

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

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

OBČINA ŠENČUR

MAREC 2022

SPREMEMBA: MAREC 2024

VSEBINA

1	UVOD	1
2	PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE.....	3
3	Obstoječa infrastruktura ter predvidene investicije v gradnjo	4
	3.1 Komunalna oprema.....	4
	3.1.1 <i>Cestno omrežje</i>	4
	3.1.2 <i>Kanalizacijsko omrežje</i>	5
	3.1.3 <i>Vodovodno omrežje</i>	5
	3.1.4 <i>Javne površine</i>	5
	3.2 Druga gospodarska javna infrastruktura	6
	3.2.1 <i>Elektroenergetsko omrežje</i>	6
	3.2.2 <i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	6
4	PODLAGE ZA ODMERO.....	6
	4.1 Obračunsko območje nove komunalne opreme.....	6
	4.1.1 <i>Površina gradbenih parcel</i>	7
	4.1.2 <i>Bruto tlorisne površine objektov</i>	8
	4.2 Skupni stroški komunalne opreme	8
	4.2.1 <i>Novo omrežje cest</i>	9
	4.2.2 <i>Novo omrežje kanalizacije</i>	9
	4.2.3 <i>Novo omrežje vodovoda</i>	10
	4.2.4 <i>Javne površine</i>	10
	4.2.5 <i>Ostala dela</i>	10
	4.3 Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture	11
	4.3.1 <i>Elektroenergetsko omrežje</i>	12
	4.3.2 <i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	12
	4.4 Obračunski stroški	12
	4.5 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere	13
	4.6 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja.....	13
	4.6.1 <i>Etapnost opremljanja</i>	13
	4.6.2 <i>Finančna sredstva za opremljanje</i>	13
5	Izračun komunalnega prispevka	14
	5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	14
	5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	14
	5.2.1 <i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	15
	5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta	15
	5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka	15
	5.5 Stroški priključevanja	15
	5.6 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino.....	16
	5.6.1 <i>Pogodba o opremljanju</i>	16

5.6.2	<i>Pogodba o priključitvi</i>	16
6	Delitev stroškov po objektih	17
6.1	Komunalni prispevek za gradnjo komunalne opreme na območje OPPN – UE1.....	17
6.1.1	<i>Prikaz površin objektov in pripadajočih gradbenih parcel</i>	17
6.1.2	<i>Nova komunalna oprema</i>	18
6.1.3	<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	19
6.1.4	<i>Pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	20
6.1.5	<i>Komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo</i>	21
7	Grafični del	22

PODATKI O PROJEKTU

NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve elaborata programa opremljanja stavbnih zemljišč Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v občini Šenčur
PRIPRAVLJAVEC ODLOKA	Občina Šenčur Kranjska cesta 11 4208 Šenčur obcina@sencur.si
ODGOVORNA OSEBA PRIPRAVLJAVCA	Župan Občine Šenčur Ciril Kozjek
IZDELOVALEC ODLOKA	Realp, Uroš Košir s.p. Breznikova ulica 17, 1230 Domžale info@realp.si
ODGOVORNA OSEBA IZDELOVALCA	Uroš Košir
ID ŠTEVILKA	1495/2022-1
DATUM IZDELAVE	marec 2022 sprememba: marec 2024

1 UVOD

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 stavbni 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 opremljana,
- 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

druge javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje¹
- telekomunikacijsko omrežje

¹ Elektroenergetsko omrežje se uredi v sklopu ureditve novega omrežja cest

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.

2 PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE

Krovna predpisa, ki predpisujeta komunalni prispevek sta Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, v nadaljevanju ZUreP-3) ter njegov podzakonski akt 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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 - popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3, v nadaljevanju Uredba).

Prostorski akt, ki je veljaven na območju Občine Šenčur in na katerega se nanaša program opremljanja za odmero komunalnega prispevka je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v občini Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 49/16).

Strokovne podlage in dokumentacija, ki so bile upoštevane pri izdelavi elaborata za pripravo odloka, so:

- finančni podatki o vrednosti komunalne opreme (vir: Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024, Elektro Gorenjska, ponudba, P-T10431-7210-1, marec 2024 in Občina Šenčur, marec 2023)
- podatki o površinah stavbnih zemljišč in površinah objektov pridobljeni na podlagi veljavnih prostorskih izvedbenih aktov (vir: Občina Šenčur) ter zemljiško katastrski prikaz (vir: GURS).

Spremembe se nanašajo na:

- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v občini Šenčur, marec 2023, ki ga je pod št. 1495/2022 izdelalo podjetje Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale,
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditveno območje ŠE-33 SSe v občini Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/22).

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Komunalna oprema

Na območju opremljanja se nova komunalna oprema priključuje na naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- 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,

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 nizkonapetostne kabelske kanalizacije.

V sklopu ureditve cest se prestavi tudi elektroenergetsko omrežje, SN K4366, K4286 in ONN T1242/1.

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 ponikalne 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.

3.1.4 Javne površine

Na območju Ue9 se zgradi in uredi otroško igrišče.

3.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Nova ureditev

V sklopu ureditve novega omrežja cest je potrebna prestavitev obstoječega voda SN K4366, K4286 IN ONN T1242/1.

3.2.2 Telekomunikacijsko omrežje

Nova ureditev

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

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4 PODLAGE ZA ODMERO

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

OBRAČUNSKA OBMOČJA

OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m ²]	BTP [m ²]
novo omrežje cest - CES _N	8.515	3.978
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	8.515	3.978
novo omrežje vodovoda - VOD _N	8.515	3.978
javne površin - JP _N	8.515	3.978

4.1.1 Površina gradbenih parcel

Na območju OPPN so vzpostavljene tri ureditvene enote.

GRADBENE PARCELE				
UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m ²]
UE 1	1	območje za gradnjo stavbe	DA	699
	2	območje za gradnjo stavbe	DA	706
	3	območje za gradnjo stavbe	DA	818
	4	območje za gradnjo stavbe	DA	737
	5	območje za gradnjo stavbe	DA	575
	6	območje za gradnjo stavbe	DA	728
	7	območje za gradnjo stavbe	DA	663
	8	območje za gradnjo stavbe	DA	500
	9	otroško igrišče	NE	383
	10	območje za gradnjo stavbe	DA	500
	11	območje za gradnjo stavbe	DA	501
	12	območje za gradnjo stavbe	DA	559
	13	območje za gradnjo stavbe	DA	518
	14	območje za gradnjo stavbe	DA	1.011
		cesta A	gradnja javnih prometnih površin	NE
UE 2	CESTA – 01	obstoječa cestna povezava	NE	135
	CESTA – 02	obstoječa cestna povezava	NE	67
	CESTA – 03	obstoječa cestna povezava	NE	104
	CESTA – 04	obstoječa cestna povezava	NE	133
	CESTA – 05	obstoječa cestna povezava	NE	263
UE 3	-	ostalo območje ŠE-33	NE	50.054
SKUPAJ GRADBENE PARCELE				8.515
SKUPAJ OSTALE PARCELE				61.827

Program opremljanja obravnava le opremljanje gradbenih parcel v ureditveni enoti UE1.

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 m² ter 3 etaže.

BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV			
UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	BTP predvideno [m ²]
	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
UE 1	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			3.978

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 finančnih podatkov o vrednosti komunalne opreme (vir: Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024, Elektro Gorenjska, ponudba, P-T10431-7210-1, marec 2024 in Občina Šenčur, marec 2023).

Vsi stroški imajo upoštevan DDV, če se le-ta obračuna.

4.2.1 Novo omrežje cest

Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja so prikazani v spodnjih preglednicah:

VREDNOST OMREŽJA CEST				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
PREDEDELA	19.567,90 €	4.304,94 €	23.872,84 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
CESTA	222.707,40 €	48.995,63 €	271.703,03 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
JAVNA RAZSVETLJAVA	37.959,29 €	8.351,04 €	46.310,33 €	
gradbena dela	15.482,64 €	3.406,18 €	18.888,82 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
montažna dela	22.476,65 €	4.944,86 €	27.421,51 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
GEOMEHANSKI NADZOR	400,00 €	88,00 €	488,00 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
DODATNA IN NEPREDVIDENA DELA 10%	28.063,46 €	6.173,96 €	34.237,42 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
PRESTAVITEV SN K4366, K4286 IN ONN T1242/1	17.134,02 €	0,00 €	17.134,02 €	Elektro Gorenjska, ponudba, P-T10431-7210-1, marec 2024
DELEŽ OSTALIH DEL	2.588,27 €	282,49 €	2.870,76 €	Tabela iz poglavja 4.2.5 Ostala dela
SKUPAJ	328.420,34 €	68.196,06 €	396.616,40 €	

4.2.2 Novo omrežje kanalizacije

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

VREDNOST OMREŽJA KANALIZACIJE				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
FEKALNA KANALIZACIJA	42.023,00 €	0,00 €	42.023,00 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
METEORNA KANALIZACIJA	44.962,00 €	0,00 €	44.962,00 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
DODATNA IN NEPREDVIDENA DELA 10%	8.698,50 €	0,00 €	8.698,50 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
DELEŽ OSTALIH DEL	14.453,97 €	1.577,52 €	16.031,49 €	Tabela iz poglavja 4.2.5 Ostala dela
SKUPAJ	110.137,47 €	1.577,52 €	111.714,99 €	

4.2.3 Novo omrežje vodovoda

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

VREDNOST OMREŽJA VODOVODA				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
VODOVOD	47.035,58 €	0,00 €	47.035,58 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
DODATNA IN NEPREDVIDENA DELA 10%	4.703,56 €	0,00 €	4.703,56 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
DELEŽ OSTALIH DEL	7.815,73 €	853,02 €	8.668,74 €	Tabela iz poglavja 4.2.5 Ostala dela
SKUPAJ	59.554,86 €	853,02 €	60.407,87 €	

4.2.4 Javne površine

Skupni stroški izgradnje javnih površin so prikazani v spodnjih preglednicah:

VREDNOST JAVNIH POVRŠIN				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
IGRIŠČE S HORTIKULTURNO UREDITVIJO	30.322,60 €	6.670,97 €	36.993,57 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
URBANA OPREMA IN IGRALA	38.005,00 €	8.361,10 €	46.366,10 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
DODATNA IN NEPREDVIDENA DELA 10%	6.832,76 €	1.503,21 €	8.335,97 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
ODKUPI ZEMLJIŠČ	22.980,00 €	0,00 €	22.980,00 €	Občina Šenčur, marec 2024
SKUPAJ	98.140,36 €	16.535,28 €	114.675,64 €	

4.2.5 Ostala dela

Skupni stroški ostalih del izvedbe investicije so prikazani v spodnjih preglednicah:

VREDNOST OSTALIH DEL				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
PARECELACIJE ZEMLJIŠČ	596,60 €	131,25 €	727,85 €	Služnostna pogodba, št. 478-1/2021-1 z dne 8. 12. 2022
NOTARSKI STROŠKI	652,76 €	143,61 €	796,37 €	Občina Šenčur, marec 2024
ODŠKODNINE ZA POSEGE V ZEMLJIŠČA	2.141,05 €	0,00 €	2.141,05 €	služnostne pogodbe, Občina Šenčur, marec 2024
PRAVNIŠKE IN ODVETNIŠKE STORITVE	2.182,56 €	480,16 €	2.662,72 €	Občina Šenčur, marec 2024
SODNA TAKSA	5,00 €	0,00 €	5,00 €	Občina Šenčur, marec 2024

VREDNOST OSTALIH DEL

VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
NAKUP ZEMLJIŠČA	10.380,00 €	0,00 €	10.380,00 €	Občina Šenčur, marec 2024
GRADBENI NADZOR	6.900,00 €	1.518,00 €	8.418,00 €	Občina Šenčur, marec 2024
VARNOSTNI INŽENIR	2.000,00 €	440,00 €	2.440,00 €	Občina Šenčur, marec 2024
SKUPAJ	24.857,97 €	2.713,02 €	27.570,99 €	

Vrednost ostalih del se je prerazporedil med stroške novega omrežja cest (samo za del predstavitve voda SN), novega omrežja kanalizacije ter novega omrežja vodovoda.

Izračunani deleži znašajo:

DELEŽ OSTALIH DEL

KOMUNALNA OPREMA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
NOVO OMREŽJE CEST	14.453,97 €	1.577,52 €	16.031,49 €	lastni izračuni
NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE	7.815,73 €	853,02 €	8.668,74 €	lastni izračuni
NOVO OMREŽJE VODOVODA	2.588,27 €	282,49 €	2.870,76 €	lastni izračuni
SKUPAJ	24.857,97 €	2.713,03 €	27.570,99 €	

4.3 Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture

Vrednost izgradnje druge gospodarske javne infrastrukture se je določila glede na finančne podatke o vrednosti komunalne opreme (vir: Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024).

Vsi stroški imajo upoštevan DDV, če se le-ta obračuna.

Stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (telekomunikacijsko omrežje) niso predmet odmere komunalnega prispevka.

4.3.1 Elektroenergetsko omrežje

Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

VREDNOST JAVNIH POVRŠIN				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
PRESTAVITEV SN K4366, K4286 IN ONN T1242/1	17.134,02 €	0,00 €	17.134,02 €	Elektro Gorenjska, ponudba, P-T10431-7210-1, marec 2024
SKUPAJ	17.134,02 €	0,00 €	17.134,02 €	

Elektroenergetsko omrežje se prestavi v sklopu ureditve novega omrežja cest, zato je strošek le-tega vključen v poglavju 4.2.1 Novo omrežje cest.

4.3.2 Telekomunikacijsko omrežje

Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

VREDNOST JAVNIH POVRŠIN				
VRSTA STROŠKA	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST	VIR PODATKA
TK OMREŽJE	28.799,00 €	6.335,78 €	35.134,78 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
DODATNA IN NEPREDVIDENA DELA 10%	2.879,90 €	633,58 €	139,39 €	Protim Ržišnik Perc, projektantski popis s predračun, K 130950, januar 2024
SKUPAJ	31.678,90 €	6.969,36 €	35.274,17 €	

4.4 Obračunski stroški

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

OBRAČUNSKI STROŠKI		
KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
novo omrežje cest	396.616,40	396.616,40
novo omrežje kanalizacije	111.714,99	111.714,99
novo omrežje vodovoda	60.407,87	60.407,87
javne površine	114.675,64	114.675,64
SKUPAJ	683.414,90	683.414,90

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.

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]	POVRŠINA PARCEL [m ²]	BTP [m ²]	Cp _N [€]	Ct _N [€]
novo omrežje cest - CES _N	396.616,40	8.515	3.978	46,58	99,70
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	111.714,99	8.515	3.978	13,12	28,08
novo omrežje vodovoda - VOD _N	60.407,87	8.515	3.978	7,09	15,19
javne površin - JP _N	114.675,64	8.515	3.978	13,47	28,83
SKUPAJ	683.414,90			80,26	171,80

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

FINANČNA SREDSTVA

KOMUNALNA OPREMA	ETAPA	SKUPNI STROŠKI [€]	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	1 etapa	396.616,40	proračun Občine Šenčur
novo omrežje kanalizacije	1 etapa	111.714,99	proračun Občine Šenčur
novo omrežje vodovoda	1 etapa	60.407,87	proračun Občine Šenčur
javne površine	1 etapa	114.675,64	proračun Občine Šenčur
SKUPAJ		683.414,90	

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

FINANČNA SREDSTVA		
KOMUNALNA OPREMA	C _{pN} [€]	C _{tN} [€]
novo omrežje cest	46,58	99,70
novo omrežje kanalizacije	13,12	28,08
novo omrežje vodovoda	7,09	15,19
javne površine	13,47	28,83
SKUPAJ	80,26	171,80

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: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

- $D_{pN} = 0,5$ $D_{tN} = 0,5$

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.

Vsebino 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

6.1.1 Prikaz površin objektov in pripadajočih gradbenih parcel

Na območju OPPN v ureditveni enoti UE1 so proste gradbene parcel na katerih so predvidene površine objektov kot je prikazano v spodnji tabeli.

POVRŠINE OBJEKTOV IN PRIPADAJOČE GRADBENE PARCELE

OBJEKT	GRADBENA PARCELA [m ²]	BTP [m ²]
1	699	306
2	706	306
3	818	306
4	737	306
5	575	306
6	728	306
7	663	306
8	500	306
10	500	306
11	501	306
12	559	306
13	518	306
14	1.011	306
VSOTA	8.515	3.978

6.1.2 Nova komunalna oprema

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

OBJEKT	NOVO OMREŽJE CEST [€]	NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE [€]	NOVO OMREŽJE VODOVODA [€]	JAVNE POVRŠINE [€]	SKUPAJ [€]
1	29.787,06	8.389,68	4.536,15	8.613,63	51.326,52
2	31.626,97	8.907,92	4.816,21	9.145,70	54.496,79
3	34.398,48	9.688,56	5.238,06	9.947,16	59.272,26
4	32.418,83	9.130,96	4.936,74	9.374,69	55.861,21
5	28.389,66	7.996,08	4.323,45	8.209,53	48.918,72
6	31.999,61	9.012,88	4.872,93	9.253,46	55.138,87
7	30.276,15	8.527,44	4.610,60	8.755,07	52.169,25
8	25.920,92	7.300,72	3.947,68	7.495,62	44.664,94
10	26.899,10	7.576,24	4.096,57	7.778,49	46.350,40
11	26.922,39	7.582,80	4.100,12	7.785,23	46.390,53
12	28.925,33	8.146,96	4.404,99	8.364,44	49.841,71
13	26.130,53	7.359,76	3.979,59	7.556,24	45.026,11
14	40.896,39	11.518,80	6.227,12	11.826,23	70.468,53
SKUPAJ	394.591,42	111.138,8	60.090,21	114.105,49	679.925,84

6.1.3 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).

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

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

6.1.4 Pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka skladno z določili 31. člena 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 pripadajoči del obstoječe komunalne opreme. Sicer se šteje, da je pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnani.

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

IZRAČUN PRIPADAJOČEGA DELA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

OBJEKT	NOVO OMREŽJE CEST [€]	NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE [€]	NOVO OMREŽJE VODOVODA [€]	JAVNE POVRŠINE [€]
1	-24.597,13	-5.286,17	-953,65	-8.613,63
2	-26.139,80	-5.597,50	-1.023,17	-9.145,70
3	-28.463,58	-6.066,48	-1.127,89	-9.947,16
4	-26.803,74	-5.731,50	-1.053,09	-9.374,69
5	-23.425,48	-5.049,71	-900,85	-8.209,53
6	-26.452,24	-5.660,56	-1.037,25	-9.253,46
7	-25.007,21	-5.368,93	-972,13	-8.755,07
8	-21.355,57	-4.631,96	-807,57	-7.495,62
10	-22.175,72	-4.797,48	-844,53	-7.778,49
11	-22.195,25	-4.801,42	-845,41	-7.785,23
12	-23.874,61	-5.140,35	-921,09	-8.364,44
13	-21.531,31	-4.667,43	-815,49	-7.556,24
14	-33.911,75	-7.166,02	-1.373,41	-11.826,23

6.1.5 Komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo

KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO OPREMO

OBJEKT	NOVA KOMUNALNA OPREMA [€]	PRIPADAJOČI DEL OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME [€]	SKUPAJ [€]
1	51.326,52	0	51.326,52
2	54.496,79	0	54.496,79
3	59.272,26	0	59.272,26
4	55.861,21	0	55.861,21
5	48.918,72	0	48.918,72
6	55.138,87	0	55.138,87
7	52.169,25	0	52.169,25
8	44.664,94	0	44.664,94
10	46.350,40	0	46.350,40
11	46.390,53	0	46.390,53
12	49.841,71	0	49.841,71
13	45.026,11	0	45.026,11
14	70.468,53	0	70.468,53
SKUPAJ	679.925,84	0	679.925,84

7 GRAFIČNI DEL

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Odkup zemljišč

Karta 4: Obračunsko območje – omrežje cest

Karta 5: Obračunsko območje – omrežje kanalizacije

Karta 6: Obračunsko območje – omrežje vodovoda

Karta 7: Obračunsko območje – javne površine