

Naročnik:
Občina Šenčur
Kranjska cesta 11
4208 Šenčur

PROJEKT ŠT. 939

**PROGRAM OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE
OBČINE ŠENČUR**

besedilni del

Izvajalec:
LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Ljubljanska cesta 76
1230 Domžale

Domžale, avgust 2013

Projekt

Spremembe in dopolnitve Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje občine Šenčur

Vsebina projekta

Program opremljanja stavbnih zemljišč - besedilni del

Naročnik

**Občina Šenčur
Kranjska cesta 11
4208 Šenčur**

Številka projekta

939

Izdelovalec

**LOCUS d.o.o.
Ljubljanska cesta 76
1230 Domžale**

Vodja projekta

Uroš Košir, univ.dipl.inž.geod.

Strokovna skupina

**Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh.
Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad.**

VSEBINA

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	5
2	SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA	8
2.1	POJMI IN KRATICE	8
2.2	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	9
2.2.1	NAROČNIK	9
2.2.2	IZDELOVALEC	10
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	10
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	10
2.5	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	10
2.5.1	PREDPISI	10
2.5.2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI	11
2.5.3	PROJEKTNNA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA TER DRUGI DOKUMENTI IN STROKOVNE PODLAGE	11
3	IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME	13
3.1	STROKOVNE PODLAGE IN POSTOPKI ZA DOLOČITEV POVRŠIN PARCEL OBJEKTOV IN NTP OBJEKTOV	13
3.1.1	DOLOČITEV PARCEL OBJEKTOV	13
3.1.2	DOLOČITEV NTP OBJEKTOV	14
3.1.3	POVRŠINE PARCEL OBJEKTOV IN NTP OBJEKTOV	16
3.2	DOLOČITEV OPREMLJENOSTI POSAMEZNE VRSTE OBJEKTA Z DOLOČENO KOMUNALNO OPREMO	16
3.3	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	18
3.3.1	PROMETNO OMREŽJE	18
3.3.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	24
3.3.3	VODOVODNO OMREŽJE	28
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	34
4.1	VRSTE OBJEKTOV, ZA KATERE SE KOMUNALNI PRISPEVEK LAHKO ODMERI	34
4.2	OPREMLJENOST OBJEKTA S POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME	34
4.2.1	PROMETNO OMREŽJE	34
4.2.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	35
4.2.3	VODOVODNO OMREŽJE	36
4.3	DOLOČITEV SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV	36
4.4	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME NA MERSKE ENOTE	37
4.5	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	37
4.6	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	38
4.7	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	38
4.7.1	RAZMERJE MED MERILOM PARCELE OBJEKTA IN MERILOM NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTA (DP IN DT)	38
4.7.2	FAKTOR DEJAVNOSTI ($K_{DEJAVNOST}$)	39
4.8	POSEBNI PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	39
4.9	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	40

4.10	ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	40
4.11	POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	41
4.12	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA	42
5	OSTALA INFRASTRUKTURA	43

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Šenčur, v nadaljevanju »Program opremljanja«, je akt, ki ga Občina sprejme v obliki odloka - Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šenčur, kateri določa:

- obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške posamezne vrste komunalne opreme na obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele objekta in m² neto tlorisne površine objekta,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Besedilni del programa opremljanja podrobneje določa podlage oziroma določila, predpisana z odlokom. Z njim se določuje in usklajuje dejavnosti, v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo ter ostalo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet programa opremljanja je celotno območje občine Šenčur. Program opremljanja je izdelan za odmero komunalnega prispevka za sorazmerne stroške izgradnje že zgrajene komunalne opreme in vsebuje vse potrebne podlage za obračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja obravnava naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- prometno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje

Odmera komunalnega prispevka za komunalno opremo, katere program opremljanja ne obravnava (infrastruktura še ni zgrajena), se izvede na podlagi za to komunalno opremo izvedenega in sprejetega programa opremljanja, ki se smiselno poveže s predmetnim programom opremljanja.

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa z veljavnim občinskim prostorskim načrtom določena stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji objektov in ostala območja, na katerih stojijo ali se lahko gradijo objekti in se zanje lahko odmeri komunalni prispevek.

Naselja, v katerih se obračunava komunalni prispevek, so:

Hotemaže, Luže, Milje, Olševek, Prebačevo, Šenčur, Srednja vas pri Šenčurju, Trboje, Visoko, Voglje, Voklo in Žerjavka.

Površina parcel objektov in njihova neto tlorisna površina je določena za vsako obračunsko območje posamezne komunalne opreme posebej in je prikazana v 3. poglavju.

Skupni stroški za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo. Pri izračunu skupnih stroškov, so bili uporabljeni katastri komunalne opreme, pridobljeni s strani Občine Šenčur in Komunale Kranj d.o.o. Pri določitvi vrednosti posamezne komunalne opreme so bili osnovni parametri vrednotenja vzpostavljeni na podlagi skupnega dogovora in usklajevanja med Občino in upravljavcem na eni strani ter izvajalcem na drugi strani.

Obračunski stroški so stroški, ki se financirajo s sredstvi, zbranimi s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Za predmetni program opremljanja Občina določa merila, na podlagi katerih se v razmerju do skupnih stroškov določijo obračunski stroški.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so naslednja:

- PROMETNO OMREŽJE – 4 obračunska območja,
- KANALIZACIJSKO OMREŽJE – 2 obračunski območji,
- VODOVODNO OMREŽJE – 2 obračunski območji.

Površina parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, opremljenih z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Površina parcel objektov [m ²]	NTP [m ²]
prometno omrežje	C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	414.079	165.452
	C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	1.157.986	379.236
	C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del	799.447	229.017
	C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del	789.779	207.352
kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	257.591	96.639
	K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	1.230.706	382.335
vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	368.356	147.482
	V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	2.491.030	710.400

Preglednica 1: Površina parcel objektov in NTP objektov, izražena v m², za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

Višina skupnih in obračunskih stroškov za določeno vrsto komunalne opreme po posameznem omrežju, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

Komunalna oprema	Vrsta omrežja	S [€]	OS [€]
prometno omrežje	primarno prometno omrežje	17.213.911	6.164.944
	sekundarno prometno omrežje – Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	6.662.010	3.728.006
	sekundarno prometno omrežje – severni del	2.712.832	1.924.183
	sekundarno prometno omrežje – južni del	3.923.217	2.403.331
kanalizacijsko omrežje	primarno kanalizacijsko omrežje	1.561.592	1.320.533
	sekundarno kanalizacijsko omrežje	4.534.595	3.640.810
vodovodno omrežje	primarno vodovodno omrežje	2.985.889	2.985.889
	sekundarno vodovodno omrežje	6.233.667	6.233.667
SKUPAJ		45.827.713	28.401.363

Preglednica 2: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za določena vrsto komunalne opreme v odvisnosti od vrste omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za opremljanje m² parcele objekta [Cp_{ij}] in m² neto tlorisne površine objekta [Ct_{ij}] za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, prikazana v naslednji tabeli, znaša:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp _{ij} [€/m ²]	Ct _{ij} [€/m ²]
prometno omrežje	C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	1,95	6,31
	C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	5,17	16,16
	C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del	4,36	14,71
	C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del	4,99	17,90
kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	0,89	2,77
	K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	3,85	12,30
vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	1,04	3,49
	V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	3,54	12,27

Preglednica 3: Vrednost [Cp_{ij}] in [Ct_{ij}], izražena v €/m², za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

Območja posamezne vrste komunalne opreme in skupne opremljenosti z njo, so podrobneje prikazana v kartografskem delu programa opremljanja, na preglednih kartah v merilu 1:25.000 ter na kartah, izdelanih v merilu 1:5.000.

Kratice C1, C2, C3 in C4 predstavljajo strošek opremljanja s $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ za obračunsko območje prometnega omrežja. K1 in K2 strošek opremljanja s $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ za obračunsko območje kanalizacijskega omrežja. V1 in V2, predstavlja strošek opremljanja s $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ za obračunsko območje vodovodnega omrežja.

Izračun komunalnega prispevka za posameznega zavezanca se izračuna po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p_{ij1}} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{torisna}} \cdot C_{t_{ij1}} \cdot Dt),$$

ki je opisana v poglavju "4.6 – Izračun komunalnega prispevka", kratice pa v poglavju "2.1 Pojmi in kratice".

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

2.1 Pojmi in kratice

Parcela objekta	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo takšnemu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služile temu objektu. Kot parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča po prejšnjih predpisih,
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
OPN	Občinski prostorski načrt,
EUP	enota urejanja prostora,
FI	faktor izrabe parcele objekta,
A_{parcela}	parcela objekta,
A_{tlorisna}	NTP,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
D_p	delež parcele objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
$C_{p_{ij}}$	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{t_{ij}}$	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{p_{ij1}}$	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{t_{ij1}}$	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
I	faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira od dneva uveljavitve odloka,
S	skupni stroški obstoječe komunalne opreme,
OS	obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,
KP_{ij}	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
KP	celotni izračunani komunalni prispevek,
$\sum A_j$	vsota površin vseh parcel objektov, ki ležijo na obračunskem območju in so predmet obračuna komunalnega prispevka,
$\sum T_j$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin obstoječih in predvidenih objektov, ki ležijo oziroma so predvideni na obračunskem območju in so predmet obračuna komunalnega prispevka,
primarno prometno omrežje	predstavljajo lokalne ceste, katerih namen je povezovanje mest in naselij znotraj občine in izven njenih meja. Ceste, določene z navedeno kategorijo, v naravi predstavljajo pomembnejše občinske prometne povezave, po navadi izvedene v boljši tehnični izvedbi od občinskih cest ostalih kategorij,
sekundarno prometno omrežje	predstavljajo javne poti in podkategorije lokalnih cest, katere se lahko kategorizirajo v naseljih, z uvedenim uličnim sistemom,

primarno omrežje	kanalizacijsko	so kanali ter z njimi povezani tehnološki sklopi (npr. črpališča in druge naprave za prečrpavanje odpadnih voda v takšnih kanalih oziroma vodih), ki so namenjeni odvajanju komunalne odpadne in padavinske vode iz dveh ali več sekundarnih kanalizacijskih omrežij na posameznih območjih naselja, lahko pa tudi za odvajanje industrijske odpadne vode iz ene ali več naprav, ki so na območju takšnega naselja in ki se zaključijo v komunalni ali skupni čistilni napravi,
sekundarno omrežje	kanalizacijsko	je sistem kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških sklopov (npr. peskolovi, lovilci olj in maščob, črpališča za prečrpavanje odpadne vode in podobno), ki so namenjeni odvajanju komunalne odpadne in padavinske vode v naselju ali njegovem delu. Sekundarno omrežje se zaključi v mali komunalni čistilni napravi ali z navezavo na primarno kanalizacijsko omrežje. Priključki stavb na kanalizacijo niso objekti oziroma oprema javne infrastrukture,
transportno omrežje	vodovodno	je del vodovodnega omrežja, na katerem ni priključkov neposrednih porabnikov pitne vode in je namenjen za transport vode na večje razdalje od vodnih virov do primarnega vodovoda. Za potrebe izdelave programa opremljanja, se transportni vodovod obravnava kot primarno vodovodno omrežje,
primarno vodovodno omrežje		je omrežje cevovodov ter z njimi povezanih tehnoloških objektov, kot so objekti za obdelavo vode, vodohrani in črpališča, ki so namenjeni transportu pitne vode od enega ali več vodnih virov do sekundarnega vodovoda. Gradbeni inženirski objekti in oprema primarnega vodovoda so občinska gospodarska javna infrastruktura,
sekundarno omrežje	vodovodno	je omrežje cevovodov ter z njimi povezanih tehnoloških objektov, kot so objekti za dvigovanje ali zmanjševanje tlaka v omrežju in za obdelavo vode na sekundarnem vodovodu, ki je namenjeno za neposredno priključevanje stavb na posameznem poselitvenem območju. V sekundarni vodovod je vključeno tudi vodovodno omrežje, vključno z zunanjimi hidranti, in vodovodno omrežje za vzdrževanje javnih površin. Gradbeni inženirski objekti in oprema sekundarnega vodovoda so občinska gospodarska javna infrastruktura. Priključki stavb na vodovod niso objekti oziroma oprema javne infrastrukture.

