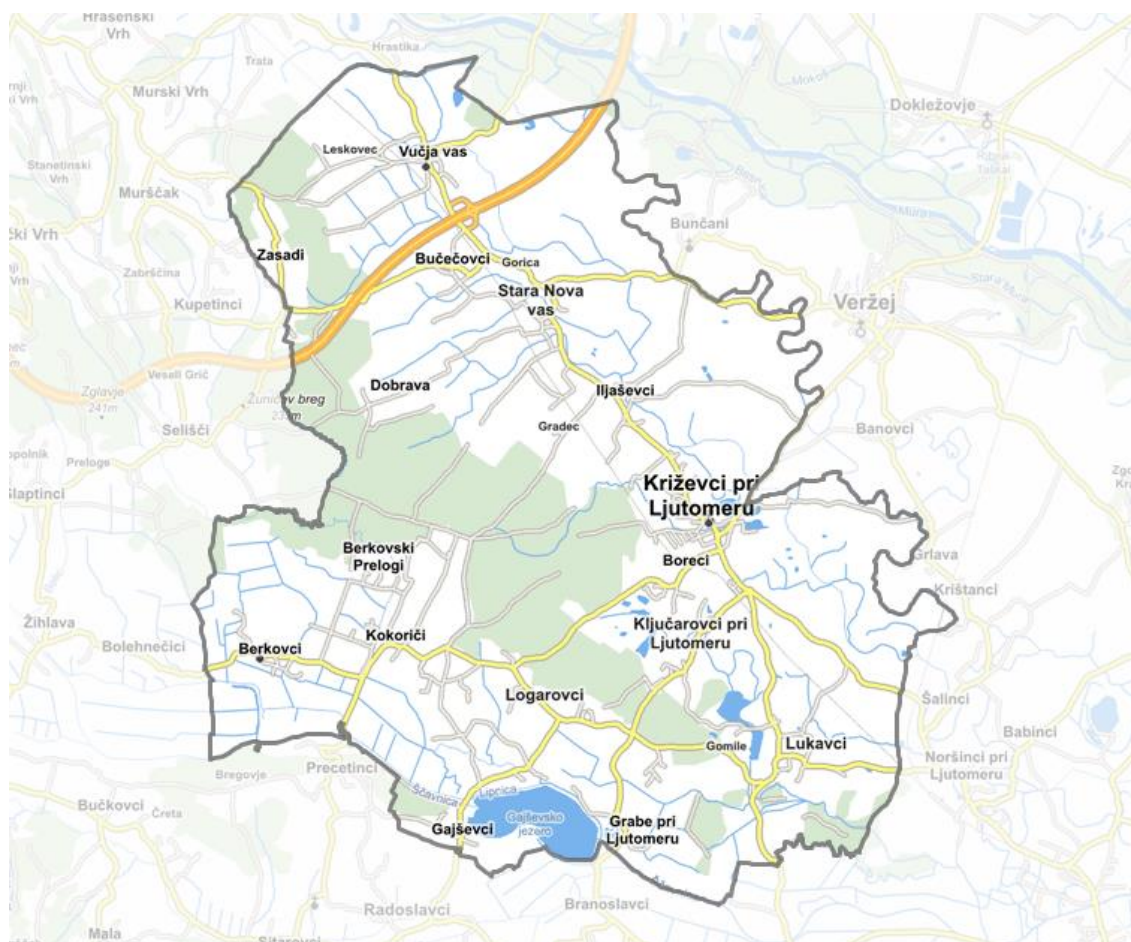




Občina Križevci  
Križevci 11  
9242 Križevci pri Ljutomeru

# PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje OBČINE KRIŽEVCI

Prenova v letu 2016 – povzetek z obrazložitvijo



Ljubljana, november 2016

## POVZETEK Z OBRAZLOŽITVIJO

Občina Križevci spada med manjše slovenske občine, tako po površini kot tudi po številu prebivalcev. Površina občine znaša 46,2 km<sup>2</sup>. Konec leta 2011 je imela občina po podatkih Statističnega urada RS 3.800 prebivalcev, v začetku leta 2016 pa 3.618 prebivalca. Leži v Prelekiji in meji na občine Ljutomer, Veržej, Murska Sobota, Radenci in Sv. Jurij ter je del upravne enote Ljutomer. Občina je reliefno sestavljena iz dveh enot, Murskega polja in Slovenskih goric. Površje je z izjemo zahodnega roba občine, kjer se začene Slovence gorice, precej enotno in nerazgibano.

