

## **PREDLOG ODLOKA PRVA OBRAVNAVA**

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 3. odstavka 23. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), 5. odstavka 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 20. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 24 z dne 15.10.2006 – UPB1) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na ..... redni seji, dne ..... sprejel:

### **ODLOK o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona**

#### **SPLOŠNI DOLOČBI**

##### **1. člen (predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme program opremljanja, podlage za odmero komunalnega prispevka, podrobnejša merila zanje in obračunska območja komunalne opreme, ki so določena v programu opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), katerega je pod številko projekta 04/2008 izdelalo podjetje TerraGIS d.o.o. in je dosegljiv na sedežu občine.

##### **2. člen (predmet komunalnega prispevka)**

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi objekti na območju Občine Gornja Radgona, ki se bodo prvič opremljali z vodovodnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem, omrežjem javnih cest, javno razsvetljava oziroma se bo zanje izvajala obvezna gospodarska javna služba zbiranja, odvoza in deponiranja komunalnih odpadkov.

#### **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 je prikazano na karti 2: Kanalizacija – 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;
- Obračunsko območje za službo ravnanja z odpadki je prikazano na karti 5: Ravnanje z odpadki – pregledna karta obračunskih območij;

Obračunska območja posamezne komunalne opreme, navedeno v prejšnjih alinejah tega člena, 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 ni mogoče uporabljati, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

Če je ob odmeri komunalnega prispevka ugotovljeno, da objekt, ki je predmet odmere, ima možnost priključevanja na posamezno komunalno opremo, ki pa s programom zanj ni določena, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

#### 4. člen

(dejanska opremljenost objekta s komunalno opremo)

Če občinska uprava 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 50 metrov.

S službo zbiranja, odvoza in deponiranja komunalnih odpadkov so opremljeni vsi objekti na območju občine.

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 skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok in se določi po naslednjih kriterijih:

*Preglednica 1: Določitev faktorjev dejavnosti glede na vrsto objekta*

Vrsta objekta	$K_{dejavnosti}$	Oznaka v klasifikaciji
Tri- in večstanovanjske stavbe	1,30	1122
Trgovske in druge stavbe za pretežno storitveno dejavnost	1,15	123
Stanovanjske stavbe	1,00	11
Industrijske stavbe	0,90	125
Stavbe splošnega družbenega pomena	0,80	126
Garažni objekti	0,80	1242
Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas	0,70	241

7. člen

(skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov komunalne opreme.

*Preglednica 2: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov*

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovod	5.097.291	4.723.233
2. Kanalizacija	3.259.353	3.259.353
3. Ceste	38.421.787	4.362.436
4. Javna razsvetljava	294.000	294.000
5. Ravnanje z odpadki	851.313	391.468

## 8. člen

(stroški opremljanja m<sup>2</sup> gradbene parcele (Cp) in neto tlorisne površine objekta (Ct) s posamezno komunalno opremo)

Stroški opremljanja m<sup>2</sup> gradbene parcele in neto tlorisne površine objektov se obračunajo z upoštevanjem preglednice 3, pri čemer se za določitev posameznega območja opremljanja s posamezno komunalno opremo smiselno upoštevajo določila 3. člena tega odloka.

*Preglednica 3: Določitev Cp in Ct za posamezno komunalno opremo*

Postavka	Cp (v EUR)	Ct (v EUR)
1. Vodovod	1,151	6,688
2. Kanalizacija	1,472	6,076
3. Ceste	0,831	5,451
4. Javna razsvetljava	0,120	0,527
5. Ravnanje z odpadki	0,075	0,489

Pomen C<sub>pi</sub> in C<sub>ti</sub> je naslednji:

C<sub>p</sub> - stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja;

C<sub>t</sub> - stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja.

## 9. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (C<sub>p</sub>) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (C<sub>t</sub>) 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:

$$C_{p1} = C_p \cdot I$$

oziroma

$$C_{t1} = C_t \cdot I, \text{ kjer je}$$

I – faktor indeksacije, ki se indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja.

## IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 10. člen (izračun komunalnega prispevka)

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

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

kjer je:

$KP_{ij}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta
$D_p$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$D_t$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom oziroma parcela ni določena, se le-ta določi kot minimalna gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov občine.

Če podatka o površini parcele iz prejšnjega odstavka ni mogoče pridobiti, se parcela določi kot fundus objekta, ki se pomnoži s faktorjem 1,5.

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.

Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le-ta pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

Kadar neto tlorisne površine objekta ni mogoče pridobiti, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele, ki se pomnoži s faktorjem 2,0.

### 11. člen (Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

1) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi gradbeni parceli 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 v primeru tovrstne gradnje 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 primeru se komunalni prispevek ne obračuna. V primeru ostalih vrst sprememb površin obstoječih objektov pa se podatek o spremembi NTP vzame iz priloženega projekta.

Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$KP_i = K_{\text{dejavnost},i} \cdot (A_{\text{tlorisna, nova}} - A_{\text{tlorisna, obstoječa}}) \cdot Ct \cdot Dt$$

2) V primeru spremembe vrste objekta 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 ter neto tlorisne površine, katerim se spreminja namembnost.

Odmera komunalnega prispevka se izvrši po sledeči formuli:

$$KP_i = (K_{\text{dejavnost},i\text{-novi}} - K_{\text{dejavnost},i\text{-obstoječi}}) \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct \cdot Dt$$

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

4) Komunalni prispevek za novozgrajeno komunalno opremo se lahko na območju, kjer je bila taka investicija izvedena oz. se izvaja, odmeri na podlagi posebej samo za to komunalno opremo, samo za to območje sprejetega posebnega programa opremljanja oz. na njem temelječega odloka, ki opredeljuje skupne in obračunske stroške ter ostale za odmero potrebne parametre. Komunalni prispevek za obstoječo (že zgrajeno) komunalno opremo pa se obračuna na podlagi tega odloka.

## 12. 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

## ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

## 13. člen

(način odmere in plačila komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca,
- ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna,

- po uradni dolžnosti.

Komunalni prispevek odmeri občinski organ z odločbo. Komunalni prispevek se plača v enkratnem znesku.

#### 14. 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 na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

### OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 15. člen (oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Komunalni prispevek se ne plača tudi za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

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

#### 16. člen (obravnavajo že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih.

17. 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.

18. člen  
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehata veljati Odlok o komunalnem prispevku Občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 104/2000) in Sklep o določitvi višine priključnin na vodovod in kanalizacijo v Občini Gornja Radgona.

V 2. odstavku 12. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 4/2000 in 76/2000), se črta naslednje besedilo:

»in plačal priključnino za priključitev, ki jo s sklepom določi občinski svet, v primeru priključitve na javno vodovodno omrežje, ki je v lasti občine.«

Črta se 2. odstavek 29. člena Odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 4/2000 in 69/2002).

19. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona – lokalni časopis Prepih.

Številka: 350-1/2008

Datum:

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Anton KAMPUŠ



# OBRAZLOŽITEV:

## I. UVOD

### 1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Občina Gornja Radgona ima veljaven splošen Odlok o komunalnem prispevku (Uradni list RS, št. 104/2000), ki izvira iz leta 2000 in je bil sprejet še na podlagi 42. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997) in 22. člena Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 80/94 in 56/98), ter Navodila za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/99) in Navodila o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4/99).

V vmesnem času je prišlo do velikih sprememb zakonodaje, saj je bil sprejet Zakon o prostorskem načrtovanju, pa tudi podzakonska akta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Nova zakonodaja je prinesla bistveno drugačen koncept obračuna komunalnega prispevka, ga v smislu metodologije do neke mere poenotila med občinami in ga naredila bolj primerljivega ter tudi uskladila z novejšimi spremembami zakonodaje na telekomunikacijskem in elektroenergetskem področju. Poleg tega je tudi odpravila večino lokalnih posebnosti, ki jih je bilo moč zaslediti v mnogih občinah, predvsem na področju določanja posebnih faktorjev območij in olajšav ter natančneje določila postopanje v posebnih primerih. Odpravljene so tudi anomalije v nekaterih občinah, kjer znesek komunalnega prispevka dejansko ni imel nobene povezave z dejanskimi stroški komunalnega opremljanja, čemur je komunalni prispevek kot namenski vir občinskega proračuna pravzaprav namenjen.

