

**PREDLOG ODLOKA
DRUGA 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:

O D L O K
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 ali se nahajajo na obračunskem območju urejenih javnih površin.

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;
- Obračunsko območje za službo ravnanja z odpadki je prikazano na karti 6: Urejene javne površine – 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.

Za izboljšanje javnega omrežja se štejejo vsa dela, ki jih je treba izvesti na javnem vodovodnem, kanalizacijskem ali cestnem omrežju na zahtevo upravljavca z namenom omogočitve priključitve objekta na obstoječe omrežje. Za izboljšanje se ne štejejo dela na individualnem priključku objekta.

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. Prav tako je uporaba urejenih javnih površin omogočena vsem investitorjem objektov 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	4.753.414	4.584.477
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
6. Urejene javne površine	589.820	294.910

8. člen

(stroški opremljanja m² gradbene parcele (Cp) in neto tlorisne površine objekta (Ct) s posamezno komunalno opremo)

Stroški opremljanja m² 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	1,169	6,658
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
6. Ureditev javnih površin	0,056	0,368

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

C_p - stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja;

C_t - 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_p) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (C_t) 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:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

kjer je:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela}	površina parcele
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
Cp_{ij}	obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Ct_{ij}	obračunski stroški, preračunani na m ² 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 (oznaka 12630 v CC-SI), znanstveno-raziskovalno delo (oznaka 12630 v CC-SI) in zdravstvo (oznaka 12640 v CC-SI) 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.

Pri klasifikaciji objektov se obvezno uporablja Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS 33/2003).

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen (obravnavanje 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

Predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona je obravnaval Občinski svet Občine Gornja Radgona na 15. redni seji, dne 25. 9. 2008. Predlog odloka je predhodno obravnaval tudi Odbor za varstvo okolja, urejanje prostora in gospodarske javne službe, ki so podali določene predloge, katere smo pri odloku upoštevali in nanje pripravili odgovore in sicer:

1. V 4. členu odloka naj se zaradi večje jasnosti določila bolj dodelajo in smiselno dogradijo v smislu načina izvajanja posegov v javno omrežje s strani investitorja v praksi

V 4. člen se doda dodaten odstavek:

»Za izboljšanje javnega omrežja se štejejo vsa dela, ki jih je treba izvesti na javnem vodovodnem, kanalizacijskem ali cestnem omrežju na zahtevo upravljavca z namenom omogočitve priključitve objekta na obstoječe omrežje. Za izboljšanje se ne štejejo dela na individualnem priključku objekta.«

2. V 15. členu odloka se naj določila dogradijo s pojasnilnimi določbami, definicijami in napolnilnimi normami

Popravljen drugi odstavek se glasi:

»Komunalni prispevek se ne plača tudi za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje (oznaka 12630 v CC-SI), znanstveno-raziskovalno delo (oznaka 12630 v CC-SI) in zdravstvo (oznaka 12640 v CC-SI) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.«

Dodan je še četrti odstavek:

»Pri klasifikaciji objektov se obvezno uporablja Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS 33/2003).«

3. Primerno naj se ovrednotijo javne površine in vključijo v odlok kot obstoječa komunalna infrastruktura, za katero se obračuna komunalni prispevek na območju celotne občine

Urejene javne površine so vključene v popravljeni predlog odloka in spremljajoči program. Po pregledanih podatkih ugotavljamo, da je v občini 15.690 m² javnih parkirišč in drugih urejenih javnih površin, ki niso del cest, 5.233 m² pešpoti, stopnic in podobnih površin, ki niso del cest, zasajenih je bilo 625 dreves, 54 kosov grmičevja, 271 kosov nizkega grmičevja in 670 m žive meje, postavljenih 47 korit za rože, 91 malih košev za smeti in 58 klopi ter urejenih 63 m² cvetličnih gred. Vse te postavke so ustrezno vključene v postavko »urejene javne površine«, za katero se tudi plačuje komunalni prispevek.

Dodana so ustrezna podglavja in navedbe tako v programu opremljanja kot v odloku.

4. Z vidika komunalnega prispevka naj se prouči in obrazloži vprašanje gradu Negova z okolico.

Proučili smo vprašanje tudi s tega vidika, vendar dejansko praktično ne vpliva na komunalni prispevek. Grad Negova namreč ni v občinski lasti, ampak je lastnik država, zemljišča okrog gradu pa so v lasti Sklada kmetijskih zemljišč RS. Občina je sicer v preteklosti imela manjši vložek v del javne poti in stopnice – ta del je tudi upoštevan – to pa je tudi vse, kar se tiče infrastrukture, ki bi lahko bila

osnova za obračun. Sam objekt kot tak ne sodi pod postavko »gospodarska infrastruktura«, za katero bi se lahko plačeval komunalni prispevek, nedefinirani morebitni bodoči vložki v zunanjo ureditev pa tudi ne morejo biti upoštevani kot obračunski stroški.

