



Naročnik:
OBČINA KANAL OB SOČI
Trg svobode 23
5213 KANAL

Predlog Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Kanal ob Soči

Pripravil:

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

direktor: Igor Martinšek

Datum: avgust 2007

Projekt: Izdelava programa opremljanja zemljišč za gradnjo v
Občini Kanal ob Soči

Naročnik: Občina Kanal ob Soči
Trg svobode 23
5213 Kanal

Številka projekta: 019-2007

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

Vodja projekta: Igor Martinšek, direktor

KAZALO

1. PREDLOG ODLOKA	Error! Bookmark not defined.
2. PREGLED STANJA NA PODROČJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA	13
3. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	Error! Bookmark not defined.
3.1. Pojmi in kratice	Error! Bookmark not defined.
3.2. Podatki o naročniku	Error! Bookmark not defined.
3.2.1. Naročnik	Error! Bookmark not defined.
3.2.2. Izdelovalec	Error! Bookmark not defined.
3.3. Namen izdelave programa opremljanja	Error! Bookmark not defined.
3.4. Opis območja opremljanja	Error! Bookmark not defined.
3.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja	Error! Bookmark not defined.
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	Error! Bookmark not defined.
4.1. Opis stanja obstoječe komunalne infrastrukture	Error! Bookmark not defined.
4.1.1. Vodovod	Error! Bookmark not defined.
4.1.2. Kanalizacija in čistilna naprava	Error! Bookmark not defined.
4.1.3. Ceste	Error! Bookmark not defined.
4.1.4. Javne površine	Error! Bookmark not defined.
4.1.5. Plinovodno omrežje	Error! Bookmark not defined.
4.1.6. Javna razsvetljava	Error! Bookmark not defined.
4.1.7. Ravnanje z odpadki	Error! Bookmark not defined.
4.2. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture	Error! Bookmark not defined.
4.2.1. Vodovod	Error! Bookmark not defined.
4.2.2. Kanalizacija in čistilna naprava	Error! Bookmark not defined.
4.2.3. Ceste	Error! Bookmark not defined.
4.2.4. Javna razsvetljava	Error! Bookmark not defined.
4.3. Površine obračunskih območij	Error! Bookmark not defined.
4.3.1. Vodovod	Error! Bookmark not defined.
4.3.2. Kanalizacija in čistilna naprava	Error! Bookmark not defined.
4.3.3. Ceste	Error! Bookmark not defined.
4.3.4. Javna razsvetljava	Error! Bookmark not defined.
4.4. Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture	Error! Bookmark not defined.
4.4.1. Vodovod	Error! Bookmark not defined.
4.4.2. Kanalizacija in čistilna naprava	Error! Bookmark not defined.
4.4.3. Ceste	Error! Bookmark not defined.
4.4.4. Javna razsvetljava	Error! Bookmark not defined.
4.5. Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (S_o)	Error! Bookmark not defined.
5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	Error! Bookmark not defined.
5.1. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote	Error! Bookmark not defined.
5.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})	Error! Bookmark not defined.
5.3. Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)	Error! Bookmark not defined.
5.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev	Error! Bookmark not defined.
5.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	Error! Bookmark not defined.
5.6. Izračun komunalnega prispevka	Error! Bookmark not defined.

6. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM ODLOKOM	Error! Bookmark not defined.
7. GRAFIČNE PRILOGE	Error! Bookmark not defined.

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04, 75/05) in 16. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradne objave primorske novice 41/03, 17/06 in Uradni list RS št. 70/07) je Občinski svet Občine Kanal ob Soči na redni seji, dne sprejel:

ODLOK

o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Kanal ob Soči

SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, podrobnejša merila zanje in obračunska območja komunalne opreme, ki so določena v programu opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), katerega je izdelalo podjetje TerraGIS d.o.o. in je dosegljiv na sedežu občine.

2. člen (predmet komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so parcele in objekti na območju Občine Kanal ob Soči, ki so opremljeni bodisi s kanalizacijskim omrežjem, vodovodnim omrežjem, omrežjem cest ali omrežjem javne razsvetljave.

MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3. člen (obračunsko območje)

Območja, opremljanja s posamezno komunalno opremo, so prikazana v kartografskem delu programa opremljanja.