Vse te spremembe so povzročile, da je postal sedaj veljavni občinski odlok Občine Gornja Radgona neskladen z novo zakonsko ureditvijo, saj temelji na drugačnem konceptu obračuna in tudi drugačnih določilih, kot so določena z novo zakonodajo. Lokalne skupnosti, ki do konca prehodnega roka ne bi uskladile svojih lokalnih določil z zakonodajo, bi izgubile pravico pobirati komunalni prispevek oz. bi to lahko počele samo po posebnem »rezervnem« splošnem pravilniku, ki ne upošteva nobenih lokalnih posebnosti in večini občin ne bo odgovarjal.

Glede na to se je občina odločila, da pripravi novi odlok o komunalnem prispevku, ki bo hkrati rešil problem zastarelosti sedaj veljavnega odloka, postavil določbe ki bodo lokalno primerne za Občino Gornja Radgona in občane ter postavil nove temelje za obračun komunalnega prispevka.

Pravna podlaga za sprejem Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona, so naslednji akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), v nadaljevanju (ZPNačrt) in sicer 74. člen, ki govori, da se opremljanje zemljišč za gradnjo izvaja na podlagi programa opremljanja, ki ima za podlago občinski prostorski načrt. Podlaga za komunalni prispevek je 79. člen, ki ga opredeljuje kot plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec/zavezanka plača občini.
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), v 17. členu govori, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka in to na tak način, da so enolično grafično identificirana obračunska območja. V programu opremljanja je seznam vseh upoštevanih dokumentov in strokovnih podlag, ki so bili upoštevani pri izdelavi dokumenta. Komunalni prispevek je namenski vir gradnje komunalne opreme.
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 59/2007), ki v 7. členu govori o podrobnejših merilih za razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta, ter o faktorjih dejavnosti.

ZPNačrt, ki je pričel veljati 28. 4. 2007, opredeljuje v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč dva ključna instrumenta, in sicer *program opremljanja stavbnih zemljišč* in *komunalni prispevek*.

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

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

S programom opremljanja se določi:

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

Če občina pripravlja program opremljanja za obstoječo komunalno opremo, z njim pripravi predvsem podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

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

Program opremljanja za obstoječo komunalno opremo se sprejme za celotno območje občine.

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

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

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

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme je zavezancu mogoče odmeriti, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. Komunalni prispevek pa ne vključuje izgradnje oziroma stroškov izgradnje priključkov na komunalno opremo; le-te zagotavlja investitor sam.

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

## 2. Cilji odloka

Namen programa opremljanja je opisati obstoječo komunalno infrastrukturo obravnavanega območja, določiti obračunska območja, t. j. območja na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano infrastrukturo oziroma območje njegove uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka. Program opremljanja za obstoječo infrastrukturo je izdelan za območje celotne občine in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno infrastrukturo ter pogoje in merila za višino plačila stroškov v okviru komunalnega prispevka. Komunalni prispevek pa se za priključevanje na že zgrajeno komunalno infrastrukturo lahko zaračunava le, če program opremljanja vsebuje:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne infrastrukture,
- izračune skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne infrastrukture in obračunskih območij in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oz. neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah infrastrukture in obračunskih območij.

Primeren je tudi časovni trenutek, saj prehodni rok še velja, spremenjena državna zakonodaja pa je tudi stara eno leto in bi odlok o komunalnem prispevku, temelječ na njej, rešil vprašanje za daljše obdobje.

### 3. Ocena stroškov

Sprejetje odloka, ne pomeni dodatnih finančnih obveznosti za občino.

Odlok pa bo imel pozitivne učinke na občinski proračun, saj bo omogočil pobiranje bolj realnih komunalnih prispevkov za velike storitvene in proizvodne objekte, do čim pri gradnji stanovanjskih hiš ne bo pomembnejših razlik od že veljavnih.

## II. OBRAZLOŽITEV:

### 1. PROGRAM OPREMLJANJA

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS št. 33/07) in v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS št. 80/07) ter Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07) za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo, ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna. Program opremljanja se sprejme v obliki odloka, ki hkrati vsebuje tudi merila za odmero komunalnega prispevka.

#### 1.1. Pojmi in kratice

NPR	načrt razvojnih programov občine;
GP	gradbena parcela objekta;
NTP	neto tlorisna površina objekta;
KP <sub>i</sub>	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A <sub>parcela</sub>	površina gradbene parcele objekta;
A <sub>tlorisna</sub>	neto tlorisna površina predvidenega objekta;
Dp <sub>i</sub>	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dt <sub>i</sub>	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dp <sub>i</sub> + Dt <sub>i</sub> = 1	Če odlok ne določi drugače je razmerje D <sub>pi</sub> : D <sub>ti</sub> = 0,5 : 0,5
K <sub>dejavnosti</sub>	V primeru, da gre za mešano območje, občina določi faktor dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0
Cp <sub>i</sub>	cena na m <sup>2</sup> zemljišče parcele za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja
Ct <sub>i</sub>	cena na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja

#### 1.2. Opis območja opremljanja

Program opremljanja je izdelan za območje celotne občine Gornja Radgona in določa skupne in obračunske stroške za že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Program vključuje območja naselij:

Aženski Vrh, Črešnjevci, Gornja Radgona, Gornji Ivanjci, Hercegovščak, Ivanjski Vrh, Ivanjševci ob Ščavnici, Ivanjševski Vrh, Kunova, Lastomerci, Lokavci, Lomanoše, Mele, Negova, Norički Vrh, Orehovci, Orehovski Vrh, Očeslavci, Plitvički Vrh, Podgrad, Police, Ptujška Cesta, Radvenci, Rodmošci, Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanjci, Stavešinci, Stavešinski Vrh, Zagajski Vrh in Zbigovci.

Občina ima sprejet tudi občinski podrobni prostorski načrt za območje Trate – enota 5 in TŠC Trate. Za obračun komunalnega prispevka za *novo* komunalno infrastrukturo bo občina lahko sprejela posebna merila v ločenem programu opremljanja samo za to območje, medtem ko bo za obračun komunalnega prispevka za *obstoječo* komunalno opremo lahko uporabila ta program oziroma spremljajoči odlok.

Na območju živi po zadnjih razpoložljivih podatkih 8.986 prebivalcev v 2.780 gospodinjstvih, sama občina pa ima površino približno 74,6 km<sup>2</sup>, od tega je poselitvenega območja 8.902.180 m<sup>2</sup>.

Dejansko zazidanih površin je 5.251.286 m<sup>2</sup>, medtem ko je preostanek poselitvenega območja (3.650.890 m<sup>2</sup>) še nezazidan.

Največje naselje v občini je naselje Gornja Radgona.

### **1.3. Podlage za izdelavo programa opremljanja**

Pravno podlago za program opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS št. 33/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07),
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l.RS št. 100/05 – UPB) in

Program opremljanja vsebuje v skladu z 9. členom uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka samo za obstoječo komunalno opremo. Ko se bo občina odločila za gradnjo nove gospodarske javne infrastrukture, ki bo tudi natančno s finančno konstrukcijo in terminskim planom opredeljena v proračunu in načrtu razvojnih programov, bo lahko sprejela tudi spremembo oz. dopolnitev programa opremljanja in odloka, s katerim bo postavila merila za odmero komunalnega prispevka tudi za novopredvideno gospodarsko javno infrastrukturo.

## **2. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna infrastruktura urejajo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebnim da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti služijo svojemu namenu. S tem programom opremljanja se ureja vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, ceste, javna razsvetljava ter ravnanje z odpadki.

