

**OBČINA VIPAVA**  
**Župan**

Številka:

Datum: 24. 06. 2025

**OBČINA VIPAVA**  
**Občinski svet**

**Zadeva: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Vipava**

Predlagam, da Občinski svet na 26. redni seji, dne 09. 07. 2025 opravi 1. obravnavo odloka.

**PREDLOG ODLOKA**

Na podlagi 230., 241. in 242. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3), 21., 25. in 27. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3) in 16. člena Statuta občine Vipava je Občinski svet Občine Vipava na seji dne \_\_\_\_sprejel

**ODLOK**

**o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vipava**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

(vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine Vipava

(2) Ta odlok določa naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

stroške obstoječe komunalne opreme,

preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in

merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(3) Merila iz prejšnjega odstavka, določena s tem odlokom so:

razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpo) in deležem površine objekta (Dto),

faktor namembnosti objekta (Fn),

računski faktor površine (Fp) in

prispevna stopnja zavezanca (psz).

(4) Ta odlok določa tudi občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka in upoštevanje preteklih vlaganj.

2. člen  
(obstoječa komunalna oprema)

(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vipava se odmerja za naslednjo komunalno opremo:  
ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in semaforizacijo,  
vodovodno omrežje,  
kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo in  
javne površine.

3. člen  
(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v predpisu, ki ureja urejanje prostora in v uredbi, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.

II. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

4. člen  
(stroški obstoječe komunalne opreme)

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme znašajo:

Obstoječa komunalna oprema	Stroški obstoječe komunalne opreme (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in semaforizacijo	30.892.023
Vodovodno omrežje	21.766.160
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	22.103.843
Javne površine	1.865.124

5. člen  
(preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Stroški obstoječe komunalne po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, znašajo:

Obstoječa komunalna oprema	Cpo (EUR/m <sup>2</sup> )	Cto (EUR/m <sup>2</sup> )
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in semaforizacijo	12,90	32,22
Vodovodno omrežje	9,26	23,17
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	11,40	28,45
Javne površine	0,78	1,95

### 7. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpo) in deležem površine objekta (Dto))

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpo) in deležem površine objekta (Dto), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, je 0,3:0,7.

### 8. člen

(faktor namembnosti objekta (Fn))

Faktor namembnosti objekta (Fn) za posamezne vrste stavb, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, je:

CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		Fn
Stavbe	1110	Enostanovanjske stavbe	1,0
	1121	Dvostanovanjske stavbe	1,0
	1122	Tri in večstanovanjske stavbe	0,8
	1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
	1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	1,0
	1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,0
	1220	Poslovne in upravne stavbe	1,0
	1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,0
	1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	0,8
	1242	Garažne stavbe	0,8
	1251	Industrijske stavbe	0,8
	1252	Rezervoarji, silosi in skladišča	0,8
	1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	0,7
	1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	0,7
	1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,7
	1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	0,7
	1265	Stavbe za šport	0,7
	1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
	1272	Obredne stavbe	0,7
	1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,7

(2) Faktor namembnosti objekta (Fn) za gradbeno inženirske objekte je 0,5.

(3) Faktor namembnosti objekta (Fn) za druge gradbene posege je 0,5.

### 9. člen

(računski faktor površine (Fp))

Računski faktor površine (Fp) za vse vrste stavbe je 2,5.

10. člen  
(prispevna stopnja zavezanca (psz))

Prispevna stopnja zavezanca (psz) za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, je:

Obstoječa komunalna oprema	psz (%)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in semaforizacijo	22
Vodovodno omrežje	24
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	39
Javne površine	52

III. OPROSTITVE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen  
(občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

(1) Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo: nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI: 1271) v višini 50 %, enostavnih objektov, ki se štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta v višini 100 %.

(2) Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti v primeru prizidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta v višini 50 %.

IV. PRETEKLA VLAGANJA

12. člen  
(upoštevanje preteklih vlaganj)

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se na podlagi vloge zavezanca za plačilo komunalnega prispevka upoštevajo pretekla vlaganja v obstoječo komunalno opremo v primeru:

odstranitve in gradnje novega objekta na predmetnem zemljišču višini 100 % in vlaganj zavezanca v izgradnjo posamezne vrste obstoječe komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev.

(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je v primeru uveljavljanja preteklih vlaganj iz prejšnjega odstavka pristojnemu občinskemu organu dolžan predložiti vsa zahtevana dokazila. Pri uveljavljanju preteklih vlaganj zaradi odstranitve objekta je zavezanec dolžan predložiti podatke o odstranjenem objektu.

(3) O upoštevanju predloženih dokazil iz prejšnjega odstavka odloči pristojni občinski organ.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

(prispevna stopnja zavezanca (psz) v letih 2026 in 2027)

Prispevna stopnja zavezanca (psz) za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za vložene vloge za odmero komunalnega prispevka v letih 2026 in 2027 je:

Obstoječa komunalna oprema	psz (%)	
	2026	2027
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in semaforizacijo	7	14
Vodovodno omrežje	8	16
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	13	26
Javne površine	17	34

14. člen

(vpogled v elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je na vpogled na sedežu občine Vipava in na spletni strani občine Vipava

15. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati 1.1.2026.

mag. Anton Lavrenčič  
župan

Številka:

Datum:

## **Obrazložitev:**

### **1. Pravni temelji:**

Na podlagi 230., 241. in 242. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3), 21., 25. in 27. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3).

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Vipava (Uradni list RS, št. 42/2011, 73/2014 in 20/2017) občinski svet sprejema prostorske in druge plane razvoja občine.

Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanica ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme.

### **2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglobitve rešitve odloka:**

Občina je dolžna na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) zagotavljati ustrezno komunalno opremljenost stavbnih zemljišč. To pomeni, da mora načrtovati, graditi in vzdrževati objekte in omrežja javne komunalne infrastrukture, kot so ceste, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava ter druga gospodarska javna infrastruktura, ki omogoča funkcionalno uporabo zemljišč za gradnjo objektov.

Do sedaj Občina komunalnega prispevka ob izdaji gradbenih dovoljenj ni obračunavala, kar pomeni, da so stroške komunalne opreme praviloma pokrivali vsi občani skozi občinski proračun. Zaradi povečanih potreb po posodabljanju in izgradnji infrastrukture ter zaradi zagotavljanja načela pravičnosti in sorazmernosti je Občina sprejela odločitev, da začne izvajati obračun komunalnega prispevka.

Z obračunom komunalnega prispevka se zagotavlja:

- pravičnejša porazdelitev stroškov: investitorji, ki s svojo gradnjo povzročijo povečano potrebo po uporabi komunalne opreme, bodo prispevali sorazmeren delež stroškov za njeno zagotovitev ali nadgradnjo,
- zagotavljanje razvojnih sredstev za občino: sredstva od komunalnega prispevka se namensko porabijo za gradnjo in izboljšanje komunalne infrastrukture, kar prispeva k urejenemu prostoru in kakovostnejšemu bivanju,
- uresničevanje zakonskih obveznosti občine: občina mora skladno z zakonodajo sprejeti Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka ter posledično tudi izvajati obračunavanje tega prispevka.

Uvedba komunalnega prispevka pomeni tudi večjo preglednost pri načrtovanju in financiranju razvoja naselij ter pošteno obravnavo vseh lastnikov zemljišč glede na dejansko povzročeno obremenitev obstoječe infrastrukture.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:**

V skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) je komunalni prispevek namenski prihodek občine, ki ga je mogoče uporabiti izključno za gradnjo in vzdrževanje javne komunalne infrastrukture. Z uvedbo obračunavanja komunalnega prispevka bo občina zagotovila dodatna

lastna proračunska sredstva, ki bodo omogočila načrtno in finančno vzdržno izvajanje investicij v komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

Pripravil:  
Luka Lango, občinska uprava

Predlagatelj:  
mag. Anton Lavrenčič, župan



**ELABORAT S PODLAGAMI ZA ODMERO  
KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO  
KOMUNALNO OPREMO IN PREDLOG ODLOKA O  
ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA  
OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO V  
OBČINI VIPAVA**

Predlog

*Brezovica pri Ljubljani, 24. 6. 2025*



---

**NAROČNIK**

---

OBČINA VIPAVA  
Glavni trg 15  
5271 Vipava

---

**PROJEKT**

---

Priprava elaborata s podlagami za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in priprava predloga odloka o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

---

**IZVAJALEC**

---

IGEA d. o. o.  
Podpeška cesta 1  
1351 Brezovica pri Ljubljani

---

**VODJA PROJEKTA**

---

Tomaž Černe

---

**KRAJ IN DATUM**

---

Brezovica pri Ljubljani, junij 2025





## NADZOR DOKUMENTA

### Spremenili

Datum	Avtor	Verzija	Opis spremembe
27.11.2024	Tomaž Černe	1.0	Osnutek elaborata
27.3.2025	Tomaž Černe	1.1	Predlog elaborata
24.6.2025	Tomaž Černe	1.2	Dopolnitev predloga elaborata



## KAZALO

<b>1</b>	<b>Splošni del .....</b>	<b>9</b>
1.1	Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	9
1.2	Namen izdelave ELABORATA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	9
1.3	Opis območja, za katerega je izdelan elaborat .....	10
1.4	Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	11
1.4.1	Prostorski akti .....	11
1.4.2	Predpisi .....	11
1.4.3	Vhodni podatki .....	11
<b>2</b>	<b>Povzetek programa opremljanja.....</b>	<b>12</b>
2.1	Povzetek .....	12
2.2	Izračun za karakteristične nepremičnine v občini VIPAVA.....	15
2.3	Primerjava z drugimi občinami.....	16
<b>3</b>	<b>Obstoječa komunalna oprema v Občini VIPAVA.....</b>	<b>20</b>
3.1	Ceste.....	21
3.2	Vodovod .....	23
3.3	Kanalizacija .....	25
3.4	Javne površine .....	26
<b>4</b>	<b>Oskrbna območja.....</b>	<b>27</b>
4.1	Splošno o oskrbnih območjih .....	27
4.2	Ceste.....	28
4.3	Vodovod .....	29
4.4	Kanalizacija .....	30
4.5	Javne površine .....	30
<b>5</b>	<b>Podlage za odmero komunalnega prispevka .....</b>	<b>32</b>
5.1	Stroški komunalne opreme .....	32



---

5.1.1	Splošno o stroških .....	32
5.1.2	Ceste .....	32
5.1.3	Vodovod.....	33
5.1.4	Kanalizacija .....	34
5.1.5	Javne površine .....	34
5.1.6	Povzetek stroškov komunalne opreme .....	35
5.2	Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere .....	36
5.2.1	Določanje vsote površin gradbenih parcel stavb.....	36
5.2.2	Preračun stroškov na enoto mere po oskrbnih območjih .....	38
5.3	Merila za odmero komunalnega prispevka.....	39
5.3.1	Razmerje med deležem parcele in deležem bruto tlorisne površine objektov .....	39
5.3.2	Faktor namembnosti .....	39
5.3.3	Prispevna stopnja zavezanca .....	41
5.3.4	Računski faktor površine .....	41
5.3.5	Olajšave za določene kategorije zavezancev .....	42
<b>6</b>	<b>Izračun komunalnega prispevka .....</b>	<b>43</b>
6.1	Izračun komunalnega prispevka ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO .....	44
6.2	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme .....	45
6.3	Obrazložitev glede bruto površin stavb .....	45
<b>7</b>	<b>Grafični del .....</b>	<b>47</b>
<b>8</b>	<b>Predlog odloka.....</b>	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>Viri .....</b>	<b>49</b>



## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere.....	13
Preglednica 2: Faktorji namembnosti stavb (Fn) glede na CC-SI klasifikacijo. ....	13
Preglednica 3: Ocena prispevnih stopenj.....	14
Preglednica 4: Simulacija odmere komunalnega prispevka za izbrane karakteristične nepremičnine v Občini Vipava na podlagi podlag in meril po predlogu tega elaborata. Prikaz simulacije odmere komunalnega prispevka po posameznih vrstah komunalne opreme. ....	15
Preglednica 5: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za stanovanjski objekt. ....	16
Preglednica 6: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za večstanovanjski objekt.....	17
Preglednica 7: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za industrijski objekt.....	18
Preglednica 8: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za poslovni objekt. ...	19
Preglednica 9: Obseg obstoječega omrežja občinskih cest po posameznih kategorijah cest v Občini Vipava (GURS, 2024).....	22
Preglednica 10: Stroški obstoječih cest v Občini Vipava: .....	33
Preglednica 11: Stroški obstoječega vodovoda v Občini Vipava: .....	33
Preglednica 12: Stroški obstoječe kanalizacije v Občini Vipava: .....	34
Preglednica 13: Stroški obstoječih javnih površin v Občini Vipava: .....	34
Preglednica 14: Skupni stroški izgradnje obstoječe komunalne opreme v Občini Vipava.....	35
Preglednica 15: Preračun stroškov komunalne opreme na m <sup>2</sup> parcele (Cp) in m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta (Ct) po oskrbnih območjih.....	38
Preglednica 16: Predlog faktorjev namembnosti za posamezne vrste objektov po CC-SI klasifikaciji. ....	40
Preglednica 17: Osnutek prispevnih stopenj.....	41

## KAZALO SLIK



Slika 1: Občina Vipava s sosednjimi občinami.....	10
Slika 2: Naselja v Občini Vipava.....	10
Slika 3: Prikaz državnih in občinskih cest v Občini Vipava. V elaboratu so upoštevane le občinske ceste. .....	22
Slika 4: Prikaz cestnega omrežja v občini Vipava s podrobnejšo delitvijo občinskih cest.....	23
Slika 6: Javno vodovodno omrežje v občini Vipava, ki jih po podatkih katastra GI upravlja Javno stanovanjsko podjetje Ajdovščina ali Občina Vipava (GURS, 2024).....	24
Slika 7: Kanalizacijsko omrežje in objekti v občini Vipava.....	25
Slika 7: Oskrbno območje cestnega omrežja (CE).....	28
Slika 10: Oskrbno območje vodovodnega omrežja (VO).....	29
Slika 12: Oskrbno območje kanalizacijskega sistema (KA).....	30
Slika 7: Oskrbno območje cestnega omrežja (JP).....	31

## SEZNAM PRILOG

Priloga 1: Karta 1 – prometno omrežje.pdf

Priloga 2: Karta 2 – vodovodno omrežje.pdf

Priloga 3: Karta 3 – kanalizacijsko omrežje.pdf

Priloga 4: Karta 4 – javne površine.pdf

Priloga 5: Osnutek Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vipava

## KRATICE

SURS	Statistični urad Republike Slovenije
MNVP	Ministrstvo za naravne vire in prostor
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
OPN	Občinski prostorski načrt
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
Zces-2	Zakon o cestah
GI	Gospodarska infrastruktura
Mzi	Ministrstvo za infrastrukturo



## 1 SPLOŠNI DEL

### 1.1 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU

Naročnik:

**Občina Vipava**

Glavni trg 15

5271 Vipava

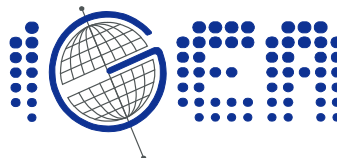


Izdelovalec:

**IGEA d. o. o.**

Podpeška cesta 1

1351 Brezovica pri Ljubljani



### 1.2 NAMEN IZDELAVE ELABORATA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Elaborat s podlagami za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (v nadaljnjem besedilu: elaborat) in odlok o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo občina sprejme na podlagi:

- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3) in
- Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3).

Občina Vipava trenutno še ne odmerja komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Zato je namen izdelave elaborata vzpostavitev podlag za pričetek odmerjanja komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Občini Vipava.

Z elaboratom so določene podlage za odmero komunalnega prispevka v občini Vipava. Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

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

Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se določijo za oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na območju celotne občine.



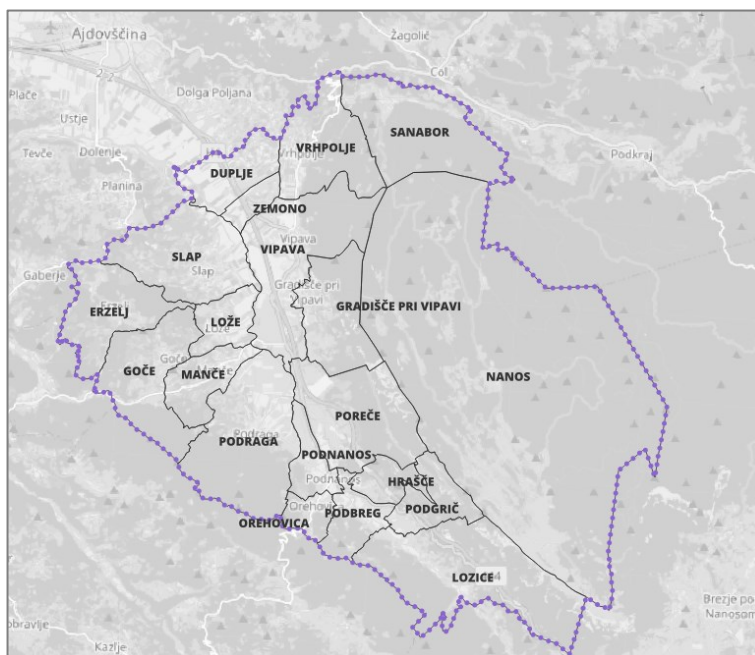
### 1.3 OPIS OBMOČJA, ZA KATEREGA JE IZDELAN ELABORAT

Občina Vipava obsega 107 kvadratnih kilometrov veliko območje zgornjega dela Vipavske doline. V svojem najbolj zgornjem delu je stisnjena pod pobočje Nanosa. Številne vasice, posejane na obeh straneh doline in po gričih, poraslih z vinogradi, dajejo pokrajini slikovito podobo (SURs, 2022). Uvršča se v goriško statistično regijo, obdajajo pa jo občine Ajdovščina, Postojna, Divača, Sežana in Komen.



Slika 1: Občina Vipava s sosednjimi občinami.

V občini živi približno 5800 prebivalcev (SURs, 2024), ki prebivajo v dvajsetih naseljih (Slika 2).



Slika 2: Naselja v Občini Vipava.



## 1.4 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

### 1.4.1 PROSTORSKI AKTI

- Spremembe in dopolnitve št. 5 Občinskega prostorskega načrta Občine Vipava (Uradni list RS št. 69/17; v nadaljevanju OPN Vipava).

### 1.4.2 PREDPISI

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3) in
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju Uredba).

### 1.4.3 VHODNI PODATKI

Vhodni podatki za izdelavo elaborata so:

- Spremembe in dopolnitve št. 5 Občinskega prostorskega načrta Občine Vipava (v nadaljevanju OPN Vipava).
- Elaborat za pripravo Odloka o komunalnem prispevku za obstoječo komunalne opreme Občine Vipava. Občina Vipava, 2019.
- Podatki o vodovodu in kanalizaciji. KSD Ajdovščina, 2025.
- Podatki o dolžinah občinskih cest, Občina Vipava, 2025.
- Kataster gospodarske infrastrukture (podatki o cestah; v nadaljevanju kataster GI). GURS, 2024.
- Kataster nepremičnini (podatki o stavbah). GURS, 2024.
- Predlog poseljenih zemljišč. MNVP, 2024.
- Evidenca dejanske raba javne cestne in železniške infrastrukture, MzI, 2024.
- Register prostorskih enot (občine in naselja). GURS, 2024.
- Ortofoto posnetki 1:5000. GURS, 2024.

Strokovna podlaga, Elaborat za pripravo Odloka o komunalnem prispevku za obstoječo komunalne opreme Občine Vipava, je Občina Vipava izdelala v letu 2019 in vsebuje popis obstoječe komunalne opreme, določitev podlag in pojasnil ter različne analize. Za potrebe izdelave osnutka tega elaborata je bila strokovna podlaga uporabljena kot vir podatkov o stroških obstoječe komunalne opreme na tekoči oziroma kvadratni meter.



## 2 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

### 2.1 POVZETEK

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (v nadaljevanju elaborat) in odlok o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo občina sprejme na podlagi:

- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3) in
- Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3).

Namen izdelave elaborata je določitev podlag za odmero komunalnega prispevka.

Elaborat vsebuje tekstualni in grafični del.

Tekstualni del elaborata vsebuje:

1. Splošni del, v katerem so opisane strokovne podlage za izdelavo odloka
2. Stroški obstoječe komunalne opreme v Občini Vipava
3. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere
4. Opis oskrbnih območij obstoječe komunalne opreme
5. Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo
6. Izračun komunalnega prispevka

V podlage za odmero komunalnega prispevka so vključene naslednje vrste obstoječe komunalne opreme:

- Občinske javne ceste na območju občine Vipava s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljava in kanalizacijo.
- Javni vodovodni sistem v Občini Vipava, ki ga upravlja Komunalno stanovanjsko podjetje Ajdovščina.
- Javni kanalizacijski sistem v Občini Vipava, ki ga upravlja Komunalno stanovanjsko podjetje Ajdovščina.
- Javne površine na območju Občine Vipava.

Grafični del elaborata vsebuje prikaze obstoječe komunalne opreme in oskrbnih območij:

- oskrbno območje obstoječega cestnega omrežja, ki ima oznako **CE** (Priloga 1),
- oskrbno območje obstoječega vodovodnega omrežja, ki ima oznako **VO** (Priloga 2),
- oskrbno območje obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki ima oznako **KA** (Priloga 3),
- oskrbno območje javnih površin, ki ima oznako **JP** (Priloga 4).

V skladu s 7. Odstavkom 29. Člena Uredbe lega zemljišča, na katerem je objekt, v oskrbnem območju obstoječe komunalne opreme ni pogoj za odmero komunalnega prispevka.



Stroški obstoječe komunalne opreme v Občini Vipava so določeni na podlagi nadomestitvenih stroškov, tj. stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.

*Preglednica 1: Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere.*

Obstoječa komunalna oprema	Cp <sub>o</sub> (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Ct <sub>o</sub> (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>
Ceste	12,90	32,22
Vodovod	9,26	23,17
Kanalizacija	11,40	28,45
Javne površine	0,78	1,95

Določena so merila za odmero komunalnega prispevka in sicer:

- (a) razmerje med deležem površine gradbene parcele in deležem bruto tlorisne površine objekta,
- (b) faktorji namembnosti,
- (c) prispevne stopnje zavezanca,
- (d) računski faktor površine in
- (e) občinske olajšave pri odmeri komunalnega prispevka.

**Razmerje med deležem površine gradbene parcele (Dp<sub>o</sub>) in deležem bruto tlorisne površine objekta (Dt<sub>o</sub>)** je določeno v razmerju 0,3 : 0,7, z večjim poudarkom na bruto tlorisni površini objekta.

**Faktorji namembnosti (F<sub>n</sub>)** so določeni glede na CC-SI klasifikacijo objektov. Za vrste objektov, ki posebnega faktorja nimajo določenega se šteje, da je F<sub>n</sub> za stavbe 1, F<sub>n</sub> za gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege pa 0,5.

*Preglednica 2: Faktorji namembnosti stavb (F<sub>n</sub>) glede na CC-SI klasifikacijo.*

CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F <sub>n</sub>
<b>Stavbe</b>	1110	Enostanovanjske stavbe	<b>1,0</b>
	1121	Dvostanovanjske stavbe	<b>1,0</b>
	1122	Večstanovanjske stavbe	<b>0,8</b>
	1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	<b>0,7</b>
	1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	<b>1,0</b>
	1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	<b>1,0</b>
	1220	Poslovne in upravne stavbe	<b>1,0</b>
	1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	<b>1,0</b>

<sup>1</sup> Cp<sub>o</sub>: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe.

<sup>2</sup> Ct<sub>o</sub>: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta.