V občini je 16 naselij: Berkovci, Berkovski Prelogi, Boreci, Bučočovci, Dobrava, Gajševci, Grabe pri Ljutomeru, Iljaševci, Ključarovci pri Ljutomeru, Kokoriči, Križevci pri Ljutomeru, Logarovci, Lukavci, Stara Nova vas, Vučja vas, Zasadi. Prostorsko so prebivalci skoncentrirani v naseljih v neposredni bližini regionalne ceste Gornja Radgona – Radenci – Ljutomer – Ormož, kjer so v večji meri skoncentrirane tudi storitvene in oskrbne dejavnosti. Glede na poselitvene vzorce lahko v občini ločimo dva tipa poselitve. V osrednjem delu občine, od trase avtoceste A5 proti Ljutomeru (v nadaljnjem besedilu AC), ob regionalni cesti Gornja Radgona – Ljutomer prevladuje obcestni poselitveni vzorec, drugi tip poselitve pa se je oblikoval v južnem delu občine. Za ta del je značilen bolj razložen oziroma razpršen poselitveni vzorec. Zaradi bližine, se v sistemu izvajanja posameznih dejavnosti, poselitvi in gospodarski javni infrastrukturi celotno območje občine gravitacijsko močno navezuje na mesto Ljutomer kot bližnje regionalno središče.

Občina Križevci je k pripravi prvega Programa opremljanja pristopila leta 2007 in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Križevci (Uradni list RS, št. 5/2008)*. Ker je Občina Križevci v letu 2015 sprejela *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Križevci (Uradni list RS, št. 82/2015)* in v letu 2016 *Odlok o prvih (1) spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Križevci (Uradni list RS, št. \_\_\_/2016)*, ter v letih od 2007 do 2016 izvedla nekaj investicij v izgradnjo komunalne opreme, prav tako pa ima v tekočem in naslednjem letu (v letih 2016 in 2017) predvidene investicije v izgradnjo komunalne opreme, se je odločila za prenovu programa opremljanja in pri podjetju ZaVita d.o.o. naročila prenovu »Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Križevci«.

Program opremljanja je izdelan v skladu z Uredbo, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi ZPNačrt in Pravilnik. V skladu s projektno nalogo program opremljanja stavbnih zemljišč vsebuje:

- prikaz obstoječe komunalne opreme na območju občine Križevci;
- prikaz predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme na območju občine Križevci;
- obračunska območja posameznih vrst obstoječe in predvidene komunalne opreme;
- merske enote za vsako obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme;
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na merske enote po posamezni vrsti komunalne opreme;
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka.

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec programa opremljanja prejel s strani naročnika in upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so bili uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec programa opremljanja ocenila kot odločilne za njegovo izdelavo.

### **Potek priprave programa opremljanja:**

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo naročnik ali pooblaščenici upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*.

Priprava prenove POSZ za območje Občine Križevci je bila izvedena na podlagi vsebine in podatkov obstoječega POZG za območje Občine Križevci (Oikos d.o.o., september 2007). Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je naročnik že razpolagal in ustrezno posodobljeni.

Na začetku priprave POSZ Križevci je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina prenove POSZ Križevci in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je naročnik posredoval vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v tekočem in prihodnjem letu (2016 in 2017).

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Križevci in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem svetu Občine Križevci.

#### **Obstoječa in predvidena komunalna oprema:**

Prenova POSZ Križevci je bila izvedena na podlagi Programa opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Občine Križevci (Oikos d.o.o., september 2007). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost komunalne opreme, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena. Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je naročnik že razpolagal in ustrezno posodobljeni. Sprememba površin parcel in obračunskih območij je posledica sprejetja občinskega prostorskega načrta Občine Križevci. Spremembe neto tlorisne površine objektov znotraj obračunskega območja so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin.

#### **Obračunska območja in merske enote:**

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje, prostori za ravnanje z odpadki in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za obe vrsti komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO\_C\_1, OBO\_PRO\_1 in OBO\_JP\_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B, E in F.

Obračunsko območje kanalizacijskega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na kanalizacijsko omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega kanalizacijskega sistema in glede na potek kanalizacijskih vodov je bilo določeno eno obračunsko območje in sicer kanalizacija Križevci (OBO\_K\_1), ki je kartografsko prikazana v prilogi C.