### **2.1. Opis stanja obstoječe komunalne infrastrukture**

#### **2.1.1. Vodovod**

Na območju Občine Gornja Radgona je približno 91.777 m obstoječih primarnih in sekundarnih vodovodnih vodov, ki predstavljajo osnovo za določitev skupnih in obračunskih stroškov.

Večina občine se oskrbuje iz črpališč v Segovcih (60 l/s) in Podgradu (130 l/s). Na sistemu je 8 vodohranov in 9 črpališč. Naselja Negova, Radvenci, Spodnja Ščavnica, Zagajski Vrh in Kunova se oskrbujejo z vodo iz JVS Mariborskega vodovoda.

Pri vodooskrbi glavne probleme predstavlja nezadostna požarna varnost na nekaterih delih omrežja, podtlak v vozišču J-12, težave z vzdrževanjem zaradi lastništva tranzitnega cevovoda (Radenska) in

nezadostne požarne rezerve v VH Radgonski grad. Občasno se pojavljajo tudi problemi s kakovostjo vode.

Za področje vodooskrbe je pripravljen projekt oskrbe prebivalstva s pitno vodo in varovanje vodnih virov Pomurja – vodovodno omrežje za sistem C, ki obsega območje občin Apače, Gornja Radgona, Ljutomer, Radenci, Sveti Jurij ob Ščavnici in Veržej. Za potrebe vodooskrbe v občini je potrebno zgraditi povezavo za vodovod Črešnjevka vas v dolžini 1070 m, vodovod VH Ptujška cesta – Stavešinci v dolžini 3.590 m, vodovod Stavešinci – Očeslavci (1.892 m) in vodovod Stavešinci – Sp. Ivanjci (2.212 m). Po končanih delih bo velika večina prebivalstva občine imela urejeno vodooskrbo. Operativna izvedba del je predvidena do konca leta 2011, zaradi česar z vidika komunalnega prispevka obravnavamo v tem dokumentu samo trenutno obstoječo vodno komunalno opremo.

### **2.1.2. Kanalizacijsko omrežje in čistilna naprava**

Na območju občine je evidentiranih 27.861 m vodovodov kanalizacijskega omrežja. Trenutno imajo vsaj delno kanalizacijsko omrežje naselja Gornja Radgona, Negova, Podgrad in Črešnjevci.

Ostali prebivalci rešujejo problem bodisi z uporabo greznic ali pa tudi z direktnimi izpusti v Muro. Slednjih je na območju občine najmanj 10. Trije bencinski servisi imajo tudi svoje lastne zbiralnike, vendar niso del javnega omrežja.

Čistilna naprava obstaja v naselju Negova, 250 PE, ki je bila pred kratkim v celoti obnovljena.

V izdelavi je tudi idejni projekt za izgradnjo centralne čistilne naprave.

Izdelan je tudi idejni projekt za izgradnjo sekundarnega kanalizacijskega omrežja v naseljih ali delih naselij Črešnjevci, Norički Vrh, Gornja Radgona in Podgrad.

### **2.1.3. Ceste**

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

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

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državno cestno omrežje spada pod pristojnost Direkcije Republike Slovenije za ceste (DRSC) in Družbo za avtoceste Republike Slovenije (DARS). Četudi so občine dolžne na svojem območju vzdrževati določene elemente državne ceste, kategorija državnih javnih cest ne spada v stroške, ki se obračunavajo s komunalnim prispevkom.

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

- lokalne ceste – LC,
- javne poti – JP,
- javne poti za kolesarje – KJ,
- nekategorizirane ceste.

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

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

- LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- LG je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje državne ceste skozi mesto namenjena prometnemu povezovanju mestnih območij in četrti; skladno s predpisi o varnosti cestnega prometa je na njej lahko dovoljena višja hitrost od splošne omejitve hitrosti v naselju,
- LZ je občinska cesta, ki je namenjena zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij, na ceste višjih kategorij,
- LK je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjena dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje elementov, ki so predpisani za LC ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače ali podobno),
- nekategorizirana cesta je vsaka prometna površina, ki ni kategorizirana kot javna cesta in na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, ki jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljalec te prometne površine.

V občini Gornja Radgona je lokalno cestno omrežje sestavljeno na naslednji način:

- lokalne ceste (LC) med naselji v občini ter med naselji v občini in naselji v sosednjih občinah – 60.825 m,
- občinske navezovalne ceste (LZ) – 5.095 m,
- občinska cesta za dostop do zaključenih prostorskih enot (LK) – 5.236 m,
- javne poti (JP) v naseljih in med naselji – 139.085 m,
- Skupaj 210.241 m.

Glede na material je struktura sledeča:

- asfalt/beton 57,00 %,
- makadam 42,87 % in
- kocke 0,13 %.

#### **2.1.4. Javne površine**

Javne površine, ki bi jih lahko upoštevali pri izračunu so zelenice, otroška igrišča ter športne površine. Odločitev občine Gornja Radgona je bila, da se tovrstna infrastruktura ne upošteva pri obračunu komunalnega prispevka ter da je ureditev tovrstnih površin stvar same občine kot take, ki tovrstnih stroškov ne bo prevzela naprej na občane. Tovzročno v nadaljevanju niso podrobneje obdelane.

#### **2.1.5. Plinovodno omrežje**

V občini ni javnega plinovodnega omrežja.

#### **2.1.6. Javna razsvetljava**

V občini je 735 svetilk javne razsvetljave različnih modelov in datumov postavitve, ki so večinoma postavljene v Gornji Radgoni in ob povezovalnih ter državnih cestah. Del svetilk je razpršen tudi po naseljih Lomanoše, Mele, Negova, Podgrad, Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanci in Črešnjevci.

V obračunu bodo upoštevani tisti objekti, ki bodo dejansko imeli javno razsvetljava v neposredni bližini.

### **2.1.7. Ravnanje z odpadki**

Vsa naselja v občini imajo urejeno ravnanje z odpadki, kar pomeni odvoz na deponijo oz. zbirni center.

Občina je v preteklosti imela vlaganja v sortirnico v Puconcih.

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

Obračunsko območje je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njegove uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije je lahko razdeljeno na več obračunskih območij, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja. Hkrati pa velja tudi priporočilo iz uredbe, ki pravi, da se »za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine«.

Ta program opremljanja pri določitvi območij prepozna, da ima občina sprejet en občinski podrobni prostorski načrt – OPPN Trate enota 5 in TŠC Trate – za katerega bo lahko sprejemala posebni program opremljanja, ki bo obravnaval vidik komunalnega prispevka samo na območju znotraj meja OPPN.

### **2.2.1. Vodovod**

Občinsko vodovodno omrežje s svojo zgradbo sicer omogoča vzpostavitev večih obračunskih območij, vendar pa je vprašanje smiselnosti te odločitve, saj za mnoge vode niso znani ustrezni tehnični podatki, na podlagi katerih bi lahko dovolj strokovno opravili diferenciacijo. Prav tako bi se pokazalo, da je gostota infrastrukture najgostejša znotraj samega naselja Gornja Radgona oz. obratno, da je infrastruktura pričakovano dražja v okolici, kjer so vodi daljši, porabnikov pa manj. V končni fazi pa vsi porabniki enako dobivajo vodo iz pip in se ne sprašujejo, kako daleč je tekla do njih. Iz tega razloga in tudi zato, ker se bo vodovodna infrastruktura v prihodnosti v celoti rekonstruirala, obravnavamo samo eno obračunsko za vodovod.

Obračunsko območje za vodovod obsega naselja: Gornja Radgona, Črešnjevci, Hercegovščak, Ivanjski Vrh, Ivanjševci ob Ščavnici, Ivanjševski Vrh, Kunova, Lastomerci, Lokavci, Lomanoše, Mele, Negova, Norički Vrh, Orehovci, Orehovski Vrh, Očeslavci, Plitvički Vrh, Podgrad, Police, Ptujška cesta, Radvenci, Rodmošci, Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanjci, Stavešinci, Stavešinski Vrh, Zagajski Vrh in Zbigovci.