1251	Industrijske stavbe	<b>0,8</b>
1252	Rezervoarji, silosi in skladišča	<b>0,8</b>
1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	<b>0,7</b>
1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	<b>0,7</b>
1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	<b>0,7</b>
1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	<b>0,7</b>
1265	Stavbe za šport	<b>0,7</b>
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	<b>0,7</b>
1272	Obredne stavbe	<b>0,7</b>
1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	<b>0,7</b>

Faktor namembnosti objekta ( $F_n$ ) za gradbeno inženirske objekte in druge gradbene posege je 0,5.

Prispevna stopnja zavezanca (psz) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je enaka na območju občine.

*Preglednica 3: Ocena prispevnih stopenj.*

Vrsta komunalne opreme	Prispevna stopnja (%)
Ceste	<b>22</b>
Vodovod	<b>24</b>
Kanalizacija	<b>39</b>
Javne površine	<b>52</b>

Zakonske **oprostitve plačila komunalnega prispevka**, ki jih določa 240. člen ZUreP-3 so:

- Če se objekt nadomešča zaradi naravne ali druge nesreče, se v obsegu nadomeščenega objekta ne plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, in sicer ne glede na to, ali se objekt zgradi na isti ali drugi lokaciji.
- Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za objekte, investitor katerih je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina.
- Če je občina ali oseba iz prejšnjega odstavka investitor le za del objekta, se oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo upošteva le za ta del objekta.

Z odlokom o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se uvede še naslednje občinske olajšave in oprostitve:

- enostavnih objektov, ki se štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta v višini 100 %
- prizidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta v višini 50 %.



## 2.2 IZRAČUN ZA KARAKTERISTIČNE NEPREMIČNINE V OBČINI VIPAVA

**1 – Stanovanjski objekt** z 250 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 600 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo SS (stanovanjske površine) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod, kanalizacijo, javne površine).

**2 – Večstanovanjski objekt** s 1080 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 800 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo CU (osrednje območje centralnih dejavnosti) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod, kanalizacijo, javne površine).

**3 – Industrijski objekt** s 1800 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 2000 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo IG (gospodarske cone) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod, kanalizacijo in javne površine).

**4 – Poslovni objekt** z 250 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 2000 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo CU (osrednje območje centralnih dejavnosti) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod, kanalizacijo in javne površine).

*Preglednica 4: Simulacija odmere komunalnega prispevka za izbrane karakteristične nepremičnine v Občini Vipava na podlagi podlag in meril po predlogu tega elaborata. Prikaz simulacije odmere komunalnega prispevka po posameznih vrstah komunalne opreme.*

Vrsta komunalne opreme	Stanovanjski objekt	Večstanovanjski objekt	Industrijski objekt	Poslovni objekt
Prometno omrežje	1.751 €	4.651 €	8.848 €	1.751 €
Vodovodno omrežje	1.373 €	3.647 €	6.939 €	1.373 €
Kanalizacijsko omrežje	2.742 €	7.281 €	13.853 €	2.742 €
Javne površine	250 €	664 €	1.263 €	250 €
<b>KOMUNALNI PRISPEVEK</b>	<b>6.117 €</b>	<b>16.243 €</b>	<b>30.902 €</b>	<b>6.117 €</b>



## 2.3 PRIMERJAVA Z DRUGIMI OBČINAMI

Primerjalna tabela je izdelana za primere karakterističnih nepremičnin in izbrane primerljive občine. V izračunu niso upoštevane morebitne dodatne olajšave.

Stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere v občinah Ajdovščina, Komen in Divača so določeni na podlagi Pravilnika o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag (Uradni list RS, št. 89/2022). V ostalih občinah so stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere določeni z odlokom.

**1 – Stanovanjski objekt** z 250 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 600 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo SS (stanovanjske površine) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod, kanalizacijo, javne površine).

Preglednica 5: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za stanovanjski objekt.

OBČINA	KOMUNALNA OPREMA	ZAKONSKA PODLAGA	Cp	Ct	Dp	Dt	Fn	KP (delež za gradbeno parcelo)	KP (delež za NTP stavbe)	PSZ	KP Skupaj
Ajdovščina (UL RS št. 44/2021)	<b>AJDOVŠČINA</b>	<b>Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)</b>									
	Cestno omrežje		17,5	48	0,6	0,4	1,3	6300,00	6240,00	0,26	3.260 €
	Vodovodno omrežje		6,50	17,00	0,6	0,4	1,3	1944,00	2210,00	0,18	819 €
	Kanalizacijsko omrežje		5,40	11,00	0,6	0,4	1,3	2340,00	1430,00	0,56	1.889 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,6	0,4	1,3	252,00	260,00	0,60	307 €
	<b>Ajdovščina - SKUPAJ</b>										<b>6.276 €</b>
Šempeter - Vrtojba (Uradni list 77/2021)	<b>Šempeter - Vrtojba</b>	<b>Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)</b>									
	omrežje cest		11,83	24,23	0,7	0,3	0,7	4968,6	1272,075	1	6.241 €
	omrežje vodovoda		3,67	8,41	0,7	0,3	0,7	1541,4	441,525	0,8	1.586 €
	omrežje kanalizacije		10,08	22,04	0,7	0,3	0,7	4233,6	1157,1	0,54	2.911 €
	objekti ravnanja z odpadki		0,09	0,19	0,7	0,3	0,7	37,8	9,975	1	48 €
	javne površine										- €
	<b>Šempeter - Vrtojba SKUPAJ</b>										<b>10.786 €</b>
Nova Gorica (Uradni list RS 48/2021)	<b>Nova Gorica</b>	<b>Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)</b>									
	omrežje cest		18,18	39,09	0,4	0,6	0,7	4363,2	4104,45	0,63	5.335 €
	omrežje vodovoda		7,07	15,95	0,4	0,6	0,7	1696,8	1674,75	0,48	1.618 €
	omrežje kanalizacije		12,86	22,07	0,4	0,6	0,7	3086,4	2317,35	0,36	1.945 €
	ravnanja z odpadki		1,17	2,52	0,4	0,6	0,7	280,8	264,6	0,82	447 €
	javne površine		5,99	7,59	0,4	0,6	0,7	1437,6	796,95	0,64	1.430 €
	<b>Nova Gorica - SKUPAJ</b>										<b>10.776 €</b>
VIPAVA (predlog odloka)	<b>VIPAVA (revalorizacija)</b>	<b>Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)</b>									
	Ceste		12,90	32,22	0,3	0,7	1,00	2322,50	5638,21	0,22	1.751 €
	Vodovod		9,26	23,17	0,3	0,7	1,00	1667,25	4054,34	0,24	1.373 €
	Kanalizacija		11,40	28,45	0,3	0,7	1,00	2052,36	4979,21	0,39	2.742 €
	Javne površine		0,78	1,95	0,3	0,7	1,00	140,22	340,41	0,52	250 €
	<b>Vipava SKUPAJ</b>										<b>6.117 €</b>
KOMEN (UI RS 73/2019)	<b>KOMEN</b>	<b>Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)</b>									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	1	3150,00	8400,00	0,30	3.465 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	1	1170,00	2975,00	0,37	1.534 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	1	972,00	1925,00	0,54	1.564 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	1	126,00	350,00	0,06	29 €
	<b>KOMEN SKUPAJ</b>										<b>6.592 €</b>
DIVAČA (Uradnem glasilu slovenskih občin št. 28/2021)	<b>DIVAČA</b>	<b>Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)</b>									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	0,7	3150,00	5880,00	1,00	9.030 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	0,7	1170,00	2082,50	1,00	3.253 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	0,7	972,00	1347,50	1,00	2.320 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	0,7	126,00	245,00	1,00	371 €
	<b>DIVAČA SKUPAJ</b>										<b>14.973 €</b>



## 2 – Večstanovanjski objekt s 1080 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 800 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo CU (osrednje območje centralnih dejavnosti) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod, kanalizacijo, javne površine).

Preglednica 6: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za večstanovanjski objekt.

OBČINA++	KOMUNALNA OPREMA	ZAKONSKA PODLAGA	Cp	Ct	Dp	Dt	Fn	KP (delež za gradbeno parcelo)	KP (delež za NTP stavbe)	PSZ	KP Skupaj
Ajdovščina (UL RS št. 44/2021)	AJD OVŠČINA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka									
	Cestno omrežje		17,5	48	0,6	0,4	1,3	8400,00	24960,00	0,26	8.674 €
	Vodovodno omrežje		6,50	17,00	0,6	0,4	1,3	2592,00	8840,00	0,18	2.153 €
	Kanalizacijsko omrežje		5,40	11,00	0,6	0,4	1,3	3120,00	5720,00	0,56	4.655 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,6	0,4	1,3	336,00	1040,00	0,60	826 €
	<b>Ajdovščina - SKUPAJ</b>										<b>16.307 €</b>
Šempeter - Vrtojba (Uradni list 77/2021)	Šempeter - Vrtojba	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)									
	omrežje cest		11,83	24,23	0,7	0,3	1,3	6624,8	9449,7	1	16.075 €
	omrežje vodovoda		3,67	8,41	0,7	0,3	1,3	2055,2	3279,9	0,8	4.268 €
	omrežje kanalizacije		10,08	22,04	0,7	0,3	1,3	5644,8	8595,6	0,54	7.690 €
	objekti ravnanja z odpadki		0,09	0,19	0,7	0,3	1,3	50,4	74,1	1	125 €
	<b>Šempeter - Vrtojba SKUPAJ</b>										<b>28.157 €</b>
Nova Gorica (Uradni list RS 48/2021)	Nova Gorica	Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)									
	omrežje cest		18,18	39,09	0,4	0,6	1,3	5817,6	30490,2	0,63	22.874 €
	omrežje vodovoda		7,07	15,95	0,4	0,6	1,3	2262,4	12441	0,48	7.058 €
	omrežje kanalizacije		12,86	22,07	0,4	0,6	1,3	4115,2	17214,6	0,36	7.679 €
	ravnanja z odpadki		1,17	2,52	0,4	0,6	1,3	374,4	1965,6	0,82	1.919 €
	<b>Nova Gorica - SKUPAJ</b>										<b>44.545 €</b>
VIPAVA (predlog odloka)	VIPAVA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste		12,90	32,22	0,3	0,7	0,80	3096,67	18042,26	0,22	4.651 €
	Vodovod		9,26	23,17	0,3	0,7	0,80	2223,00	12973,90	0,24	3.647 €
	Kanalizacija		11,40	28,45	0,3	0,7	0,80	2736,48	15933,48	0,39	7.281 €
	Javne površine		0,78	1,95	0,3	0,7	0,80	186,96	1089,31	0,52	664 €
	<b>Vipava SKUPAJ</b>										<b>16.243 €</b>
KOMEN (UI RS 73/2019)	KOMEN	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	1	4200,00	33600,00	0,30	11.340 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	1	1560,00	11900,00	0,37	4.980 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	1	1296,00	7700,00	0,54	4.858 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	1	168,00	1400,00	0,06	94 €
	<b>KOMEN SKUPAJ</b>										<b>21.272 €</b>
DIVAČA (Uradnem glasilu slovenskih občin št. 28/2021)	DIVAČA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	1,3	4200,00	43680,00	1,00	47.880 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	1,3	1560,00	15470,00	1,00	17.030 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	1,3	1296,00	10010,00	1,00	11.306 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	1,3	168,00	1820,00	1,00	1.988 €
	<b>DIVAČA SKUPAJ</b>										<b>78.204 €</b>



### 3 – Industrijski objekt s 1800 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 2000 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo IG (gospodarske cone) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod in kanalizacijo).

Preglednica 7: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za industrijski objekt.

