



LOCUS

PRIPRAVLJAVEC

Občina Šenčur

Kranjska cesta 11 | 4208 Šenčur

Številka 1716/2019

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja ŠE-36 IG – 1. faza

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, september 2019

NASLOV AKTA	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja ŠE-36 IG – 1. faza
VSEBINA	Elaborat programa opremljanja
PRIPRAVLJAVEC	Občina Šenčur, Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur
ŠTEVILKA	1716/2019
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad. Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh. Iztok Perpar, grad. teh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Občine Šenčur
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Občine Šenčur Ciril Kozjek
DATUM	Domžale, september 2019

KAZALO

1	POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA	9
2	SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA.....	11
2.1	POJMI IN KRATICE	11
2.2	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU, NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	12
2.2.1	<i>Pripravljavec</i>	12
2.2.2	<i>Izdelovalec</i>	12
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	12
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA IN NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE	12
2.4.1	<i>Predpisi</i>	13
2.4.2	<i>Veljavni prostorski akti</i>	13
2.4.3	<i>Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage</i>	13
3	OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	14
3.1	KOMUNALNA OPREMA	14
3.1.1	<i>Cestno omrežje</i>	14
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	14
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	15
3.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	15
3.2.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	15
3.2.2	<i>Plinovodno omrežje</i>	16
3.3	JAVNA INFRASTRUKTURA	16
3.3.1	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	16
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	17
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME	17
4.2	POVRŠINA GRADBENIH PARCEL.....	17
4.3	BRUTO TLOVISNE POVRŠINE OBJEKTOV	18
4.4	SKUPNI STROŠKI.....	18
4.4.1	<i>Novo omrežje cest</i>	18
4.4.2	<i>Novo omrežje kanalizacije</i>	19
4.4.3	<i>Novo omrežje vodovoda</i>	19
4.5	OBRAČUNSKI STROŠKI	19
4.6	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE	20
4.7	ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA	20
4.7.1	<i>Etapnost opremljanja</i>	20
4.7.2	<i>Finančna sredstva za opremljanje</i>	20
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	21
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	21
5.1.1	<i>Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve</i>	21
5.1.2	<i>Posebna primera odmere komunalnega prispevka</i>	21
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	22
5.2.1	<i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	22

5.3	RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA	22
5.4	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	22
5.5	PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	23
5.6	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA	23
5.7	POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	23
	5.7.1 <i>Pogodba o opremljanju</i>	23
	5.7.2 <i>Pogodba o priključitvi</i>	23
6	OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	25
7	GRAFIČNI DEL	27

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}	9
Preglednica 2:	Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih	17
Preglednica 3:	Prikaz površin ureditvenih enot in gradbenih parcel	17
Preglednica 4:	Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po ureditvenih enotah	18
Preglednica 5:	Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja.....	18
Preglednica 6:	Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja	19
Preglednica 7:	Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja	19
Preglednica 8:	Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme.....	19
Preglednica 9:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere.....	20
Preglednica 10:	Roki za izvedbo in etapnost opremljanja	20
Preglednica 11:	Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja	20
Preglednica 12:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}	21

1 POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja ŠE-36 IG – 1. faza, v nadaljevanju »Elaborat programa opremljanja«, je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbni zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja ŠE-36 IG – 1. faza (v nadaljevanju: Program opremljanja).

Program opremljanja določa:

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

Elaborat programa opremljanja obravnava gradnjo nove komunalne opreme:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda

gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje
- plinovodno omrežje

ter javne infrastrukture:

- telekomunikacijsko omrežje

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

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

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

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _{pN} [€/m ²]	C _{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest	CES _N	1,88	0,91
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	3,55	1,72
novo omrežje vodovoda	VOD _N	1,87	0,91

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

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

2.1 Pojmi in kratice

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

2.2 Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Pripravljavec



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

2.2.2 Izdelovalec



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

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Občina Šenčur ima sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Šenčur ŠE-36 – 1. faza za katerega je potreben sprejem programa opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo prerazporedili stroški gradnje nove komunalne opreme. Programa opremljanja je tudi podlaga, da se investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, kot predpisuje OPPN.

2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve

Ureditveno območje OPPN zajema pretežni del enote urejanja prostora ŠE-36, ki se nahaja na jugozahodnem robu naselja Šenčur in v naravi predstavlja razmeroma ravno zemljišče, ki je na južni strani omejeno z glavno cesto Kranj-Spodnji Brnik (G2-104/1136), na zahodni strani z občinsko lokalno cesto z oznako LC 390141 (Kranjska cesta), na vzhodni strani deloma z gozdnimi površinami ter deloma s stanovanjskim območjem ter na severni strani z območjem kmetijskih zemljišč.

Območje je razdeljeno na 9 ureditvenih enot.