V omenjenih naseljih imajo občani vodo iz vodovoda, ki sodi med gospodarsko javno infrastrukturo, se pravi ima javni status in se zanj sme obračunavati komunalni prispevek. Prebivalci, ki se oskrbujejo z vodo iz zajetij in vodov, ki niso javni, niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

### **2.2.2. Kanalizacija**

Pri zajemu obračunskega območja za kanalizacijo so upoštevani samo tisti objekti, ki kanalizacijo dejansko imajo. Gre za naselja ali dele naselij Gornja Radgona, Negova, Podgrad in Črešnjevci.

### **2.2.3. Ceste**

Koncept postavitve obračunskih območij za cestno omrežje je deloma drugačen kot pri komunalnih vodih. Razlika nastopi predvsem pri cestah znotraj naselij, ki zavzemajo delež vrednosti vseh cest, v osnovi pa so namenjene predvsem prebivalcem teh naselij. Prav tako so razlike med kvaliteto cest med posameznimi naselji. Obstaja pa tudi drugačen pogled, ki pravi, da je v osnovi celotno cestno omrežje

javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi lahko vsi uporabljajo, zato ne bi bilo primerno, da zanj uporabniki plačujejo različne komunalne prispevke. Občina Gornja Radgona ne sodi med večje slovenske občine ter nima posebej izrazitega populacijskega centra, kar pomeni, da bi težko potegnili jasno črto med območji. Iz tega vzroka je smiselno, da celotno območje občine predstavlja eno obračunsko območje.

#### 2.2.4. Javna razsvetljava

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

Vsaj delno so z javno razsvetljavo opremljena naselja Gornja Radgona, Lomanoše, Mele, Negova, Podgrad, Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanci in Črešnjevci. Nekatere svetilke javne razsvetljave so tudi izven meja naselij na pomembnejših cestah.

#### 2.2.5. Ravnanje z odpadki

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

### 2.3. Površine obračunskih območij

#### 2.3.1. Vodovod

Površina obračunskega območja za vodovod je naslednja:

Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
1	4.103.725	706.220

#### 2.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskega območja za kanalizacijo je naslednja:

Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
1	2.214.974	536.389

#### 2.3.3. Ceste

Površina obračunskega območja za ceste je naslednja:

Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
1	5.251.286	800.313

#### 2.3.4. Javna razsvetljava

Površina obračunskega območja za javno razsvetljavo je naslednja:



Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
1	2.446.992	558.105

### 2.3.5. Ravnanje z odpadki

Površina obračunskega območja za ravnanje z odpadki je naslednja:

Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )
1	5.251.286	800.313

### 2.4. Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture

Skupni stroški so opredeljeni v Uredbi o vsebini programa opremljanja:

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

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

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

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

Pri tem je uporabljena formula iz 15. člena uredbe:

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

*pri čemer oznake pomenijo*

- S(ij) višina skupnih stroškov za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju*  
*L(ij) dolžina voda posamezne vrste komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju*  
*Cm(i) skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme*

V primerih, kjer niso znane natančne cene izgradnje je v skladu z zakonom uporabljena zgoraj opisana metoda.

Pri izračunih je kot osnova za določitev normiranih stroškov in iz tega izpeljanih nadomestitvenih stroškov upoštevan »Pravilnik o normiranih stroških za posamezne vrste komunalne infrastrukture«, pri čemer je na tam navedene cene zaradi časovne komponente upoštevan revalorizacijski faktor za nizko gradnjo 12,27% in »regionalni faktor« za Pomurje, ki po tem istem pravilniku znaša 0,925.

### 2.4.1. Vodovod

Stroške vodovodnega omrežja izračunamo s seštetimi dolžinami vodov, katerim predpostavimo gradbene stroške izgradnje po posameznih presekih. Pri tem upoštevamo tudi tehnične podatke (premer, globina ipd.) za vode, kjer so le-ti poznani. Večji presek cevi pomeni ponavadi tudi večjo globino, kar oboje prispeva k višjemu strošku. Za vode, za katere so nam poznani stroški izgradnje je upoštevan točen znesek, za ostale pa je narejena ocena, ki posnema omenjeni Pravilnik o normiranih stroških.

Znani so nam investicijski vložki za naslednje odseke:

Kunova	1. 2004	3.570 m	28.446.000 SIT občinska sredstva
Kunova	1. 2004	3.570 m	5.800.000 SIT samoprispevek
Ločki Vrh-Negova	1. 1996	2.050 m	10.789.421 SIT občinska sredstva
Ločki Vrh-Negova	1. 1996	2.050 m	4.000.000 SIT državna sredstva
Trate	1. 2004	520 m	6.904.123 SIT občinska sredstva
Ivanjševski Vrh-Stavešinci,	1. 1996,	5.003 m	9.680.504 SIT občinska sredstva
Ivanjševski Vrh-Stavešinci,	1. 1996,	5.003 m	5.000.000 SIT državna sredstva
Ivanjševski Vrh-Stavešinci,	1. 1996,	5.003 m	1.500.000 SIT KS Negova
Črešnjevci	1. 2006	1.224 m	24.692.528 SIT občinska sredstva

Navedene vrednosti so iz obračunov ob izvedbi investicije. Pri izračunih so vse vrednosti ustrezno revalorizirane in konvertirane v evre na sedanji čas.

Normiran strošek za dolžinski meter kanalizacije je po pravilniku v povprečju 56,84 EUR.

Skupni stroški za vodovod za celotno obračunsko območje so ocenjeni na **5.097.291 EUR**.

### 2.4.2. Kanalizacija

Strošek kanalizacije izračunamo na enak način kot za vodovod, s tem, da je kanalizacija v povprečju mlajša, kar omogoča natančnejšo oceno. Žal je izgradnja kanalizacije tudi bistveno dražja od vodovoda – to posebej velja za primarne kolektorje – tako da je kljub temu, da je dolžina vodov skoraj trikrat krajša od vodovoda vrednostno ne zaostaja tako močno.

Za naslednje vode so znani stroški izgradnje:

Črešnjevci	1. 2006	2.170 m	56.728.721 SIT občinska sredstva
------------	---------	---------	----------------------------------

Vrednost ostalih vodov je ocenjena glede na znane tehnične podatke. Normiran strošek za dolžinski meter kanalizacije je po pravilniku v povprečju 116,83 EUR.

Skupni stroški za kanalizacijo za celotno obračunsko območje so ocenjeni na **3.259.353 EUR**.

### 2.4.3. Ceste

Pri določanju vrednosti cestnega omrežja so upoštevani znani tehnični podatki (razdelitev JP-LC ter makadam-asfalt), pri čemer so za vrednotenje uporabljeni znani podatki o že izvedenih investicijah. Za določitev nadomestitvenih stroškov za ostale ceste je uporabljen pravilnik, pri čemer so upoštevani tehnični podatki o klasifikaciji, širini in zgornji plasti cest. Ti podatki so poznani za vse cestne povezave, kar omogoča razmeroma natančno oceno.

Upoštevano je tudi, da je v občini 42,87% prometnih površin še vedno makadamskih. Gre predvsem za lokalne povezave izven naselja Gornja Radgona.

Občina Gornja Radgona ima glede na svojo velikost izrazito veliko lokalnih cest in poti, kar se močno odraža tudi na vrednosti infrastrukture. Tako ocenjujemo skupno vrednost cestnega omrežja občine (+210 km cest in poti) na **38.421.787 EUR**.

#### 2.4.4. Javna razsvetljava

V procesu izdelave programa opremljanja so bile pregledane lokacije svetilk javne razsvetljave in podano število svetil ter nato narejena nadaljna obdelava glede na znane podatke o svetilih.

Glede na znane podatke o svetilih je nadomestitveni strošek javne razsvetljave ocenjen na **294.000 EUR**.