OBČINA	KOMUNALNA OPREMA	ZAKONSKA PODLAGA	Cp	Ct	Dp	Dt	Fn	KP (delež za gradbeno parcelo)	KP (delež za NTP stavbe)	PSZ	KP Skupaj
Ajdovščina (UL RS št. 44/2021)	AJDOVŠČINA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka									
	Cestno omrežje		17,5	48	0,6	0,4	1,3	21000,00	44928,00	0,26	17.141 €
	Vodovodno omrežje		6,50	17,00	0,6	0,4	1,3	6480,00	15912,00	0,18	4.268 €
	Kanalizacijsko omrežje		5,40	11,00	0,6	0,4	1,3	7800,00	10296,00	0,56	9.395 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,6	0,4	1,3	840,00	1872,00	0,60	1.627 €
	<b>Ajdovščina - SKUPAJ</b>										<b>32.431 €</b>
Šempeter - Vrtojba (Uradni list 77/2021)	Šempeter - Vrtojba	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)									
	omrežje cest		11,83	24,23	0,7	0,3	1,3	16562	17009,46	1	33.571 €
	omrežje vodovoda		3,67	8,41	0,7	0,3	1,3	5138	5903,82	0,8	8.833 €
	omrežje kanalizacije		10,08	22,04	0,7	0,3	1,3	14112	15472,08	0,54	15.975 €
	objekti ravnanja z odpadki		0,09	0,19	0,7	0,3	1,3	126	133,38	1	259 €
	javne površine										- €
	<b>Šempeter - Vrtojba SKUPAJ</b>										<b>58.640 €</b>
Nova Gorica (Uradni list RS 48/2021)	Nova Gorica	Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)									
	omrežje cest		18,18	39,09	0,4	0,6	0,7	14544	29552,04	0,63	27.781 €
	omrežje vodovoda		7,07	15,95	0,4	0,6	0,7	5656	12058,2	0,48	8.503 €
	omrežje kanalizacije		12,86	22,07	0,4	0,6	0,7	10288	16684,92	0,36	9.710 €
	ravnanja z odpadki		1,17	2,52	0,4	0,6	0,7	936	1905,12	0,82	2.330 €
	javne površine		5,99	7,59	0,4	0,6	0,7	4792	5738,04	0,64	6.739 €
	<b>Nova Gorica - SKUPAJ</b>										<b>55.063 €</b>
VIPAVA (predlog odloka)	VIPAVA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste		12,90	32,22	0,3	0,7	0,80	7741,66	32476,07	0,22	8.848 €
	Vodovod		9,26	23,17	0,3	0,7	0,80	5557,49	23353,03	0,24	6.939 €
	Kanalizacija		11,40	28,45	0,3	0,7	0,80	6841,21	28680,27	0,39	13.853 €
	Javne površine		0,78	1,95	0,3	0,7	0,80	467,41	1960,76	0,52	1.263 €
	<b>Vipava SKUPAJ</b>										<b>30.902 €</b>
KOMEN (Uradni list 73/2019, 83/2020)	KOMEN	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	1	10500,00	60480,00	0,30	21.294 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	1	3900,00	21420,00	0,37	9.368 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	1	3240,00	13860,00	0,54	9.234 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	1	420,00	2520,00	0,06	176 €
	<b>KOMEN SKUPAJ</b>										<b>40.073 €</b>
DIVAČA (Uradnem glasilu slovenskih občin)	DIVAČA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	1,3	10500,00	78624,00	1,00	89.124 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	1,3	3900,00	27846,00	1,00	31.746 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	1,3	3240,00	18018,00	1,00	21.258 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	1,3	420,00	3276,00	1,00	3.696 €
	<b>DIVAČA SKUPAJ</b>										<b>145.824 €</b>



#### 4 – Poslovni objekt z 250 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine in gradbeno parcelo s površino 2000 m<sup>2</sup> v enoti urejanja prostora z namensko rabo CU (osrednje območje centralnih dejavnosti) v mestu Vipava (možna priključitev na cesto, vodovod in kanalizacijo).

Preglednica 8: Primerjava odmere komunalnega prispevka v izbranih občinah za poslovni objekt.

OBČINA	KOMUNALNA OPREMA	ZAKONSKA PODLAGA	Cp	Ct	Dp	Dt	Fn	KP (delež za gradbeno parcelo)	KP (delež za NTP stavbe)	PSZ	KP Skupaj
Ajdovščina (UL RS št. 44/2021)	AJD OVŠČINA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka									
	Cestno omrežje		17,5	48	0,6	0,4	1,3	6300,00	6240,00	0,26	3.260 €
	Vodovodno omrežje		6,50	17,00	0,6	0,4	1,3	1944,00	2210,00	0,18	819 €
	Kanalizacijsko omrežje		5,40	11,00	0,6	0,4	1,3	2340,00	1430,00	0,56	1.889 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,6	0,4	1,3	252,00	260,00	0,60	307 €
	<b>Ajdovščina - SKUPAJ</b>										<b>6.276 €</b>
Šempeter - Vrtojba (Uradni list 7/2021)	Šempeter - Vrtojba	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)									
	omrežje cest		11,83	24,23	0,7	0,3	1,3	4968,6	2362,425	1	7.331 €
	omrežje vodovoda		3,67	8,41	0,7	0,3	1,3	1541,4	819,975	0,8	1.889 €
	omrežje kanalizacije		10,08	22,04	0,7	0,3	1,3	4233,6	2148,9	0,54	3.447 €
	objekti ravnanja z odpadki		0,09	0,19	0,7	0,3	1,3	37,8	18,525	1	56 €
	javne površine										- €
	<b>Šempeter - Vrtojba SKUPAJ</b>										<b>12.723 €</b>
Nova Gorica (Uradni list RS 48/2021)	Nova Gorica	Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)									
	omrežje cest		18,18	39,09	0,4	0,6	1,3	4363,2	7622,55	0,63	7.551 €
	omrežje vodovoda		7,07	15,95	0,4	0,6	1,3	1696,8	3110,25	0,48	2.307 €
	omrežje kanalizacije		12,86	22,07	0,4	0,6	1,3	3086,4	4303,65	0,36	2.660 €
	ravnanja z odpadki		1,17	2,52	0,4	0,6	1,3	280,8	491,4	0,82	633 €
	javne površine		5,99	7,59	0,4	0,6	1,3	1437,6	1480,05	0,64	1.867 €
	<b>Nova Gorica - SKUPAJ</b>										<b>15.019 €</b>
VIPAVA (predlog odloka)	VIPAVA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste in javna razsvetljava		12,90	32,22	0,3	0,7	1,00	2322,50	5638,21	0,22	1.751 €
	Vodovod		9,26	23,17	0,3	0,7	1,00	1667,25	4054,34	0,24	1.373 €
	Kanalizacija		11,40	28,45	0,3	0,7	1,00	2052,36	4979,21	0,39	2.742 €
	Javne površine		0,78	1,95	0,3	0,7	1,00	140,22	340,41	0,52	250 €
	<b>Vipava SKUPAJ</b>										<b>6.117 €</b>
KOMEN (UI RS 73/2019)	KOMEN	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	1	3150,00	8400,00	0,30	3.465 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	1	1170,00	2975,00	0,37	1.534 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	1	972,00	1925,00	0,54	1.564 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	1	126,00	350,00	0,06	29 €
	<b>KOMEN SKUPAJ</b>										<b>6.592 €</b>
DIVAČA (Uradnem glasilu slovenskih občin št. 28/2021)	DIVAČA	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)									
	Ceste		17,5	48	0,3	0,7	1,3	3150,00	10920,00	1,00	14.070 €
	Vodovod		6,50	17,00	0,3	0,7	1,3	1170,00	3867,50	1,00	5.038 €
	Kanalizacija		5,40	11,00	0,3	0,7	1,3	972,00	2502,50	1,00	3.475 €
	Javne površine		0,70	2,00	0,3	0,7	1,3	126,00	455,00	1,00	581 €
	<b>DIVAČA SKUPAJ</b>										<b>23.163 €</b>



### 3 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA V OBČINI VIPAVA

Komunalna oprema v skladu s 158. členom ZUrep-3 so:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine.

Obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe.

Komunalno opremo lahko delimo na magistralni in primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, ter sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika. V skladu s standardno klasifikacijo objektov CC-SI se vsa omrežja delijo na prenosno in distribucijsko, pri čemer prenosno omrežje zajema magistralni del, distribucijsko pa tako primarni kot sekundarni del.

V elaborat in v podlage za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Vipava so vključene naslednje vrste obstoječe komunalne opreme:

- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljavo in semaforizacijo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo in
- javne površine.



### 3.1 CESTE

Ceste so prometne površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste se delijo na državne in občinske, predmet odmere komunalnega prispevka so le občinske ceste.

Javne ceste se po Zakonu o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju ZCes-2) delijo na državno cestno omrežje in občinsko cestno omrežje. Državno cestno omrežje spada pod pristojnost Direkcije za infrastrukturo in Družbe za avtoceste Republike Slovenije. V pristojnosti občine je občinsko cestno omrežje.

Občinske ceste so javne ceste, ki se delijo na:

- Lokalne ceste z oznako LC, ki so namenjene povezovanju naselij v občini z naselji v sosednjih občinah, naselij ali delov naselij v občini med seboj in so pomembne za navezovanje prometa na ceste enake ali višje kategorije,
- Javne poti z oznako JP, ki so namenjene povezovanju naselij ali delov naselij v občini in ne izpolnjujejo predpisanih meril za lokalno cesto ali so namenjene samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne ceste in poti, vaške ceste in poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače in podobne).

Občine lahko lokalne ceste v naseljih, ki imajo uveden ulični sistem, razvrstijo še v podkategorije.

- Glavne mestne ceste s skrajšano oznako LG, ki so kot nadaljevanje državnih cest skozi mesto namenjene prometnemu povezovanju mestnih območij in četrti.
- Zbirne mestne ali krajevne ceste (LZ), ki so namenjene zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij na ceste višje kategorije,
- Mestne ceste ali krajevne ceste (LK), ki so kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjene dostopu do zaključenih prostorskih enot v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij.

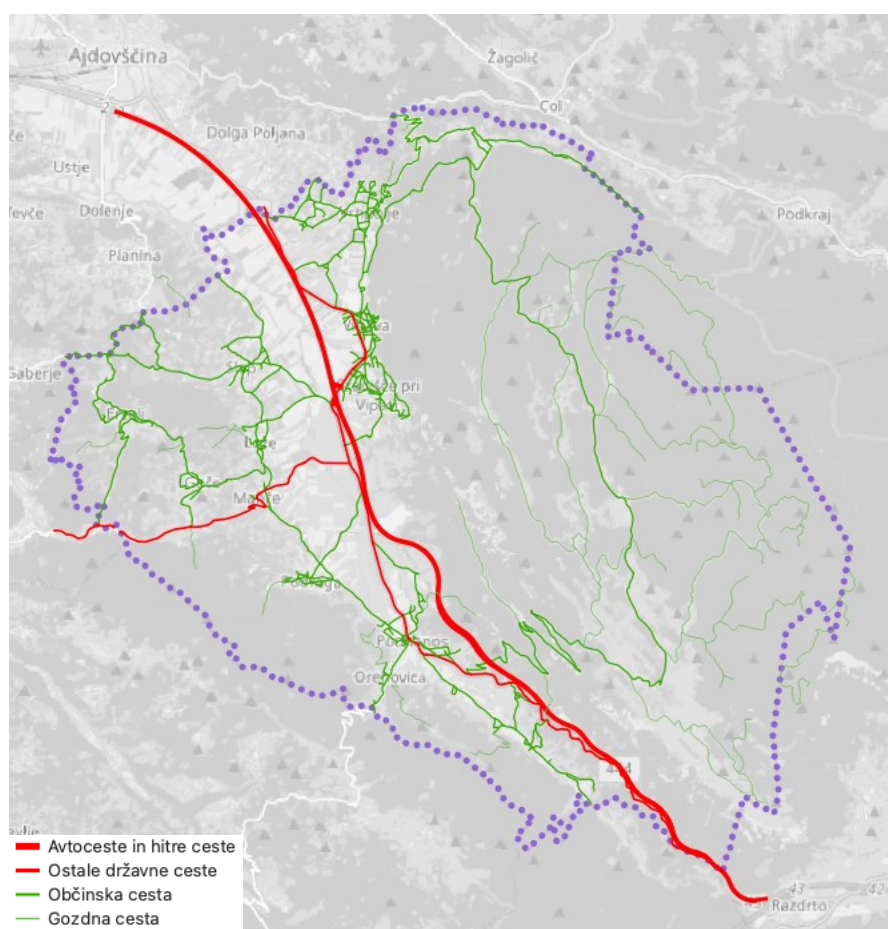
Obstoječe cestno omrežje v občini Vipava predstavlja omrežje glavnih, regionalnih in lokalnih cestnih povezav. V elaboratu niso zajete državne ceste, ker ne spadajo med lokalno komunalno opremo, je pa vanj zajeto omrežje občinskih cest in sicer:

- lokalne ceste (LC),
- javne poti (JP),
- zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste (LZ) in
- mestne ali krajevne ceste (LK).