5. Prouči naj se obračunavanje komunalnega prispevka za vodovod v Ivanjskem Vrhu in drugih primerih, ko omrežje ni javno.

Po pregledu statusa posameznih vodovodnih vodov so iz obračunskega območja za obračun komunalnega prispevka za vodovod v celoti izločena naselja Ivanjski Vrh, Spodnji Ivanci, Stavešinski Vrh in Očeslavci.

Naselje Zgornji Ivanci je že bilo izločeno v prvotnem predlogu odloka.

Ustrezno so popravljene tudi vse tozadevne navedbe, površine in izračuni v celotnem dokumentu.

6. V obrazložitvi odloka naj se iz vidika obračuna komunalnega prispevka predstavi in obrazloži predpostavke glede projekta vodooskrbe za vodovodno omrežje za sistem C

V program opremljanja je vključen naslednji tekst:

»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. Ivanci (2.212 m). Po končanih delih bo velika večina prebivalstva občine imela urejeno vodooskrbo. Operativna izvedba del je predvidena do konca leta 2011.

Z vidika komunalnega prispevka obravnavamo v tem dokumentu samo trenutno obstoječo vodno komunalno opremo. Razlogov, da ni vključen tudi predvideni sistem C je več. Glavni je ta, da v tem trenutku še ne moremo povsem natančno napovedati datuma izgradnje sistema (uredba pa to od nas zahteva). Finančni vidiki izgradnje so v razpoložljivi investicijski dokumentaciji sicer ocenjeni, vendar pa ne potrjeni in temeljijo tudi na oceni pridobivanja zunanjih virov iz strukturnih skladov in od države, pri čemer pa ni nobenih zagotovil, da bo navedena struktura virov financiranja dejansko taka. To pa seveda lahko odločilno vpliva na dejansko izvedbo in časovni načrt projekta, pa tudi na osnove za komunalni prispevek. Če bi vključili v obračunsko območje za vodovod tudi naselja, ki se šele bodo opremljala z novim vodovodom, bi to tudi pomenilo, da bi lahko občina obračunavala zavezancem na območju komunalni prispevek za vodo, ki jo šele bodo dobili nekoč v prihodnosti. Uredba sicer take primere dopušča, ob zahtevi postavitve jasnega datuma dokončanja infrastrukture, kar pa bi neizogibno pomenilo, da bi občina morala sama sebe fiksirati z nekim datumom, za katerega pa v tem trenutku preprosto ne more garantirati. V primeru neizpolnitve take zaveze pa bi tako občina lahko prišla v neprijetno situacijo. Nenazadnje pa je vzrok ne vključitve tudi to, da bodo zavezanci na območju novega vodovoda komunalni prispevek vseeno plačali tedaj, ko bo vodovod zgrajen, saj ima občina možnost kadarkoli bodisi dopolniti ta odlok ali pa narediti t.i. parcialni program opremljanja samo za novoopremljeno območje. Tak program opremljanja je možno izdelati bistveno lažje, hitreje in ceneje od programa za celo občino in predstavlja običajen mehanizem občin v primerih, kot je ta.«

7. V obravnavo odloka naj se aktivno vključi tudi javno podjetje Komunala Radgona d.o.o.

S Komunalo Radgona je bil navezan stik pri pripravi dopolnitev dokumenta, predvsem glede statusa vodovodnih vodov.

Ustrezno so popravljene vse tozadevne navedbe, površine in izračuni v celotnem dokumentu.

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 _i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A _{parcela}	površina gradbene parcele objekta;
A _{tlorisna}	neto tlorisna površina predvidenega objekta;
Dp _i	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dt _i	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dp _i + Dt _i = 1	Če odlok ne določi drugače je razmerje D _{pi} : D _{ti} = 0,5 : 0,5
K _{dejavnosti}	V primeru, da gre za mešano območje, občina določi faktor dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0
Cp _i	cena na m ² zemljišče parcele za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja
Ct _i	cena na m ² 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 km², od tega je poselitvenega območja 8.902.180 m².

Dejansko zazidanih površin je 5.251.286 m², medtem ko je preostanek poselitvenega območja (3.650.890 m²) 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 novo predvideno 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 ter urejene javne površine.

2.1. Opis stanja obstoječe komunalne infrastrukture

2.1.1. Vodovod

Na območju Občine Gornja Radgona je približno 85.727 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.

