje so v nadaljevanju pripravljene nekateri testni izračuni komunalnega prispevka za različne izbrane primere.

PODLAGE ZA ODLOČANJE O VIŠINI OBRAČUNSKIH STROŠKOV IN TESTNI IZRAČUNI

1. Obračunski stroški

Za višino komunalnega prispevka je ključnega pomena določitev obračunskih stroškov.

Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov posameznih vrst komunalne opreme, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Te stroške določi občina v odstotku od skupnih stroškov (to je max 100 %, lahko pa tudi manj) in pri tem upošteva ciljno stanje, t.j. delež investicije oz. vrednost komunalne opreme, ki naj bo »povrnjena« s plačili komunalnih prispevkov.

Zakon in podzakonski predpisi pri tem ne postavljajo posebnih pravil, kako določiti delež in občine tudi ne obvezujejo, da bi pri tem upoštevala finančno konstrukcijo po virih financiranja, ki je bila sestavljena takrat, ko je bila določena komunalna oprema zgrajena oz. načrtovano konstrukcijo za nove investicije.

Edina zahteva, ki jo postavlja predpis, je, da se delež, ki ga v skupnih stroških predstavljajo obračunski stroški (t.j. delež skupnih stroškov, ki bo pokrit s komunalnim prispevkom), določi po vrstah komunalne opreme na celotnem območju, za katerega se pripravlja program opremljanja. To pomeni, da se lahko delež razlikuje po vrstah komunalne opreme, ne sme pa se razlikovati za isto vrsto komunalne opreme po obračunskih območjih, ki se določijo v okviru programa opremljanja.

Praksa kaže, da občine največkrat določijo obračunske stroške na način, da znižajo skupne stroške tako, da od njih odštejejo tista sredstva za financiranje komunalne opreme, ki so jih pridobila iz drugih virov, ki niso občinski proračun (npr. odštejejo sredstva iz evropskih skladov ali ekološko takso ipd.). Za območja kompleksnega urejanja, za katera ni zagotovljenih tujih virov sredstev, se občine najbolj pogosto odločijo za določitev obračunskih stroškov, ki so enaki skupnim stroškom; to pomeni, da gradnjo nove komunalne opreme na takem območju v celoti zagotavljajo zainteresirani investitorji.

Nobene dvoma ni, da je določitev obračunskih stroškov ključnega pomena za višino komunalnega prispevka, če gledamo na problematiko iz vidika zavezanca za plačilo komunalnega prispevka oz. je ključnega pomena za občinski proračun, če gledamo na komunalno opremljanje z vidika obremenitev občinskega proračuna.

Bolj kot strokovni vidik je pri določitvi obračunskih stroškov, med drugim, pomemben vidik vodenja prostorske politike v občini in možnosti financiranja, ki jih opredeljuje višina in struktura prihodkov in odhodkov občinskega proračuna.

Zato tudi odločitev ni prvenstveno strokovne narave in odvisna od strokovne presoje, ampak je prostorsko - politične narave in odvisna od možnosti občinskega proračuna ter presoje ustreznih organov odločanja v občini.

V nadaljevanju so za posamezne vrste komunalne opreme, ki jih podrobneje obravnava program opremljanja (t. j. za ceste in ulice ter javni vodovod), prikazane različne variante določitve obračunskih stroškov, in sicer obračunski stroški v višini skupnih stroškov (obračunski stroški so enaki oz. so 100 % skupnih stroškov) ter v višini 90 %, 80 %, 70 %, 60 % in 50 % skupnih stroškov.

Za lažje odločanje o opredelitvi obračunskih stroškov so v tabelah prikazani tudi testni preračuni obračunskih stroškov na enoto, t.j. na naslednje osnove, ki predstavljajo že merila za odmero komunalnega prispevka:

- na m² parcele (C_{p(ij)});
- na m² neto tlorisne površine objekta (C_{t(ij)}).

