

**PREDLOG
PRVA IN DRUGA OBRAVNAVA**

Na podlagi tretjega odstavka 165. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21) in 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na _____ . redni seji dne _____ sprejel

**ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja
»LN za območje POC Element – stanovanjski del«**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »LN za območje POC Element – stanovanjski del« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen

(vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli območje opremljanja, novo komunalno opremo, ki bo zgrajena na območju opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- podatke o pozidavi območja,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme,
- podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in
- grafične prikaze.

3. člen

(razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno omrežje, novo infrastrukturo za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda in novo vodovodno omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona (v nadaljevanju: Splošni odlok Občine Gornja Radgona).

(3) Splošni odlok Občine Gornja Radgona se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, odmero komunalnega prispevka in priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev in načina plačila.

4. člen **(obračunsko območje)**

(1) Obračunsko območje programa opremljanja obsega območje parcel št. 1164/20-del, 1167/2, 1167/3, 1167/4, 1167/5, 1167/6, 1167/7, 1167/8, 1168/1, 1168/2, 1168/3, 1168/4, 1168/5, 1168/6, 1168/7 in 1168/8, vse k.o. 184-Gornja Radgona. Predvideno prostorsko in infrastrukturno ureditev območja podrobneje opredeljuje Odlok o lokacijskem načrtu za območje poslovno obrtne cone Element Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 39/07, 81/13 in 94/15; v nadaljevanju: prostorski akt).

(2) Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja in je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

5. člen **(obstoječa in nova komunalna oprema)**

(1) Na območju pred izvedbo projekta infrastrukturnega opremljanja še ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala priključevanje predvidenih objektov na javno komunalno opremo na način, kot je to predvideno s prostorskim aktom. Nova prometna infrastruktura se bo na navezovala na obstoječo javno pot na ulici Ob potoku. V njej poteka tudi obstoječe vodovodno omrežje in omrežje za odvajanje odpadnih komunalnih voda, na kateri se bo priključevala nova komunalna oprema.

(2) Na območju opremljanja je načrtovana nova prometna infrastruktura, ločeni kanalizacijski omrežji za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda in nova vodovodna infrastruktura. Tehnične podrobnosti bodo podrobneje opredeljene v projektni dokumentaciji.

III. INVESTICIJA V KOMUNALNO OPREMO

6. člen **(skupni in obračunski stroški investicije)**

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme so sledeči:

Tabela 1: Skupni in obračunski stroški za novo komunalno opremo v EUR

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Drugi viri in nepovratna proračunska sredstva (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Nova cestna infrastruktura	177.327	126.792	50.535
2. Novo vodovodno omrežje	36.594	36.594	0
3. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	32.956	32.956	0
4. Nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	65.270	65.270	0
Skupaj	312.147	261.612	50.535

7. člen **(časovni načrt)**

Izgradnja nove komunalne opreme in predaja v upravljanje upravljavcem ter s tem zaključek projekta komunalnega opremljanja območja je predvidena najkasneje do konca leta 2028.

8. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izgradnjo nove komunalne opreme na območju opremljanja bo zagotavljala Občina Gornja Radgona s sredstvi občinskega proračuna. Možna je tudi sklenitev pogodbe o opremljanju med Občino Gornja Radgona in zasebnim investitorjem, na podlagi katere bo finančna sredstva ali del njih za izvedbo projekta komunalnega opremljanja zagotavljal zasebni investitor.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

(izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (A_{\text{GP}} \times C_{\text{pN}}(ij) \times D_{\text{pN}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{tN}}(ij) \times D_{\text{tN}})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{\text{nova}}(ij)$	=	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP}	=	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{\text{pN}}(ij)$	=	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
D_{pN}	=	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	=	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{\text{tN}}(ij)$	=	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
D_{tN}	=	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i	=	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	=	posamezno obračunsko območje.

10. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina objekta,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) znaša 0,3 : 0,7.

(3) Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se povzameta po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja stavbe.

11. člen

(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino gradbenih parcel oziroma bruto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

Tabela 2: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Vrsta komunalne opreme	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²)
1. Nova cestna infrastruktura	6,50	28,55
2. Novo vodovodno omrežje	0,00	0,00
3. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	0,00	0,00
4. Nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda	0,00	0,00
Skupaj	6,50	28,55

12. člen

(obstoječa komunalna oprema)

(1) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku Občine Gornja Radgona, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje in
- obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oziroma jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »LN za območje POC Element – stanovanjski del« velja sledeče:

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

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

(dostop do podatkov)

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Gornja Radgona.

14. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona.

Številka: 007-0004/2023 (U109)

Datum: _____

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OBRAZLOŽITEV:

Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/ v 165. členu določa, da program opremljanja stavbnih zemljišč sprejme občina z odlokom, 3. člen Uredbe pa opredeljuje vsebino programa opremljanja. Statut v 18. členu opredeljuje pristojnosti Občinskega sveta.

1. člen

Tehnična navedba, določitev predmeta odloka.

2. člen

ZUreP-3 določa, da se program opremljanja sprejme z odlokom, kjer pa so opredeljene samo bistvene vsebinske določbe, ne pa tudi podlage in razlage zanje. Te so podrobneje opredeljene v elaboratu programa opremljanja, zato je primerno podrobneje opredeliti, kaj ta vsebuje. Vsebina je sicer predpisana z zakonom in uredbo.

3. člen

Komunalni prispevek je kombinacija odmere za novo komunalno opremo, ki jo opredeljuje odlok o programu opremljanja (ta odlok) in odmere za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo nova komunalna oprema priključevala in jo dodatno obremenjevala.

Ta člen določa, za katere vrste nove komunalne opreme se bo odmeril komunalni prispevek in da se odmera za obstoječo komunalno opremo izvaja po splošnem občinskem odloku – ta je trenutno veljavni Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 4/2020 z dne 24.06.2020).

4. člen

Za vsak odlok je treba opredeliti območje njegove uporabe oziroma v tem primeru »obračunsko območje«.

Ker ta ne velja za celo občino, je to treba tudi izrecno opredeliti in navesti, katero je to območje. V tem konkretnem primeru je območje programa opremljanja del območja, ki ga opredeljuje LN za območje POC Element.

Uredba določa, da mora program opremljanja obvezno vsebovati tudi grafične priloge, ki sicer niso del odloka, zato posebej navajamo, da se nahajajo v prilogi programa opremljanja.

5. člen

Obvezni sestavni del programa opremljanja je opredelitev obstoječe in nove komunalne opreme, pri čimer se v odlok ne piše nobenih podrobnosti. Tehnične podrobnosti bodo opredeljene v nadaljnjih fazah izvedbe projekta (projekta DGD in PZI), niso pa bistvene iz vidika odmere komunalnega prispevka.

6. člen

Navedba skupnih in obračunskih stroškov je eden bistvenih elementov odloka.

Skupni stroški predstavljajo oceno stroška izvedbe projekta komunalnega opremljanja območja. Velja opozoriti, da gre samo za oceno in da lahko ta bodisi zaradi časovnega razkoraka, bodisi zaradi nihanj na trgu gradbenih storitev v končni fazi tudi pomembneje odstopa od prvotne ocene. (v tem primeru je potrebna novelacija odloka).

Proračunska sredstva so tisti denar, ki ga bo Občina vložila v projekt, pa si ga ne bo povrnila preko komunalnega prispevka (nepovratni vložek).

Obračunski stroški predstavljajo tiste stroške, ki se v obliki komunalnega prispevka prevalijo naprej na investitorje objektov. Ti bodo komunalni prispevek plačali takrat, ko se bodo odločili za gradnjo, kar pomeni, da lahko mine dlje časa (lahko tudi več let), preden bo Občina dobila povrnjen svoj vložek, toda ko bo enkrat območje v celoti pozidano, ob predpostavki postavitve povprečnih objektov (na tem območju je to 10 enostanovanjskih hiš, bruto tlorisne površine 177 m², na parceli 777 m²), bo občina dobila povrnjenih v proračun 50.535 EUR komunalnega prispevka. To se nanaša samo na novo komunalno opremo, zavezanci bodo plačali tudi še del za obremenjevanje obstoječe komunalne opreme.

7. člen

Uredba določa, da je treba v odloku navesti tudi rok izgradnje in predaje komunalne opreme v upravljanje upravljavcem, pri čemer se ta rok lahko določi za največ 5 let naprej.

Ker projekt še nima zagotovljenih sredstev v proračunu iz previdnosti navajamo maksimalni možni zakonski rok ob posebnem poudarku, da ne obstaja nobena posebna ovira, da ne bi bil projekt izveden že prej, če bodo zagotovljena ustrezna sredstva v proračunu.