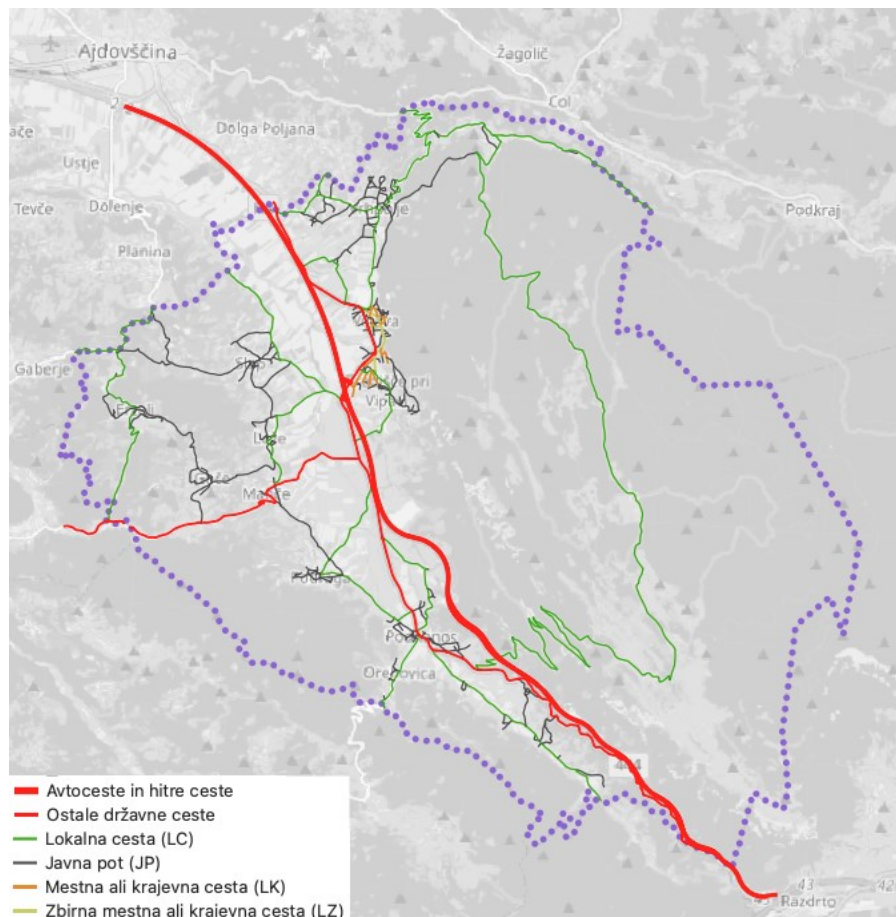
Podatek o dolžini občinskih cest po posameznih kategorijah je podala Občina Vipava, za potrebe izrisov so uporabljeni grafični podatki občinskih cest po podatkih katastra GI.

Preglednica 9: Obseg obstoječega omrežja občinskih cest po posameznih kategorijah cest v Občini Vipava (GURS, 2024).

KATEGORIJA OBČINSKE CESTE	DOLŽINA [m]
<b>Lokalne ceste (LC)</b>	<b>60.777</b>
<b>Javne poti (JP)</b>	<b>55.903</b>
<b>Zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste (LZ)</b>	<b>1.611</b>
<b>Mestne ali krajevne ceste (LK)</b>	<b>2.827</b>
<b>SKUPAJ OBČINSKE CESTE</b>	<b>121.118</b>



Slika 3: Prikaz državnih in občinskih cest v Občini Vipava. V elaboratu so upoštevane le občinske ceste.

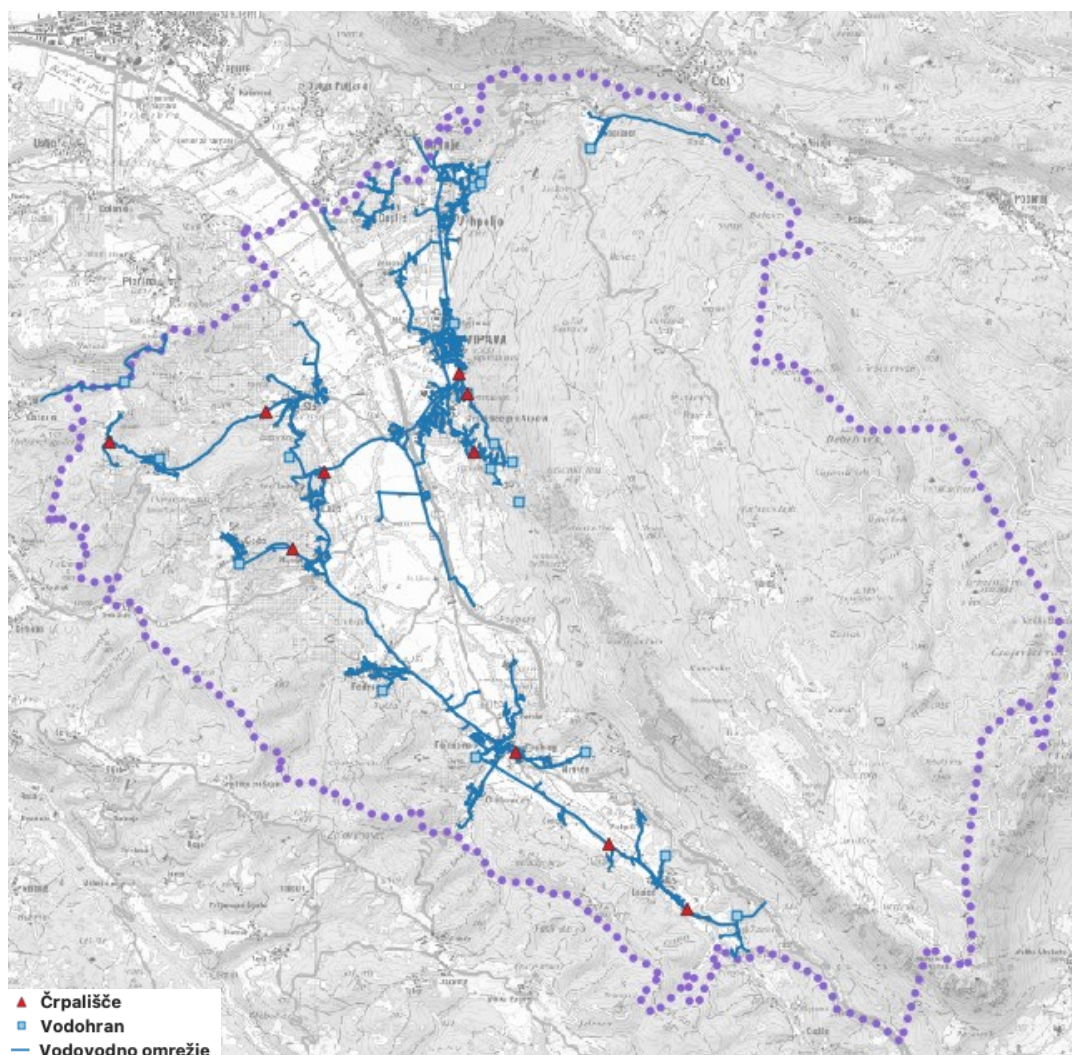


Slika 4: Prikaz cestnega omrežja v občini Vipava s podrobnejšo delitvijo občinskih cest.

### 3.2 VODOVOD

Javni vodovod je sistem vodovodov, objektov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v omrežje, s pomočjo katerega se zagotavlja preskrba s pitno vodo. Objekti in naprave javnega vodovoda so lokalna komunalna oprema. Sistem delimo na primarni in sekundarni del.

**Za potrebe izdelave odloka za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se za javni vodovodni sistem v Občini Vipava štejejo vodovodi in objekti javnega vodovodnega sistema, ki jih upravlja Komunalno stanovanjsko podjetje Ajdovščina in se vodijo v iObčini.**



Slika 5: Javno vodovodno omrežje v občini Vipava (KSD Ajdovščina, 2025).

Javno vodovodno omrežje v Občini Vipava obsega 102 km vodooskrbnih cevi, 10 črpališč in 19 vodohranov primarnega, sekundarnega in terciarnega omrežja po podatkih upravljavca KSD Ajdovščina.

Samostojni hišni priključki niso predmet elaborata oz. podlag za odmero komunalnega prispevka<sup>3</sup>.

Vodovodno omrežje	Dolžina
Vodooskrbne cevi	102.406 m
Črpališče	10
Vodohran	19

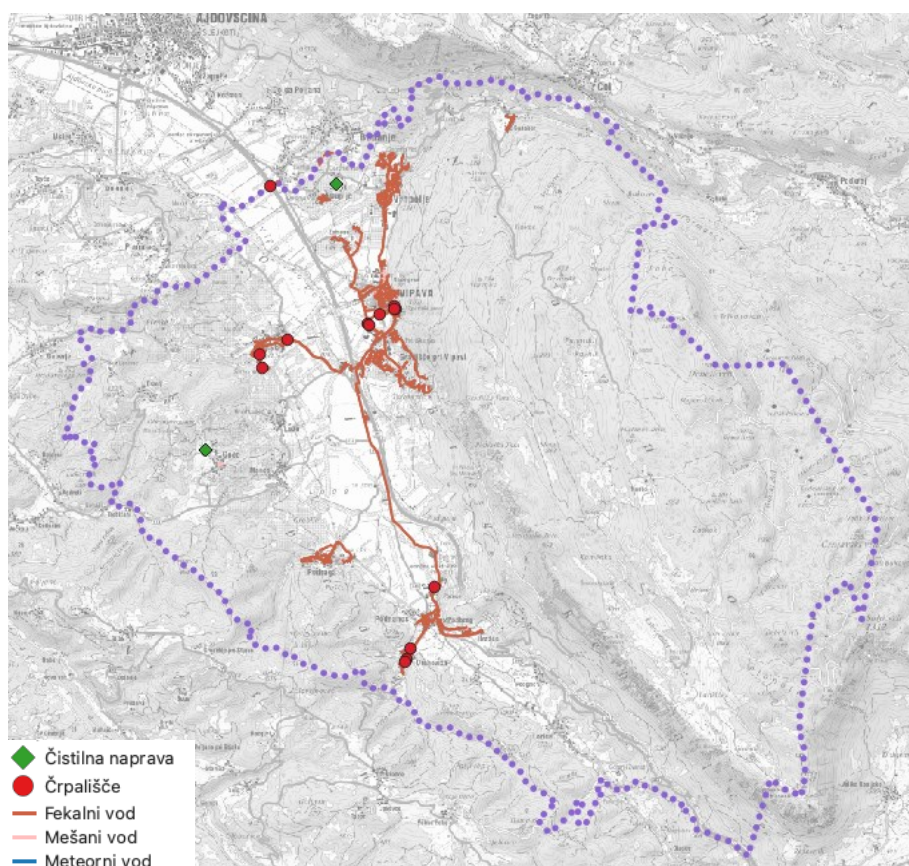
<sup>3</sup> V osnutku elaborata je vključeno primarno, sekundarno in terciarno omrežje. Hišnih priključkov na podlagi katastra GI ni možno izločiti. Do priprave končnega poročila se priporoča uskladitev podatkov z evidenco upravljavca javnega vodovodnega omrežja v Občini Vipava.

### 3.3 KANALIZACIJA

Javna kanalizacija je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v kanalizacijsko omrežje, s pomočjo katerega se zagotavlja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih javnih površin. Objekti in naprave javne kanalizacije so lokalna komunalna oprema.