#### 2.4.5. Ravnanje z odpadki

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

Znani so podatki o že izvedenih vložkih v zbirno sortirni center Puconci v zadnjih letih. Ti so sledeči:

- leto 2002	13.377.000 SIT (v celoti taksa)
- leto 2003	26.759.000 SIT (od tega taksa 11.090.000 SIT)
- leto 2004	24.364.000 SIT (od tega taksa 19.364.000 SIT)
- leto 2005	39.186.000 SIT (od tega taksa 16.186.000 SIT)
- leto 2006	42.485.000 SIT (od tega taksa 20.529.000 SIT)
- leto 2007	114.181 EUR (od tega taksa 47.817 EUR)

Ti stroški so tudi privzeti kot nadomestitveni strošek za ravnanje z odpadki. Ustrezno revaloriziran in preveden v evre znaša ta znesek **851.313 EUR**.

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

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

Ti drugi viri so sledeči:

Ime	Sredstva iz drugih virov
<b>Ravnanje z odpadki:</b>	
Sofinanciranje Puconci – državna taksa 2002	13.377.000 SIT
Sofinanciranje Puconci – državna taksa 2003	11.090.000 SIT
Sofinanciranje Puconci – državna taksa 2004	19.364.000 SIT
Sofinanciranje Puconci – državna taksa 2005	16.186.000 SIT
Sofinanciranje Puconci – državna taksa 2006	20.529.000 SIT
Sofinanciranje Puconci – državna taksa 2007	47.817 EUR
<b>Vodovod:</b>	
Kunova – samoprispevek 2004	5.800.000 SIT
Ločki Vrh – Negova – državna sredstva 1996	4.000.000 SIT
Ivanjševski Vrh-Stevešinci – državna sredstva 1996	5.000.000 SIT
Ivanjševski Vrh-Stevešinci – KS Negova 1996	1.500.000 SIT

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

Občina ima tudi v skladu z uredbo možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se bodo upoštevali kot obračunski, pri čemer se poleg upoštevanih vložkov iz drugih virov lahko delež še dodatno zniža glede na željeno stopnjo sofinanciranja preko komunalnega prispevka, pri čemer se zasleduje cilj podobne obremenitve, kot so jo imeli občani do sedaj.

Ti deleži so sledeči:

- za vodovod 92,66 %,
- za kanalizacijo 100,00 %
- za ceste 11,35 %,
- za javno razsvetljava 100,00 % in
- za ravnanje z odpadki 45,98 %.

Obračunski stroški po posamezni vrsti infrastrukture so tako:

Obračunski stroški v EUR	
1. Vodovod	4.723.233
2. Kanalizacija	3.259.353
3. Ceste	4.362.436
4. Javna razsvetljava	294.000
5. Ravnanje z odpadki	391.468

### 3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 3.1. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Kjer je:

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

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

Postavka	C <sub>pi</sub>	C <sub>ti</sub>
1. Vodovod	1,151	6,688
2. Kanalizacija	1,472	6,076
3. Ceste	0,831	5,451
4. Javna razsvetljava	0,120	0,527
5. Ravnanje z odpadki	0,075	0,489
<b>Skupaj</b>	<b>3,649</b>	<b>19,231</b>

### 3.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $D_{pi}$ in $D_{ti}$ )

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

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $D_{pi}$  in  $D_{ti}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje.

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

To utemeljujemo s tem, da je vrednost nekega objekta mnogo bolj odvisna od dejanske površine tega objekta, kot pa od velikosti gradbene parcele na katerem stoji (čeprav tudi ta ni zanemarljiva, še vedno ima ponder 30%). Poleg tega je odlok, ki ga občina uporablja sedaj, upošteval samo površino objekta in sploh nič gradbeno parcelo, tako da je predlagano razmerje glede na zakonske omejitve še najbližje temu, kar je Občina Gornja Radgona uporabljala že sedaj.

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

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

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

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

Vrsta objekta	$K_{dejavnosti}$	Oznaka v klasifikaciji
Tri- in večstanovanjske stavbe	1,30	1122
Trgovske in druge stavbe za pretežno storitveno dejavnost	1,15	123
Stanovanjske stavbe	1,00	11
Industrijske stavbe	0,90	125
Stavbe splošnega družbenega pomena	0,80	126
Garažni objekti	0,80	1242
Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas	0,70	241

### 3.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev

Komunalnega prispevka niso dolžni plačati investitorji naslednjih gradenj:

- pri gradnji komunalne infrastrukture,
- pri gradnji socialnih in neprofitnih stanovanj ter objektov,
- pri gradnji objektov za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

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.

### 3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno infrastrukturo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne infrastrukture določita občina in zavezanec v »Pogodbi o opremljanju« v skladu s predpisi o urejanju prostora.

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

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju oziroma poteka po parcelah, na katerih zavezanec nima lastninske pravice ali izkazane pravice graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

### 3.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

kjer je:

$KP_{ij}$  znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

$A_{\text{parcela}}$  površina parcele

$A_{\text{tlorisna}}$  neto tlorisna površina objekta

$D_p$  delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$D_t$  delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$  faktor dejavnosti

$C_{p_{ij}}$  obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

$C_{t_{ij}}$  obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

- i posamezna vrsta komunalne opreme  
j posamezno obračunsko območje

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

#### 4. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM STANJEM

Občina Gornja Radgona uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj odlok, ki izhaja iz leta 2000. Le-ta je sicer bil v času sprejemanja pripravljen korektno in primerno glede na tedaj veljavno zakonodajo, ni pa več povsem v skladu s sedanjim pravnim redom, ki je v vmesnem obdobju na tem področju doživel precejšnje spremembe. Nova zakonodaja je med drugim tudi povsem spremenila osnove za obračun komunalnega prispevka in parametre, ki odločajo o višini le-tega, kar nam precej otežuje dejansko primerjavo med obema odlokoma.

Sedaj veljavni odlok pozna korekcijske faktorje za strjena naselja in razpršeno gradnjo, kar po novi zakonodaji ni predvideno.

Nadalje so v sedaj veljavnem odloku faktorji namembnosti v razponu od 0,4 do 1,5, medtem ko nova zakonodaja dovoljuje kot maksimalni razpon 0,7 do 1,3.

Stari odlok je poznal poseben korekcijski faktor za prizidave in nadzidave, medtem ko po novem zgolj ugotavljamo razliko v površini.

V obstoječem odloku veljajo drugačna pravila, če ima vodovodno omrežje pri investitorju hidrante ali ne, ali ima ceste pločnike ali ne, ali je javna razsvetljava na kandelabrih ali pa so zračni vodi na drogih ipd., medtem ko po novem samo ugotavljamo, ali objekt ima vodo, cesto in javno razsvetljava.

Po sedanjem sistemu je bila investitorjem za vodo in kanalizacijo zaračunana priključna taksa. Ta je sedaj ukinjena, s plačilom komunalnega prispevka pa investitor poravnava vse stroške komunalnega opremljanja.

Novije spremembe zakonodaje, predvsem objava Zakona o prostorskem načrtovanju, pa tudi že prej Uredbe o vsebini programa opremljanja in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka so precej spremenile do sedaj veljavne norme glede obračuna komunalnega prispevka v občinah in pri tem postavile tudi časovne roke, v katerem morajo občine uskladiti svoje občinske akte z novimi predpisi. To je hkrati tudi zelo primeren trenutek za Občino Gornja Radgona, da sprejme program opremljanja in z njim spremljajoči Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnem prispevku, saj s tem v prvi vrsti dobi potreben odlok, v drugi vrsti pa bo ta ob sprejetju že povsem v skladu z najnovejšo zakonodajo in bo kot tak lahko dobra podlaga za daljše obdobje.

Kaj to konkretno pomeni za občane?