- Obračunsko območje za vodovodno omrežje je prikazano na karti 1: Vodovod – pregledna karta obračunskih območij;
- Obračunsko območje za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo, je prikazano na karti 2: Kanalizacija in čistilna naprava – pregledna karta obračunskih območij;
- Obračunsko območje za prometno opremo je prikazano na karti 3: Ceste – pregledna karta obračunskih območij;
- Obračunsko območje za javno razsvetljavo je prikazano na karti 4: Javna razsvetljava – pregledna karta obračunskih območij;

Meje območij, opremljenih s posamezno opremo, navedeno v alinejah od 1 do 6, so podrobneje prikazane na kartah, ki so sestavni del kartografskega dela programa opremljanja in so izvedene v merilu 1:5.000.

Če je ob odmeri komunalnega prispevka ugotovljeno, da objekt, ki je predmet odmere, nima možnosti priključka na posamezno komunalno opremo, ki je s programom opremljanja določena za območje, na katerem objekt leži, ali le te more uporabljati, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

4. člen

(dejanska opremljenost objekta s komunalno opremo)

Če pristojni organ občine ne odloči drugače, velja:

Vsak predvideni objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je opremljen s cestnim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da se zanj lahko izvede priključek na obstoječe javno cestno omrežje. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega cestnega omrežja, objekt ni opremljen s cestnim omrežjem.

Vsak predvideni objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je opremljen s kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja to nedvoumno razvidno. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega kanalizacijskega ali vodovodnega omrežja, objekt ni opremljen s kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem.

Vsak objekt je opremljen z javno razsvetljavo, če je objekt javne razsvetljave oddaljen od roba objekta največ 80 metrov.

5. člen

(razmerje med merilom parcele in neto tlorisno površino objekta)

Razmerje med merilom gradbene parcele (D_{pi}) in merilom neto tlorisne površine objekta (D_{ti}) je na celotnem območju opremljanja enako in znaša $D_{pi} = 0,3$ ter $D_{ti} = 0,7$.

6. člen

(faktor dejavnosti)

Faktor dejavnosti se določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok.

Faktor dejavnosti se določi po naslednjih kriterijih:

1) Faktor dejavnosti za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo se določi glede na notranjo dimenzijo (DN) kanalizacijskega priključka, kot to določa spodnja preglednica:

Dimenzija priključka – notranji premer DN (v mm)	K_{dejavnosti}
do vključno 150	1,00
nad 150 do vključno 200	1,25
nad 200	1,50

2) Faktor dejavnosti za vodovodno omrežje se določi glede na notranjo dimenzijo (DN) vodovodnega priključka, kot to določa spodnja preglednica:

Dimenzija priključka – notranji premer DN (v mm)	K_{dejavnosti}
do vključno 20	1,00
nad 20 do vključno 50	1,25
nad 50	1,50

3) Faktor dejavnosti za področja cest, javno razsvetljava in ravnanje z odpadki se določi na naslednji način:

Vrsta objekta	K_{dejavnosti}
Sekundarna bivališča	1,50
Poslovni prostori za pretežno storitveno dejavnost	1,25
Stanovanjske stavbe	1,00
Prostori, ki niso navedeni drugje	1,00
Proizvodni, obrtni in skladiščni objekti	0,80
Proizvodni, obrtni in servisni objekti na območjih, ki so plansko namenjeni tem dejavnostim	0,60
Nestanovanjski kmetijski objekti, drugi pomožni gospodarski objekti, preprosti objekti, športni objekti	0,50

7. člen

(stroški opremljanja m_2 gradbene parcele (C_{pi}) in neto tlorisne površine objekta (C_{ti}) s posamezno komunalno opremo)

Stroški opremljanja m_2 gradbene parcele in neto tlorisne površine objektov se obračunajo z upoštevanjem preglednice 1, pri čemer se za določitev posameznega območja opremljanja s posamezno komunalno opremo smiselno upoštevajo določila 3. člena tega odloka.

Preglednica 1: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo

Postavka	C_{pi}	C_{ti}
1. Vodovod	1,09	7,63
2. Kanalizacija in čistilne naprave	1,35	9,44
3. Ceste	1,58	11,66
4. Javna razsvetljava	0,14	1,03

Pomen C_{pi} in C_{ti} je naslednji:

C_{pi} - stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja, določeni na dan 1.8.2007;

C_{ti} - stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja, določeni na dan 1.8.2007.

8. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno komunalno opremo C_{pi} in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo C_{ti}, se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela – ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$C_{pi1} = C_{pi} \cdot I$$

oziroma

$$C_{ti1} = C_{ti} \cdot I, \text{ kjer je}$$

I - verižni zmnožek povprečnih letnih indeksov za obdobje, določeno v drugem odstavku tega člena.

Stroški opremljanja iz prejšnjega člena se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja leta po sprejemu programa opremljanja oziroma njegove morebitne zadnje indeksacije, do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe.