Priključki stavb na javno kanalizacijo, pretočne ter nepretočne greznice niso objekti javne kanalizacije. Priključek stavbe na javno kanalizacijo je kanalski vod ter z njim povezane tehnološke naprave kot so peskolov, lovilec olj in črpališče za prečrpavanje odpadne vode, ki so namenjeni odvajanju odpadne vode v omrežje javne kanalizacije.

Javno kanalizacijsko omrežje v Občini Vipava obsega 50.711 m kanalizacijskih vodov po podatkih upravljavca KSD Ajdovščina.



Slika 6: Kanalizacijsko omrežje in objekti v občini Vipava.

Samostojni hišni priključki niso predmet elaborata oz. podlag za odmero komunalnega prispevka.



<b>Kanalizacijske cevi</b>	50.711 m
<b>Čistilna naprava</b>	2
<b>Črpališče</b>	14

### 3.4 JAVNE POVRŠINE

Med obstoječo komunalno opremo spadajo tudi javne površine v lasti občine kot so trgi, pločniki, javna parkirišča, parki, zelenice, komunalni otoki za ločevanje odpadkov, prostori za smetnjake, otroška igrišča in druge površine, ki služijo prebivalcem.

Evidenca teh površin na Občini Vipava ni na voljo (Občina Vipava, 2019), zato so podatki o javnih površinah privzeti iz evidence dejanske rabe poseljenih zemljišč (MNVP, 2021). V osnutku elaborata se za javne površine upoštevajo območja dejanske rabe poseljenih zemljišč v Občini Vipava z naslednjimi vrstami dejanske rabe:

- območje parka,
- območje ostalih odprtih površin v javni lasti,
- območje komunalne zelenice,
- območja za šport in rekreacijo.



## 4 OSKRBNA OBMOČJA

### 4.1 SPLOŠNO O OSKRBNIH OBMOČJIH

Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Možnost priključevanja na posamezno komunalno opremo je različno definirana, saj so bistvene razlike med možnostjo uporabe omrežij (vodovod, kanalizacija, ipd.) in cestami ter drugimi javnimi površinami.

Oskrbna območja se določijo za posamezno vrsto komunalne opreme. Poleg možnosti priključitve oz. možnosti uporabe komunalne opreme je bilo osnovno vodilo pri oblikovanju oskrbnih območij za vse vrste komunalne opreme enakomerna in pravična razporeditev stroškov izgradnje komunalne opreme na vse uporabnike.

Iz 7. odstavka 29. Člena Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3), izhaja, da **vklučenost zemljišča (grafični prikaz oskrbnega območja), na katerem je objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, v oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, ni pogoj za odmero komunalnega prispevka.**

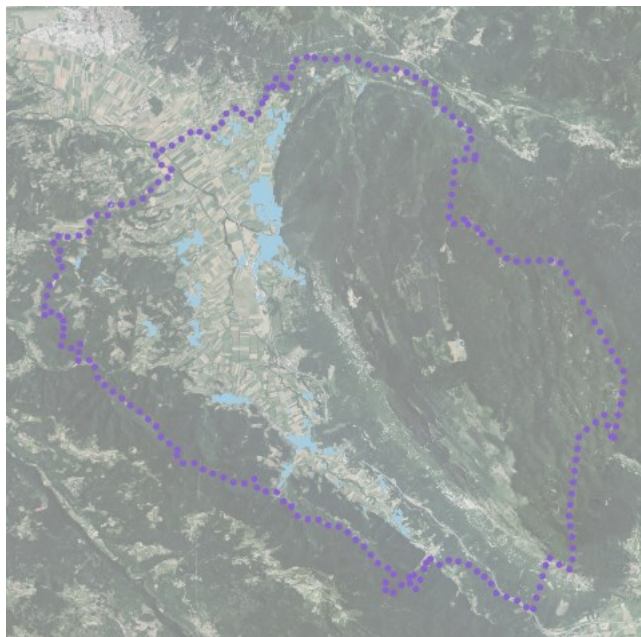
V primerih, kjer se objekti nimajo možnosti priključiti na kanalizacijo komunalnih odpadnih voda ali vodovod in ta z zakonom ni obvezna, lastniki niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

Ime oskrbnega območja sestoji iz oznake za komunalno opremo: **CE, VO, KA, JP**. Oskrbna območja pokrivajo poseljena območja in območja predvidene poselitve (v skladu s prostorskimi akti), brez območij za katere se predvideva sprejem ločenega programa opremljanja za novo komunalno opremo (območja predvidenih podrobnih prostorskih aktov).

## 4.2 CESTE

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

Za ceste je določeno eno oskrbno območje za celotno občino Vipava, kot je razvidno iz Slike 7.



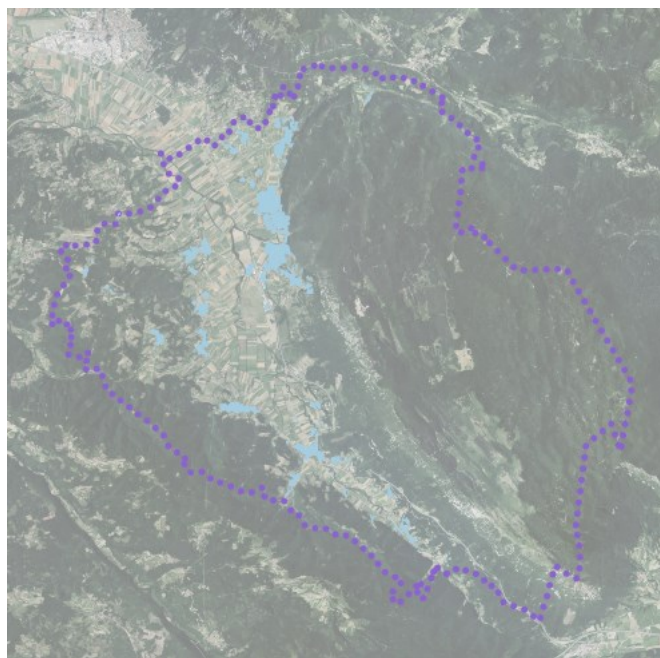
*Slika 7: Oskrbno območje cestnega omrežja (CE).*

Oskrbno območje cestnega omrežja (CE) je prikazano tudi v grafičnem delu elaborata (Priloga 1).

#### 4.3 VODOVOD

Na območjih, kjer je vodovodno omrežje že zgrajeno, je priključitev nanj obvezna. V primeru, da vodovodno omrežje še ni zgrajeno, se komunalni prispevek odmeri šele, ko je priključitev dejansko možna.

Pri določitvi oskrbnih območij smo upoštevali tudi vpliv oddaljenosti vodovodnega omrežja od objekta, ki je definirana v Odloku o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Vipava (Ur. l. RS, št. 39/2010) iz katerega sledi, da priključitev na vodovod ni obvezna, v kolikor se objekt nahaja več kot 200 m od vodovodnega omrežja oziroma v kolikor je izvedba priključka na javni vodovod povezana z nesorazmernimi stroški.



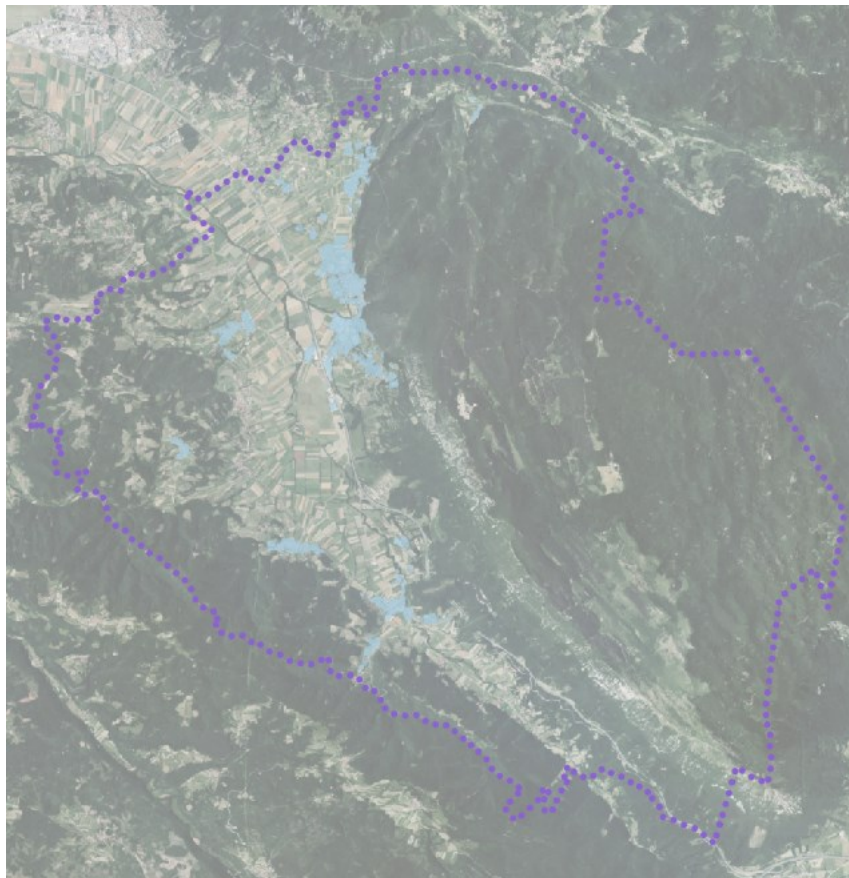
*Slika 8: Oskrbno območje vodovodnega omrežja (VO).*

Oskrbno območje vodovodnega omrežja (VO) je prikazano tudi v grafičnem delu elaborata (Priloga 2).

#### 4.4 KANALIZACIJA

Na območjih, kjer je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje in je priključitev tehnično možna, je priključitev obvezna. Na ostalih območjih se lahko obravnava odvajanje odpadnih komunalnih voda individualno (greznice in ostale male čistilne naprave). V primeru, da kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno se komunalni prispevek odmeri šele po izgradnji, ko je možna priključitev.

Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Vipava (Uradni list RS, št. 36/2019) določa, da če dolžina kanalizacijskega priključka ne presega 100 metrov in pri tem ne nastanejo nesorazmerno visoki stroški glede na koristi za okolje se mora objekt nanjo priključiti.



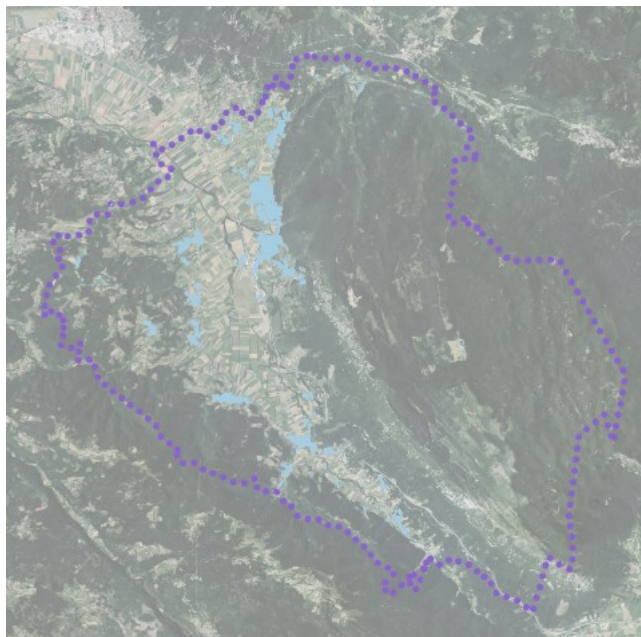
*Slika 9: Oskrbno območje kanalizacijskega sistema (KA).*

Oskrbno območje kanalizacijskega omrežja (KA) je prikazano tudi v grafičnem delu elaborata (Priloga 3).

#### 4.5 JAVNE POVRŠINE

Oskrbno območje javnih površin so v osnovi vsa poselitvena območja, ki imajo dostop do javnih površin. Javne površine se štejejo med t. i. kolektivno komunalno opremo, za katero je značilno, da je konkreten uporabnik težko določljiv.