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

Postavka	Cpi	Cti
1. Vodovod	1,151	6,688
2. Kanalizacija	1,472	6,076
3. Ceste	0,831	5,451
4. Javna razsvetljava	0,120	0,527
5. Ravnanje z odpadki	0,075	0,489

Iz nje se razbere, da bo nekdo, ki živi v Gornji Radgoni in ima celotno komunalno opremo, plačal 3,649 EUR/m<sup>2</sup> gradbene parcele oz. 19,231 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, pri čemer se za preračun uporabi predpisan ponder med gradbeno parcelo in neto tlorisno površino.

Primerjava med novim in obstoječim odlokom je sledeča (vrednosti vsebujejo tudi priključne takse!):

Primer	Stari odlok	Novi odlok
Občan gradi stanovanjsko hišo v Gornji Radgoni, objekt ima površino 200 m <sup>2</sup> , parcela je 800 m <sup>2</sup> Kom. prispevek:		
- za vodovod	1.213 EUR	1.213 EUR
- za kanalizacijo	1.590 EUR	1.204 EUR
- za cesto	615 EUR	963 EUR
- za javno razsvetljava	151 EUR	103 EUR
- za ravnanje z odpadki	0 EUR	86 EUR
- Skupaj	3.569 EUR	3.569 EUR
Stanovanjska hiša v Spodnji Ščavnici, 144 m <sup>2</sup> , parcela 750 m <sup>2</sup> , brez kanalizacije		
- za vodovod	1.107 EUR	933 EUR
- za cesto	443 EUR	736 EUR
- za javno razsvetljava	109 EUR	80 EUR
- za ravnanje z odpadki	0 EUR	66 EUR
- Skupaj	1.659 EUR	1.815 EUR
Večja trgovina v Gornji Radgoni, 1.000 m <sup>2</sup> , parcela 3.000 m <sup>2</sup>		
- za cesto		
- kanalizacijo	4.615 EUR	5.136 EUR
- za vodovod	5.563 EUR	6.216 EUR
- za javno razsvetljava	3.669 EUR	6.420 EUR
- za ravnanje z odpadki	1.134 EUR	532 EUR
- Skupaj	0 EUR	461 EUR
	14.980 EUR	18.765 EUR
Stanovanjski objekt na Ivanjskem vrhu, 96 m <sup>2</sup> , parcela 482 m <sup>2</sup> , brez kanalizacije in javne razsvetljave		
- za vodovod	956 EUR	616 EUR
- za cesto	197 EUR	486 EUR
- za ravnanje z odpadki	0 EUR	44 EUR
- Skupaj	1.153 EUR	1.146 EUR
Pomožni objekt v Stavešincih, 34 m <sup>2</sup> , parcela 60 m <sup>2</sup> , samo cesta		
- za cesto		
	35 EUR	145 EUR

Iz navedenega sledi, da:

- je nov način obračunavanja komunalnega prispevka opazno drugačen od dosedanjega sistema,
- da z novim sistemom ne prihaja do pomembnejših razlik pri višini komunalnega prispevka, saj je zastavljen tako, da okvirno sledi sedanji obremenitvi zavezancev,
- do večjega razpona komunalnega prispevka, k čemur posebej prispevata vodovod in kanalizacija, saj se ne plačuje več fiksnega zneska za priključitev, ampak je komunalni prispevek odvisen od velikosti objekta in parcele. To pomeni, da bodo zavezanci z večjimi objekti plačevali v povprečju več, kot do sedaj, medtem ko za manjše objekte velja ravno obratno, saj bo komunalni prispevek za vodovod in kanalizacijo nižji,
- da se do sedaj ni plačevalo za ravnanje z odpadki, čeprav so obstajali občinski vložki v tovrstno infrastrukturo,
- da se z novim odlokom ukinja korekcijske faktorje lokacije ter opazno spreminja faktorje namembnosti (prej v razponu od 0,4 – 1,5, sedaj od 0,7 – 1,3),
- da se z novim odlokom omogoča pobiranje bolj realnih komunalnih prispevkov za velike storitvene in proizvodne objekte.



Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

**PREDLOG SKLEPA:**

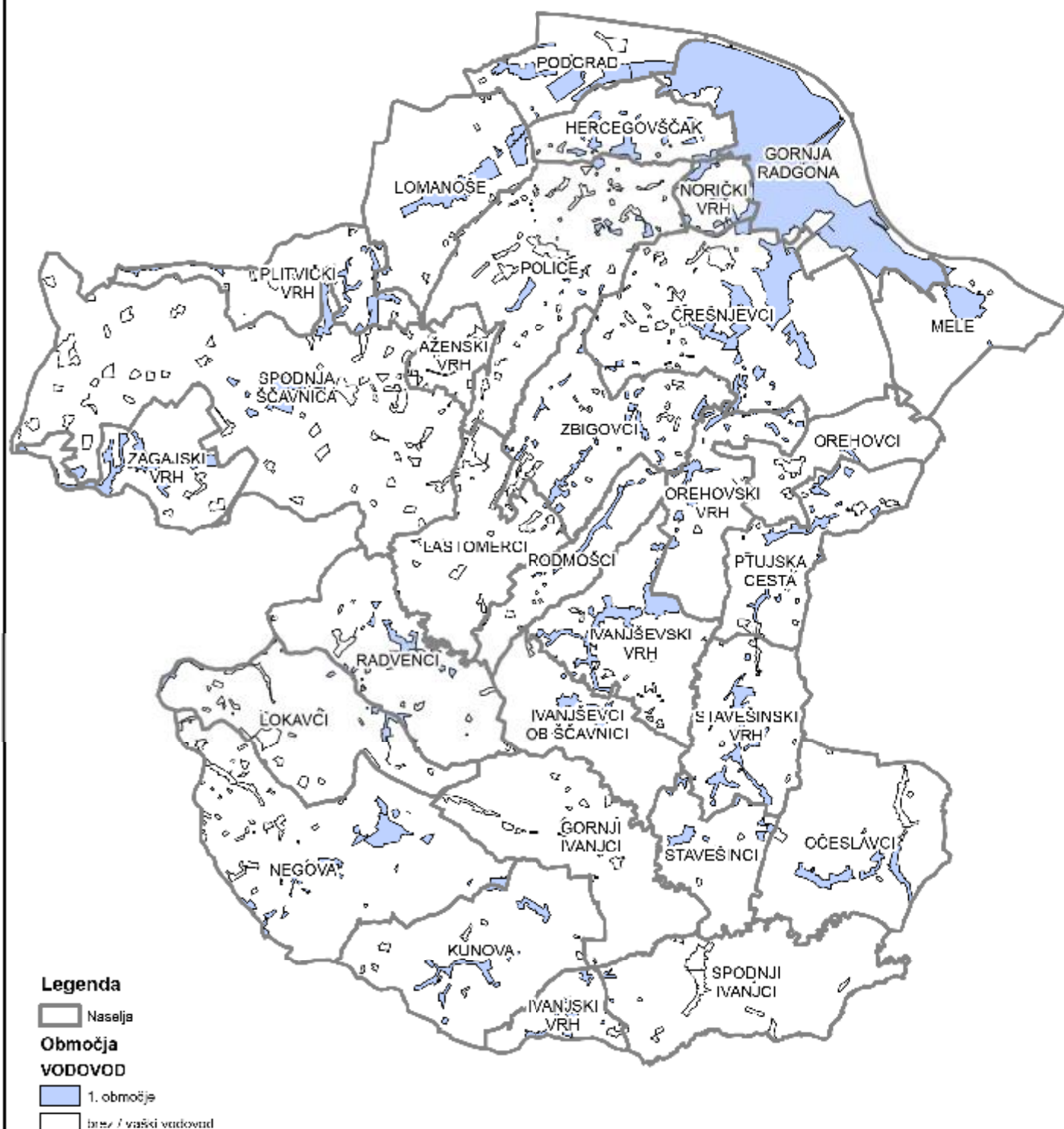
**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejema predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona – prva obravnava. Obravnava predloga odloka traja 30 dni.**