Za vsak primer je kot test izračunan tudi ustrezeni del komunalnega prispevka po naslednji formuli:

$$KP(i) = (A_{parc} \times C_{p(ij)} \times D_p) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times C_{t(ij)} \times D_t)$$

Za testni primer so izbrani naslednji primeri oz. podatki:

- na obračunskem območju OO-vzhod: stanovanjski blok K+P+3, površina parcele je 1.000 m², neto tlorisna površina objekta je 1.490,40 m²;
- na obračunskem območju OO-jug: stanovanjska stavba K+P+1, površina parcele je 650,00 m², neto tlorisna površina objekta je 234,24 m²;
- razmerje med deležem parcele (D_p) in deležem neto tlorisne površine objekta (D_t) iz predloga odloka: D_p = 0,5; D_t = 0,5;
- faktor dejavnosti K_{dejavnost} iz predloga odloka: za enostanovanjske stavbe: K_{dejavnost} = 1,0; za večstanovanjske stavbe: K_{dejavnost} = 1,3.

Postavka	OS = 100 % skupnih stroškov	OS = 90 % skupnih stroškov	OS = 80 % skupnih stroškov	OS = 70 % skupnih stroškov	OS = 60 % skupnih stroškov	OS = 50 % skupnih stroškov
Obračunsko območje OO- vzhod						
Ceste, pločniki, parkirišča:						
Cp(ij)	27,24	24,52	21,79	19,07	16,34	13,62
Ct(ij)	32,00	28,80	25,60	22,40	19,20	16,00
KP(ceste, pločniki, parkirišča)	44.620,32	40.158,29	35.696,26	31.234,22	26.772,19	22.310,16
Javni vodovod:						
Cp(ij)	3,42	3,08	2,74	2,39	2,05	1,71
Ct(ij)	4,02	3,62	3,22	2,81	2,41	2,01
KP(javni vodovod)	5.604,42	5.043,98	4.483,54	3.923,09	3.362,65	2.802,21
KP(ceste, ploč., parkiri.) + KP(javni vodovod)	50.224,74	45.202,27	40.179,80	35.157,31	30.134,84	25.112,37
Obračunsko območje OO- jug						
Ceste A in B:						
Cp(ij)	14,44	13,00	11,552	10,11	8,66	7,22
Ct(ij)	34,87	31,38	27,90	24,41	20,92	17,44
KP(ceste A in B)	8.776,97	7.899,27	7.021,58	6.143,88	5.266,18	4.388,49
Ulice:						
Cp(ij)	11,03	9,93	8,82	7,72	6,62	5,52
Ct(ij)	26,64	23,98	21,31	18,65	15,98	13,32
KP(ulice)	6.704,83	6.034,35	5.363,86	4.693,38	4.022,90	3.352,42
Javni vodovod v c. A, B:						
Cp(ij)	1,68	1,51	1,34	1,18	1,01	0,84
Ct(ij)	4,05	3,65	3,24	2,84	2,43	2,03
KP(javni vodovod v cestah A in B)	1.020,34	918,31	816,27	714,24	612,20	510,17
Javni vodovod v ulicah:						
Cp(ij)	1,42	1,28	1,14	0,99	0,85	0,71
Ct(ij)	3,43	3,09	2,74	2,40	2,06	1,72
KP(javni vodovod v ulicah)	863,22	776,90	690,58	604,25	517,93	431,61
KP(ceste A in B) + KP(javni vod. v cestah A in B)	9.797,31	8.817,58	7.837,85	6.858,12	5.878,38	4.898,66
KP(ulice) + KP(javni vodovod v ulicah)	7.568,05	6.811,25	6.054,44	5.297,63	4.540,83	3.784,03
KP(c. A,B) + KP(jv c.A,B) + KP(ul.) + KP(jv ul.)	17.365,36	15.628,83	13.892,29	12.155,75	10.419,21	8.682,69

Čeprav so v gornji tabeli prikazani skupni komunalni prispevki tako, da so seštetni komunalni prispevki za posamezne vrste komunalne opreme za obračunske stroške v istem deležu od skupnih stroškov (komunalni prispevek je izračunan tako, da so upoštevani obračunski stroški v npr. 90 % od skupnih stroškov za ceste in v istem deležu za vodovod), lahko odločitve integrirajo različne deleže skupnih stroškov po vrstah komunalne opreme (npr. obračunski stroški se za ceste določijo v višini 70 % od skupnih stroškov, za vodovod pa v višini 90 % od skupnih stroškov).