Z vidika komunalnega prispevka obravnavamo v tem dokumentu samo trenutno obstoječo vodno komunalno opremo. Razlog, da ni vključen tudi predvideni sistem C je več. Glavni je ta, da v tem trenutku še ne moremo povsem natančno napovedati datuma izgradnje sistema (uredba pa to od nas zahteva). Finančni vidiki izgradnje so v razpoložljivi investicijski dokumentaciji sicer ocenjeni, vendar pa ne potrjeni in temeljijo tudi na oceni pridobivanja zunanjih virov iz strukturnih skladov in od države, pri čemer pa ni nobenih zagotovil, da bo navedena struktura virov financiranja dejansko taka. To pa seveda lahko odločilno vpliva na dejansko izvedbo in časovni načrt projekta, pa tudi na osnove za komunalni prispevek. Če bi vključili v obračunsko območje za vodovod tudi naselja, ki se šele bodo opremljala z novim vodovodom, bi to tudi pomenilo, da bi lahko občina obračunavala zavezancem na

območju komunalni prispevek za vodo, ki jo šele bodo dobili nekoč v prihodnosti. Uredba sicer take primere dopušča, ob zahtevi postavitve jasnega datuma dokončanja infrastrukture, kar pa bi neizogibno pomenilo, da bi občina morala sama sebe fiksirati z nekim datumom, za katerega pa v tem trenutku preprosto ne more garantirati. V primeru neizpolnitve take zaveze pa bi tako občina lahko prišla v neprijetno situacijo. Nenazadnje pa je vzrok ne vključitve tudi to, da bodo zavezanci na območju novega vodovoda komunalni prispevek vseeno plačali tedaj, ko bo vodovod zgrajen, saj ima občina možnost kadarkoli bodisi dopolniti ta odlok ali pa narediti t.i. parcialni program opremljanja samo za novo opremljeno območje. Tak program opremljanja je možno izdelati bistveno lažje, hitreje in ceneje od programa za celo občino in predstavlja običajen mehanizem občin v primerih, kot je ta.

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. Plinovodno omrežje

V občini ni javnega plinovodnega omrežja.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.

2.1.7. Urejene javne površine

Urejene javne površine predstavljajo tako površine, pri katerih je bil s strani občine potreben poseben vložek (npr. cvetlične grede, parkirišča, nasadi drevja in grmičevja ipd.) kot tudi drobna urbana oprema (klopi, koši za smeti, korita za rože...).

Konkretno je v občini 15.690 m² javnih parkirišč in drugih urejenih javnih površin, ki niso del cest, 5.233 m² pešpoti, stopnic in podobnih površin, ki niso del cest, zasajenih je bilo 625 dreves, 54 kosov grmičevja, 271 kosov nizkega grmičevja in 670 m žive meje, postavljenih 47 korit za rože, 91 malih košev za smeti in 58 klopi ter urejenih 63 m² cvetličnih gred.

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 večjih 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 območje 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.

2.2.6. Urejene javne površine

Gre za površine, ki so v osnovi namenjene vsem uporabnikom, ne glede na to, kje dejansko se površine fizično nahajajo. Iz tega razloga obravnavamo celotno občino 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 ²)	Neto tlorisna površina (m ²)
1	4.103.725	706.220

2.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskega območja za kanalizacijo je naslednja:

Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m ²)	Neto tlorisna površina (m ²)
1	2.214.974	536.389

2.3.3. Ceste

Površina obračunskega območja za ceste je naslednja:

Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m ²)	Neto tlorisna površina (m ²)
1	5.251.286	800.313

2.3.4. Javna razsvetljava

Površina obračunskega območja za javno razsvetljavo je naslednja:

Obračunsko	Površina gradbenih	Neto tlorisna
------------	--------------------	---------------

območje	parcel (m ²)	površina (m ²)
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 ²)	Neto tlorisna površina (m ²)
1	5.251.286	800.313

2.3.6. Urejene javne površine

Površina obračunskega območja za urejene javne površine je naslednja:

Obračunsko območje	Površina gradbenih parcel (m ²)	Neto tlorisna površina (m ²)
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 zmožljivostih 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-Stevešinci,	1. 1996,	5.003 m	9.680.504 SIT občinska sredstva
Ivanjševski Vrh-Stevešinci,	1. 1996,	5.003 m	5.000.000 SIT državna sredstva
Ivanjševski Vrh-Stevešinci,	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 **4.753.414 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 nadaljnja 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**.

2.4.6. Ureditev javnih površin

Ureditev javnih površin se je vršila skozi daljše obdobje, pri čemer je danes v občini 31 območij, ki jih lahko opredelimo kot urejene javne površine.

Za opredelitev skupnih stroškov so bili uporabljeni znani ceniki podjetij, ki se ukvarjajo s tovrstno dejavnostjo ali sodijo med dobavitelje urbane opreme. Na ta način so bili skupni stroški ureditve javnih površin ocenjeni na **589.820 EUR**.