Gornja Radgona, september 2008

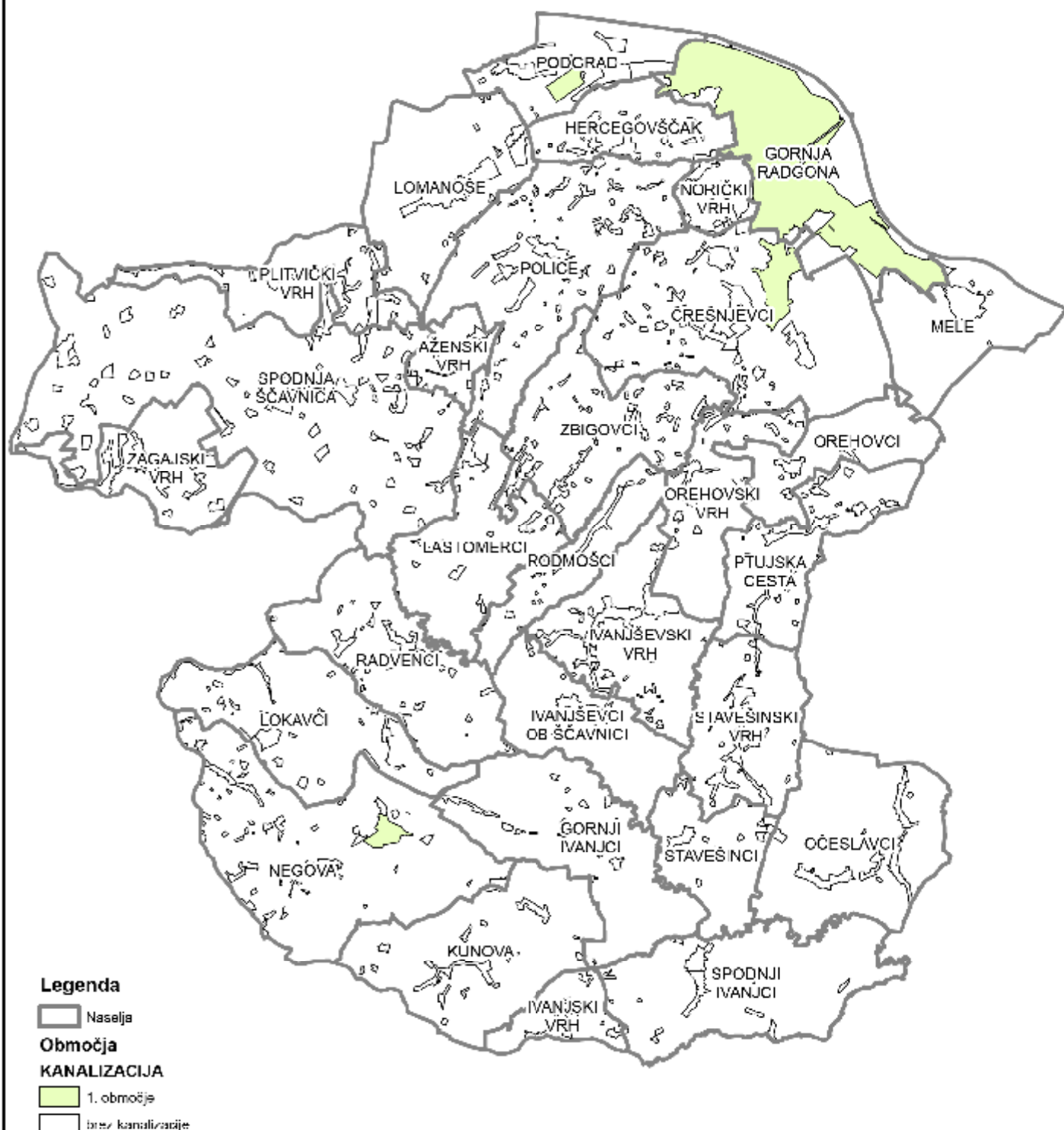
Pripravila:  
Suzana GRAH, dipl. upr. org., l.r.

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Anton KAMPUŠ, l.r.

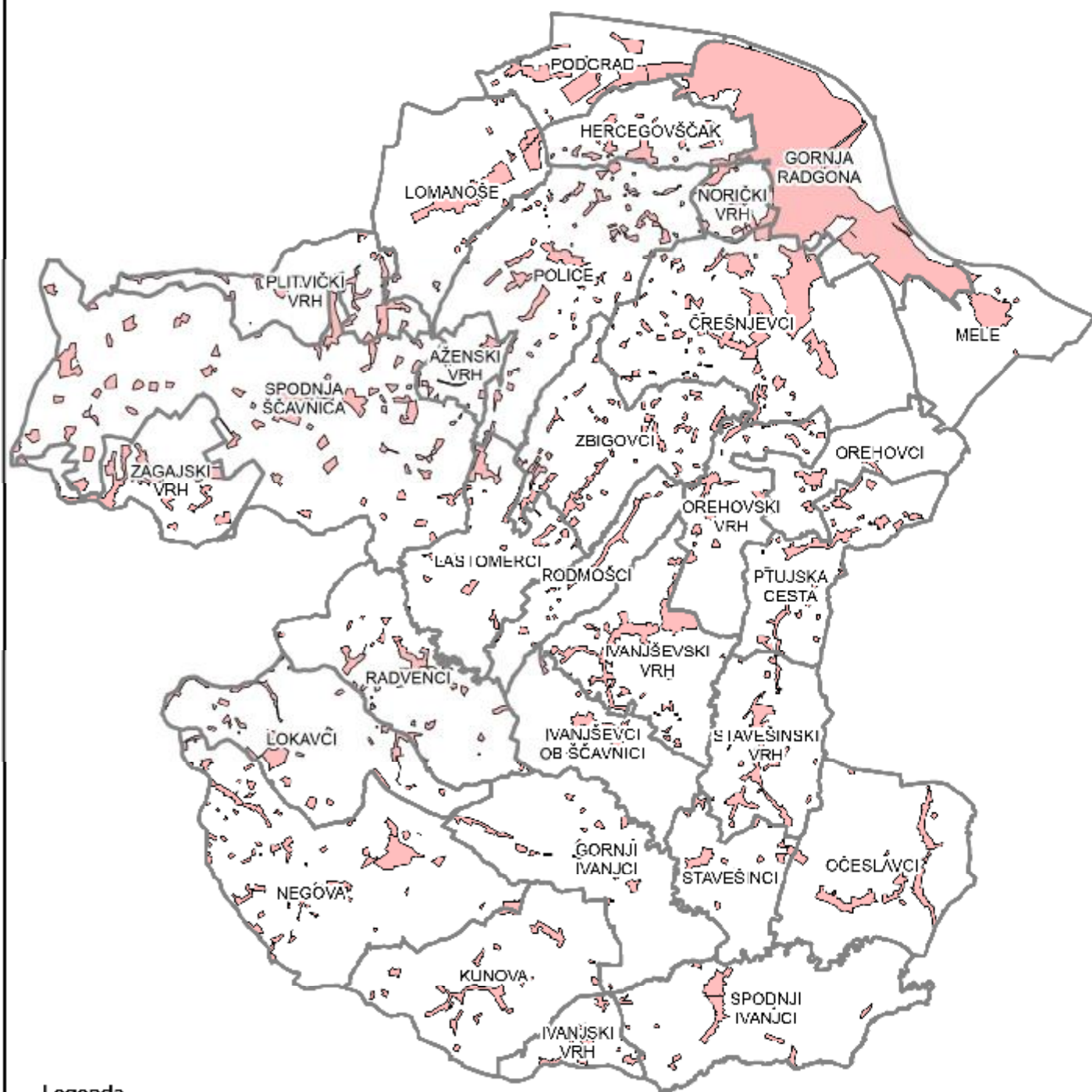
# Vodovod – pregledna karta obračunskih območij