Obračunsko območje vodovodnega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na vodovodno omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega vodovodnega sistema, glede na potek vodovodnih vodov in dejstvo, da je po zagotovilih upravljavca vodovodnega sistema kakovost oskrbe s pitno vodo na območjih javnega vodovodnega sistema povsod enaka, je bilo določeno eno obračunsko območje (OBO\_V\_1), ki je kartografsko prikazano v prilogi D.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov občinskega prostorskega načrta Občine Križevci. Na podlagi teh smo obravnavali območja, ki so po namenski rabi prostora v Občinskem prostorskem načrtu Občine Križevci opredeljena kot stavbna zemljišča. Velja poudariti, da so bila v nadaljevanju izločena območja, ki se bodo urejala z državnimi prostorskimi akti.

Ob tem iz obračunskega območja nismo izločili ostalih območij, ki se urejajo z prostorskimi izvedbenimi akti (OPPN) saj gre za območja, kjer je komunalna oprema pretežno že zgrajena. Na teh območjih bo sicer še prihajajo do novih gradenj in nujnih razširitev obstoječega omrežja komunalne opreme, vendar za slednja ne bo potrebno pripraviti posebnih programov opremljanja stavbnih zemljišč.

Skupna površina stavbnih zemljišč, ki smo jo določili na podlagi predloga prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za območja na katerih v skladu z OPN ni možno graditi objektov, za katerega bi se pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro). Ta območja so: površine cest (PC), površine železnic (PŽ) in območja okoljske infrastrukture (O).

V nadaljevanju so bile od grafično opredeljene površine obračunskega območja računsko odštete še:

- površine lokalnih in javnih cest, ki grafično niso določene v predlogu OPN, saj se nahajajo na območjih stavbnih zemljišč.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako obračunsko območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Križevci. V primeru vodovodnega in kanalizacijskega omrežja pa obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklon na omenjeno komunalno opremo mogoč.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju Občine Križevci so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letih 2006/2007 izvajal GURS. Podatki, ki nam jih je v juniju 2016 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke Evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Križevci (kataster stavb) (GURS, junij 2016). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da smo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovili nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre za napako v uradnih podatkih, slednje ni bilo

mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Križevci v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 2.905 objektov, od tega 2.854 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 51 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da gre pri 51 objektih, ki se nahajajo izven območij stavbnih zemljišč določenih v skladu z OPN Občine Križevci pretežno za razpršeno gradnjo. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Križevci je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje in kanalizacijo.

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Križevci trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in tekstualni del OPN Občine Križevci je bilo ocenjeno, da je v občini Križevci prostora še za 609 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi tekstualnega dela OPN Občine Križevci, ki določa faktor zazidanosti in faktor izrabe stavbnih zemljišč, ocenjena tudi neto tlorisna površina predvidenih objektov, ki znaša 91.218,89 m<sup>2</sup>, na obračunskem območju kanalizacije in vodovoda pa nekoliko manj.

### **Skupni in obračunski stroški:**

Naročnik bo lahko odmeril komunalni prispevek za komunalno opremo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Skladno z 12. členom Uredbe se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (t.i. stroški pridobivanja zemljišča);
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (t.i. stroški priprave zemljišča);
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te opreme;
- prilagajanje obstoječe komunalne infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom in odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

### **Skupni stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:**

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	12.317.568,03
Kanalizacija	OBO_K_1	5.936.256,34
Vodovod	OBO_V_1	3.028.447,26
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	344.890,56
Javne površine	OBO_JP_1	872.904,84

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke.

Obračunske stroške se dobi, ko se od skupnih stroškov odštejejo naslednji stroški:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,
- sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,
- nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- zasebna vlaganja izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo,
- zasebna vlaganja občanov,
- delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške.

**Obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:**

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	11.776.799,05
Kanalizacija	OBO_K_1	3.941.019,71
Vodovod	OBO_V_1	1.830.689,16
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	344.890,56
Javne površine	OBO_JP_1	311.010,12

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

**Podlage za odmero komunalnega prispevka:**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (infrastrukture) na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (infrastrukture). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme (infrastrukture), ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

**Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)**

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m <sup>2</sup> ]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m <sup>2</sup> ]
Ceste	OBO_C_1	3.631.772,89	11.776.799,05	3,243
Kanalizacija	OBO_K_1	2.484.476,59	3.941.019,71	1,586
Vodovod	OBO_V_1	3.452.617,35	1.830.689,16	0,530
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	3.631.772,89	344.890,56	0,095
Javne površine	OBO_JP_1	3.631.772,89	311.010,12	0,086

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

**Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)**

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov[m <sup>2</sup> ]	Vrednost [EUR]	Cena ne enoto [EUR/m <sup>2</sup> ]
Ceste	OBO_C_1	526.292,49	11.776.799,05	22,377
Kanalizacija	OBO_K_1	370.270,63	3.941.019,71	10,644
Vodovod	OBO_V_1	494.687,03	1.830.689,16	3,701
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	526.292,49	344.890,56	0,655
Javne površine	OBO_JP_1	526.292,49	311.010,12	0,591

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja  $Dpi : Dti = 0,5 : 0,5$ . To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Križevci.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11).

Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

**Faktorji dejavnosti objektov pri izračunanem komunalnem prispevku glede pretežne rabe objekta**

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
11100	Enostanovanjske stavbe	0,7
11210	Dvostanovanjske stavbe	0,7
11221	Tri- in več-stanovanjske stavbe	1,0
11222	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1,0
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,8
12111	Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,0
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	1,0
12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,0
12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (kmečki turizem)	0,7
12201	Stavbe javne uprave	1,0
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,3
12203	Druge upravne in pisarniške stavbe	1,0
12301	Trgovske stavbe	1,0
12302	Sejemske dvorane, razstavišča	1,0
12303	Bencinski servisi	1,3
12304	Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,0
12510	Industrijske stavbe (proizvodnja dejavnost, industrija)	0,8
12510	Industrijske stavbe (obrtne dejavnosti, če je skupaj največ 500 m <sup>2</sup> pokritih površin)	0,7
12510	Industrijske stavbe (dejavnosti, ki nadpovprečno obremenjujejo komunalno infrastrukturo: klavnice, mlekarne, itd.)	1,3
12610	Stavbe za kulturo in razvedrilo	0,7
12620	Muzeji in knjižnice	0,7
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,7
12650	Športne dvorane	0,7
12711	Stavbe za rastlinsko predelavo	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,7
12713	Stavbe za spravilo pridelka	0,7
12714	Druge ne stanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
24110	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero se na podlagi Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

**Izračun komunalnega prispevka:**

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07) se višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) \cdot Cp(ij) \cdot Dp) + (K(\text{dejavnost}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot Ct(ij) \cdot Dt)$$

pri čemer je:

- $KP(ij)$  ... znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- $A(\text{parcela})$  ... površina parcele
- $Cp(ij)$  ... obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- $Dp$  ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $K(\text{dejavnosti})$  ... faktor dejavnosti

- $A(tlorisna)$  ... neto tlorisna površina objekta
- $Ct(ij)$  ... obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- $Dt$  ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $i$  ... posamezna vrsta komunalne opreme
- $j$  ... posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP(i) \cdot i$$

pri čemer je:

- $KP_i$  ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- $KP$  ... celotni izračunani komunalni prispevek
- $i$  ... indeks rasti cen v gradbeništvu

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt).

Višina komunalnega prispevka se lahko spremeni glede na lokacijo območja in namembnost objekta, kot se to določi s podrobnejšimi merili v programu opremljanja zemljišč za gradnjo ali v samem odloku o komunalnem prispevku.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. V tem primeru se komunalni prispevek zmanjša za znesek komunalne infrastrukture, ki je na območju ni. To velja za vodovod in kanalizacijo. Za javno opremo (cestno omrežje in javne površine) se komunalni prispevek vedno obračuna.

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 (ZPNačrt).

V nadaljevanju je podana primerjava izračuna višine komunalnega prispevka v skladu z osnutkom odloka. Primeri so oblikovani za izbrane vrste objektov, ki se na posameznih območjih občine v skladu z OPN lahko gradijo. Prav tako je bila upoštevana specifičnost posameznih objektov, saj se stavbe za rejo živali navadno ne priključujejo na kanalizacijsko omrežje, kljub temu, da se morda v obračunskem območju kanalizacijskega omrežja nahajajo.

**Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za enostanovanjske stavbe**

	<b>Primer 1</b>	<b>Primer 2</b>	<b>Primer 3</b>
Lokacija objekta	Križevci, Vučja vas, Bučečovci, Stara Nova vas, Iljaševci, Boreci, Ključarovci, Lukavci	Zasadi, Dobrava, Kokoriči, Logarovci, Berkovci, Gajševci, Grabe pri Ljutomeru	Razpršena gradnja in poselitev, ter deli naselij brez kanalizacije in vodovoda
Oznaka upoštevanega obračunskega območja	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	Enostanovanjske stavbe (0,8)	Enostanovanjske stavbe (0,8)	Enostanovanjske stavbe (0,8)
Površina parcele (m <sup>2</sup> )	600	600	600
Neto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> )	150	150	150
<b>Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku</b>	<b>3.940,08</b>	<b>2.825,64</b>	<b>2.444,58</b>
<b>Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku</b>	<b>2.841,60</b>	<b>1.935,84</b>	<b>1.631,28</b>

**Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za objekt trgovske stavbe**

	<b>Primer 4</b>	<b>Primer 5</b>	<b>Primer 6</b>
Lokacija objekta	Križevci, Vučja vas, Bučečovci, Stara Nova vas, Iljaševci, Boreci, Ključarovci, Lukavci	Zasadi, Dobrava, Kokoriči, Logarovci, Berkovci, Gajševci, Grabe pri Ljutomeru	Razpršena gradnja in poselitev, ter deli naselij brez kanalizacije in vodovoda
Oznaka upoštevanega obračunskega območja	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	Trgovske stavbe (1,0)	Trgovske stavbe (1,0)	Trgovske stavbe (1,0)
Površina parcele (m <sup>2</sup> )	2.000	2.000	2.000
Neto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> )	1.000	1.000	1.000
<b>Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku</b>	<b>24.524,00</b>	<b>17.616,00</b>	<b>15.235,50</b>
<b>Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku</b>	<b>18.328,00</b>	<b>12.436,00</b>	<b>10.474,00</b>

**Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za industrijske stavbe (dejavnosti, ki nadpovprečno obremenjujejo komunalno infrastrukturo: klavnice, mlekarne, itd.)**

	<b>Primer 7</b>	<b>Primer 8</b>	<b>Primer 9</b>
Lokacija objekta	Križevci, Vučja vas, Bučečovci, Stara Nova vas, Iljaševci, Boreci, Ključarovci, Lukavci	Zasadi, Dobrava, Kokoriči, Logarovci, Berkovci, Gajševci, Grabe pri Ljutomeru	Razpršena gradnja in poselitev, ter deli naselij brez kanalizacije in vodovoda
Vrste komunalne opreme na katero se priključuje	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	Industrijske stavbe (dejavnosti, ki nadpovprečno obremenjujejo komunalno infrastrukturo: klavnice, mlekarne, itd.) (1,3)	Industrijske stavbe (dejavnosti, ki nadpovprečno obremenjujejo komunalno infrastrukturo: klavnice, mlekarne, itd.) (1,3)	Industrijske stavbe (dejavnosti, ki nadpovprečno obremenjujejo komunalno infrastrukturo: klavnice, mlekarne, itd.) (1,3)
Površina parcele (m <sup>2</sup> )	3.000	3.000	3.000
Neto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> )	1.500	1.500	1.500
<b>Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku</b>	<b>45.328,80</b>	<b>32.571,90</b>	<b>28.168,43</b>
<b>Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku</b>	<b>34.134,00</b>	<b>23.141,40</b>	<b>19.488,30</b>



**Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za stavbe za rejo živali**

	<b>Primer 10</b>	<b>Primer 11</b>	<b>Primer 12</b>
Lokacija objekta	Križevci, Vučja vas, Bučečovci, Stara Nova vas, Iljaševci, Boreci, Ključarovci, Lukavci	Zasadi, Dobrava, Kokoriči, Logarovci, Berkovci, Gajševci, Grabe pri Ljutomeru	Razpršena gradnja in poselitev, ter deli naselij brez vodovoda
Vrste komunalne opreme na katero se priključuje	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_PRO_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	Stavbe za rejo živali (0,7)	Stavbe za rejo živali (0,7)	Stavbe za rejo živali (0,7)
Površina parcele (m <sup>2</sup> )	800	800	800
Neto tlorisna površina objekta (m <sup>2</sup> )	500	500	500
<b>Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku</b>	<b>6.363,30</b>	<b>6.363,30</b>	<b>5.503,63</b>
<b>Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku</b>	<b>4.475,80</b>	<b>4.475,80</b>	<b>3.769,90</b>