Zato je za javne površine določeno eno oskrbno območje za celotno občino Vipava, kot je razvidno iz naslednje slike.



*Slika 10: : Oskrbno območje cestnega omrežja (JP).*

Oskrbno območje javnih površin (JP) je prikazano tudi v grafičnem delu elaborata (Priloga 4).



## 5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se določijo za oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na območju celotne občine. Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

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

### 5.1 STROŠKI KOMUNALNE OPREME

#### 5.1.1 SPLOŠNO O STROŠKIH

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3) v 22. členu določa, da se stroški obstoječe komunalne opreme določijo na podlagi:

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

Osnova za določanje stroškov na območju občine Vipava so ocene stroškov obstoječe komunalne opreme, določene na podlagi nadomestitvenih stroškov v elaboratu za pripravo Odloka o komunalnem prispevku za obstoječo komunalno opremo Občine Vipava (Občina Vipava, 2019).

V elaboratu 2019 so podane ocene stroškov za cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje na tekoči meter ter za javne površine na kvadratni meter komunalne opreme. Ocena vključuje javno omrežje s pripadajočimi objekti.

#### 5.1.2 CESTE

Vir podatkov za nadomestitvene stroške omrežja obstoječih občinskih cest je povzet po elaboratu 2019 (Občina Vipava, 2019). Povprečna vrednost cest na tekoči meter je bila ocenjena na podlagi povprečnih cen za gradnjo in podatkov upravljavca ter znaša 210 EUR/m. Za potrebe izdelave tega odloka se upošteva revalorizirana vrednost na podlagi stopnje inflacije v obdobju november 2019 in februar 2025 kot jo določa Statistični urad RS.

Revalorizirana ocena nadomestitvenih stroškov za ceste in pripadajočih objektov je **255 EUR/m**.

Stroški obstoječega cestnega omrežja so podani v naslednji preglednici.



*Preglednica 10: Stroški obstoječih cest v Občini Vipava:*

CESTE (CE)	DOLŽINA [ m]	STROŠKI NA ENOTO [EUR/m]	SKUPNI STROŠKI [EUR]
<b>Občinske ceste</b>	<b>121.118</b>	<b>255</b>	<b>30.892.023</b>

### 5.1.3 VODOVOD

Vir podatkov za nadomestitvene stroške obstoječega vodovodnega omrežja je povzet po elaboratu 2019 (Občina Vipava, 2019).

Povprečna vrednost tekočega metra vodovoda, vključno z napravami (zajetja, rezervoarji, jaški, črpališča, raztežilniki, itd.) na tekoči meter je bila ocenjena 175 EUR/m. Za potrebe izdelave tega odloka se upošteva revalorizirana vrednost na podlagi stopnje inflacije v obdobju november 2019 in februar 2025 kot jo določa Statistični urad RS.

Revalorizirana ocena nadomestitvenih stroškov za vodovodno omrežje in pripadajočih objektov **je 213 EUR/m.**

Stroški obstoječega vodovodnega omrežja so podani v naslednji preglednici.

*Preglednica 11: Stroški obstoječega vodovoda v Občini Vipava:*

Vodovod (VO)	DOLŽINA /število	STROŠKI NA ENOTO [EUR/m]	SKUPNI STROŠKI [EUR]
<b>Vodooskrbne cevi</b>	<b>102.406 m</b>	<b>213</b>	<b>21.766.160</b>



#### 5.1.4 KANALIZACIJA

Vir podatkov za nadomestitvene stroške obstoječega kanalizacijskega omrežja je povzet po elaboratu 2019 (Občina Vipava, 2019).

Za potrebe izdelave tega odloka se upošteva revalorizirana vrednost na podlagi stopnje inflacije v obdobju november 2019 in februar 2025 kot jo določa Statistični urad RS.

Revalorizirana ocena nadomestitvenih stroškov za kanalizacijsko omrežje in pripadajočih objektov je **213 EUR/m**.

Stroški obstoječega vodovodnega omrežja so podani v naslednji preglednici.

*Preglednica 12: Stroški obstoječe kanalizacije v Občini Vipava:*

Kanalizacija (KA)	DOLŽINA /število	STROŠKI NA ENOTO [EUR/m]	SKUPNI STROŠKI [EUR]
Kanalizacijsko omrežje	50.711 m	340	
Drugi objekti			
			<b>22.103.843</b>

#### 5.1.5 JAVNE POVRŠINE

Vir podatkov za nadomestitvene stroške obstoječih javnih površin je povzet po elaboratu 2019 (Občina Vipava, 2019).

Povprečna vrednost kvadratnega metra javnih površin je bila ocenjena na 40 EUR/m. Za potrebe izdelave tega odloka se upošteva revalorizirana vrednost na podlagi stopnje inflacije v obdobju november 2019 in februar 2025 kot jo določa Statistični urad RS.

Revalorizirana ocena nadomestitvenih stroškov za javne površine je **49 EUR/m<sup>2</sup>**.

Stroški obstoječih javnih površin so podani v naslednji preglednici.

*Preglednica 13: Stroški obstoječih javnih površin v Občini Vipava:*

Javne površine (JP)	POVRŠINA	STROŠKI NA ENOTO [EUR/m <sup>2</sup> ]	SKUPNI STROŠKI [EUR]
Javne površine	38.391 m	49	<b>1.865.124</b>



#### 5.1.6 POVZETEK STROŠKOV KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški izgradnje obstoječe komunalne opreme znašajo 76.627.151 EUR.

*Preglednica 14: Skupni stroški izgradnje obstoječe komunalne opreme v Občini Vipava.*

OSKRBNO OBMOČJE	OZNAKA	STROŠKI [EUR]
<b>Ceste</b>	<b>CE</b>	<b>30.892.023</b>
<b>Vodovod</b>	<b>VO</b>	<b>21.766.160</b>
<b>Kanalizacija</b>	<b>KA</b>	<b>22.103.843</b>
<b>Javne površine</b>	<b>JP</b>	<b>1.865.124</b>
<b>Skupaj</b>		<b>76.627.151</b>



## 5.2 PRERAČUN STROŠKOV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

Stroški obstoječe komunalne opreme so preračunani na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na naslednji način:

$$C_{po}(i) = So(i) / \sum AGP(i)$$

$$C_{to}(i) = So(i) / \sum AOBJEKT(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

*$C_{po}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  gradbene parcele stavbe,*

*$C_{to}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta,*

*$So(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,*

*$\sum AGP(i)$ : ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,*

*$\sum AOBJEKT(i)$ : ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,*

*$i$ : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme*

Za potrebe preračuna stroškov na enoto mere je potrebno oceniti:

- vsoto površin gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste komunalne opreme,
- vsoto bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.

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

**Vsota bruto tlorisnih površin objektov** je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

### 5.2.1 DOLOČANJE VSOTE POVRŠIN GRADBENIH PARCEL STAVB

Vsota površin gradbenih parcel stavb je vsota zemljiških parcel oziroma njihovih delov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, na katerih je v skladu s prostorskim



izvedbenim aktom dovoljeno graditi stavbo ali je že zgrajena stavba, za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Vsota površin gradbenih parcel je površina gradbenih parcel v posameznem oskrbnem območju, na katerih je v skladu z Občinskim prostorskim načrtom občine Vipava možna gradnja, od katerih se odšteje površine:

- območja predvidenih OPPN ki še niso zgrajena in za katera bo sprejet program opremljanja za novo komunalno opremo.
- površine javnega dobrega (površine cest, vodotokov, parkirišč, igrišč, parkov ipd.) so privzete iz dejanske rabe javne ceste in železniške infrastrukture, dejanske rabe poseljenih zemljišč ter površine za gradnjo infrastrukture in zelene površine iz OPN

#### Določanje vsote bruto tlorisnih površin objektov

Vsota bruto tlorisnih površin objektov je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Kot vsota bruto tlorisnih površin na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine obstoječih objektov ter ocenjene bruto tlorisne površine na še prostih nepozidanih zemljiščih.

Vsota bruto tlorisnih površin obstoječih stavb je izračunana na podlagi podatkov katastra nepremičnin. Grafične podatke o stavbah po podatkih katastra nepremičnin smo uporabili za identifikacijo lege obstoječih stavb na posameznih oskrbnih območjih, za pregled namembnosti stavbe in za izračun bruto tlorisnih površin stavb (oz. delov stavb) na posameznem oskrbnem območju. Pri preračunu neto tlorisne površine v bruto tlorisno površino smo uporabili faktor 1,2 (pri obratnem preračunu pa se skladno z Uredbo uporabi faktor 0,83).

Vsota bruto tlorisnih površin predvidenih stavb je ocena bruto tlorisnih površin stavb, ki jih je še možno zgraditi na prostih nepozidanih površinah v posameznem oskrbnem območju. Izračuna se jo na podlagi podatkov o prostih površinah oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih ter na podlagi določil veljavnega prostorskega akta (faktor izrabe, faktor zazidanosti, velikost gradbene parcele, ipd.) na območju. Tovrstnih določil v Občinskem prostorskem načrtu občine Vipava ni, zato je bila izvedena ocena.

Vsoto bruto tlorisnih površin smo zato izračunali v dveh korakih. V prvem smo identificirali proste površine na podlagi preseka zemljišč, ki so v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta občine Vipava, namenjena gradnji ter pozidanih zemljišč po podatkih dejanske rabe javne cestne in železniške infrastrukture ter dejanske rabe poseljenih zemljišč. Sledil je ročni pregled prostih površin in preveritev z dejanskim stanjem na ortofotih ter ustreznost oblike in velikosti zemljišč.

Ker v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava ni opredeljenih faktorjev zazidanosti in izrabe (FZ, FIZ) smo vsoto dopustnih bruto tlorisnih površin pridobili tako, da smo izračunali povprečno bruto tlorisno površino obstoječih stavb po posameznih območjih karakteristične pozidave in te podatke nato pripisali prostim površinam ter izračunali predvidene bruto tlorisne površine stavb.



## 5.2.2 PRERAČUN STROŠKOV NA ENOTO MERE PO OSKRBNIH OBMOČJIH

Preračun stroškov komunalne opreme na m<sup>2</sup> parcele ( $C_{po(i)}$ ) in m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta ( $C_{to(i)}$ ) po oskrbnih območjih je prikazan v tabelah v nadaljevanju.

*Preglednica 15: Preračun stroškov komunalne opreme na m<sup>2</sup> parcele ( $C_p$ ) in m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta ( $C_t$ ) po oskrbnih območjih.*

Oskrbno območje	STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME [EUR]	VSOTA POVRŠIN GRADBENIH PARCEL [m <sup>2</sup> ]	VSOTA BRUTO TLORISNIH POVRŠIN STAVB [m <sup>2</sup> ]	C <sub>p</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]	C <sub>t</sub> [EUR/m <sup>2</sup> ]
CE	30.892.023	2.394.216	958.834	12,90	32,22
VO	21.766.160	2.349.928	776.864	9,26	23,17
KA	22.103.843	1.938.592	939.505	11,40	28,45
JP	1.865.124	2.394.216	958.834	0,78	1,95



### 5.3 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_o$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_o$ ) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta  $F_n$  in
- $psz(i)$ : prispevna stopnja zavezanca (%).

#### 5.3.1 RAZMERJE MED DELEŽEM PARCELE IN DELEŽEM BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je lahko od 30 do 70 odstotkov oz. od 0,3 do 0,7. Enako velja za delež bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka, le da mora biti seštevek obeh 1.

Na podlagi usmeritve občine se upošteva večji vpliv stavbe.

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ( $Dp$ ) je **30%** oz. 0,3, delež bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka ( $Dt$ ) pa je 0,7 oz. **70%**.

#### 5.3.2 FAKTOR NAMEMBNOSTI

Faktor namembnosti ( $F_n$ ) objekta se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnost, je potrebno upoštevati predpise, ki določajo klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.

Faktor  $F_n$  se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti  $F_n$  za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3. Vrednosti  $F_n$  za gradbene inženirske objekte se določijo v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3.