2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Naročnik

Naročnik Programa opremljanja je:

Občina Šenčur

Kranjska cesta 11

4208 Šenčur

župan: Miro Kozelj

Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Aleš Puhar

Identifikacijska številka za DDV: SI 85537322

tel: (04) 251 91 00

2.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec Programa opremljanja je:
LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Ljubljanska cesta 76
1230 Domžale
Direktor: Leon Kobetič
Odgovorna oseba za izvedbo projekta: Uroš Košir
Identifikacijska številka za DDV: SI 15475760
tel:(01) 721 93 90

2.3 Namen izdelave Programa opremljanja

Po določbah 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, mora občina po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta, sprejeti program opremljanja. Če programa opremljanja ne sprejme, ne more obračunavati komunalnega prispevka oziroma ga obračunava skladno z državnim pravilnikom o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.

Občina Šenčur je v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 7/11, z dne 18.3.2011 sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur, ki je začel veljati 2.4.2011.

Občina že ima sprejet Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju občine Šenčur (Uradni vestnik Gorenjske, št. 14/06, 16/06), po katerem je do sedaj obračunavala komunalni prispevek, ki pa se sedaj spreminja in prilagaja na nova določila OPN.

Morebitne investicije v izgradnjo komunalne opreme bo občina vezala na pripravo in sprejem posebnega programa opremljanja, kateri se bo smiselno povezal s predmetnim programom opremljanja. Na ta način bo občina zagotovila enotno vrednotenje obstoječe – že zgrajene komunalne opreme, medtem ko bo vrednotenje predvidene komunalne opreme izvedeno ločeno za vsako predvideno investicijo posebej.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje, katerega predmetni program opremljanja obravnava, je območje vseh stavbnih zemljišč v vseh naseljih občine Šenčur, na katerih se lahko gradi objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka ter območja ostalih zemljišč, na katerih stojijo objekti.

Območje opremljanja je prikazano v kartografskem delu programa opremljanja na kartah, v merilu 1:5.000.

2.5 Podlage za izdelavo Programa opremljanja

2.5.1 Predpisi

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur.l. RS; št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US: U-I43/13-8),

- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (Ur.l. RS; št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/11 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/12),
- Zakon o varstvu okolja – ZVO-1 (Ur.l. RS; št. 41/04, 17/06, 20/06, 28/06 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/06-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/06 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 97/12 Odl.US: U-I-88/10-11),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07),
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur.l. RS; št. 18/13, 24/13, 26/13),
- Uredba o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS; št. 88/12),
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS; št. 88/11, 8/12).

2.5.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/11),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Šenčur-jug OPC P3- 1. faza (UVG, št. 11/08),
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje Šenčur-jug OPC P2B (UVG, št. 30/05, 25/06, 10/08),
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje Šenčur-jug OPC P4 - 1. faza (UVG, št. 30/05),
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu območja Britof sever Voge S 12/4 (UVG, št. 34/05, 27/06, 22/07, 32/07, 11/08, 19/08, 11/10),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za regionalno cesto R1-210, odsek 1107 Predvor-Kranj (Primskovo), pododsek Hotemaže-Britof (Ur.l. RS, št. 27/08),
- Odlok o komunalnem prispevku za opremljanje naselij Šenčur in Srednja vas s kanalizacijskim omrežjem (Uradni vestnik Gorenjske, št. 10/09),
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo kanalizacijskega omrežja v naseljih Milje in Visoko - del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/12).

2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- VREDNOTENJE POSAMEZNE VRSTE KOMUNALNE OPREME: podatki Komunale Kranj in strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", MOPE 2004,
- KATASTER OBČINSKIH CEST: Zbirni kataster GJI, GURS; občinska BCP, Občina Šenčur,
- KATASTER KANALIZACIJSKEGA IN VODOVODNEGA OMREŽJA: kataster omrežja, komunala Kranj, in strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", MOPE 2004,
- PARCELE OBJEKTOV: veljavni občinski izvedbeni akti, Občina Šenčur,



LOCUS

PROGRAM OPREMLJANJA – besedilni del

- NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV: kataster stavb in register nepremičnin, GURS.

3 IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA POSAMEZNO VRSTO KOMUNALNE OPREME

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo objekti, omrežja in površine, v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da lahko prostorske ureditve oziroma objekti služijo svojemu namenu. S tem programom opremljanja se ureja že zgrajeno prometno, kanalizacijsko in vodovodno omrežje.

3.1 Strokovne podlage in postopki za določitev površin parcel objektov in NTP objektov

3.1.1 Določitev parcel objektov

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa območja stavbnih zemljišč, določena z občinskim prostorskim načrtom oziroma ostalimi veljavnimi izvedbenimi akti, na katerih je mogoče graditi objekte, ki so predmet odmere komunalnega prispevka. Stavbna zemljišča, na katerih gradnja stavb, za katere se lahko odmeri komunalni prispevek, praviloma ni mogoča, so:

- ZD – druge urejene zelene površine,
- ZK – pokopališča,
- PC – površine cest,
- PL – površine letališča.

Če se na enem od zgoraj navedenih območij vseeno gradi objekt, za katerega se lahko odmeri komunalni prispevek, se le-ta izvrši glede na dejansko opremljenost območja s posamezno vrsto komunalne opreme oziroma glede na vrsto komunalne opreme, na katero se bo objekt, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, priključeval.

Analiza stavbnih zemljišč

Za določitev vsote parcel objektov na celotnem območju, na katerem je mogoče obračunati komunalni prispevek, so bile opravljene določene prostorske analize, ki so obsegale:

- analizo pozidanosti stavbnih zemljišč,
- določitev nezazidanih stavbnih zemljišč.

Analiza pozidanosti stavbnih zemljišč

Obstoječa namenska raba prostora (stavbna zemljišča) je bila presekana z dejansko rabo pozidanosti (dobljene iz katastra kmetijskih zemljišč, s katerim upravlja in ga redno vzdržuje Ministrstvo za kmetijstvo in okolje). Dobljeni rezultat so iz namenske rabe izločena vsa zemljišča, ki so pozidana (parcele objekta).

Določitev nezazidanih stavbnih zemljišč

Vsa namenska raba, ki ni bila izločena z analizo pozidanosti stavbnih zemljišč, je bila dodatno pregledana. Zemljiščem se je določilo ali predstavlja parcelo objekta, trajno nepozidano zemljišče ali zemljišče namenjeno gradnji objektov. Pri določevanju zemljišč so se upoštevali kriteriji OPN, ki določa usmeritve gradnje objektov na novih zemljiščih, za katere so predpisani maksimalni dopustni faktorji zazidanosti ter, na določenih EUP, minimalne parcele objektov.

Vsem zemljiščem, ki so predmet odmere komunalnega prispevka, se s tem programom opremljanja zniža površina predvidena za gradnjo, ki praviloma nikoli ni pozidana, saj ni del parcel objektov. Te površine so opredeljene kot:

- površine infrastrukture,
- trajno nepozidane površine.

Površine infrastrukture

Z OPN iz namenske rabe prostora (stavnih zemljišč) niso izločene površine čez katere potekajo ceste. Izločeno površino predstavljata samo ureditveni enoti prostora (v nadaljevanju EUP) ŠE 45 PC ter VI 15 PC, ki predstavljata avtocesto oziroma priključek na avtocesto (urejata se z državnim prostorskim načrtom) in nista zajeti v vsoto površin parcel objektov.

Na območju stavbnih zemljišč potekajo državne, občinske ter nekategorizirane ceste in poti. Površina kategoriziranih cest je bila določena na podlagi katastra cest in BCP oziroma glede na dejanski stanje v naravi, medtem ko se je površina nekategoriziranih cest in poti, ki ne predstavljajo parcele objekta, določila na podlagi digitalizacije teh površin.

Trajno nepozidane površine

OPN ne obravnava površin obstoječih objektov iz katerih bi bilo možno natančno določiti površine stavbnih zemljišč, ki obenem predstavljajo tudi površine parcel objektov. Pri analizi obstoječega stanja so se t.i. trajno nepozidane površine (obcestni pasovi zemljišč, strme brežine na katerih gradnja ni možna, območja ob vodotokih, ipd.) določile na naselje natančno.

Površine infrastrukture po posameznih naseljih prikazuje spodnja preglednica:

Naselje	Površina [m]	
	Kategorizirane ceste	Nekategorizirane ceste in poti
Hotemaže	10.625	4.942
Luže	8.703	2.398
Milje	2.121	4.810
Oiševak	13.190	1.554
Prebačevo	13.626	4.411
Srednja vas pri Šenčurju	8.110	1.848
Šenčur	110.068	49.830
Trboje	15.260	4.750
Visoko	32.767	13.297
Voglje	20.323	4.318
Voklo	15.261	7.297
Žerjavka	1.194	797
SKUPAJ	251.248	100.252

Preglednica 4: Prikaz površin infrastrukture po naseljih

3.1.2 Določitev NTP objektov

Za določitev podatka o obstoječi neto tlorisni površini objekta, je bil iz katastra stavb prevzet podatek o lokaciji objekta in površini stavbišča, iz registra nepremičnin pa podatek o njegovi neto tlorisni površini. Ker vsi objekti, vpisani v kataster stavb, v registru nepremičnin nimajo vpisanega podatka o NTP oziroma je površina NTP enaka 0 m², je bila v tovrstnih primerih NTP objekta določena kot površina njegovega stavbišča, katera je bila pomnožena s številom etaž (podatek iz registra nepremičnin) in

deljena s faktorjem 1,16, kateri predstavlja izkustveno razmerje med bruto in neto tlorisno površino povprečne opečne stavbe.

/Iz celotne analize so bili izločeni objekti gospodarske javne infrastrukture, saj se zanje komunalni prispevek ne obračuna./

Za potrebe določitve vsote NTP objektov na celotnem območju, na katerem je mogoče obračunati komunalni prispevek, so bile opravljene določene prostorske analize, ki so obsegale zlasti:

- določitve faktorja izrabe,
- določitev razpoložljivih NTP objektov.

Določitev faktorja izrabe

Faktor izrabe se je določil na nivoju naselja glede na obstoječe NTP objektov na obstoječih parcelah objektov. Na ta način se je pridobil podatek gostote pozidave v posameznem naselju.

Z OPN imajo nekatere namenske rabe določene faktorje izrabe parcel objektov. Tudi nekatere EUP imajo z OPN določene posebne prostorske izvedbene pogoje in s tem tudi predlagane stopnje izkoriščenosti zemljišč.

Prikaz faktorjev izrabe prikazujeta naslednji preglednici:

Faktor izrabe na nivoju naselij oziroma EUP:

naselje	FI	FI (EUP)
Hotemaže	0,34	-
Luže	0,33	-
Milje	0,24	-
Oiševak	0,26	-
Prebačevo	0,27	-
Srednja vas pri Šenčurju	0,30	-
Šenčur	0,38	0,8 (ŠE 43 BD)
Trboje	0,29	-
Visoko	0,34	-
Voglje	0,30	-
Voklo	0,35	-
Žerjavka	0,19	-

Preglednica 5: Prikaz izračunanih faktorjev izrabe po naseljih oziroma EUP

Faktor izrabe za posamezne namenske rabe:

namenska raba	podrobna namenska raba	členitev podrobne namenske rabe	FI
S območja stanovanj	SS Stanovanjske površine	SSa stanovanjske površine	0,5
		SSe prosto stoječa individualna gradnja	0,5
		SSs individualna strnjena gradnja	0,6
	SK površine podeželskega naselja	SK površine podeželskega naselja	0,4
		SKj vaško jedro	0,6
		SP površine počitniških hiš	0,4
C centralne dejavnosti	CU osrednja območja centralnih	CU osrednja območja centralnih	1,0

namenska raba	podrobna namenska raba	členitev podrobne namenske rabe	FI
	dejavnosti	dejavnosti	
B posebna območja	BT površine za turizem	-	1,5

Preglednica 6: Prikaz faktorjev izrabe glede na določila OPN

Določitev razpoložljivih NTP objektov

Izračunani faktorji izrabe na nivoju naselja, posameznega EUP oziroma posamezne namenske rabe so bili upoštevani za določitev razpoložljivih kapacitet predvidenih NTP objektov, na območjih nezazidanih stavbnih zemljišč.

3.1.3 Površine parcel objektov in NTP objektov

Ob upoštevanju s tem poglavjem določenih urbanističnih kriterijev ter določil OPN je bil kot produkt izvedene analize pridobljen podatek o obstoječih in razpoložljivih parcelah objektov in neto tlorisnih površinah objektov na celotnem območju občine. Pridobljeni podatek tako prikazuje vsoto že pozidanih zemljišč in objektov na njih, kot tudi vsoto površin še nezazidanih stavbnih zemljišč in vsoto NTP vseh objektov, katere je mogoče ob upoštevanju urbanističnih pogojev iz izvedbenih aktov občine še postaviti v prostor.

Naslednja preglednica prikazuje skupno neto tlorisno površino obstoječih objektov in parcel objektov, na katerih ti objekti stojijo ter površino še razpoložljivih parcel objektov in objektov, ki jih je na navedenih parcelah objektov mogoče zgraditi.

Stanje v naravi	Parcele objekta [m ²]	NTP [m ²]
pozidane površine	2.582.200	746.344
proste površine	579.091	234.713
SKUPAJ	3.161.291	981.057

Preglednica 7: Prikaz pozidanih in razpoložljivih površin parcel objektov in NTP objektov

3.2 Določitev opremljenosti posamezne vrste objekta z določeno komunalno opremo

Državna zakonodaja kot obvezo za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta, določa minimalno komunalno oskrbo, t.j. njegovo priključitev na:

- javno električno omrežje
- javno kanalizacijsko omrežje, če obstaja oziroma alternativa
- javno vodovodno omrežje, če obstaja oziroma alternativa
- javno cestno omrežje

Hkrati zakonodaja določa možnost, da nestanovanjske objekte investitor priključi zgolj na tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, katero bo objekt za svoje delovanje, uporabljal.

S predmetnim programom opremljanja je določeno, da mora vsak objekt, ki se priključuje na vsaj eno vrsto komunalne opreme (torej je za objekt potrebno plačati komunalni prispevek), poravnati komunalni prispevek za kolektivno komunalno opremo, to je prometno omrežje. Obveznost priključitve na individualno komunalno opremo – vodovod in kanalizacija, določi projektant v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. Da bi bile zgoraj navedene določbe čim bolj upoštevane pri pripravi strokovnih podlag za določitev faktorjev za izračun komunalnega prispevka, je bilo upoštevano naslednje izhodišče:

Po pridobitvi podatka o neto tlorisni površini vseh objektov, vpisanih v kataster stavb, je bila izvedena analiza njihove komunalne opremljenosti. Izhodišče so predstavljali komunalni katastri, na podlagi katerih so bila določena območja, ki so s posamezno komunalno opremo opremljena. Presek objektov, vpisanih v kataster stavb z navedenimi območji, je kot rezultat izločil seznam objektov, ki naj bi bili opremljeni z določeno vrsto komunalne opreme. Ker vseh objektov po veljavni gradbeni zakonodaji ni potrebno priključiti na vso komunalno opremo, temveč zgolj na tisto, katero za uporabo objekta določi projektant, je bilo za posamezne nestanovanjske vrste objektov določeno, da se na vodovodno in kanalizacijsko omrežje ne priključujejo. Na ta način so bile na pravičnejši in natančnejši način določene neto tlorisne površine objektov, ki so opremljene s posamezno vrsto komunalne opreme.

Upoštevana opremljenost posamezne vrste objekta z določeno vrsto komunalne opreme je razvidna v naslednji preglednici:

Vrsta stavbe	C	K	V
Banka, pošta, zavarovalnica - pisarne in poslovni prostori, namenjenimi poslovanju in poslovanju s strankami	DA	DA	DA
Bencinski servis	DA	DA	DA
Bivalna enota v stavbi za posebne namene	DA	DA	DA
Del stavbe za druge storitvene dejavnosti	DA	DA	DA
Del stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo	DA	DA	DA
Del stavbe za kulturo in razvedrilo	DA	DA	DA
Del stavbe za opravljanje verskih obredov	DA	NE	NE
Del stavbe za rejo živali	DA	NE	DA
Del stavbe za spravilo pridelka	DA	NE	NE
Del stavbe za zdravstvo	DA	DA	DA
Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače	DA	DA	DA
Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev	DA	DA	DA
Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje	DA	DA	DA
Drug nestanovanjski kmetijski del stavbe	DA	NE	NE
Drug upravni in pisarniški del stavbe	DA	DA	DA
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	DA	DA	DA
Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	DA	NE	NE
Druge nestanovanjske stavbe	DA	NE	NE
Druge upravne in pisarniške stavbe	DA	DA	DA
Dvostanovanjske stavbe	DA	DA	DA
Enostanovanjske stavbe	DA	DA	DA
Garaža	DA	DA	DA
Garažne stavbe	DA	NE	NE
Gostilne, restavracije in točilnice	DA	DA	DA
Gostinske stavbe	DA	DA	DA
Hotelske in podobne gostinske stavbe	DA	DA	DA
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	DA	DA	DA
Industrijske stavbe	DA	NE	NE
Industrijski del stavbe	DA	DA	DA
Javna uprava - pisarne in poslovni prostori državnih organov lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami.	DA	DA	DA

Vrsta stavbe	C	K	V
Muzej ali knjižnica	DA	DA	DA
Nestanovanjske kmetijske stavbe	DA	NE	NE
Oskrbovano stanovanje	DA	DA	DA
Pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	DA	NE	NE
Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezani deli stavbe	DA	DA	DA
Prostori za pastoralno dejavnost	DA	DA	DA
Rezervoar, silos ali skladišče	DA	NE	NE
Sejemska dvorana, razstavišče	DA	DA	DA
Skupna raba	DA	DA	DA
Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	DA	DA	DA
Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	DA	DA	DA
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	DA	DA	DA
Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod)	DA	DA	DA
Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema	DA	DA	DA
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	DA	DA	DA
Stanovanjske stavbe za posebne namene	DA	DA	DA
Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	DA	DA	DA
Stavbe javne uprave	DA	DA	DA
Stavbe splošnega družbenega pomena	DA	DA	DA
Stavbe za druge storitvene dejavnosti	DA	DA	DA
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	DA	DA	DA
Stavbe za kulturo in razvedrilo	DA	DA	DA
Stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe	DA	NE	NE
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	DA	DA	DA
Stavbe za rastlinsko pridelavo	DA	NE	NE
Stavbe za rejo živali	DA	NE	DA
Stavbe za spravilo pridelka	DA	NE	NE
Stavbe za zdravstvo	DA	DA	DA
Športne dvorane	DA	DA	DA
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	DA	DA	DA
Trgovski deli stavbe	DA	NE	NE
Tri- in večstanovanjske stavbe	DA	DA	DA
Upravne in pisarniške stavbe	DA	DA	DA
Večstanovanjske stavbe	DA	DA	DA

Preglednica 8: Prikaz predpostavljene opremljenosti posamezne vrste objekta z določeno komunalno opremo

3.3 Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

3.3.1 Prometno omrežje

Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Cestno omrežje v občini je dobro razvejano, saj javne ceste potekajo do vseh zaselkov in območij, ki so naseljena. Z omrežjem državnih cest je občina ustrezno povezana. Preko občine poteka avtocesta

A2 (Ljubljana - Karavanke), glavna cesta G2 104 (Zg. Brnik – Kranj) ter regionalna cesta R1 210 (Preddvor – Kranj). V bližini je tudi letališče Jožeta Plečnika, kar omogoča občini dobre možnosti za razvoj.

Osnova za vrednotenje občinskega prometnega omrežja je sloj občinskih cest, kateri je bil posredovan v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture na Geodetsko upravo RS. Poleg navedenega sloja, se vrednotenje občinskih cest izvaja na podlagi podatkov občinske banke cestnih podatkov.

Vrednotenje zemljišč, preko katerih potekajo občinske ceste, se izvaja na podlagi povprečnih cen, katere so za posamezno namembnost zemljišč predvidene na trgu nepremičnin.

Cestna razsvetljava je sestavni del javnih cest in predstavlja glavni varnostni element zagotavljanja varnega peš prometa skozi naselje, zato se ta izbirna gospodarska javna služba šteje kot del prometnega omrežja in na ta način vrednoti v sklopu občinskih cest. Vrednotenje objektov javne razsvetljave se izvaja na podlagi ocenjene vrednosti enote svetila oziroma prižigališča. Občina ima vzpostavljen kataster javne razsvetljave.

Program opremljanja ureja občinsko prometno omrežje v občini in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

Občinsko prometno omrežje sestavljajo lokalne ceste (LC), zbirne krajevne ceste (LZ), krajevne ceste (LK) ter javne poti (JP).

Dolžina obstoječega občinskega cestnega omrežja, katera se vodi kot pravilna, znaša:

Vrsta omrežja	Komunalna oprema	Dolžina [m]	Skupaj [m]
primarno prometno omrežje	LC – lokalna cesta	39.685	39.685
sekundarno prometno omrežje – Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	LZ – zbirna krajevna cesta	6.810	27.161
	LK – krajevna cesta	4.093	
	JP – javna pot	16.258	
sekundarno prometno omrežje – severni del	JP – javna pot	14.445	14.445
sekundarno prometno omrežje – južni del	LZ – zbirna krajevna cesta	1.460	21.998
	LK – krajevna cesta	435	
	JP – javna pot	20.103	
SKUPAJ			103.289

Preglednica 9: Prikaz dolžine prometnega omrežja po vrsti omrežja

Iz zgornje tabele je razvidno, da lokalne ceste predstavljajo primarno prometno omrežje, saj predstavljajo navezavo in povezavo vseh naselij v občini med seboj ter hkrati povezavo naselij v občini z naselji v sosednjih občinah, oziroma tvorijo pomembnejšo cestno povezavo znotraj naselja. Te ceste praviloma ne potekajo do zaključenih objektov, se pa posamezni objekti priključujejo na navedene ceste neposredno. Sekundarno prometno omrežje predstavljajo ceste, ki potekajo skozi posamezno naselje ter omogočajo navezavo hišnih priključkov na ceste višje kategorije – lokalne ceste in državne ceste.

Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim prometnim omrežjem. Območje prometnega omrežja je razdeljeno na 4 obračunska območja; C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje, C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju, C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del in C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del.

Vzpostavitev treh opremljenih obračunskih območij temelji na osnovi cestnega omrežja državnih cest, ki potekajo preko območja občine in določajo priključevanje naselij na posamezno cesto.

C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje predstavlja območja, ki še niso v celoti opremljena s prometnim omrežjem. To so območja, kjer je sicer prometno omrežje deloma že vzpostavljeno – zgrajeno ustrezno primarno prometno omrežje, vendar je za nemoteno delovanje območja, potrebna dograditev javnega prometnega omrežja. Praviloma v delu navezave zaključenih objektov na primarno prometno omrežje oziroma državno prometno omrežje.

C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju tvori svoje obračunsko območje, ki zajema naselji Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju. Območje se navezuje na glavno cesto in avtocestna priključka Kranj vzhod in Brnik in predstavlja naselji, ki sta v celoti opremljeni s prometnim omrežjem, tako da dograditev javnega prometnega omrežja praviloma ni potrebna.

C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del tvori svoje obračunsko območje in pokriva naselja, ki ležijo severno od naselja Šenčur oziroma Srednja vas pri Šenčurju. Značilnost teh naselij je da se priključujejo na regionalno cesto, so v celoti opremljena s prometnim omrežjem, tako da dograditev javnega prometnega omrežja praviloma ni potrebna.

C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del tvori svoje obračunsko območje in pokriva naselja, ki ležijo južno od naselja Šenčur. Značilnost teh naselij je, da se neposredno ne priključujejo na nobeno državno cesto, so v celoti opremljena s prometnim omrežjem, tako da dograditev javnega prometnega omrežja praviloma ni potrebna.

Na območju občine obstajajo naslednja obračunska območja prometnega omrežja:

- C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje
- C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju
- C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del
- C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje C1 ali za območje C2, C3 oziroma C4, odvisno od stanja v naravi.

- Gradnjo javnega prometnega omrežja, na s prometnim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju, zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na, z javnim prometnim omrežjem, neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri komunalni prispevek za območje C1.

V obeh primerih je potrebno izdelati program opremljanja.

- če se investitor na območju naselij neposredno priključi na obstoječe prometno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje C2, C3 oziroma C4, odvisno od lokacije v naravi. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno prometno omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno prometno omrežje.
- če se investitor priključuje neposredno na državno cesto, je dolžan poravnati enake obveznosti, kot če bi se priključeval na občinsko cesto – plačati mora komunalni prispevek za prometno omrežje.

Posebej je potrebno poudariti, da zgoraj navedena določila prikazujejo prevladujočo prakso odmere komunalnega prispevka. Vsekakor lahko ob odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ko je potrebno postopati drugače od zgornjih navedb. Pristojni občinski organ ima zato pravico in dolžnost,

da samostojno presodi in izvede takšen način odmere komunalnega prispevka za prometno omrežje, ki sledi principu odmere komunalnega prispevka, kot ga določa državna zakonodaja.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP, ki ležijo na posameznem obračunskem območju prometnega omrežja.

Obračunsko območje	Površina parcel objektov [m ²]	NTP [m ²]
C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	414.079	165.452
C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	1.157.986	379.236
C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del	799.447	229.017
C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del	789.779	207.352
SKUPAJ	3.161.291	981.057

Preglednica 10: Vsota površin parcel objektov in NTP na posameznem obračunskem območju

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov in NTP, ki so opremljeni s posamezno vrsto prometnega omrežja

Vrsta omrežja	Površina parcel objektov [m ²]	NTP [m ²]
primarno prometno omrežje	3.161.291	981.057
sekundarno prometno omrežje – Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	1.157.986	379.236
sekundarno prometno omrežje – severni del	799.447	229.017
sekundarno prometno omrežje – južni del	789.779	207.352

Preglednica 11: Vsota površin parcel objektov in NTP, opremljenih s posamezno vrsto omrežja

Obračunsko območje prometnega omrežja je prikazano na karti 2: Prometno omrežje – pregledna karta obračunskih območij.

Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov občinskega prometnega omrežja so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture" in podatki, ki jih je posredovala Občina. Dodatno so bili navedeni podatki preverjeni in usklajeni s trenutnimi tržnimi cenami gradbenih del. Vrednotenje zemljišč je bilo izvedeno na osnovi podatka o namenski rabi prostora, ki predstavlja glavni kriterij določitve vrednosti zemljišča. Dodatno na vrednost zemljišč vpliva tudi lokacija nepremičnine, kar je v primeru stavbnih zemljišč tudi upoštevano. Natančne površine, širine in dolžine cest so bile pridobljene iz digitalnega katastra občinskih cest in občinske banke cestnih podatkov, katera je bila v letu 2010 dopolnjena.

Skupne stroške sestavljajo:

1. Vrednotenje zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste, so za ceste upoštevani stroški zemeljskih in ostalih del, kamor spadajo preddela (zavarovanje objekta, geodetska dela), zemeljska dela (odriv humusa, izkop zemljine do nosilne plasti, ureditev planuma temeljnih tal ter vgraditev posteljice) in ostala dela (projektantski nadzor, stroški projektne dokumentacije). Stroški za asfaltne ceste so ocenjeni v skupni vrednosti 35,00 €/m². Za makadamske ceste stroški preddel, zemeljskih in ostalih del znašajo 7,00 €/m².

Da je bila določena vrednost zemeljskih in ostalih del na enoto širine ceste, se je navedeni znesek pomnožil s širino ceste + 1 meter obojestransko, iz česar je bil pridobljen podatek o stroških potrebnih del na dolžinsko enoto posamezne ceste.

2. Vrednotenje voziščne konstrukcije

Strošek izgradnje zgornjega ustroja je sestavljen iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje nosilne vezane plasti in spodnje nosilne nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bila predpostavljena srednja prometna obtežba voziščne konstrukcije na dobro raščenenih tleh s stroškom izvedbe 35,13 €/m², za kategorije LC, LZ oziroma LK ter 29,13 €/m² za kategorijo JP in 17,30 €/m² za izvedbo makadama.

3. Vrednotenje zemljišča

Za vse občinske ceste se privzame, da so javno dobro. Ceste, ki v naravi še niso vpisane kot javno dobro, je potrebno na način, določen z zakonodajo, pridobiti in vpisati v zemljiško knjigo kot javno dobro. Ker je za ta postopek pričakovati stroške odkupa zemljišč, Občina določa, da se vsa zemljišča, po katerih potekajo občinske ceste, ovrednotijo v odvisnosti od lokacije. (Odkup zemljišč za potrebe izgradnje cest na območju občine variira.) Tako je za strošek odkupa m² ceste predviden naslednji znesek:

- 5 €/m² izven območij stavbnih zemljišč,
- 10 €/m² znotraj območij stavbnih zemljišč,
- 20 €/m² znotraj območij stavbnih zemljišč naselij Šenčur in Srednja vas.

4. Vrednotenje signalizacije

Določi se, da se skupni vrednosti občinskih cest doda vrednost vzpostavitve vertikalne in horizontalne signalizacije, ki se za občinske ceste ocenjuje v višini 4% vrednosti voziščne konstrukcije.

5. Vrednotenje posrednih stroškov gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, nadzora, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov za primer občinskega cestnega omrežja se ovrednoti v višini 8% od vrednosti voziščne konstrukcije.

6. Vrednotenje objektov

Vrednotijo se vsi objekti (mostovi), ki so vpisani v banki cestnih podatkov. Vrednost objektom je določena na podlagi povprečne tržne cene izgradnje m² objekta, ki se giblje okrog € 900 do € 1.000. Tako je za vse objekte privzeta cena 1.800 €/m². (Podatek o površini objekta je pridobljen iz obdelave podatkov občinske banke cestnih podatkov, ki prikazujejo zgolj podatek o svetli razpetini objekta, ne vsebujejo pa podatka o dolžini kril. Iz tega razloga je strošek izgradnje m² objekta pomnožen z ustreznim faktorjem.)

7. Vrednotenje objektov javne razsvetljave

Vrednotenje sistema javne razsvetljave se zaradi neobstoja relevantnih podatkov izvede na način ocenjene vrednosti enote svetila, ki se določi v znesku 1.500 €/svetilo ter enote prižigališča, ki se določi v znesku 2.000 €/prižigališče.

Normirani stroški:

Vrsta stroška	Normirani strošek
zemeljska in ostala dela za asfaltno voziščno konstrukcijo	35,00 €/m ²
zemeljska in ostala dela za makadam	7,00 €/m ²
vrednost izgradnje voziščne konstrukcije – LC, LZ, LK	35,13 €/m ²
vrednost izgradnje voziščne konstrukcije – JP	29,13 €/m ²
vrednost izgradnje makadamskega ustroja	17,30 €/m ²
vrednost m ² zemljišča, preko katerega poteka cesta	5 – 20 €/m ²
strošek enostavne signalizacije	4% vrednosti VK

Vrsta stroška	Normirani strošek
posredni stroški gradnje	8% vrednosti VK
vrednost cestnih objektov (most)	1.800 €/m ²
vrednost objekta javne razsvetljave	1.500 €/svetilko, 2.000 €/prižigališče

Preglednica 12: Normirani stroški, ki določajo vhodne podatke za določitev skupnih stroškov prometnega omrežja

Skupni stroški obstoječega občinskega prometnega omrežja znašajo:

Vrsta omrežja	Vrsta stroška	S [€]
primarno prometno omrežje	cestno omrežje	16.370.627
	javna razsvetljava	215.500
	cestni objekti	210.600
	hodniki za pešce	417.184
sekundarno prometno omrežje – območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	cestno omrežje	6.455.791
	javna razsvetljava	142.000
	hodniki za pešce	64.219
sekundarno prometno omrežje – severno območje	cestno omrežje	2.628.832
	javna razsvetljava	84.000
sekundarno prometno omrežje – južno območje	cestno omrežje	3.799.717
	javna razsvetljava	123.500
SKUPAJ		30.511.970

Preglednica 13: Skupni stroški vrednotenja prometnega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe občinsko prometno omrežje znaša:

Vrsta omrežja	S [€]	OS [€]
primarno prometno omrežje	17.213.911	6.164.944
sekundarno prometno omrežje – Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	6.662.010	3.728.006
sekundarno prometno omrežje – severni del	2.712.832	1.924.183
sekundarno prometno omrežje – južni del	3.923.217	2.403.331
SKUPAJ	30.511.970	14.220.464

Preglednica 14: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje prometnega omrežja v odvisnosti od vrste omrežja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje prometnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 47% skupnih stroškov izgradnje prometnega omrežja. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, prispevki donatorjev, ipd.)