2.5. Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (S_o)

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
Ravnanje z odpadki:	
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
Vodovod:	
Kunova – samoprispevek 2004	5.800.000 SIT
Ločki Vrh – Negova – državna sredstva 1996	4.000.000 SIT
Ivanjševski Vrh-Stavešinci – državna sredstva 1996	5.000.000 SIT
Ivanjševski Vrh-Stavešinci – 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 razsvetljavo	100,00 % in
- za ravnanje z odpadki	45,98 % in
- za ureditev javnih površin	50,00 %.

Obračunski stroški po posamezni vrsti infrastrukture so tako:

Obračunski stroški v EUR	
1. Vodovod	4.584.477
2. Kanalizacija	3.259.353
3. Ceste	4.362.436
4. Javna razsvetljava	294.000
5. Ravnanje z odpadki	391.468
6. Ureditev javnih površin	294.910

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:

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

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 _{pi}	C _{ti}
1. Vodovod	1,169	6,658
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
6. Ureditev javnih površin	0,056	0,368
Skupaj	3,723	19,569

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 oprsti 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:

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

kjer je:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela}	površina parcele
A_{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.

Novejše 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 m².

Postavka	Cpi	Cti
1. Vodovod	1,169	6,658
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
6. Ureditev javnih površin	0,056	0,368

Iz nje se razbere, da bo nekdo, ki živi v Gornji Radgoni in ima celotno komunalno opremo, plačal 3,723 EUR/m² gradbene parcele oz. 19,569 EUR/m² 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 ² , parcela je 800 m ² 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
- za urejene javne površine	0 EUR	65 EUR
- Skupaj	3.569 EUR	3.634 EUR
Stanovanjska hiša v Spodnji Ščavnici, 144 m ² , parcela 750 m ² , 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
- za urejene javne površine	0 EUR	50 EUR
- Skupaj	1.659 EUR	1.866 EUR
Večja trgovina v Gornji Radgoni, 1.000 m ² , parcela 3.000 m ²		
- za cesto	4.615 EUR	5.136 EUR
- kanalizacijo	5.563 EUR	6.216 EUR
- za vodovod	3.669 EUR	6.412 EUR
- za javno razsvetljava	1.134 EUR	532 EUR
- za ravnanje z odpadki	0 EUR	461 EUR
- za urejene javne površine	0 EUR	347 EUR
- Skupaj	14.980 EUR	19.104 EUR
Stanovanjski objekt v Radvencih, 96 m ² , parcela 482 m ² , brez kanalizacije in javne razsvetljave		
- za vodovod	956 EUR	607 EUR
- za cesto	197 EUR	479 EUR
- za ravnanje z odpadki	0 EUR	43 EUR
- za urejene javne površine	0 EUR	32 EUR

- Skupaj	1.153 EUR	1.161 EUR
Pomožni objekt v Stavešincih, 34 m ² , parcela 60 m ² , samo cesta		
- za cesto	35 EUR	145 EUR
- za ravnanje z odpadki	0 EUR	13 EUR
- za urejene javne površine	0 EUR	10 EUR
- Skupaj	35 EUR	168 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 – druga obravnava, 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 - druga obravnava.

Gornja Radgona, oktober 2008

Pripravila:

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

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.