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(izračun komunalnega prispevka)

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

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{pi} \times D_{pi}) + (K_{\text{dejavnosti}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{ti} \times D_{ti})$$

kjer je:

KP_i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture
A_{parcela}	površina gradbene parcele predvidenega objekta
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina predvidenega objekta
D_{pi}	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka
D_{ti}	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka
$K_{\text{dejavnosti}}$	faktor dejavnosti za posamezno komunalno opremo
C_{pi}	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele za posamezno vrsto komunalno opremo na območju opremljanja
C_{ti}	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja

Površina gradbene parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar gradbene parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom, se le ta določi z razmerjem med bruto in neto tlorisno površino na sledeči način:

$$\text{Površina gradbene parcele} = \text{fundus objekta} * 4$$

Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar neto tlorisne površine objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom, se le ta določi z razmerjem med bruto in neto tlorisno površino na sledeči način:

$$\text{Neto tlorisna površina} = \text{bruto tlorisna površina} * 0,8$$

10. člen

(Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

1) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi gradbeni parceli, nadomestne gradnje, ipd., se za izračun komunalnega prispevka upošteva le priključna moč objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov

opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oz. faktor dejavnosti. Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna, se zanjo obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$KP_i = K_{\text{dejavnost},i} \cdot (A_{\text{tlorisna, nova}} - A_{\text{tlorisna, obstoječa}}) \cdot C_{\text{ti1}} \cdot D_{\text{ti}}$$

2) V primeru spremembe vrste objekta ali spremembe dimenzije priključka na vodovodni ali kanalizacijski vod, za obstoječe objekte, katerim se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, ki je določen s 6. členom tega odloka. Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$KP_i = (K_{\text{dejavnost},i\text{-novi}} - K_{\text{dejavnost},i\text{-obstoječi}}) \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{\text{ti1}} \cdot D_{\text{ti}}$$

3) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot na novogradnjo.

4) Komunalni prispevek se na območju, ki je predmet investicije v izgradnjo komunalne opreme odmeri na podlagi za to opremo sprejetega programa opremljanja, ki prikaže in obračuna stroške investicije. Stroški za obstoječo – že zgrajeno – komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka.

11. člen

(izračun celotnega komunalnega prispevka)

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celotni izračunani komunalni prispevek,

KP_i komunalni prispevek, izračunan za posamezno vrsto komunalne opreme, na način iz 9. člena tega odloka.

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. člen

(način odmere komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek pristojni organ občine odmeri z odločbo.

13. člen
(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo.

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

14. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Komunalnega prispevka niso dolžni plačati investitorji naslednjih gradenj:

- pri gradnji komunalne infrastrukture,
- pri gradnji socialnih in neprofitnih stanovanj,
- pri gradnji objektov za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in
- pri gradnji objektov, ki se financirajo ali sofinancirajo iz občinskega proračuna.

Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen
(obravnavanje že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Vloge za odmero komunalnega prispevka, ki so bile vložene pred veljavnostjo tega odloka, se rešujejo v skladu s predpisi, ki so veljali v času vložitve vloge.

16. člen
(stroški priključevanja)

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

17. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o komunalnem prispevku na območju Občine Kanal ob Soči (Uradne objave Primorskih novic, 19/03) iz dne 23.5.2003.

18. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Datum:

Občina Kanal ob Soči
Župan
Andrej Maffi

2. PREGLED STANJA NA PODROČJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek občine v RS poznajo že dalj časa, saj predstavlja pomemben namenski vir za gradnjo komunalne opreme. Način njegovega obračunavanja pa je vse do danes po posameznih občinah različen. Tako občine komunalni prispevek obračunavajo od površine gradbene parcele, površine objekta, od števila objektov (na objekt), komunalnega prispevka ne obračunavajo, ipd. To pomeni, da ni enotnega načina obračunavanja komunalnega prispevka za celotno območje RS. Kakor vemo, pa predstavlja komunalni prispevek poplačilo dejanskih stroškov izgradnje komunalnega omrežja, katerega zagotovi lokalna skupnost in s tem posameznemu zavezancu omogoči dostop do komunalno opremljenega zemljišča. Tako bi vsaj moralo biti. Vendar to ni edini problem. Naslednji problem predstavlja dejstvo, da je znesek komunalnega prispevka po občinah različen. Ta razlika se kaže v več deset-kratniku njegovega zneska, medtem ko gradnja infrastrukture v različnih pogojih gradnje in gostote poselitve izkazuje zgolj nekaj-kratnik zneska. To pomeni, da komunalni prispevek po občinah ni neposredno povezan z dejanskimi stroški izgradnje komunalne opreme, temveč sledi politiki občin, ki samostojno (ne glede na vrednost izgradnje komunalne opreme) določajo njegovo višino.