To opozorilo je še posebej smiselno, saj analiza izračunov v gornji tabeli kaže, da na skupni komunalni prispevek (pa tudi na neposredne obremenitve občinskega proračuna) bistveno bolj vpliva odločitev o obračunskih stroških za ceste, kot o obračunskih stroških za vodovod.

2. Primerjava z drugimi občinami

Na opremljanje stavbnih zemljišč in s tem posledično na stroške za zagotavljanje komunalne opreme vplivajo številni dejavniki. Ključni med njimi so površina in oblika območja opremljanja ter način in druge značilnosti gradnje na območju (tip pozidave, gostota pozidave, vrsta pozidave, obstoječa komunalna opremljenost območja, idr.).

Zato je kvalificirano primerjavo z drugimi težko zagotoviti, saj je najprej treba poiskati po prostorskih in urbanističnih značilnostih primerljiva območja.

Ker bi stroški in potrebni čas za temeljito tovrstno primerjavo gotovo bistveno presegli namen pridobitve informacije v konkretnem primeru, smo pripravili zelo poenostavljeno in le okvirno primerjavo na podlagi

podatkov, ki jih vsebujejo odloki o programih opremljanja v nekaterih drugih občinah, objavljeni v Uradnem listu RS.

Opis	Ceste		Javni vodovod		Javna kanalizacija	
	Cp(i)	Ct(i)	Cp(i)	Ct(i)	Cp(i)	Ct(i)
Občina Škofja Loka, naselje Papirnica			5,51	18,11		
Občina Škofja Loka, OLN Kamnitnik II	16,86	23,36	4,06	6,13	7,54	19,62
MO Ljubljana, območje urejanja VS Vič; nova KO	54,47	24,40	4,78	2,14	9,35	5,17
MO Ljubljana, območje urejanja VS Vič; obs.+novaKO	80,11	35,89	24,80	11,11	40,79	22,56
Občina Ig, gradnja petih stanov. Objektov	38,81	83,44	37,11	79,78	17,05	36,66
MO Nova Gorica, OPPN Benet. – Fajdig.; nova KO	42,25	73,84	5,00	14,40	15,51	44,63
MO Nova Gorica, OPPN Benet. – Fajdig.; ob.+n. KO	43,98	78,82	10,00	28,80	31,02	89,26
Občina Šentjur, območje Grajski log 2	11,11	39,41	3,28	11,63	10,45	37,08
Občina Žalec, OPPN stanov. sos. Žalec - zahod	40,01	73,55	7,25	20,14	14,89	34,03
MO Nova Gorica, Stanov. naselje Solkan	56,33	61,65	6,02	6,58	13,01	14,22
MO Ljubljana, Zelena jama, nova KO	136,72	41,99	9,99	3,07	21,10	11,80
MO Ljubljana, Zelena jama, obst. + nova KO	159,07	48,85	24,30	7,46	27,65	15,47
Občina Slovenske Konjice, obrtna cona Pod goro	12,85	22,38	19,19	29,37	10,36	19,37
Občina Cerklje na Gorenjskem, OPPN Brnik	17,67	37,25	1,03	2,18	4,35	9,16
Občina Cerknica, OPPN C-34S	20,97	63,36	5,00	15,12	20,54	62,06
Občina Šentjur, LN Š47 Brezovje	31,68	30,62	9,76	9,43	4,84	4,67
MO Novo Mesto, »Podbreznik«	30,71	35,49	1,68	2,03	10,93	11,13
Občina Borovnica, OPPN Na Plahutah	23,84	79,19	4,21	14,05	12,89	42,85