Vodovod – pregledna karta obračunskih območij




Legenda

 Naselja

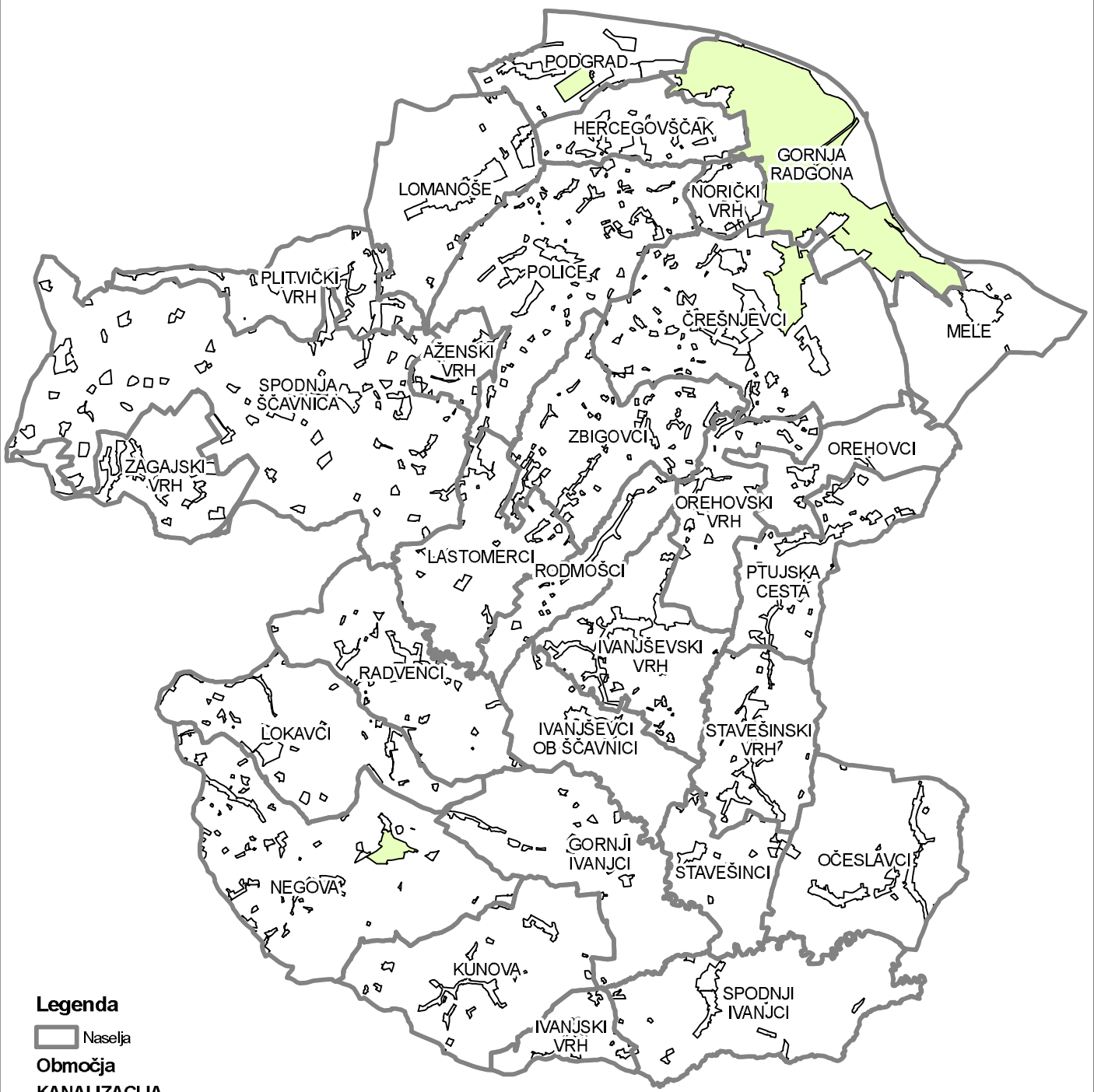
Območja

VODOVOD




 1. območje

 brez vodovoda /vaški vodovod

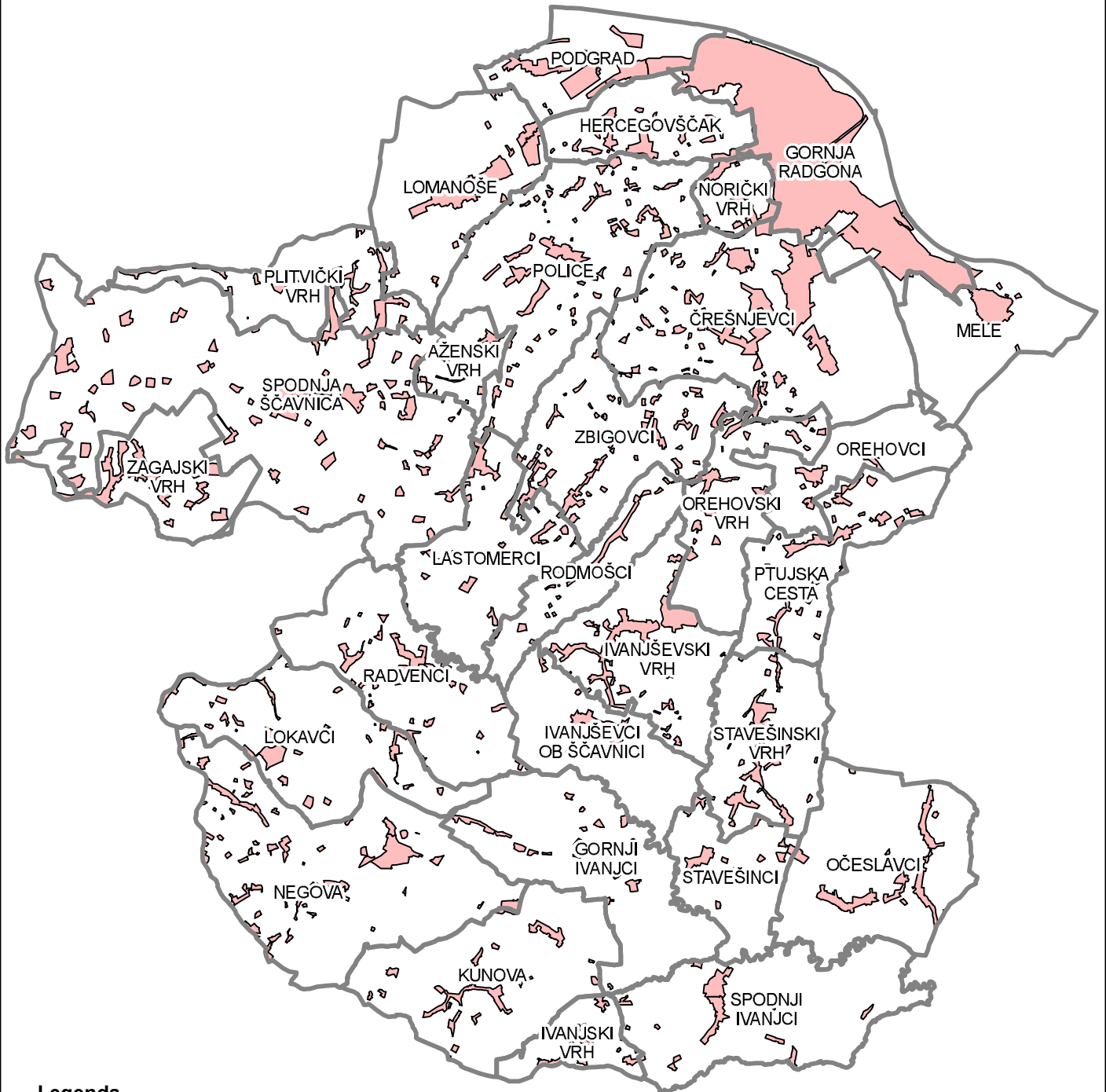
Kanalizacija – pregledna karta obračunskih območij