8. člen

Financiranje projekta infrastrukturne ureditve bo prevzela Občina Gornja Radgona, pri čemer bo morala najprej zagotoviti vsa potrebna sredstva, po zaključku projekta pa si bo del svojega vložka lahko v obliki komunalnega prispevka povrnila (glej tudi obrazložitev 6. člena).

Zakonodaja pozna tudi instrument sklenitve pogodbe o opremljanju, katere glavni element je ta, da izgradnjo komunalne opreme prevzame na svoje stroške zasebni investitor in tako v naravi, z izvedenimi deli, poravnava komunalni prispevek. V tem trenutku ni poznan tak investitor, niti ne obstaja noben dogovor v to smer, vendar teoretična možnost obstaja.

9. člen

Formula za izračun je predpisana z Uredbo. Razlaga posameznih oznak je navedena.

10. člen

Tudi merila za odmero so predpisana z Uredbo.

Velikost gradbene parcele in bruto tlorisna površina stavbe sta obvezna elementa dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja vsake hiše (projekt DGD), tako da se podatka povzameta od tam.

Občina bi sicer lahko na tem območju opremljanja predpisala drugačno razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta, kot sicer velja na območju celotne občine, vendar bi bilo vprašanje smiselnosti take ureditve. Na tem mestu določamo, da je to razmerje isto, kot je določeno v splošnem občinskem odloku in velja tudi povsod drugod.

Merilo opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo pomeni, da se komunalni prispevek odmeri samo za tiste vrste komunalne opreme, na katere se objekt lahko priključuje (vodovod, kanalizacija) oz. je omogočena njena uporaba (ceste).

11. člen

Obračunski stroški na enoto (v EUR/m²) so vhodni podatek pri odmeri, pri čemer velja, da je C_p strošek na enoto parcele, C_t pa strošek na enoto bruto tlorisne površine.

Oba parametra sta izračunana na način, da so obračunski stroški (6. člen) deljeni s skupno površino vseh gradbenih parcel oziroma bruto tlorisno površino vseh bodočih predvidenih objektov v območju.

12. člen

Kadar nova komunalna oprema obremenjuje obstoječo komunalno opremo (v tem primeru vsekakor) se odmeri komunalni prispevek za obe postavki, pri čemer pa ne gre za seštevek obeh odmer, ampak veljajo določbe, kot so napisane v drugem odstavku tega člena.

Nekoliko kompliciran zapis (določen z Uredbo) vsebinsko pomeni, da končna odmera ne more biti nižja, kot je odmera po splošnem odloku (določen minimum) in ne višja, kot je vrednost nove komunalne opreme (določen maksimum). Končna odmera se sicer izvrši za vsak objekt posebej.

13. člen

Splošna določba.

14. člen

Tehnična določba glede veljavnosti.

Predlog za drugo obravnavo in dokončno odločanje o odloku na isti seji:

V skladu s petim odstavkom 60. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2016) lahko občinski svet izjemoma z glasovanjem odloči, da se po končani obravnavi odloka preide k drugi obravnavi in se o takšnem odloku dokončno odloča še na isti seji, če člani občinskega sveta na predlog odloka, ki se nahaja v prvi obravnavi, nimajo pripomb, ki bi se nanašale na spremembe in dopolnitve njegovega besedila, ali so te pripombe zgolj redakcijske narave ali bi besedilo predloga odloka v drugi obravnavi bilo enako besedilu predloga za prvo obravnavo.

Z namenom, da odlok v praksi čim prej zaživi, v skladu z vsem navedenim predlagamo občinskemu svetu, da predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »LN za območje POC Element – stanovanjski del« v predloženem besedilu obravnava in sprejme tako, da se prva in druga obravnavo predloga odloka opravi na isti seji.

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »LN za območje POC Element – stanovanjski del« – prva obravnavo.**
- 2. Občinski svet Občine Gornja Radgona odloči, da se na isti seji konča obravnavo odloka in preide k drugi obravnavi odloka ter sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »LN za območje POC Element – stanovanjski del« – druga obravnavo.**

Gornja Radgona, oktober in november 2023

Pripravil:

Esperi d. o. o.

In

Danilo VLAJ

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OB INA GORNJA RADGONA
Št. dok.: 007-0004/2023 - 4
Podpisnik: URŠKA MAUKO TUŠ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 45398646349473238189546774191
Veljavnost: 16.12.2027 Datum in ura: 08.12.2023 09:39
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Danko Uly

Urška Mauko Tuš