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

2.4.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur.l. RS; št. 61/17)
- Gradbeni zakon – GZ (Ur.l. RS; št. 61/17, 72/17 – popr.)
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19),
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS; št. 37/18)
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11, 61/17 - GZ)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS; št. 98/15, 76/17)
- Pravilnik o pitni vodi (Ur.l. RS, št. 19/04, 34/06, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17)

2.4.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17 – UPB)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Šenčur ŠE-36 – 1. faza (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/18)

PROGRAM OPREMLJANJA

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 49/13)

2.4.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Groba ocena investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Še-36 1. faza, Protim Ržišnik Perc, d.o.o.

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Komunalna oprema

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

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

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

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Šenčur ŠE-36 – 1. faza (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/18).

3.1.1 Cestno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Območje OPPN je dostopno preko občinske ceste z oznako 390561, ki se navezuje na glavno cesto G2-104/1136 Kranj-Brnik preko obstoječega priključka.

Nova komunalna oprema

Pred ali najkasneje sočasno z gradnjo objektov na območju UE 1 in UE 2 je potrebno zgraditi dva nova priključka na zahodnem delu območja OPPN (P3 - uvoz na območje UE 2 ter P2 - izvoz iz območja UE 1). Gradnja priključkov na državno cesto se izvede v dveh fazah (začasna in končna ureditev):

- začasno se nova priključka uredi na obstoječe stanje državne ceste;
- končna ureditev novih priključkov na državno cesto se izvede sočasno z rekonstrukcijo in preureditvijo državne ceste v štiripasovnico.

Znotraj območja OPPN ni predvidenih novih javnih prometnic.

Za potrebe ureditve ustreznih dostopov do UE 4, UE 5, UE 6 in UE Z je potrebno rekonstruirati del obstoječe občinske ceste z oznako 390561 in sicer na odseku od priključka na državno cesto do vzhodne meje OPPN. Rekonstrukcijo občinske ceste je potrebno izvesti najkasneje ob rekonstrukciji in preureditvi državne ceste v štiripasovnico. Širina vozišča občinske ceste mora biti najmanj 6,7 m in mora imeti enostranski pločnik širine najmanj 1,60 m. Ob rekonstruiranem delu občinske ceste je potrebno urediti javno razsvetljavo.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Obstoječi objekti na območju UE 5 in UE 6 so že priključeni na javno omrežje fekalne kanalizacije (DN 125 mm), ki poteka preko UE 6. Obstoječe priključke je dopustno ohraniti oz. se jih lahko nadomesti z novimi iz novo predvidenega sekundarnega omrežja fekalne kanalizacije.

Nova komunalna oprema

Za območje OPPN se predvidi ustrezno sekundarno omrežje kanalizacije, ki se na obstoječe kanalizacijsko omrežje (DN 150 mm) priključi v obstoječem jašku, severozahodno od začasnega krožišča K3.

Nova trasa javne kanalizacije je predvidena ob severnem robu državne ceste G2-104/1136 Kranj-Brnik, iz nje se za potrebe posameznih ureditvenih enot pripravijo interni priključki.

Padavinske vode je potrebno ponikati na zemljišču investitorja. Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin se preko lovilca olj odvaja v ponikovalnico na zemljišču investitorja.

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

V primeru nastajanja tehnoloških odpadnih vod, ki v skladu s predpisi niso primerne za odvod v javno kanalizacijo, mora povzročitelj na svoji gradbeni parceli zagotoviti ustrezno predčiščenje industrijske odpadne vode.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Obstoječi objekti na območju UE 5 in UE 6 so že priključeni na javno vodovodno omrežje (DN 125 mm), ki poteka severovzhodno od območja OPPN. Obstoječe priključke je dopustno ohraniti oz. se jih lahko nadomesti z novimi iz novo predvidenega sekundarnega omrežja vodovoda.

Nova komunalna oprema

Za območje OPPN se predvidi ustrezno sekundarno omrežje vodovoda, ki se na obstoječe vodovodno omrežje (DN 150 mm) priključi v obstoječem jašku, severozahodno od začasnega krožišča K3.

Nova vodovodna infrastruktura je predvidena ob severnem robu državne ceste G2-104/1136 Kranj-Brnik, iz nje se za potrebe posameznih ureditvenih enot pripravijo interni priključni vodi vodovoda. V primeru, da bo posamezna ureditvena enota razdeljena na več lastnikov, bo za te uporabnike pripravljen skupni jašek, v katerega se bodo vgradile merilne naprave. Lokacije vodomernih jaškov morajo biti v nevozni površini.

Na novi trasi vodovoda se predvidijo ustrezno razporejeni hidranti namenjeni požarni varnosti. Voda za požarno varnost se iz javnega vodovoda zagotavlja v količini 10 l/s.