Legenda

-  Naselja
- Območja**
- KANALIZACIJA**
-  1. območje
-  brez kanalizacije

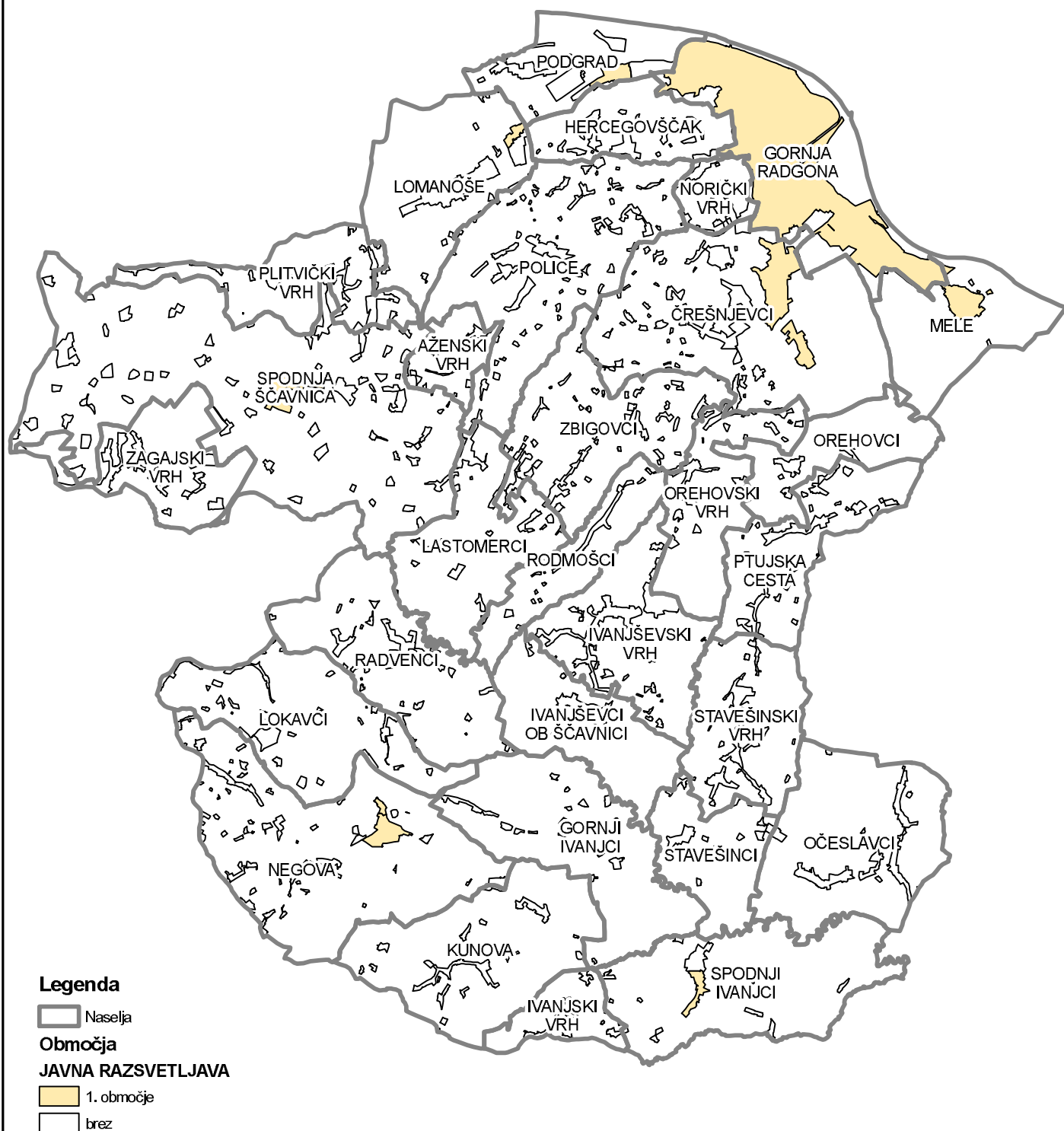
Ceste – pregledna karta obračunskih območij