S spremembo zakonodaje na tem področju leta 2003, ko je začel veljati Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1 Ur.l. RS, št 110/02), se je zakonodajalec odmere komunalnega prispevka lotil na novo. Vzpostaviti je želel nov – stroškovni princip odmere komunalnega prispevka, ki ga je sicer uvedel že Zakon o stavbnih zemljiščih leta 1997, katerega določil pa občine niso upoštevale in so komunalne prispevke obračunavale na način, ki je bil takrat predviden kot začasno možnost. Zakon o urejanju prostora je tako določil nova merila za odmero komunalnega prispevka, katere bi morale občine, če bi hotele komunalni prispevek v prihodnosti obračunavati, upoštevati. Na podlagi zakona sta bila sprejeta še dva podzakonska akta, ki sta zadeve še dodatno razjasnila in utemeljila. Tako sta predpisa, ki urejata področje odmere komunalnega prispevka Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (U.l. RS, št. 80/07) ter Pravilnik za odmero komunalnega prispevka (U.l. RS št. 117/04, 75/05). Zakon o urejanju prostora danes ne velja več. Nadomestil ga je Zakon o prostorskem načrtovanju (U.l. RS; št.33/07), kateri pa je do izdaje novih predpisov v veljavnosti zadržal podzakonska akta, sprejeta na podlagi ZUreP-a. Novi zakon tudi ni spremenil osnovnih predpostavk, ki jih je uvedel Zakon o urejanju prostora, temveč je ta določila bolj podrobno določil.

Bistvena razlika med obstoječimi predpisi občin in predpisi, ki se pripravljajo na podlagi nove zakonodaje je, da se sedaj uvaja pojem obračunskih stroškov, ki pomeni strošek, kateri bi nastal, če bi obstoječo komunalno opremo, ki se že uporablja, zgradili na novo. Ta način zagotavlja realno ovrednotenje obstoječe komunalne opreme, ki se nato prerazporedi na površine objektov in zemljišč, katere opremlja. To pomeni, da posameznik ob plačilu komunalnega prispevka plača zgolj sorazmerni del stroškov za tisto komunalno opremo, katero bo dejansko uporabljal. To je pri nekaterih občinah veljalo že sedaj, problem pa je predstavljalo dejstvo, da je bila odmera komunalnega prispevka v mestnih središčih praviloma najdražja.

[Upoštevati je potrebno, da popolnoma točen znesek, ki bi nastal z izgradnjo posameznega omrežja to le ni, se mu pa skuša kar najbolj približati. Napaka nastane predvsem zaradi nepopolnih podatkov tako katastra vodov, kot tudi katastra zemljiških parcel in evidence katastra stavb. Poleg tega je potrebno razumeti, da je omrežje kompleksen sistem in dva posamezna odseka na podobni lokaciji, podobne dimenzije ter podobne dolžine, večinoma nikoli ne prispevata enakih stroškov izgradnje, saj so ti stroški odvisni poleg osnovnih

parametrov še od vrste geološke podlage, števila križanj, zaščite kulturne dediščine, izvajanja arheoloških raziskav, stroškov odkupa in služnosti zemljišč, organiziranosti izvajalca in nenazadnje od dumpinških do prenapihnenih investicijskih vrednosti projektov iz neznanih razlogov ter še zaradi drugih nepoznanih razlogov. To pomeni, da je naša predpostavka vrednosti infrastrukture približna vrednost izvedbe primerljive infrastrukture enakih parametrov danes na trgu, ki pa se, kot je že napisano, kar najbolj poskuša približati realni vrednosti.]

Sedaj bo odmera komunalnega prispevka drugačna, saj iz stroškovnega principa izhaja dejstvo, da je gradnja na strnjenih zemljiščih praviloma cenejša od gradnje na območju razpršene poselitve. Iz tega določila izhaja možnost, da se določijo obračunska območja za posamezno komunalno opremo, ki združijo območja, na katerih se zagotavlja enaka izkoriščenost in gostota vodov. Pa tudi poselitev tega območja mora prikazovati nek enakomerni vzorec. Z vpeljavo obračunskih območij pa prihaja tudi do bistvenih razlik vrednosti posamezne komunalne opreme na obračunskih območjih, kar pomeni različne zneske komunalnega prispevka.