Če občina v odloku za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezno vrsto objekta ne določi vrednosti  $F_n$ , se šteje, da je  **$F_n$  za stavbe 1,  $F_n$  za gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege pa 0,5.**



Preglednica 16: Predlog faktorjev namembnosti za posamezne vrste objektov po CC-SI klasifikaciji.

CC-SI - klasifikacijska raven področja	CC-SI - klasifikacijska raven razreda		F <sub>n</sub>
<b>Stavbe</b>	1110	Enostanovanjske stavbe	1,0
	1121	Dvostanovanjske stavbe	1,0
	1122	Večstanovanjske stavbe	0,8
	1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
	1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	1,0
	1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,0
	1220	Poslovne in upravne stavbe	1,0
	1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,0
	1251	Industrijske stavbe	0,8
	1252	Rezervoarji, silosi in skladišča	0,8
	1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	0,7
	1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	0,7
	1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,7
	1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	0,7
	1265	Stavbe za šport	0,7
	1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
	1272	Obredne stavbe	0,7
	1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,7

Faktor namembnosti objekta (F<sub>n</sub>) za gradbeno inženirske objekte je 0,5.

Faktor namembnosti objekta (F<sub>n</sub>) za druge gradbene posege je 0,5.



### 5.3.3 PRISPEVNA STOPNJA ZAVEZANCA

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

*Preglednica 17: Osnutek prispevnih stopenj*

Vrsta komunalne opreme	Prispevna stopnja (%)
Ceste	<b>22</b>
Vodovodno omrežje	<b>24</b>
Kanalizacijsko omrežje	<b>39</b>
Javne površine	<b>52</b>

### 5.3.4 RAČUNSKI FAKTOR POVRŠINE

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine ( $F_p$ ). Občina lahko določi vrednost  $F_p$  za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.  $F_p$  se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme.

Računski faktor površine ( $F_p$ ) je 2,5.



### 5.3.5 OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV

Plačilu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je zavezanec oproščen skladno z 240. členom ZUreP-3 v naslednjih primerih:

- Če se objekt nadomešča zaradi naravne ali druge nesreče, se v obsegu nadomeščenega objekta ne plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, in sicer ne glede na to, ali se objekt zgradi na isti ali drugi lokaciji.
- Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za objekte, investitor katerih je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina.
- Če je občina ali oseba iz prejšnjega odstavka investitor le za del objekta, se oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo upošteva le za ta del objekta.

Občina lahko skladno z 241. členom ZUreP-3 z odlokom predpiše občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka.

Občina lahko ob upoštevanju razvojnih dokumentov predpiše oprostitve plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, in sicer:

- delno oprostitve do višine 50 odstotkov za posamezne vrste stanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
- delno ali celotno oprostitve za posamezne vrste nestanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
- delno oprostitve do višine 50 odstotkov za prizidavo obstoječega objekta.

Občina lahko predpiše oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo za stavbe, ki so enostavni objekti in se v skladu s tem zakonom štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.

V osnutku odloku, ki je priloga tega elaborata, so predvidene naslednje olajšave:

- nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI: 1271) v višini 50 %,
- enostavnih objektov, ki se štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta v višini 100 %
- prizidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta v višini 50 %.



## 6 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Občina odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v skladu z 29. členom Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju Uredba).

Občina odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi **graditve objekta** ali zaradi **izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča**.

- Za odmero zaradi graditve objekta se po Uredbi šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.
- Občina lahko po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo tudi potem, ko je komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se **objekt naknadno priključuje na novo vrsto obstoječe komunalne opreme, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen**, in pri tem ne gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri z odmerno odločbo. Če se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerja zaradi graditve objekta, ki se posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo preko nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali pogodbe o opremljanju, se izda ena odmerna odločba, s katero se odmeri komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo.

Komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti se odmeri, če se zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, na katero se obstoječi objekt doslej ni mogel priključiti oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča iz prejšnjega odstavka se ne štejejo:

- izboljšave, ki so posledica napredka tehnike,
- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim, tehničnim in okoljskim standardom in
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Vključenost zemljišča, na katerem je objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, v oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme ni pogoj za odmero komunalnega prispevka.

Vrste objektov, za katere se odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo so navedene v Prilogi 1 Uredbe.



## 6.1 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v skladu s 30. členom Uredbe se najprej določijo vrste obstoječe komunalne opreme, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

- če se **komunalni prispevek odmerja zaradi graditve**, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če se objekt na obstoječo komunalno opremo priključuje posredno prek nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali prek nove komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, za katero program opremljanja ni sprejet, se posamezna vrsta komunalne opreme določi na podlagi programa opremljanja oziroma pogodbe o opremljanju;
- če se **komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti**, se komunalna oprema določi ob smiselnem upoštevanju prej navedenega glede izboljšanja opremljenosti.

### Izračun za stavbe

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se za stavbe izračuna v skladu s 30. Členom Uredbe. Komunalni prispevek se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times Cp_o(i) \times Dp_o) + (A_{STAVBA} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$ : znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- $A_{GP}$ : površina gradbene parcele stavbe,
- $Cp_o(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  gradbene parcele stavbe,
- $Dp_o$ : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $A_{STAVBA}$ : bruto tlorisna površina stavbe,
- $Ct_o(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta,
- $Dt_o$ : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $F_n$ : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$ : prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- $i$ : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, razen za stavbe, ki se jim gradbene parcele ne določijo zato, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.



### **Izračun za gradbeno inženirske objekte**

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

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = A_{\text{GIO}} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n \times p_{sz}(i)$$

Oznake pomenijo:

- $A_{\text{GIO}}$ : površina gradbenega inženirskega objekta,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno pri stavbah.

### **Skupni komunalni prispevek**

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}} = \sum KP_{\text{obstoječa}}(i)$$

pri čemer je  $KP_{\text{obstoječa}}$  znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

## **6.2 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO PRI PRIKLJUČEVANJU PREK NOVE KOMUNALNE OPREME**

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi v skladu z 31. členom uredbe na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{\text{nova}}(i) - KP_{\text{obstoječa}}(i) \geq 0$ ), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{\text{nova}}(i) - KP_{\text{obstoječa}}(i) \leq 0$ ), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi:  $KP_{\text{obstoječa}}(i) - KP_{\text{nova}}(i)$ .

## **6.3 OBRAZLOŽITEV GLEDE BRUTO POVRŠIN STAVB**

Uredba v 11. tč. 2. člena določa, da se bruto tlorisno površino stavbe določi v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana



s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836.

Obrazložitev glede standarda SIST ISO 9836 ter bruto tlorisnih površin stavb je v nadaljevanju povzeta po pojasnilih, objavljenih na spletnih straneh ministrstva za naravne vire in prostor (MOP, 2021).

Standard SIST ISO 9836 v točki 5.3.3.1 določa, da je bruto tlorisna površina skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so delno ali v celoti pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov. Bruto tlorisna površina se v skladu s standardom določa za naslednje površine:

- a) tlorisne površine, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite
- b) tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite in
- c) tlorisne površine, ki so obdane z elementi in niso pokrite.

Standard SIST ISO 6707-1 v točki 4.4 določa, da je etaža prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali prostor med zadnjo stropno konstrukcijo in streho. Bruto tlorisna površina je v skladu s točko 5.1.3.2 standarda SIST ISO 9836 sestavljena iz neto tlorisne površine in tlorisne površine, ki jo zavzema konstrukcija, pri tem pa se neto tlorisna površina med drugim ne ugotavlja za prostor znotraj prezračevalnih streh.

Pri izračunu komunalnega prispevka je treba upoštevati celotno bruto tlorisno površino stavbe, pri čemer se lahko bruto tlorisna površina določa le za površine, ki se lahko štejejo za etažo. Nebivalna klet se glede na definicijo etaže v standardu šteje SIST ISO 6707-1 šteje za etažo. Enako velja tudi za dostopno podstrešje, ki ni izkoriščeno ga pa je možno uporabiti. Standard SIST ISO 6707-1 namreč v točki 4.6 podstrešje opredeljuje kot dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, ki ni namenjen bivanju, ponavadi pa je namenjen shranjevanju. Iz navedenega sledi, da se pri izračunu komunalnega prispevka upoštevajo tudi bruto tlorisne površine nebivalne kleti in dostopnega neizkoriščenega podstrešja. Drugače pa je pri nedostopnih podstrešjih. Nedostopni prostor pod streho se ne šteje za etažo temveč za prostor znotraj prezračevane strehe, zato se bruto tlorisna površina ne določa in tudi ne upošteva pri izračunu komunalnega prispevka.

Za določitev in navedbo pravih bruto tlorisnih površin v DGD odgovoren projektant. Če občina ugotovi, da površine v DGD niso pravilno določene, lahko v skladu s določbami ZUP investitorja pozove k odpravi nepravilnosti.



## 7 GRAFIČNI DEL

Grafični del elaborata vsebuje prikaze obstoječe komunalne opreme in oskrbnih območij obstoječe komunalne opreme.

Grafični prikazi so izdelani za vsako posamezno obstoječo komunalno opremo na preglednih kartah v merilu 1 : 25 000, ki so priloženi temu elaboratu.

**Karta 1:** Prikaz oskrbnega območja za prometno omrežje in obstoječega prometnega omrežja (Priloga 1)

**Karta 2:** Prikaz oskrbnega območja za vodovodno omrežje in obstoječega vodovodnega omrežja (Priloga 2)

**Karta 3:** Prikaz oskrbnega območja za kanalizacijsko omrežje in obstoječega kanalizacijskega omrežja (Priloga 3)

**Karta 4:** Prikaz oskrbnega območja za javne površine (Priloga 4)



## 8 PREDLOG ODLOKA

Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vipava priloga tega elaborata (Priloga 5).



## 9 VIRI

1. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3). 2021. Uradni list RS, št. [199/21](#), [18/23](#) – ZDU-10, [78/23](#) – ZUNPEOVE, [95/23](#) – ZIUOPZP in [23/24](#).
2. Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, 2019. Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3.
3. SURS, 2022. Občina Vipava. Pridobljeno 25. 11. 2024. <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/195>
4. SURS, 2024. Podatkovna baza SI-STAT. Pridobljeno 25. 11. 2024. <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/2640010S.px/table/tableViewLayout2/>
5. Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 5 Občinskega prostorskega načrta Občine Vipava. 2017. Uradni list RS, št. 69/17.
6. Grafični del SD OPN Občine Vipava št. 5. Pridobljeno 30. 8. 2024. [https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski\\_akt\\_podrobnosti.xhtml?postopekId=255093](https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255093)
7. Geodetska uprava RS (GURS). 2024. Kataster gospodarske infrastrukture, prometno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Pridobljeno: 12. 10. 2024. <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>
8. Geodetska uprava RS (GURS). 2024. Kataster nepremičnin, podatki o stavbah. Pridobljeno: 20. 10. 2024. <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>
9. Geodetska uprava RS (GURS). 2024. Register prostorskih enot. Pridobljeno: 20. 10. 2024. <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>
10. Ministrstvo za naravne vire in prostor. 2024. Predlog poseljenih zemljišč. Pridobljeno 30. 8. 2024. <https://pis.eprostor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc?lang=sl>
11. Ministrstvo za infrastrukturo. 2024. Evidenca dejanske raba javne cestne in železniške infrastrukture. Pridobljeno 11. 10. 2024. <https://portal.drsc.si/draba>
12. Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme. 2018. Uradni list RS, št. 66/2018.
13. Pravilnik o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag. 2022. Uradni list RS št. 89/2022.
14. Zakon o cestah (ZCes-2). 2022. Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE.
15. Občina Vipava. 2019. Elaborat za pripravo Odloka o komunalnem prispevku za obstoječo komunalno opremo Občine Vipava.
16. Ministrstvo za okolje in prostor (MOP). 2021. Najpogostejša vprašanja s področja opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka. Pridobljeno 20.10.2024. [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Zemljiska\\_politika/pogosta\\_vprasanja\\_opremljanje\\_stavbnih\\_zemljisc.docx](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Zemljiska_politika/pogosta_vprasanja_opremljanje_stavbnih_zemljisc.docx)