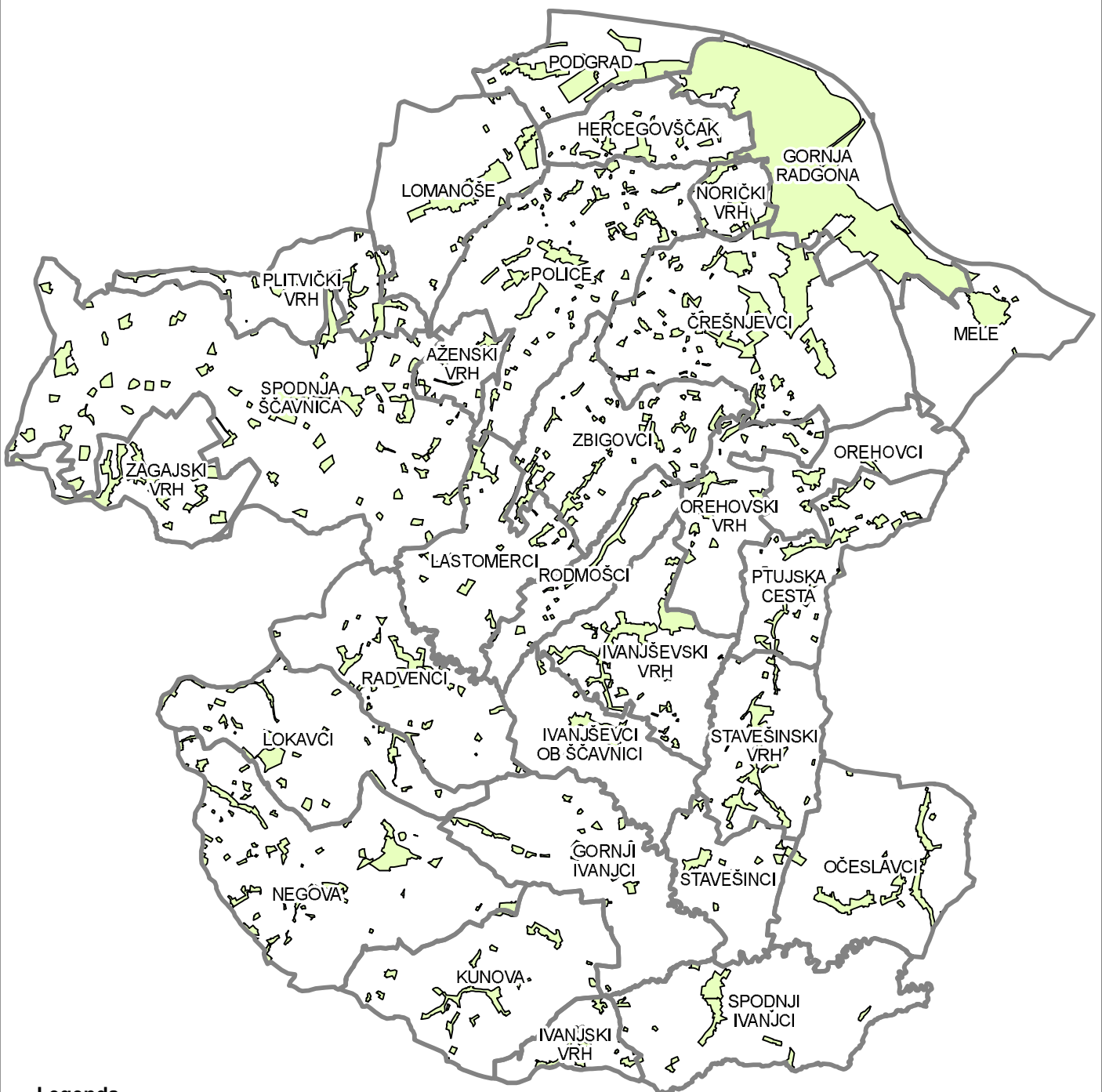
Legenda

- Naselja
- 1. območje



Javna razsvetljava – pregledna karta obračunskih območij



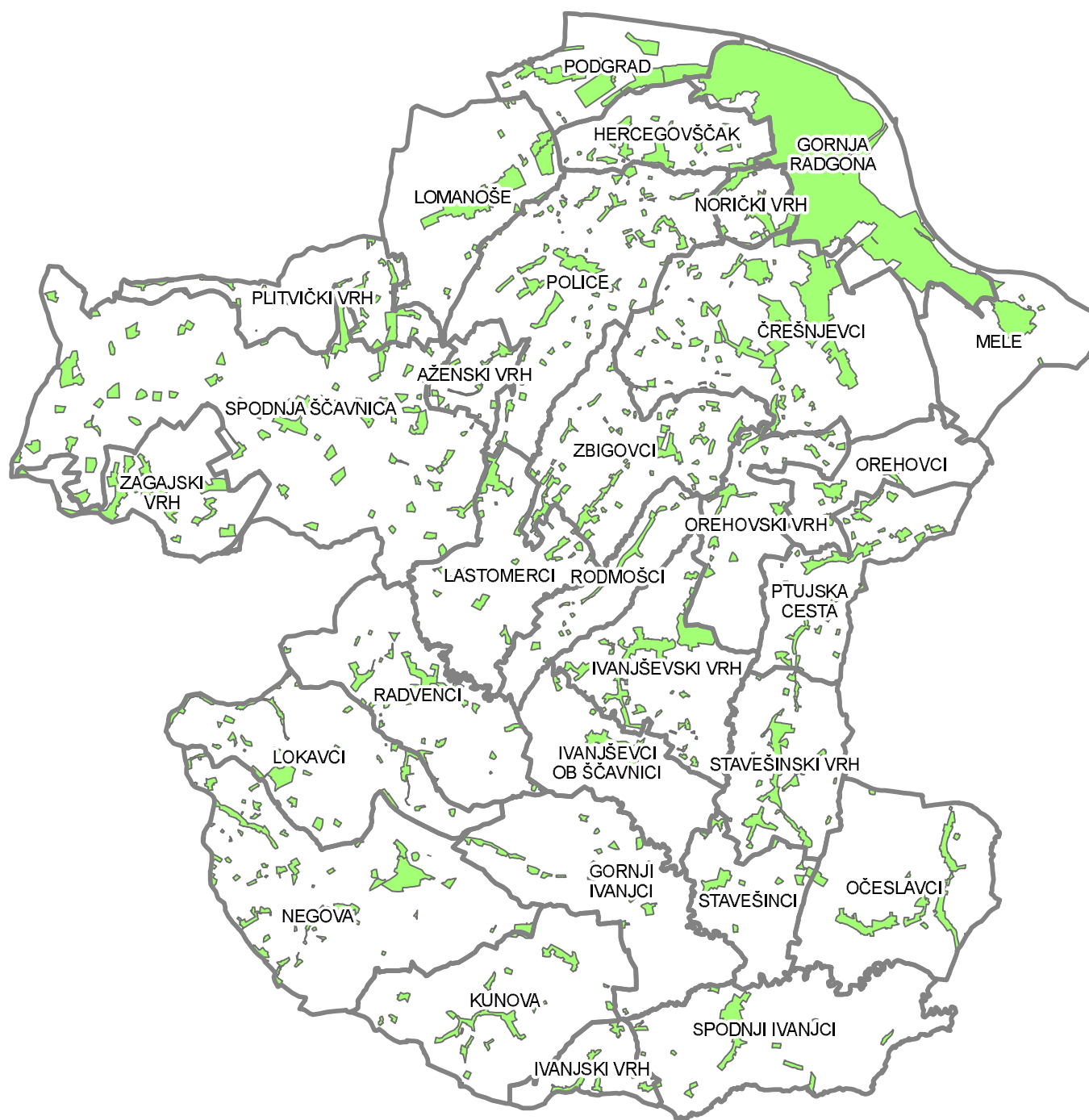
Ravnanje za odpaki – pregledna karta obračunskih območij





Legenda

-  Naselja
-  1. območje

Urejene javne površine – pregledna karta obračunskih območij



Legenda

-  Naselja
-  1. območje