# Kanalizacija – pregledna karta obračunskih območij



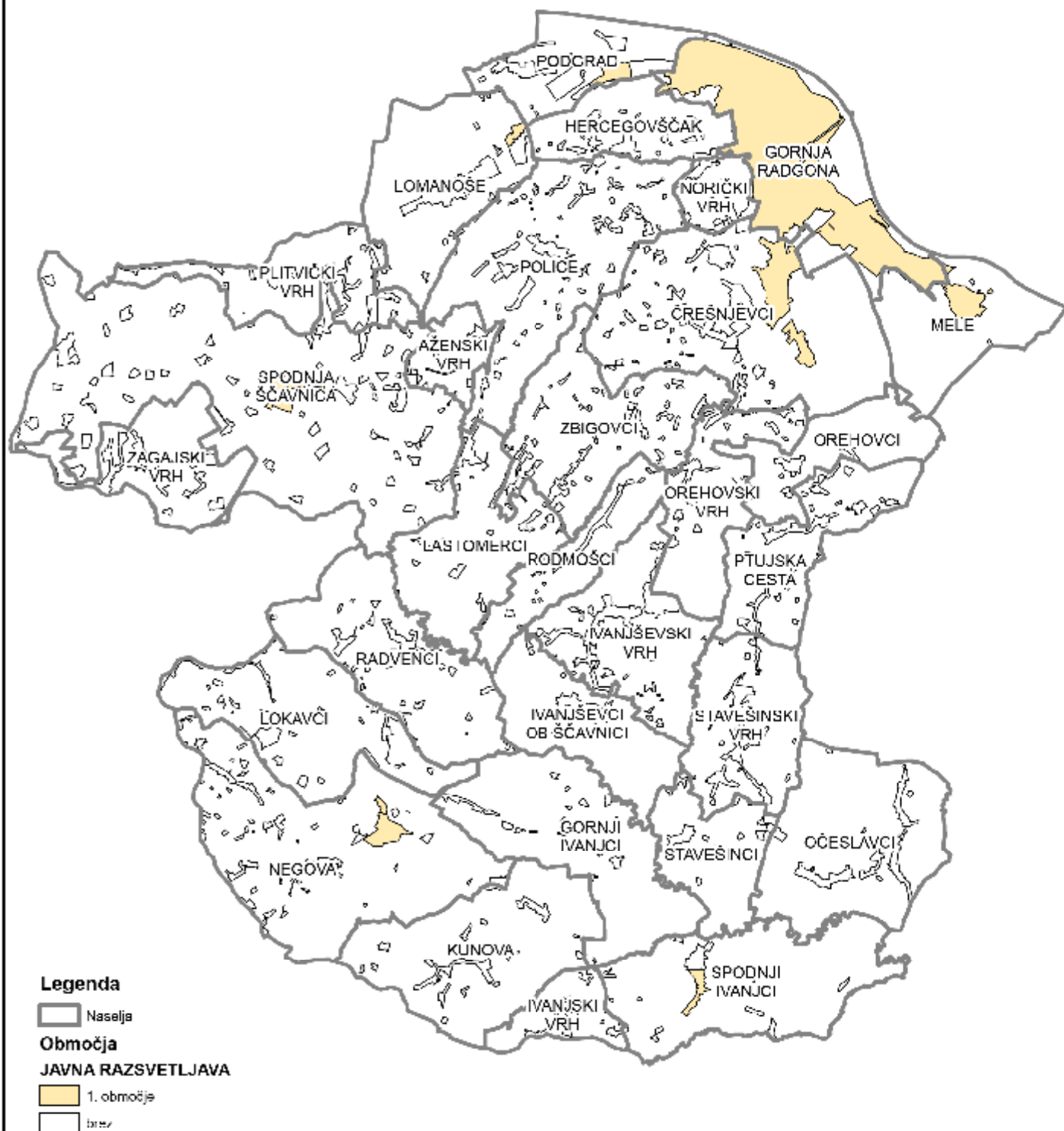
# Ceste – pregledna karta obračunskih območij



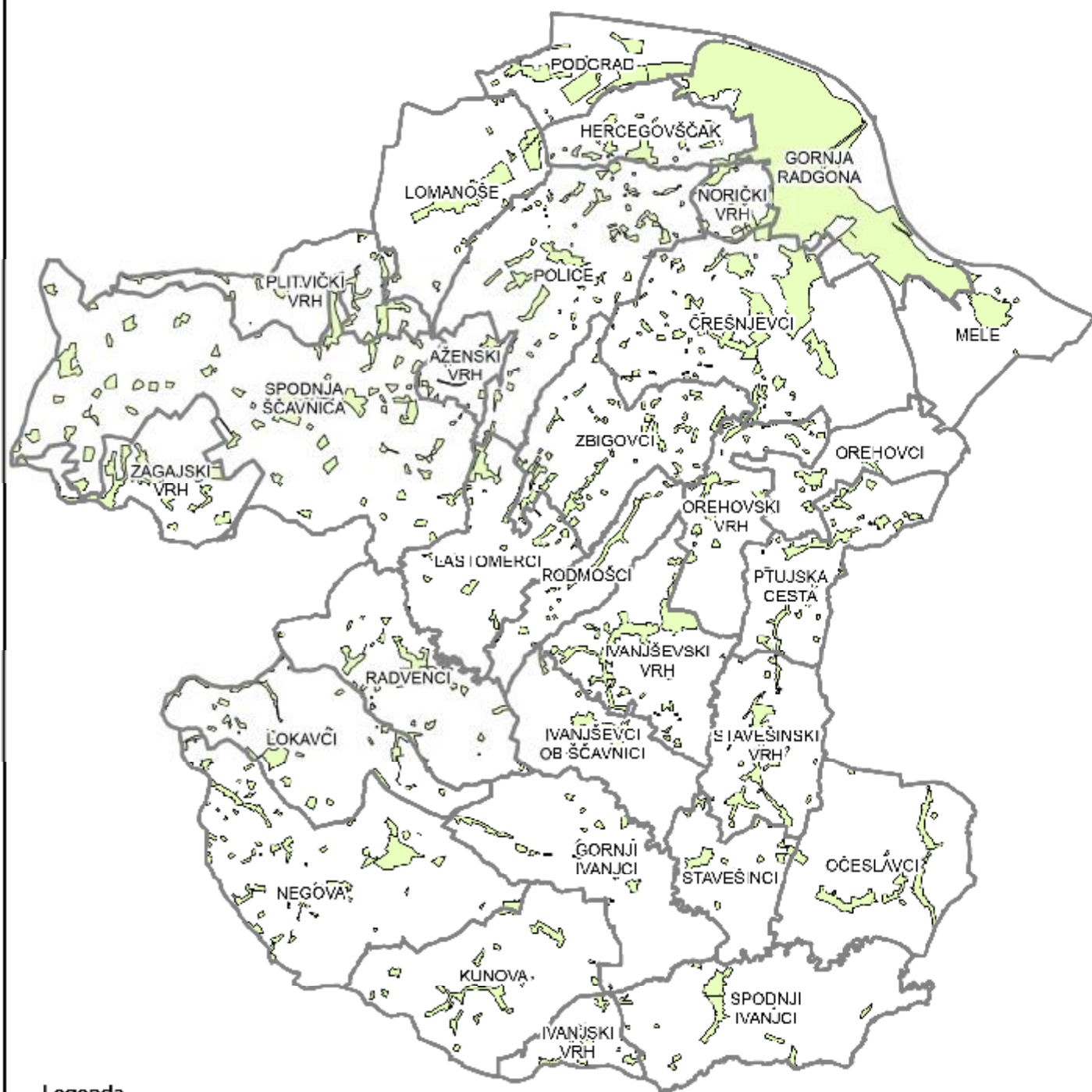
## Legenda

- Naselja
- 1. območje

# Javna razsvetljava – pregledna karta obračunskih območij



# Ravnanje za odpaki – pregledna karta obračunskih območij



## Legenda

- Naselja
- 1. območje