3.2 Gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Nova ureditev

Na obravnavanem območju, v obstoječem skladiščnem objektu v UE 5, se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP 0548 Skladišče krompirja Šenčur.

Za obstoječe in nove odjemalce je potrebno zgraditi novo kabelsko transformatorsko postajo (TP), ki bo nadomestila obstoječo, zato je na območju OPPN potrebno zagotoviti ustrezno lokacijo za njeno izgradnjo, po možnosti s stalnim dostopom iz javnih površin. Novo TP se vključi v obstoječi SN kablovod K4112, ki poteka preko obravnavanega območja.

Za potrebe napajanja novih porabnikov na obravnavanem območju je potrebno zgraditi elektroenergetsko omrežje v kabelski kanalizaciji. Priključno merilne omarice morajo biti locirane na parcelnih mejah posameznih objektov oziroma dostopne z javnih površin. Njihove lokacije bodo določene v projektu elektrifikacije območja.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.2.2 Plinovodno omrežje

Nova ureditev

Za potrebe priključevanja novih objektov na območju OPPN bo potrebno obstoječe plinovodno omrežje dograditi z novim distribucijskim vodom ter predvideti nove priključke za predvidene objekte. Mesto priključevanja za dograditev distribucijskega plinovodnega omrežja je južno od začasnega krožišča na državni cesti z Mlakarjevo ulico (v cesti Poslovna cona A).

Plinovodno omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.3 Javna infrastruktura

3.3.1 Telekomunikacijsko omrežje

Nova ureditev

Po južnem robu območja OPPN potekajo obstoječe telekomunikacijske naprave Telekoma Slovenije d.d. Priključna točka na obstoječe telekomunikacijske naprave je na jugovzhodnem delu območja OPPN (telekomunikacijski jašek B15 na kabelski kanalizaciji v krožišču).

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Obračunsko območje nove komunalne opreme

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

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

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda

OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m ²]	BTP [m ²]
novo omrežje cest - CES _N	44.266	91.151
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	44.266	91.151
novo omrežje vodovoda - VOD _N	44.266	91.151

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

4.2 Površina gradbenih parcel

Na območju OPPN je 9 ureditvenih enot.

UREDITVENA ENOTA	FUNKCIJA ENOTE	PARCELE OBJEKTOV	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m ²]
UE1	območje za gradnjo objektov	DA	2.120
UE2	območje za gradnjo objektov	DA	6.016
UE3	ni predmet tega OPPN	NE	7.258
UE4	območje za gradnjo objektov	DA	10.057
UE5	območje za gradnjo objektov	DA	14.860
UE6	območje za gradnjo objektov	DA	11.213
UE DC	območje prometnih površin državne ceste	NE	11.061
UE OC	območje prometnih površin občinske ceste	NE	1.047
UE Z	območje brez predvidenih gradnje po tem OPPN	NE	3.299
SKUPAJ GRADBENE PARCELE			44.266
SKUPAJ OSTALE PARCELE			66.931

Preglednica 3: Prikaz površin ureditvenih enot in gradbenih parcel

4.3 Bruto tlorisne površine objektov

Z OPPN je predvidena pozidava ureditvenih območij, kjer so tudi dopustne bruto etažne površine objektov (BTP). Predvideva se gradnja trgovskih, poslovnih, stavb za promet in industrijskih stavb.

Predvidi se gradnja objektov gabaritov P + 1 (maksimalna višina do nadmorske višine 408 m oz. ocenjeno 10 m).

Na območjih UE4, UE5 in UE6 so že zgrajeni objekti. Pri izračunu prostih BTP površin se upošteva razlika med že zgrajenimi in dopustnimi BTP površinami objektov. Površine obstoječih objektov so bile pridobljene iz Registra nepremičnin (september 2019) ter pomnožene s faktorjem 1,2 (razmerje NTP : BTP).

UE	FUNKCIJA ENOTE	BTP - obstoječe - [m ²]	BTP - dopustno - [m ²]	BTP - predvideno - [m ²]
UE1	območje za gradnjo objektov	0	1.880	1.880
UE2	območje za gradnjo objektov	0	62.200	62.200
UE4	območje za gradnjo objektov	1.258	10.460	9.202
UE5	območje za gradnjo objektov	6.814	16.700	9.886
UE6	območje za gradnjo objektov	4.257	12.240	7.983
SKUPAJ		12.329	103.480	91.151

Preglednica 4: Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po ureditvenih enotah

4.4 Skupni stroški

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

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

Vsi stroški so povzeti na podlagi »Groba ocena investicije v komunalno infrastrukturo na območju OPPN Še-36 1. faza«, ki ga je izdelal Protim Ržišnik Perc, d.o.o.

