



LOCUS

PRIPRAVLJAVEC

Občina Šenčur

Kranjska cesta 11 | 4208 Šenčur

Številka 1495/2022

# ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

## Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v Občini Šenčur

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, januar 2022



NASLOV AKTA	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v Občini Šenčur
VSEBINA	Elaborat programa opremljanja
PRIPRAVLJAVEC	Občina Šenčur, Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur
ŠTEVILKA	1495/2022
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad. Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh. Iztok Perpar, grad. teh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Občine Šenčur
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Občine Šenčur Ciril Kozjek
DATUM	Domžale, januar 2022



## KAZALO

<b>1</b>	<b>POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA .....</b>	<b>11</b>
2.1	POJMI IN KRATICE .....	11
2.2	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU, NAROČNIKU IN IZDELOVALCU .....	12
2.2.1	<i>Pripravljavec</i> .....	12
2.2.2	<i>Izdelovalec</i> .....	12
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA .....	12
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE .....	12
2.4.1	<i>Predpisi</i> .....	12
2.4.2	<i>Veljavni prostorski akti</i> .....	13
2.4.3	<i>Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage</i> .....	13
<b>3</b>	<b>OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO .....</b>	<b>14</b>
3.1	KOMUNALNA OPREMA .....	14
3.1.1	<i>Cestno omrežje</i> .....	14
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i> .....	14
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i> .....	15
3.2	DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	15
3.2.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i> .....	15
3.2.2	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i> .....	15
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>	<b>17</b>
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME .....	17
4.1.1	<i>Površina gradbenih parcel</i> .....	17
4.1.2	<i>Bruto tlorisne površine objektov</i> .....	18
4.2	SKUPNI STROŠKI KOMUNALNE OPREME .....	19
4.2.1	<i>Novo omrežje cest</i> .....	19
4.2.2	<i>Novo omrežje kanalizacije</i> .....	19
4.2.3	<i>Novo omrežje vodovoda</i> .....	19
4.3	SKUPNI STROŠKI DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	20
4.3.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i> .....	20
4.3.2	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i> .....	20
4.4	OBRAČUNSKI STROŠKI .....	20
4.5	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE .....	21
4.6	ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA .....	21
4.6.1	<i>Etapnost opremljanja</i> .....	21
4.6.2	<i>Finančna sredstva za opremljanje</i> .....	21
<b>5</b>	<b>IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>	<b>23</b>
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO .....	23
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO .....	23
5.2.1	<i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i> .....	23
5.3	RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA .....	24

5.4	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	24
5.5	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA .....	24
5.6	POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO .....	24
	5.6.1 <i>Pogodba o opremljanju</i> .....	24
	5.6.2 <i>Pogodba o priključitvi</i> .....	24
<b>6</b>	<b>DELITEV STROŠKOV PO OBJEKTIH .....</b>	<b>25</b>
6.1	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA GRADNJO KOMUNALNE OPREME NA OBMOČJE OPPN – UE1 .....	25
	6.1.1 <i>Nova komunalna oprema</i> .....	25
	6.1.2 <i>Obstoječa komunalna oprema</i> .....	26
	6.1.3 <i>Delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i> .....	26
	6.1.4 <i>Komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo</i> .....	27
<b>7</b>	<b>GRAFIČNI DEL .....</b>	<b>28</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov $C_{pN}$ in $C_{tN}$ .....	9
Preglednica 2:	Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih .....	17
Preglednica 3:	Prikaz površin ureditvenih enot in gradbenih parcel .....	18
Preglednica 4:	Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po ureditvenih enotah .....	18
Preglednica 5:	Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja.....	19
Preglednica 6:	Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja .....	19
Preglednica 7:	Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja .....	19
Preglednica 8:	Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja .....	20
Preglednica 9:	Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja .....	20
Preglednica 10:	Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme .....	20
Preglednica 11:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere .....	21
Preglednica 12:	Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja .....	21
Preglednica 13:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov $C_{pN}$ in $C_{tN}$ .....	23
Preglednica 14:	Površine objektov in pripadajoče gradbene parcele.....	25
Preglednica 15:	Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo .....	25
Preglednica 16:	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo .....	26
Preglednica 17:	Izračun deleža komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo .....	27
Preglednica 18:	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo .....	27





# 1 POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v Občini Šenčur, v nadaljevanju »Elaborat programa opremljanja«, je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v Občini Šenčur (v nadaljevanju: Program opremljanja).

Program opremljanja določa:

- območja opremljanja,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:
  - obračunska območja nove komunalne opreme,
  - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
  - preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere,
  - merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Elaborat programa opremljanja obravnava gradnjo nove komunalne opreme:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda
- javne površine
- ravnanje z odpadki

druge javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje
- telekomunikacijsko omrežje

Vsa obravnavana komunalna oprema v tem elaboratu programa opremljanja, ki se bo gradila, ima status nove komunalne opreme.

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	$C_{pN}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{tN}$ [€/m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	19,25	40,79
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	13,87	29,39
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	5,54	11,73
javne površine	JP <sub>N</sub>	3,37	7,14
ravnanje z odpadki	KOM <sub>N</sub>	0,33	0,70

**Preglednica 1:** Prikaz vrednosti obračunskih stroškov  $C_{pN}$  in  $C_{tN}$



## 2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

### 2.1 Pojmi in kratice

Komunalna oprema so	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,</li><li>▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,</li><li>▪ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.</li></ul>
komunalni prispevek za novo komunalno opremo	je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Občini Šenčur,
obračunsko območje komunalne opreme	nove je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe,
gradbena parcela stavbe	je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe,
BTP	bruto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836,
$A_{GP}$	površina gradbene parcele stavbe,
$A_{STAVBA}$	BTP,
$D_{pN}$	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$D_{tN}$	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$C_{pN(i)}$	stroški opremljanja na $m^2$ gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
$C_{tN(i)}$	stroški opremljanja na $m^2$ bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
$KP_{nova(i)}$	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
$KP_{nova}$	znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
nova komunalna oprema	je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanj.

## 2.2 Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu

### 2.2.1 Pripravljavec



<b>Ime:</b>	Občina Šenčur
<b>Sedež:</b>	Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur
<b>Župan:</b>	Ciril Kozjek
<b>Odgovorna oseba za izvedbo projekta:</b>	Aleš Puhar
<b>Telefon:</b>	+386 4 251 91 00
<b>Davčna številka</b>	SI 85537322

### 2.2.2 Izdelovalec



<b>Ime:</b>	LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
<b>Sedež:</b>	Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
<b>Direktor:</b>	Leon Kobetič
<b>Odgovorna oseba za izvedbo projekta:</b>	Uroš Košir
<b>Telefon:</b>	+386 1 721 93 90
<b>Davčna številka</b>	SI 15475760

## 2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Občina Šenčur ima sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v Občini Šenčur za katerega je potreben sprejem programa opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo prerazporedili stroški gradnje nove komunalne opreme. Program opremljanja je tudi podlaga, da se investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, kot predpisuje OPPN.

## 2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve

Ureditveno območje OPPN zajema enoto urejanja prostora ŠE-33 SSe, ki obsega širše območje z obstoječo zazidano, kjer je v osrednjem delu kompleks nepozidanega območja stavbnih zemljišč.

Območje je razdeljeno na 2 ureditveni enoti, območje nepozidanih stavbnih zemljišč (Ue1) ter preostalo območje EUP ŠE-33 SSe (Ue2). Območje opremljanja, ki ga obravnava program opremljanja je območje Ue1.

Območje opremljanja ima določeno eno obračunsko območje za vsako novo komunalno opremo in je prikazano v poglavju »7 Grafični del programa opremljanja«.

### 2.4.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur.l. RS; št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3)
- Gradbeni zakon – GZ (Ur.l. RS; št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21-ZDUOP, 199/21 – GZ-1)

- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19, 199/21 – ZUreP-3),
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS; št. 37/18, 199/21 – GZ-1)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS; št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21)
- Pravilnik o pitni vodi (Ur.l. RS, št. 19/04, 34/06, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17)

#### 2.4.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17 – UPB, 4/18 in 25/19)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v Občini Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 49/16)

#### PROGRAM OPREMLJANJA

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/21)

#### 2.4.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Groba ocena investicije komunalne infrastrukture na območju OPPN ŠE-33 v Šenčurju, Protim Ržišnik Perc, d.o.o. (K130950\_DGD\_ocena stroškov ŠE33.xls)

## 3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

### 3.1 Komunalna oprema

Na območju OPPN je že zgrajen del obstoječe komunalne opreme oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe omrežje cest,
- obstoječe omrežje kanalizacije,
- obstoječe omrežje vodovoda.

Območje OPPN ni popolnoma komunalno opremljeno in je potrebno dograditi naslednjo novo komunalno opremo:

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda,
- javne površine,
- ravnanje z odpadki.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v Občini Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 49/16).

#### 3.1.1 Cestno omrežje

##### Obstoječa komunalna oprema

Prometno se območje primarno navezuje na Mlakarjevo ulico (lokalna cesta LZ 390391) preko novo urejenega obstoječega cestnega priključka.

##### Nova komunalna oprema

Pred ali najkasneje sočasno z gradnjo objektov na območju UE 1 je potrebno zgraditi osrednjo cesto ter stranske ceste. Na območju pred večstanovanjsko stavbo Mlakarjeva ul. 43a se predvidi ureditev pločnika za pešce.

Širina vozišča osrednje ceste mora biti med 4,5 do 5,00 m z obojestransko bankino širine 0,50 m. Stranske ceste imajo vozišča širine 3,50 do 4,50 m z obojestransko bankino širine 0,50 m. Predvidi se javna razsvetljava s kabli v kabelski kanalizaciji in vgraditvijo drogov javne razsvetljave na osrednji (cesta A) in stranskih cestah znotraj UE 1. Trasa kabelske kanalizacije javne razsvetljave poteka vzporedno s traso niskonapetostne kabelske kanalizacije.

#### 3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

##### Obstoječa komunalna oprema

Obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno omrežje fekalne kanalizacije.

##### Nova komunalna oprema

Za območje UE 1 se predvidi ustrezno sekundarno omrežje kanalizacije, ki se na obstoječe kanalizacijsko omrežje priključi v obstoječem jašku.

Nova trasa javne kanalizacije je predvidena v osrednji cesti, iz nje se za potrebe posameznih parcel pripravijo interni priključki.

Padavinske vode je potrebno ponikati na zemljišču investitorja. Padavinske vode se preko usedalnikov in peskolovov ponikajo v ponikovalnice na zemljišču investitorja.

Padavinska voda z javnih površin se preko novo predvidene meteorne kanalizacije vodi v ponikovalnice.

### 3.1.3 Vodovodno omrežje

#### Obstoječa komunalna oprema

Obstoječi objekti na območju OPPN so že priključeni na javno vodovodno omrežje ki poteka na območju OPPN.

#### Nova komunalna oprema

Znotraj območja OPPN se po predvidenih cestah predvidi ustrezno sekundarno vodovodno omrežje, ki se ga priključi na obstoječe omrežje na Rožni in Mlakarjevi ulici ter na dveh odsekih na Delavsko cesto.

Posamezni odcep voda v slepo ulico se zaključi v površini dostopne poti. Vozlišča vodovodne armature se predvidijo v ustreznih armirano betonskih jaških. Na posamezno gradbeno parcelo se za vsakega posameznega uporabnika predvidi slepi vodovodni priključek. Priključna cev se položi v zemljišče posamezne parcele največ 1,00 m od roba ceste.

Za zagotovitev požarne varnosti so predvideni trije nadtalni hidranti. Lokacije postavitve hidrantov morajo biti na predpisani medsebojni razdalji in na ustrezni medsebojni razdalji z obstoječimi hidranti.

## 3.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

### 3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

#### Nova ureditev

Območje bo napajano z električno energijo iz transformatorske postaje T1242 Šenčur Srednja, ki je locirana na severnem delu območja OPPN (na delu parcele št. 54/2 k. o. Šenčur), preko novozgrajenega NN omrežja od transformatorske postaje do priključno merilnih omaric lociranih na parcelnih mejah dostopnih z javnih površin.

*Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.*

### 3.2.2 Telekomunikacijsko omrežje

#### Nova ureditev

Telekomunikacijsko omrežje novega dela naselja bo priključeno na obstoječe omrežje iz obstoječega pomožnega kabskega jaška na zemljišču parc. št. 53/8, k. o. Šenčur. Omrežje po naselju bo izvedeno v kabski kanalizaciji.

*Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.*





## 4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 4.1 Obračunsko območje nove komunalne opreme

Obračunsko območje nove komunalne opreme, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo, oziroma območje njene uporabe je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano novo komunalno opremo in drugo infrastrukturo oziroma je to območje njene uporabe.

Na območju opremljanja je določeno eno obračunsko območje za vsako vrsto nove komunalne opreme, ki predstavlja gradbene parcele in objekte na njih, ki se bodo priklopili na novo komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda
- javne površine
- ravnanje z odpadki

OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m <sup>2</sup> ]	BTP [m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest - CES <sub>N</sub>	8.428	3.978
novo omrežje kanalizacije - KAN <sub>N</sub>	8.428	3.978
novo omrežje vodovoda - VOD <sub>N</sub>	8.428	3.978
javne površin - JP <sub>N</sub>	8.428	3.978
ravnanje z odpadki - KOM <sub>N</sub>	8.428	3.978

Preglednica 2: Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih

#### 4.1.1 Površina gradbenih parcel

Na območju OPPN sta dve ureditveni enoti.

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	PARCELE OBJEKTOV	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m <sup>2</sup> ]
UE 1	1	območje za gradnjo stavbe	DA	624
	2	območje za gradnjo stavbe	DA	703
	3	območje za gradnjo stavbe	DA	822
	4	območje za gradnjo stavbe	DA	737
	5	območje za gradnjo stavbe	DA	564
	6	območje za gradnjo stavbe	DA	719
	7	območje za gradnjo stavbe	DA	645
	8	območje za gradnjo stavbe	DA	458
	9	otroško igrišče	NE	345
	10	območje za gradnjo stavbe	DA	500
	11	območje za gradnjo stavbe	DA	501
	12	območje za gradnjo stavbe	DA	587
	13	območje za gradnjo stavbe	DA	467
	14	območje za gradnjo stavbe	DA	1.101

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	PARCELE OBJEKTOV	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m <sup>2</sup> ]
	cesta A	gradnja javnih prometnih površin	NE	2.142
UE 2	-	ostalo območje ŠE-33	NE	61.827
SKUPAJ GRADBENE PARCELE				8.428
SKUPAJ OSTALE PARCELE				72.742

Preglednica 3: Prikaz površin ureditvenih enot in gradbenih parcel

#### 4.1.2 Bruto tlorisne površine objektov

Z OPPN je predvidena pozidava ureditvenih območij, kjer so tudi dopustne bruto etažne površine objektov (BTP). Predvideva se gradnja samostojnih stanovanjskih objektov velikosti 8,50 m x 12,00 m z dopustnim odstopanjem  $\pm 20\%$ , gabaritov K + P + M oz. K + P + 1N + M. Pri izračunu bodočih objektov se tako srednjo vrednost; tloris objekta 102 m<sup>2</sup> ter 3 etaže.

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	BTP - predvideno - [m <sup>2</sup> ]
UE1	1	območje za gradnjo stavbe	306
	2	območje za gradnjo stavbe	306
	3	območje za gradnjo stavbe	306
	4	območje za gradnjo stavbe	306
	5	območje za gradnjo stavbe	306
	6	območje za gradnjo stavbe	306
	7	območje za gradnjo stavbe	306
	8	območje za gradnjo stavbe	306
	10	območje za gradnjo stavbe	306
	11	območje za gradnjo stavbe	306
	12	območje za gradnjo stavbe	306
	13	območje za gradnjo stavbe	306
	14	območje za gradnjo stavbe	306
	SKUPAJ		

Preglednica 4: Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po ureditvenih enotah

## 4.2 Skupni stroški komunalne opreme

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo nove komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen.

V elaboratu programa opremljanja skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme in so določeni na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.

Vsi stroški so povzeti na podlagi »Groba ocena investicije komunalne infrastrukture na območju OPPN ŠE-33 v Šenčurju, Protim Ržišnik Perc, d.o.o. (K130950\_DGD\_ocena stroškov ŠE33.xls).

Vsi stroški v nadaljevanju ne vsebujejo DDV.

### 4.2.1 Novo omrežje cest

Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
izgradnja cest (ceste A, A1, B in C)	114.400,00 €
hodnik za pešce ob cesti A	3.150,00 €
javna razsvetljava	25.470,00 €
ostale ureditve v sklopu cest (rušenje obstoječih objektov in ograj)	4.480,00 €
prometna signalizacija, delež ostalih del (preddela, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	14.750,00 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>162.250,00 €</b>

Preglednica 5: Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja

### 4.2.2 Novo omrežje kanalizacije

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
izgradnja fekalne kanalizacije (fekalni kanali 1, 2 in 3)	53.460,00 €
Izgradnja meteorne kanalizacije (meteorni kanali 1 s ponikovalnicami ter kanali 2, 3 in 4)	52.810,00 €
delež ostalih del (preddela, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	10.627,00 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>116.897,00 €</b>

Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja

### 4.2.3 Novo omrežje vodovoda

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
izgradnja vodovodnega omrežja (kanali 1, 2, 3 in 4)	42.435,00 €
delež ostalih del (preddela, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	4.243,50 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>46.648,50 €</b>

Preglednica 7: Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja

### 4.3 Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture

Vrednost izgradnje druge gospodarske javne infrastrukture se je določila glede določila z oceno investicije glede na primerljive stroške. Vsi stroški so povzeti na podlagi »Groba ocena investicije komunalne infrastrukture na območju OPPN ŠE-33 v Šenčurju, Protim Ržišnik Perc, d.o.o. (K130950\_DGD\_ocena stroškov ŠE33.xls).

Stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture niso predmet odmere komunalnega prispevka.

Vsi stroški v nadaljevanju ne vsebujejo DDV.

#### 4.3.1 Elektroenergetsko omrežje

Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
niskonapetostni vodi	34.650,00 €
delež ostalih del (predдела, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	3.465,00 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>38.115,00 €</b>

Preglednica 8: Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja

#### 4.3.2 Telekomunikacijsko omrežje

Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
telekomunikacije Telekom	13.455,00 €
telekomunikacije T2	12.555,00 €
delež ostalih del (predдела, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	2.601,00 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>28.611,00 €</b>

Preglednica 9: Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja

### 4.4 Obračunski stroški

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo iz komunalnega prispevka in bremenijo lastnike objektov na območju opremljanja.

NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV
novo omrežje cest	162.250,00 €	162.250,00 €
novo omrežje kanalizacije	116.897,00 €	116.897,00 €
novo omrežje vodovoda	46.678,50 €	46.678,50 €
javne površine	28.391,00 €	28.391,00 €
ravnanje z odpadki	2.783,00 €	2.783,00 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>356.999,50 €</b>	<b>356.999,50 €</b>

Preglednica 10: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme

Skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški pa delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom.

## 4.5 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov preračunana na merske enote; to je površine gradbene parcele stavb in bruto tlorisne površine objektov.

Naslednja tabela prikazuje razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč na enoto gradbene parcele stavbe in enoto bruto tlorisne površine objekta.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]	$\Sigma A_{GP}$ [m <sup>2</sup> ]	$\Sigma A_{STAVBA}$ [m <sup>2</sup> ]	$C_{pN}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{tN}$ [€/m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest - CES <sub>N</sub>	162.250,00 €	8.428	3.978	19,25	40,79
novo omrežje kanalizacije - KAN <sub>N</sub>	116.897,00 €	8.428	3.978	13,87	29,39
novo omrežje vodovoda - VOD <sub>N</sub>	46.678,50 €	8.428	3.978	5,54	11,73
javne površin - JP <sub>N</sub>	28.391,00 €	8.428	3.978	3,37	7,14
ravnanje z odpadki - KOM <sub>N</sub>	2.783,00 €	8.428	3.978	0,33	0,70
<b>SKUPAJ</b>	<b>356.999,50 €</b>			<b>7,30</b>	<b>3,54</b>

Preglednica 11: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

## 4.6 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

V načrtu razvojnih programov občinskega proračuna Občine Šenčur so predvidena sredstva za opremljanje na območju OPPN, na proračunski postavki 1631 Opremljanje stavbnih zemljišč Šenčur ŠE-33; konto: 420401 novogradnje (komunalna infrastruktura in javna razsvetljava) in konto 420402 rekonstrukcije in adaptacije (kanalizacija, vodovod).

### 4.6.1 Etapnost opremljanja

Pričetek gradnje komunalne opreme je 30 dni po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Predaja komunalne opreme v upravljanje je 18 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

### 4.6.2 Finančna sredstva za opremljanje

NOVA KOMUNALNA OPREMA	ETAPA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV [€]	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	1 etapa	162.250,00 €	proračun Občine Šenčur
novo omrežje kanalizacije	1 etapa	116.897,00 €	proračun Občine Šenčur
novo omrežje vodovoda	1 etapa	46.678,50 €	proračun Občine Šenčur
javne površine	1 etapa	28.391,00 €	proračun Občine Šenčur
ravnanje z odpadki	1 etapa	2.783,00 €	proračun Občine Šenčur

Preglednica 12: Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja



## 5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po programu opremljanja se izvede za območje UE1.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	$C_{pN}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{tN}$ [€/m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CE <sub>N</sub>	19,25	40,79
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	13,87	29,39
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	5,54	11,73
javne površine	JP <sub>N</sub>	3,37	7,14
ravnanje z odpadki	KOM <sub>N</sub>	0,33	0,70

**Preglednica 13:** Prikaz vrednosti obračunskih stroškov  $C_{pN}$  in  $C_{tN}$

### 5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo zgrajeno komunalno opremo, določeno s tem programom opremljanja, se odmeri na naslednji način:

$$KP_{NOVA}(i) = (A_{GP} \cdot C_{pN}(i) \cdot D_{pN}) + (A_{STAVBA} \cdot C_{tN}(i) \cdot D_{tN})$$

$$KP_{NOVA} = \sum KP_{NOVA}(i)$$

### 5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsak zavezanec, ki bo na območju OPPN želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni odlok, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Na območju OPPN je že zgrajena komunalna oprema oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe omrežje cest,
- obstoječe omrežje kanalizacije,
- obstoječe omrežje vodovoda.

Zgoraj navedena komunalna oprema predstavlja obstoječo komunalno opremo, za katero bo zavezancu, ki bo gradil na območju OPPN, odmerjen komunalni prispevek.

#### 5.2.1 Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- 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:  $KP_{\text{obstoječa}(i)} - KP_{\text{nova}}(i)$ .

### 5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_N$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_N$ ), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

- $Dp_N = 0,5$     $Dt_N = 0,5$

### 5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

### 5.5 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Investitor se mora priključiti na novo komunalno opremo, ki jo koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

### 5.6 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

#### 5.6.1 Pogodba o opremljanju

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor, na podlagi programa opremljanja, sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebinsko predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna prostorska zakonodaja.

#### 5.6.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) 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 in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.



## 6 DELITEV STROŠKOV PO OBJEKTIH

### 6.1 Komunalni prispevek za gradnjo komunalne opreme na območje OPPN – UE1

OBJEKT	GRADBENA PARCELA	BTP
1	624	306
2	703	306
3	822	306
4	737	306
5	564	306
6	719	306
7	645	306
8	458	306
10	500	306
11	501	306
12	587	306
13	467	306
14	1101	306

Preglednica 14: Površine objektov in pripadajoče gradbene parcele

#### 6.1.1 Nova komunalna oprema

OBJEKT	NOVO OMREŽJE CEST	NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE	NOVO OMREŽJE VODOVODA	JAVNE POVRŠINE	RAVNANJE Z ODPADKI	SKUPAJ
1	12.246,87	8.824,11	3.523,17	2.143,86	210,06	26.948,07
2	13.007,25	9.371,98	3.742,00	2.276,98	223,10	28.621,29
3	14.152,62	10.197,24	4.071,63	2.477,49	242,73	31.141,71
4	13.334,50	9.607,77	3.836,18	2.334,27	228,71	29.341,41
5	11.669,37	8.408,01	3.356,97	2.042,76	200,16	25.677,27
6	13.161,25	9.482,94	3.786,32	2.303,94	225,74	28.960,17
7	12.449,00	8.969,75	3.581,34	2.179,25	213,53	27.392,85
8	10.649,12	7.672,90	3.063,35	1.864,15	182,67	23.432,19
10	11.053,37	7.964,17	3.179,69	1.934,92	189,60	24.321,75
11	11.063,00	7.971,11	3.182,46	1.936,61	189,77	24.342,93
12	11.890,75	8.567,52	3.420,68	2.081,52	203,96	26.164,41
13	10.735,75	7.735,32	3.088,28	1.879,32	184,16	23.622,81
14	16.838,00	12.132,11	4.844,46	2.947,61	288,77	37.050,93
SKUPAJ	162.250,85	116.904,93	46.676,53	28.402,68	2.782,96	357.017,79

Preglednica 15: Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

### 6.1.2 Obstoječa komunalna oprema

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je izračunan na podlagi Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/21).

OBJEKT	OBSTOJEČE OMREŽJE					SKUPAJ
	CESTE	KANALIZACIJA	VODOVOD	RAVNANJE Z ODPADKI	JAVNE POVRŠINE	
1	5.189,93	3.103,52	3.582,50	0 €	0 €	11.875,94
2	5.487,17	3.310,42	3.793,03	0 €	0 €	12.590,61
3	5.934,90	3.622,08	4.110,17	0 €	0 €	13.667,15
4	5.615,09	3.399,46	3.883,64	0 €	0 €	12.898,20
5	4.964,18	2.946,38	3.422,60	0 €	0 €	11.333,15
6	5.547,37	3.352,32	3.835,67	0 €	0 €	12.735,36
7	5.268,94	3.158,51	3.638,46	0 €	0 €	12.065,92
8	4.565,35	2.668,76	3.140,11	0 €	0 €	10.374,22
10	4.723,38	2.778,76	3.252,04	0 €	0 €	10.754,18
11	4.727,14	2.781,38	3.254,70	0 €	0 €	10.763,22
12	5.050,72	3.006,61	3.483,89	0 €	0 €	11.541,22
13	4.599,22	2.692,33	3.164,09	0 €	0 €	10.455,64
14	6.984,64	4.352,78	4.853,70	0 €	0 €	16.191,12
SKUPAJ	68.658,03	41.173,31	47.414,6	0,00 €	0,00 €	157.245,93

Preglednica 16: Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

### 6.1.3 Delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Izračun deleža komunalnega prispevka skladno z določili 31. člen 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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19, 199/21 – ZUreP-3).

V primeru, da se s komunalnim prispevkom za posamezno novo omrežje komunalne opreme plača manj kot znaša komunalni prispevek za posamezno obstoječe omrežje komunalne opreme, se ta razlika obračuna kot delež obstoječe komunalne opreme. Sicer se šteje, da je delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnan.

Spodnja tabela prikazuje delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanec plača Občini Šenčur po posamezni komunalni opremi na objekt natančno.

OBJEKT	RAZLIKA (OBSTOJEČE OMREŽJE – NOVO OMREŽJE)					SKUPAJ
	NOVO OMREŽJE CEST	NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE	NOVO OMREŽJE VODOVODA	JAVNE POVRŠINE	RAVNANJE Z ODPADKI	
1	-7.056,94	-5.720,60	59,33	-2.143,86	-210,06	26.948,07
2	-7.520,08	-6.061,56	51,03	-2.276,98	-223,10	28.621,29
3	-8.217,72	-6.575,16	38,54	-2.477,49	-242,73	31.141,71
4	-7.719,40	-6.208,30	47,46	-2.334,27	-228,71	29.341,41
5	-6.705,19	-5.461,64	65,63	-2.042,76	-200,16	25.677,27
6	-7.613,88	-6.130,62	49,35	-2.303,94	-225,74	28.960,17
7	-7.180,05	-5.811,23	57,12	-2.179,25	-213,53	27.392,85
8	-6.083,77	-5.004,14	76,76	-1.864,15	-182,67	23.432,19

OBJEKT	RAZLIKA (OBSTOJEČE OMREŽJE – NOVO OMREŽJE)					SKUPAJ
	NOVO OMREŽJE CEST	NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE	NOVO OMREŽJE VODOVODA	JAVNE POVRŠINE	RAVNANJE Z ODPADKI	
10	-6.329,99	-5.185,41	72,35	-1.934,92	-189,60	24.321,75
11	-6.335,85	-5.189,73	72,24	-1.936,61	-189,77	24.342,93
12	-6.840,03	-5.560,90	63,21	-2.081,52	-203,96	26.164,41
13	-6.136,53	-5.042,98	75,81	-1.879,32	-184,16	23.622,81
14	-9.853,35	-7.779,33	9,24	-2.947,61	-288,77	37.050,93

Preglednica 17: Izračun deleža komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

#### 6.1.4 Komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo

OBJEKT	DELEŽ KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	SKUPAJ
1	59,33	26.948,07	27.007,40
2	51,03	28.621,29	28.672,32
3	38,54	31.141,71	31.180,25
4	47,46	29.341,41	29.388,87
5	65,63	25.677,27	25.742,90
6	49,35	28.960,17	29.009,52
7	57,12	27.392,85	27.449,97
8	76,76	23.432,19	23.508,95
10	72,35	24.321,75	24.394,10
11	72,24	24.342,93	24.415,17
12	63,21	26.164,41	26.227,62
13	75,81	23.622,81	23.698,62
14	9,24	37.050,93	37.060,17
SKUPAJ	738,07	357.017,79	357.755,86

Preglednica 18: Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

## 7 GRAFIČNI DEL

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest

Karta 4: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije

Karta 5: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda

Karta 6: Obračunsko območje – javne površine

Karta 7: Obračunsko območje – ravnanje z odpadki