Višina faktorjev $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ za obstoječe občinsko prometno omrežje znaša:

Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [€/m ²]	$C_{t_{ij}}$ [€/m ²]
C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	1,95	6,28
C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju	5,17	16,11
C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del	4,36	14,68

Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [€/m ²]	$C_{t_{ij}}$ [€/m ²]
C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del	4,99	17,87

 Preglednica 15: Prikaz vrednosti faktorjev $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ v odvisnosti od obračunskega območja

Vrednost »C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje« predstavljata faktorja $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov primarnega prometnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim prometnim omrežjem.

Vrednost »C2 – omrežje cest – opremljeno območje Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju«, »C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del« oziroma »C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del« predstavljajo faktorje $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$, dobljene na način vsote deljenja obračunskih stroškov primarnega in pripadajočega sekundarnega prometnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju naselij, opremljenih s primarnim prometnim omrežjem in pripadajočim sekundarnim prometnim omrežjem.

3.3.2 Kanalizacijsko omrežje

Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju občine so trenutno zgrajeni trije kanalizacijski sistemi, kanalizacijski sistem Šenčur-Srednja vas pri Šenčurju, kanalizacijski sistem Olševke ter kanalizacijski sistem Milje-Visoko. Kanalizacijski sistem Olševke še ni dokončno zgrajen in nanj trenutno tudi ni možna priključitev. Komunalne vode se iz območja občine Šenčur delno odvajajo preko transportnega voda do CČN Kranj. Z dograditvijo sekundarnih kanalizacijskih vej, bodo na CČN Kranj priključene vse odpadne vode iz naselij Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju. Vsa naselja (razen Olševke) naj bi se v prihodnje priključila na CČN Kranj. Naselji Milje in Visoko se bosta priključila na kanalizacijski sistem občine Kranj, odpadne komunalne vode pa bodo odvajane v CČN Kranj.

Kanalizacijsko omrežje vzdržuje Komunala Kranj d.o.o, ki je tudi posredovalo podatke o vrsti in poteku posameznega omrežja ter območja, katerega posamezno omrežje opremlja.

Kanalizacijski vodi se vrednotijo na način, da se glede na njihov material, premer voda in globino izkopa, ki je potrebna za vgradnjo voda, razvrstijo v različne skupine. Na ta način se izoblikujejo različne cene, katere predstavljajo predvideno okvirno ceno izgradnje voda. Ta cena ni enaka ponudbeni ceni izvajalcev storitev gradnje komunalne opreme, se ji pa v največji možni meri približa.

Kanalizacijski objekti se vrednotijo na način, da upravljavec iz lastnih evidenc osnovnih sredstev posreduje podatke o njihovi vrednosti. Vsak večji (ne tipski) objekt namreč predstavlja unikum, katerega ni mogoče vrednotiti po metodi množičnega vrednotenja, oziroma je ta metoda skrajni primer, če podatkov o vrednoti objektov, upravljavec ne posreduje.

Dolžine obstoječega kanalizacijskega omrežja, kjer ni zajetega omrežja naselij Milje in Visoko, znašajo:

Vrsta kanalizacijskega omrežja	Dolžina [m]
primarno kanalizacijsko omrežje	8.739
sekundarno kanalizacijsko omrežje	25.798
SKUPAJ	34.537

Preglednica 16: Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja po vrsti omrežja brez naselij Milje in Visoko

V naseljih Milje in Visoko je zgrajen nov kanalizacijski sistem. Vrednotenje je bilo prevzeto iz Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo kanalizacijskega omrežja v naseljih Milje in Visoko – del (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/12).

Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim kanalizacijskim omrežjem. Območje kanalizacijskega omrežja je razdeljeno na 2 obračunski območji; K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje in K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje.

K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje predstavlja območja, ki še niso v celoti komunalno opremljena. To so območja, kjer je sicer kanalizacijsko omrežje deloma že vzpostavljeno, vendar je za njegovo nemoteno delovanje območja, potrebna dograditev javnega kanalizacijskega omrežja.

K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje predstavlja območja, ki so v celoti opremljena s kanalizacijskim omrežjem, tako da dograditev javnega kanalizacijskega omrežja praviloma ni potrebna.

Na območju občine obstajata naslednji obračunski območji kanalizacijskega omrežja:

- K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje
- K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje K1 ali za območje K2, odvisno od stanja v naravi.

- Gradnjo javnega kanalizacijskega omrežja, na s kanalizacijskim omrežjem komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju, zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na, z javnim kanalizacijskim omrežjem, neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbe o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri komunalni prispevek za območje K1.

V obeh primerih je potrebno izdelati program opremljanja.

- če se investitor neposredno priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje K2. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno kanalizacijsko omrežje.
- če investitor gradi na območju, ki ni opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, se mu komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje po tem programu opremljanja ne obračuna.

Posebej je potrebno poudariti, da zgoraj navedena določila prikazujejo prevladujočo prakso odmere komunalnega prispevka. Vsekakor lahko ob odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ko je potrebno postopati drugače od zgornjih navedb. Pristojni občinski organ ima zato pravico in dolžnost, da samostojno presodi in izvede takšen način odmere komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, ki sledi principu odmere komunalnega prispevka, kot ga določa državna zakonodaja.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP, ki ležijo na posameznem obračunskem območju kanalizacijskega omrežja.

Obračunsko območje	Površina parcel objektov [m ²]	NTP [m ²]
NI OPREMLJENO	1.325.887	350.704
K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	257.591	96.639
K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	1.230.706	382.335
SKUPAJ	2.814.184	829.678

Preglednica 17: Vsota površin parcel objektov in NTP na posameznem obračunskem območju

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov in NTP, ki so opremljeni s posamezno vrsto kanalizacijskega omrežja.

Vrsta omrežja	Površina parcel objektov [m ²]	NTP [m ²]
NI OPREMLJENO	1.325.887	350.704
primarno kanalizacijsko omrežje	1.488.297	478.974
sekundarno kanalizacijsko omrežje	1.230.706	382.335

Preglednica 18: Vsota površin parcel objektov in NTP, opremljenih s posamezno vrsto omrežja

Obračunsko območje kanalizacijskega omrežja je prikazano na karti 3: Kanalizacijsko omrežje – pregledna karta obračunskih območij.

Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Kanalizacijsko omrežje Šenčur – Srednja vas

Za določitev skupnih stroškov kanalizacijskega omrežja Šenčur in Srednja vas pri Šenčurju, so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne opreme" in podatki, ki so bili pridobljeni od Komunale Kranj d.o.o. Vrednost izgradnje kanalizacijskih vodov je pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 2,5 oziroma 3 metre povprečna globina izkopa, odvisno od širine cevi. Vrednost izgradnje komunalne opreme je nadaljnje določena še od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda.

Tako velja:

Material	Nazivni premer [mm]	Vrednost [€/m]	Dolžina [m]
beton	do 400	163	4.996
	nad 400 - 500	186	0
	nad 500 - 600	207	178
	nad 600 - 800	301	836
	nad 800 - 1000	370	44
PVC in PE	do 200	134	4.184
	nad 200 - 300	143	14.727
	nad 300 - 400	157	5.004
SKUPAJ			29.969

Preglednica 19: Vrednost izgradnje v €/m posameznega nazivnega premera kanalizacijskega voda

Vrednotenje kanalizacijskih objektov prikazuje naslednja preglednica.

Objekt	Količina	Vrednost [€]
črpališče	3	54.000
zadrževalnik	1	15.000
SKUPAJ	4	69.000

Preglednica 20: Skupna vrednost posamezne vrste objektov kanalizacijskega omrežja

Kanalizacijsko omrežje Milje-Visoko

Določitev skupnih stroškov kanalizacije za naselji Milje in Visoko je prikazana posebej, saj so za investicijo znani podatki. Kanalizacijsko omrežje je bilo zgrajeno leta 2012, objekti pa se bodo na kanalizacijsko omrežje lahko pričeli priklapljati spomladi 2013.

Ocena stroškov je bila prevzeta iz Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo kanalizacijskega omrežja v naseljih Milje in Visoko - del, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/12.

Kanalizacijski sistem	stroški gradnje [€]	sredstva EU [€]
Milje-Visoko	1.271.973,15	321.312,89
SKUPAJ	1.271.973,15	321.312,89

Preglednica 21: Skupna vrednost kanalizacijskega sistema Milje-Visoko

Delitev stroškov kanalizacije Milje-Visoko na primarno oziroma sekundarno omrežje se določi na podlagi obstoječega razmerja vrste kanalizacijskega omrežja. Kot primarno omrežje se določi 25% stroškov kanalizacije in kot sekundarno 75%. Kanalizacijski sistem Milje se priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje v naselju Britof v Kranju, ki se nato zaključi v CČN Kranj.

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe občinsko kanalizacijsko omrežje znaša:

Vrsta omrežja	S [€]	OS [€]
primarno kanalizacijsko omrežje	1.561.592	1.320.533
sekundarno kanalizacijsko omrežje	4.534.595	3.640.810
SKUPAJ	6.096.187	4.961.343

Preglednica 22: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja v odvisnosti od vrste omrežja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje kanalizacijskega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna 81% skupnih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (EU in Občinski proračun).

Višina faktorjev $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ za obstoječe občinsko kanalizacijsko omrežje znaša:

Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [€/m ²]	$C_{t_{ij}}$ [€/m ²]
K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	0,89	2,76
K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	3,85	12,28

Preglednica 23: Prikaz vrednosti faktorjev $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ v odvisnosti od obračunskega območja

Vrednost »K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje« predstavljata faktorja $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov primarnega kanalizacijskega omrežja z vsoto površin

parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim kanalizacijskim omrežjem.

Vrednost »K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje« predstavljata faktorja $C_{p,ij}$ in $C_{t,ij}$, dobljena na način vsote deljenja obračunskih stroškov primarnega in sekundarnega kanalizacijskega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim in sekundarnim kanalizacijskim omrežjem.

3.3.3 Vodovodno omrežje

Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Na območju občine oskrbo z javnim vodovodnim omrežjem izvaja Komunala Kranj d.o.o. Na področju oskrbe z javnim vodovodom je stanje ustrezno, saj so vsa naselja priključena na javno vodovodno omrežje.

Podatki o vodovodnem sistemu so bili pridobljeni s strani Komunale Kranj d.o.o., ki je tudi posredovalo podatke o vrsti in poteku posameznega omrežja ter območja, katerega posamezno omrežje opremlja.

Občina Šenčur na svojem območju, razen zanemarljive količine na črpališču Olševek, nima svojega črpališča oziroma napajanja, zato se z vodo oskrbuje iz sosednjih občin. Značilnost omrežja je njegova povezanost, katere posledica je, da ni možno jasno definirati iz katerega zajetja se v določenem trenutku določeno področje napaja.

Lastništvo transportnih vodov, ki napajajo območje občine, je lastniško mešano. Naslednja tabela prikazuje lastniško strukturo nad transportnimi vodi. Ti deleži so tudi podlaga za določitev višine skupnih stroškov transportnega voda, medtem ko so ostali, primarni in sekundarni vodi znotraj občine Šenčur, v 100% lasti Občine Šenčur.

Transportni vod	Mestna občina Kranj [%]	Občina Cerklje [%]	Občina Šenčur [%]	Občina Naklo [%]	Občina Preddvor [%]	Občina Medvode [%]
MV1	96,5	-	-	-	3,5	-
MV2	85,0	-	-	14,0	1,0	-
MV3	85,5	-	-	14,5	-	-
MV4	85,0	-	8,0	5,0	2,0	-
MV5	93,0	-	-	7,0	-	-
MV6	48,5	-	45,5	-	6,0	-
MV7	54,5	-	43,5	-	2,0	-
MV8	11,0	-	75,0	-	14,0	-
MV9	55,0	-	45,0	-	-	-
MV10	43,0	14,0	43,0	-	-	-
MV11	67,0	-	33,0	-	-	-
MV12	86,0	2,0	4,0	-	-	8,0
MV13	60,0	-	-	-	-	40,0
MV14	51,0	4,0	10,0	-	-	35,0
MV15	40,0	6,0	10,0	-	-	44,0
MV16	28,5	43,0	28,5	-	-	-
MV17	93,0	-	-	7,0	-	-

Preglednica 24: Prikaz lastništva transportnih vodov

Vodovodni vodi se vrednotijo na način, da se glede na njihov material, premer voda in globino izkopa, ki je potrebna za vgradnjo voda, razvrstijo v različne skupine. Na ta način se izoblikujejo različne cene,

katere predstavljajo predvideno okvirno ceno izgradnje voda. Ta cena ni enaka ponudbeni ceni izvajalcev storitev gradnje komunalne opreme, se ji pa v največji možni meri približa.

Vodovodni objekti se vrednotijo na način, da upravljavec iz lastnih evidenc osnovnih sredstev posreduje podatke o njihovi vrednosti. Vsak večji (ne tipski) objekt namreč predstavlja unikum, katerega ni mogoče vrednotiti po metodi množičnega vrednotenja, oziroma je ta metoda skrajni primer, če podatkov o vrednosti objektov, upravljavec ne posreduje.

Transportni vodi oziroma delež, ki pade na občino Šenčur se uvrsti v primarno vodovodno omrežje.

Dolžine obstoječega vodovodnega omrežja znašajo na območju občine Šenčur, z upoštevanimi deleži znaša:

Vrsta vodovodnega omrežja	Dolžina [m]
primarno vodovodno omrežje	9.587
sekundarno vodovodno omrežje	67.087
SKUPAJ	76.674

Preglednica 25: Prikaz dolžine vodovodnega omrežja po vrsti omrežja

Obračunska območja

Vzpostavitev obračunskih območij temelji na njihovi opremljenosti z občinskim vodovodnim omrežjem. Območje vodovodnega omrežja je razdeljeno na 2 obračunski območji; V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje in V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje.

V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje predstavlja območja, ki še niso v celoti opremljena z vodovodnim omrežjem. To so območja, kjer je sicer vodovodno omrežje deloma že vzpostavljeno – zgrajeno ustrezno primarno vodovodno omrežje, vendar je za nemoteno delovanje območja, potrebna dograditev javnega vodovodnega omrežja.

V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje predstavlja območja, ki so v celoti opremljena z vodovodnim omrežjem, tako da dograditev javnega vodovodnega omrežja praviloma ni potrebna.

Na območju občine obstajajo naslednja obračunska območja vodovodnega omrežja:

- V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje
- V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje

Dodatna obrazložitev:

Ob odmeri komunalnega prispevka se zavezancu odmeri komunalni prispevek za območje V1 ali za območje V2, odvisno od stanja v naravi.

- Gradnjo javnega vodovodnega omrežja na, z vodovodnim omrežjem, komunalno neopremljenemu ali delno opremljenemu območju zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države ali iz drugih virov.

Če želi investitor graditi na, z javnim vodovodnim omrežjem, neopremljenem ali delno opremljenem območju, lahko Občina in investitor skleneta pogodbe o opremljanju. S pogodbo o opremljanju dorečeta obveznosti investitorja v izgradnjo manjkajoče komunalne opreme in ta na podlagi le-te pridobi gradbeno dovoljenje. V tem primeru se investitorju odmeri komunalni prispevek za območje V1.

V obeh primerih je potrebno izdelati program opremljanja.

- če se investitor neposredno priključi na obstoječe vodovodno omrežje, se mu odmeri komunalni prispevek za območje V2. V tem primeru ob plačilu komunalnega prispevka občina investitorju zagotavlja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje, brez pogojevanja kakršnihkoli dodatnih investicij v javno vodovodno omrežje.

- če investitor gradi na območju, ki ni opremljeno z vodovodnim omrežjem, se mu komunalni prispevek za vodovodno omrežje po tem programu opremljanja ne obračuna.

Posebej je potrebno poudariti, da zgoraj navedena določila prikazujejo prevladujočo prakso odmere komunalnega prispevka. Vsekakor lahko ob odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ko je potrebno postopati drugače od zgornjih navedb. Pristojni občinski organ ima zato pravico in dolžnost, da samostojno presodi in izvede takšen način odmere komunalnega prispevka za vodovodno omrežje, ki sledi principu odmere komunalnega prispevka, kot ga določa državna zakonodaja.

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov oziroma NTP, ki ležijo na posameznem obračunskem območju vodovodnega omrežja.

Obračunsko območje	Površina parcel objektov [m ²]	NTP [m ²]
NI OPREMLJENO	70.308	21.439
V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	368.356	147.482
V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	2.491.030	710.400
SKUPAJ	2.929.694	879.321

Preglednica 26: Vsota površin parcel objektov in NTP na posameznem obračunskem območju

Naslednja preglednica prikazuje površino parcel objektov in NTP, ki so opremljeni s posamezno vrsto vodovodnega omrežja.

Vrsta omrežja	Površina parcel objektov [m ²]	NTP [m ²]
NI OPREMLJENO	70.308	21.439
primarno vodovodno omrežje	2.859.386	857.882
sekundarno vodovodno omrežje	2.491.030	710.400

Preglednica 27: Vsota površin parcel objektov in NTP, opremljenih s posamezno vrsto omrežja

Obračunsko območje vodovodnega omrežja je prikazano na karti 4: Vodovodno omrežje – pregledna karta obračunskih območij.

Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (S in OS)

Za določitev skupnih stroškov vodovodnega omrežja, so bili uporabljeni podatki iz strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne opreme" in podatki, ki so bili pridobljeni od Komunale Kranj d.o.o. Vrednost izgradnje vodovodnih vodov je pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter povprečna globina izkopa 1,2 oziroma 1,5 metra, odvisno od širine cevi. Vrednost izgradnje komunalne opreme je nadaljnje določena še od premera vodovodnega voda ter materiala voda.

Vrednotenje transportnih vodov

Spodnja preglednica prikazuje vrednotenje transportnih vodov v odvisnosti od materiala in nazivnega premera voda.

Material	Transportni vod	Dolžina voda [m]	Nazivni premer [mm]	Vrednost [€/m]	Reducirana dolžina voda glede na lastniško razmerje [m]
Kovinski, AC in podobni materiali	MV4	1.026	225	116	82
	MV6	6.460	125	103	2.588
	MV7	1.013	125	103	212
			200	116	229
	MV8	5.140	140	103	1.007
			nad 150 - 300	116	1.546
	MV9	4.964	nad 150 - 300	116	2.236
	MV10	3.499	nad 150 - 300	116	1.501
	MV11	3.231	nad 300	160	1.065
	MV12	5.357	200	116	59
			nad 300	160	68
MV14	908	nad 300	160	36	
MV16	6.460	250	116	954	
PVC	MV6	6.460	160	95	347
	MV8	5.140	nad 140 - 180	95	1.126
			nad 300	140	172
	MV12	5.357	nad 300	140	88
	MV14	908	nad 300	140	54
MV15	3.586	nad 300	140	353	
SKUPAJ		59.509			13.723

Preglednica 28: Vrednost izgradnje v €/m posameznega nazivnega premera transportnega vodovodnega voda

Naslednja preglednica prikazuje lastniško strukturo in vrednost objektov za preskrbo z vodo na transportnem omrežju.

Objekt	Ime objekta	Delež občine Šenčur	Vrednost [€]	Vrednost glede na lastniško razmerje [€]
vodohran	Adergas novi	0,43	292.689	125.856
	Adergas stari	0,43	390.252	167.808
	Nova vas	0,08	48.782	3.903
	Stražišče	0,07	53.660	3.756
	Tupaliče	0,435	243.908	106.100
zajetje	Čemšenik	0,435	97.563	42.440
	Čemšenik dodatno 1	0,435	39.025	16.976
	Čemšenik dodatno 2	0,435	39.025	16.976
	Čemšenik dodatno 3	0,435	39.025	16.976
	Čemšenik V1	0,435	53.660	23.342
	Čemšenik V2	0,435	146.345	63.660
	Čemšenik V3	0,435	146.345	63.660
razbremenilnik	Čemšenik 1	0,435	48.782	21.220

Objekt	Ime objekta	Delež občine Šenčur	Vrednost [€]	Vrednost glede na lastniško razmerje [€]
	Čemšenik 2	0,435	48.782	21.220
	Čemšenik 3	0,435	48.782	21.220
	Čemšenik 4	0,435	48.782	21.220
SKUPAJ			1.785.407	736.333

Preglednica 29: Skupna vrednost posamezne vrste objektov transportnega vodovodnega omrežja

Vrednotenje primarnih in sekundarnih vodov

Spodnja preglednica prikazuje vrednotenje primarnih in sekundarnih vodov v odvisnosti od materiala in nazivnega premera voda.

Material	Nazivni premer [mm]	Vrednost [€/m']	Dolžina [m]
kovinski, AC in podobni materiali	do 80	75	1.048
	nad 80 - 100	82	11.508
	nad 100 - 125	94	12.867
	nad 125 - 150	103	7.453
	nad 150 - 300	116	8.765
	nad 300	160	2.301
PVC, PE in podobni materiali	do 63	57	5.650
	nad 63 - 90	64	20
	nad 90 - 110	69	6.526
	nad 110 - 140	84	4.367
	nad 140 - 180	95	3.926
	nad 180 - 300	110	5.474
	nad 300	140	27
SKUPAJ			69.932

Preglednica 30: Vrednost izgradnje v €/m posameznega nazivnega premera vodovodnega voda

Vrednotenje vodovodnih primarnih in sekundarnih objektov prikazuje naslednja preglednica.

Objekt	Količina	Vrednost [€]
črpališče	3	281.954
vodohran	1	120.000
SKUPAJ	4	401.954

Preglednica 31: Skupna vrednost posamezne vrste objektov vodovodnega omrežja

Višina skupnih in obračunskih stroškov za obstoječe vodovodno omrežje znaša:

Vrsta omrežja	S [€]	OS [€]
primarno vodovodno omrežje	2.985.889	2.985.889
sekundarno vodovodno omrežje	6.233.667	6.233.667
SKUPAJ	9.219.556	9.219.556

Preglednica 32: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja v odvisnosti od vrste omrežja

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje vodovodnega omrežja, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Iz preglednice je razvidno, da Občina preko komunalnega prispevka obračuna celotne skupne stroške izgradnje vodovodnega omrežja.

Višina faktorjev $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ za obstoječe občinsko vodovodno omrežje znaša:

Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [€/m ²]	$C_{t_{ij}}$ [€/m ²]
V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	1,04	3,48
V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	3,54	12,25

Preglednica 33: Prikaz vrednosti faktorjev $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ v odvisnosti od obračunskega območja

Vrednost »V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje« predstavljata faktorja $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$, dobljena na način deljenja obračunskih stroškov primarnega vodovodnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim vodovodnim omrežjem.

Vrednost »V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje« predstavljata faktorja $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$, dobljena na način vsote deljenja obračunskih stroškov primarnega in sekundarnega vodovodnega omrežja z vsoto površin parcel objektov in neto tlorisnih površin objektov, ki ležijo na območju, opremljenim s primarnim in sekundarnim vodovodnim omrežjem.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Vrste objektov, za katere se komunalni prispevek lahko odmeri

Veljavna zakonodaja (Zakon o graditvi objektov in Zakon o prostorskem načrtovanju) določata odmero komunalnega prispevka v primeru gradenj vseh vrst objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo. (Kdaj velja, da se objekt priključuje na komunalno opremo, je navedeno v nadaljevanju poglavja.)

Zakon o prostorskem načrtovanju določi kot zavezanca za odmero komunalnega prispevka lastnika objekta, ki se bo na novo (prvič) priključil na komunalno opremo oziroma bo povečeval neto tlorisno površino objekta oziroma spremenil njegovo namembnost.

Podrobneje vrste objektov glede na zahtevnost določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Ta določa:

- zahtevne objekte
- manj zahtevne objekte
- nezahtevne objekte
- enostavne objekte

Glede na vsebino uredbe, je odmera komunalnega prispevka upravičena za vse vrste objektov, če ti objekti izpolnjujejo pogoje iz predmetnega programa opremljanja ter določil OPN. Predvsem pogoj, da se priključujejo na komunalno opremo oziroma jo koristijo.

4.2 Opremljenost objekta s posamezno vrsto komunalne opreme

Ob odmeri komunalnega prispevka pristojni organ Občine ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme se objekt, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, priključuje oziroma katero vrsto komunalne opreme bo objekt koristil.

Objekt lahko koristi prometno omrežje – kolektivna komunalna oskrba.

Objekt se lahko priključuje na kanalizacijsko omrežje in vodovodno omrežje – individualna komunalna oskrba.

Ne glede na zgoraj navedeno, se kot uporaba posamezne komunalne opreme uporablja izraz »priključuje«.

Ker se komunalni prispevek odmerja za več vrst komunalne opreme, katere se obravnavajo in uporabljajo različno, velja:

4.2.1 Prometno omrežje

Prometno omrežje predstavlja kolektivno komunalno opremo, za katero se predvidi, da jo uporablja vsak objekt, za katerega je potrebno v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja izvajalca gospodarske javne službe državnih ali občinskih cest zaprositi za izdajo soglasja za priključitev objekta na obstoječe javno prometno omrežje. Prometno omrežje, katerega predstavljajo občinske ceste, služi vsem občanom in je tudi vzpostavljeno na način, da ga lahko uporabljajo vsi. Prometno omrežje na območju celotne občine sicer ni vzpostavljeno v enako kvalitetni tehnični izvedbi, vendar to dejstvo ne vpliva in ne sme vplivati na odmero komunalnega prispevka. Prometno omrežje se projektira in dimenzionira glede na gostoto uporabe, pričakovano rast uporabe, ipd. Na tej podlagi se določijo prečni profili in kvaliteta materialov, ki se vgradijo v cestišče in celotno cestno telo.

Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo prometnega omrežja, dolžan poravnati vsak. Stališča, da se objekt priključuje neposredno na državno cesto, da se za delovanje objekta ne uporablja prometnega omrežja, ipd. se zavrnejo kot neutemeljena.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za prometno omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno prometno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja (območje C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje). Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s prometnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji dodatnih pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno prometno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno prometno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe občinskega ali državnega prometnega omrežja. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti – zavezanec poravna prispevek C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje. Gradnjo manjkajočega javnega prometnega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V obeh primerih je podlaga za izvedbo del izdelan poseben program opremljanja stavbnih zemljišč. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega prometnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega prometnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

4.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priključitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker kanalizacijsko omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti. Praviloma velja, da se je potrebno priključiti na obstoječe kanalizacijsko omrežje, če le-to obstaja znotraj naselja. Hkrati se upošteva tudi oddaljenost objekta od javnega kanalizacijskega omrežja, kot ga določa državna in lokalna zakonodaja.

Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo kanalizacijskega omrežja dolžan poravnati vsak, ki se nanj priključuje. Na obstoječe kanalizacijsko omrežje (pod zakonskimi pogoji) se mora priključiti vsak stanovanjski objekt in tisti nestanovanjski objekt, ki bo kanalizacijsko omrežje koristil oziroma se bo nanj priključeval.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno kanalizacijsko omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja (območje K1 – kanalizacija – delno opremljeno območje). Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji dodatnih pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno kanalizacijsko omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti – zavezanec poravna prispevek K1 – kanalizacija – delno opremljeno območje. Gradnjo manjkajočega javnega kanalizacijskega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V obeh primerih je podlaga za izvedbo del izdelan poseben program opremljanja stavbnih zemljišč. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom

dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega kanalizacijskega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega kanalizacijskega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

4.2.3 Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje predstavlja individualno komunalno opremo. Priklučitev nanj se izvede na način, da se predvideni priključek fizično naveže na obstoječe omrežje, za kar se v nadaljevanju plačuje tudi obvezne mesečne prispevke za uporabo omrežja in z njim povezanih dobrin. Ker vodovodno omrežje ni vzpostavljeno na celotnem območju občine, se nanj ni potrebno vedno neposredno priključiti. Praviloma velja, da se je potrebno priključiti na obstoječe vodovodno omrežje, če le to obstaja znotraj naselja. Hkrati se upošteva tudi oddaljenost objekta od javnega vodovodnega omrežja, kot ga določa državna in lokalna zakonodaja.

Ob odmeri komunalnega prispevka je njegov delež, ki je vezan na uporabo vodovodnega omrežja dolžan poravnati vsak, ki se nanj priključuje. Na obstoječe vodovodno omrežje (pod zakonskimi pogoji) se mora priključiti vsak stanovanjski objekt in tisti nestanovanjski objekt, ki bo vodovodno omrežje koristil oziroma se bo nanj priključeval.

Možnost zmanjšanja odmere komunalnega prispevka za vodovodno omrežje lahko predstavlja dejstvo, da na zaključenem območju pozidave še ni v celoti vzpostavljeno vodovodno omrežje, kot ga določa veljavna zakonodaja (območje V1 – vodovod – delno opremljeno območje). Tovrstni primeri so evidentirani, saj je zanje praviloma določena izdelava OPPN-ja. V posameznih primerih se lahko dogodi, da izdelava OPPN-ja ni predvidena, območje ali objekt pa vseeno ni v celoti opremljen z vodovodnim omrežjem, kar se ugotovi najkasneje ob izdaji dodatnih pogojev za priključitev objekta na obstoječe javno vodovodno omrežje (obveza investitorju, da dogradi javno vodovodno omrežje), katere v fazi postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izda upravljavec gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo. V tem primeru se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti, ne glede na kartografski prikaz komunalne opremljenosti – zavezanec poravna prispevek V1 – vodovod – delno opremljeno območje. Gradnjo manjkajočega javnega vodovodnega omrežja izvede Občina oziroma se za obravnavano območje sklene pogodba o opremljanju, na podlagi katere območje komunalno opremi zainteresirani investitor. V obeh primerih je podlaga za izvedbo del izdelan poseben program opremljanja stavbnih zemljišč. V prvem primeru investitor svoj del obveznosti poravna s plačilom dodatnega komunalnega prispevka za izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja. V drugem primeru izgradnjo novega vodovodnega omrežja financira samostojno in na ta način svoje obveznosti poravna v naravi.

4.3 Določitev skupnih in obračunskih stroškov

Skupni stroški komunalne opreme so pridobljeni na podlagi metode vrednotenja komunalne opreme, če bi enako vrsto in količino komunalne opreme zgradili danes. Kljub navedenemu so vrednosti posamezne komunalne opreme (objekti) pridobljene na podlagi podatka o njeni vrednoti, kot ga vodi upravljavec v poslovnih knjigah.

Občina kot obračunske stroške določa delež višine skupnih stroškov in jih na ta način prenaša v komunalni prispevek. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, prispevki donatorjev, ipd.).

Skupne stroške [S] in obračunske stroške [OS] posamezne vrste obstoječe komunalne opreme prikazuje naslednja preglednica:

Komunalna oprema	Vrsta omrežja	S [€]	OS [€]
prometno omrežje	primarno prometno omrežje	17.213.911	6.164.944
	sekundarno prometno omrežje – Senčur in Srednja vas pri Senčurju	6.662.010	3.728.006
	sekundarno prometno omrežje – severni del	2.712.832	1.924.183
	sekundarno prometno omrežje – južni del	3.923.217	2.403.331
kanalizacijsko omrežje	primarno kanalizacijsko omrežje	1.561.592	1.320.533
	sekundarno kanalizacijsko omrežje	4.534.595	3.640.810
vodovodno omrežje	primarno vodovodno omrežje	2.985.889	2.985.889
	sekundarno vodovodno omrežje	6.233.667	6.233.667
SKUPAJ		45.827.713	28.401.363

Preglednica 34: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov za določena vrsto komunalne opreme v odvisnosti od vrste omrežja

4.4 Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem, je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{p_{ij}} = OS / \sum A_j \text{ in } C_{t_{ij}} = OS / \sum T_j$$

Komunalna oprema	Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ [€/m ²]	$C_{t_{ij}}$ [€/m ²]
prometno omrežje	C1 – omrežje cest – delno opremljeno območje	1,95	6,28
	C2 – omrežje cest – opremljeno območje Senčur in Srednja vas pri Senčurju	5,17	16,11
	C3 – omrežje cest – opremljeno območje severni del	4,36	14,68
	C4 – omrežje cest – opremljeno območje južni del	4,99	17,87
kanalizacijsko omrežje	K1 – omrežje kanalizacije – delno opremljeno območje	0,89	2,76
	K2 – omrežje kanalizacije – opremljeno območje	3,85	12,28
vodovodno omrežje	V1 – omrežje vodovoda – delno opremljeno območje	1,04	3,48
	V2 – omrežje vodovoda – opremljeno območje	3,54	12,25

 Preglednica 35: Vrednost [$C_{p_{ij}}$] in [$C_{t_{ij}}$], izražena v €/m², za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

Posamezna obračunska območja za končno odmero komunalnega prispevka, za vso komunalno opremo, ki je predmet odmere na posameznem območju, so prikazana v kartografskem delu na preglednih kartah občine ter na kartah v merilu 1:5.000.

4.5 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja m² parcele objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [$C_{p_{ij}}$] in obračunski stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [$C_{t_{ij}}$] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za

posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod oznako "Gradbena dela – ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$\begin{aligned}C_{p_{ij1}} &= C_{p_{ij}} \cdot I \\C_{t_{ij1}} &= C_{t_{ij}} \cdot I\end{aligned}$$

4.6 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcела}} \cdot C_{p_{ij1}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{ij1}} \cdot D_t)$$

$$KP = \sum KP_{ij}$$

Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca

Površina parcele objekta in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb programa opremljanja.

Potrebno je poudariti, da večina odmere komunalnega prispevka temelji na gradnjah, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Če pride do situacije, da gradbeno dovoljenje ni potrebno oziroma ne vsebuje vseh potrebnih podatkov, pristojni organ za odmero komunalnega prispevka izvede ustrezeni ugotovitveni postopek, s katerim pridobi vse potrebne podatke za izvedbo odmere komunalnega prispevka.

Vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se določi na podlagi dokumentacije, katero predloži investitor ter na podlagi določb programa opremljanja.

Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

V primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, se smiselno upoštevajo določbe veljavne zakonodaje in programa opremljanja.

Ob opremljanju že pozidanih območij z novo komunalno opremo, bo prišlo do situacije, da bo občina odmero komunalnega prispevka izvedla po uradni dolžnosti. Tako bo pristojni organ moral ugotoviti, ali bodo objekti, kateri se bodo na novo komunalno opremili, koristili tudi že obstoječo komunalno opremo. Če bo tako, potem bo potrebno odmeriti komunalni prispevek tudi po predmetnem odloku. Podatke za odmero pristojni organ občine pridobi iz lastnih evidenc (površine parcele objekta, NTP objekta). Če podatkov ni mogoče pridobiti, se za površino parcele objekta določi minimalna parcela, ki še zadošča določbam občinskega izvedbenega akta. NTP objekta se pridobi iz geodetskih evidenc. Če pa te ne obstajajo oziroma niso popolne, se NTP objekta oceni ter posreduje v potrditev lastniku objekta, ki na predlagano površino lahko poda pripombo. Na ta način pristojni organ pridobi vse podatke, potrebne za odmero komunalnega prispevka.

4.7 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

4.7.1 Razmerje med merilom parcele objekta in merilom neto tlorisne površine objekta (Dp in Dt)

Razmerje med merilom parcele objekta (Dp) in merilom neto tlorisne površine obstoječega ali predvidenega objekta (Dt) se za vsa obračunska območja in za vso komunalno opremo določi v razmerju Dp : Dt = 0,5 : 0,5.

4.7.2 Faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$)

Faktor dejavnosti se skladno s pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok, po naslednjih kriterijih:

Vrsta objekta	Faktor dejavnosti
stavbe splošnega družbenega pomena – CC-SI: 126	0,70
rezervoarji, silosi in skladišča – CC-SI: 12520	
druge nestanovanjske stavbe – CC-SI: 127	
stanovanjske stavbe za posebne namene – CC-SI 11300	0,90
enostanovanjske stavbe – CC-SI: 1110	1,00
stavbe za druge storitvene dejavnosti – CC-SI: 12304	1,10
stavbe javne uprave – CC-SI: 12201	
industrijske stavbe in skladišča – CC-SI: 125, razen rezervoarji, silosi in skladišča – CC-SI: 12520	
dvostanovanjske stavbe – CC-SI: 1121	
stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji CC-SI: 11222	1,20
tri in več stanovanjske stavbe - CC-SI:11221	1,30
gostinske stavbe CC-SI:121	
upravne in pisarniške stavbe CC-SI: 122, razen stavb javne uprave -CC-SI: 12201	
trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti CC-SI: 123, razen stavbe za druge storitvene dejavnosti CC-SI 12304	
ostale vrste stavb	

Preglednica 36: Prikaz faktorja dejavnosti za posamezne vrste objektov

4.8 Posebni primeri izračuna komunalnega prispevka

Sprememba neto tlorisne površine obstoječega objekta oziroma sprememba namembnosti objekta

V primeru spremembe neto tlorisne površine obstoječega objekta oziroma spremembe namembnosti objekta, se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna razlika med komunalnim prispevkom za predvideno stanje objekta in komunalnim prispevkom za obstoječe stanje objekta. Če je razlika pozitivna, se komunalni prispevek zaračuna za njeno vrednost. V nasprotnem se komunalni prispevek ne zaračuna in ne vrača.

Gradnja novega objekta na parceli prej odstranjenega obstoječega objekta

Gradnja novega objekta na parceli prej odstranjenega obstoječega objekta skladno z veljavno gradbeno zakonodajo pomeni t.i. nadomestno gradnjo. Tovrstni primer se izvede v primeru rušitve obstoječega dotrajanega objekta ali v primeru izrednih situacij (požar, eksplozija, nalet predmeta, ipd.) V primeru gradnje novega objekta na obstoječi parceli objekta ali njenemu delu, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječo parcelo objekta ali njen del pri izračunu novega komunalnega prispevka, upoštevajo. Komunalni prispevek se odmeri na način, da se izračuna razlika med komunalnim prispevkom za predvideno stanje objekta in komunalnim prispevkom za obstoječe stanje objekta. Če je razlika pozitivna, se komunalni prispevek zaračuna za njeno vrednost. V nasprotnem se komunalni prispevek ne zaračuna in ne vrača. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani investitorja.

Dosedanji vložki v izgradnjo komunalne opreme

Občina priznava dosedanje vložke investitorjev v izgradnjo obstoječe komunalne opreme, zato dopušča možnost, da so posamezne obveznosti že plačane. Dolžnost investitorja vsakega objekta je, da trajno hrani projektno dokumentacijo o objektu. Če je tako, bo investitor lahko dokazal že plačane obveznosti, v nasprotnem, če že plačanih obveznosti ne more dokazati, se mu komunalni prispevek odmeri za celotno komunalno opremo, na katero se bo objekt priključeval. Za objekte, zgrajene pred 31.12.1966 velja, da so izpolnili svoje obveznosti plačila komunalnega prispevka, če je komunalna oprema, katero objekt koristi sedaj, že bila vzpostavljena ob izgradnji objekta.

Legalizacija objekta

V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za obstoječi nedovoljeno zgrajeni objekt, mora lastnik poravnati odmerjeni komunalni prispevek pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Gradnja na komunalno neopremljenem ali delno opremljenem območju

Komunalni prispevek se bo na območju, katero se bo komunalno opremljalo po uveljavitvi predmetnega odloka, odmeril na podlagi za to investicijo sprejetega programa opremljanja, ki bo prikazala in obračunala predvidene stroške izgradnje komunalne opreme. Stroški za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo na obravnavanem območju se bodo obračunali na podlagi 10. člena odloka, ob upoštevanju določil 5. člena odloka.

To pomeni:

$$C_{p_{ij}} \text{ skupni} = C_{p_{ij}} \text{ obstoječi} + C_{p_{ij}} \text{ investicija}$$

$$C_{t_{ij}} \text{ skupni} = C_{t_{ij}} \text{ obstoječi} + C_{t_{ij}} \text{ investicija}$$

kjer je:

$C_{p_{ij}}$ skupni $C_{p_{ij}}$, ki se odmeri na posameznem območju investicije;

$C_{t_{ij}}$ skupni $C_{t_{ij}}$, ki se odmeri na posameznem območju investicije;

$C_{p_{ij}}$ obstoječi $C_{p_{ij}}$, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov;

$C_{t_{ij}}$ obstoječi $C_{t_{ij}}$, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov;

$C_{p_{ij}}$ investicija $C_{p_{ij}}$, ki je predmet investicije;

$C_{t_{ij}}$ investicija $C_{t_{ij}}$, ki je predmet investicije.

Za gradnjo vsake vrste komunalne opreme, ki se bo priključevala na obstoječe – že zgrajeno omrežje, je potrebno investitorju ali lastniku objekta obračunati komunalni prispevek za obstoječe – že zgrajeno komunalno opremo.

Tovrstna odmera se izvede v primeru gradnje novih objektov na delno opremljenih območjih, katere je potrebno dodatno opremiti s komunalno opremo, da je na njih gradnja objektov dovoljena oziroma v primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, ko se v posameznem naselju zgradi komunalna oprema, ki se priključi na že obstoječo komunalno opremo, za katero lastnik objekta ni nikoli poravnal komunalnih obveznosti.

4.9 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

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

4.10 Odmera komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca,
- ob prejemu obvestila s strani Upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna,
- po uradni dolžnosti.

Investitor lahko zahteva, da Upravna enota v njegovem imenu vloži zahtevo za odmero komunalnega prispevka. V tem primeru mora za potrebe odmere komunalnega prispevka predložiti dodaten izvod vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če vlogo za odmero komunalnega prispevka vloži zavezanec sam, mora predložiti izvod vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega pristojni organ pridobi potrebne podatke za odmero komunalnega prispevka.

Odmerjeni komunalni prispevek je potrebno plačati v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe. Če komunalni prispevek v navedenem roku ni plačan, se na zahtevo investitorja izda nova odločba.

O izvedenem plačilu komunalnega prispevka upravno enoto obvesti občina.

4.11 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

Pogodba o opremljanju

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

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna gradbena zakonodaja. Podlaga za sklenitev tovrstne pogodbe je izdelan program opremljanja za načrtovano investicijo. Občina mora v primeru izkazanega interesa investitorju dati možnost, da sam vzpostavi komunalno opremo, potrebno za gradnjo objektov, če izgradnje komunalne opreme ne načrtuje sama. Na ta način zagotovi optimalno koriščenje stavbnih in komunalnih kapacitet. V primeru sklenitve pogodbe mora občina ravnati kot dober gospodar, kar pomeni, da mora na ustrezen način zavarovati javni interes in morebitne svoje obveznosti, ki bi bile posledica neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani investitorja.

V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju, mora investitor poravnati še sorazmerni del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Pogodba o priključitvi

Občina in investitor skleneta pogodbo o priključitvi, če občina investitorju obračuna komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, ki še ni zgrajena, je pa vseeno mogoče zanjo obračunati komunalni prispevek.

Občina lahko obračuna komunalni prispevek še preden je komunalna oprema zgrajena. Zakonodaja to možnost dopušča. Seveda se mora občina zavedati, da z odmero komunalnega prispevka prevzema tudi odgovornost do nasprotne stranke, zagotoviti ji komunalno opremo. Tovrstno obveznost stranki zapišeta v pogodbo o priključitvi, s katero se občina zaveže izvesti komunalno opremo, za katero obračuna komunalni prispevek v ustreznem obsegu ter v predvidenem časovnem obdobju. Neizpolnjevanje tovrstnih obveznosti ima za posledico pravico nasprotne stranke, da napram občini uveljavlja odškodninski zahtevek.

4.12 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo.

Občina ali izvajalec gospodarske javne službe ni upravičen do obračuna nikakršnih dodatnih stroškov, razen stroškov, povezanih z deli ob izvedbi priključitve.

5 OSTALA INFRASTRUKTURA

Ostale infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme in jo upravlja koncesionar ali je upravljana na kak drug način, ta program opremljanja ne obravnava.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, zato morajo investitorji računati še na te stroške. Poleg elektroenergetskega omrežja je mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim, plinovodnim ali drugim omrežjem, katere stroške opremljanja določi upravljavec posameznega omrežja.