4.4.1 Novo omrežje cest

Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
izgradnja cest	48.750,00 €
hodnik za pešce	5.850,00 €
prometna signalizacija	5.460,00 €
delež ostalih del (preddela, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	7.556,00 €
SKUPAJ	83.116,00 €

Preglednica 5: Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja

4.4.2 Novo omrežje kanalizacije

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
izgradnja odpadne kanalizacije z revizijskimi jaški	128.250,00 €
Izgradnja meteorne kanalizacije	14.500,00 €
delež ostalih del (preddela, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	14.275,00 €
SKUPAJ	157.025,00 €

Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja

4.4.3 Novo omrežje vodovoda

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST
izgradnja vodovodnega omrežja z jaški	75.400,00 €
delež ostalih del (preddela, razna dela) – ocenjeno 10% skupne vrednosti vseh del	7,540,00 €
SKUPAJ	82.940,00 €

Preglednica 7: Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja

4.5 Obračunski stroški

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

NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV
novo omrežje cest	83.116,00 €	83.116,00 €
novo omrežje kanalizacije	157.025,00 €	157.025,00 €
novo omrežje vodovoda	82.940,00 €	82.940,00 €
SKUPAJ	323.081,00 €	323.081,00 €

Preglednica 8: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme

Skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški pa delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Celotno opremljanje se bo izvedlo na podlagi pogodbe o opremljanju, kjer bo investitor v celoti zgradil novo komunalno opremo, zato so skupni stroški enaki obračunskim stroškom.

4.6 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

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

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

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]	ΣA_{GP} [m ²]	ΣA_{STAVBA} [m ²]	C_{pN} [€/m ²]	C_{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest - CES _N	83.116,00	44.266	91.151	1,88	0,91
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	157.025,00	44.266	91.151	3,55	1,72
novo omrežje vodovoda - VOD _N	82.940,00	44.266	91.151	1,87	0,91
SKUPAJ	323.081,00			7,30	3,54

Preglednica 9: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

4.7 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

V načrtu razvojnih programov občinskega proračuna Občine Šenčur ni predvidenih sredstev za opremljanje na območju OPPN. Celotno opremljanje se bo izvedlo na podlagi pogodbe o opremljanju, kjer bo investitor v celoti zgradil novo komunalno opremo in s tem plačal stroške komunalnega opremljanja v naravi. Iz navedenega razloga stroški v načrt razvojnih programov občinskega proračuna Občine Šenčur ne bodo vključeni.

4.7.1 Etapnost opremljanja

ETAPA	KOMUNALNA OPREMA	PRIČETEK GRADNJE	PREDAJA KOMUNALNE OPREME V UPRAVLJANJE
1	celotna komunalna oprema	marec 2020	december 2020

Preglednica 10: Roki za izvedbo in etapnost opremljanja

4.7.2 Finančna sredstva za opremljanje

NOVA KOMUNALNA OPREMA	ETAPA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV [€]	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	1 etapa	83.116,00	pogodba o opremljanju
novo omrežje kanalizacije	1 etapa	157.025,00	pogodba o opremljanju
novo omrežje vodovoda	1 etapa	82.940,00	pogodba o opremljanju

Preglednica 11: Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po programu opremljanja se izvede za območje celotnega OPPN.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C_{pN} [€/m ²]	C_{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest	CES _N	1,88	0,91
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	3,55	1,72
novo omrežje vodovoda	VOD _N	1,87	0,91

Preglednica 12: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}

5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

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

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

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

5.1.1 Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, in mnenje, ki jih mnenjedajalci podajo na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka.

5.1.2 Posebna primera odmere komunalnega prispevka

Sprememba zmogljivosti objekta

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe zmogljivosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti objekta in pred spremembo zmogljivosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo zmogljivosti objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za novo komunalno opremo že poravnani.

Odmera komunalnega prispevka na območju z že plačanim komunalnim prispevkom

Pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve na zemljišču, na katerem je že bil odmerjen in plačan komunalni prispevek zaradi graditve, se ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka zavezancu upošteva že plačani komunalni prispevek v naslednjih primerih:

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo izdano ali
- če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi.

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

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

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

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

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

5.2.1 Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

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

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

5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

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

- $Dp_N = 0,5 \quad Dt_N = 0,5$

5.4 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

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

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

5.5 Plačilo komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.

5.6 Stroški priključevanja

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

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

5.7 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

5.7.1 Pogodba o opremljanju

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

Vsebinsko predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna prostorska zakonodaja.

5.7.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.5 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

6 OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pred gradnjo zemljišče opremiti še vsaj z elektroenergetskim omrežjem, kar predstavlja dodatne stroške investitorja. Poleg elektroenergetskega omrežja je mogoče zemljišče opremiti še s telekomunikacijskim ali drugim omrežjem, katerega stroške opremljanja določi upravljavec posameznega omrežja.

7 GRAFIČNI DEL

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest

Karta 4: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije

Karta 5: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda