

Naročnik:
Občina Šenčur
Kranjska cesta 11
4208 Šenčur

PROJEKT ŠT. 939

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

obrazložitev gradiva

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

Domžale, avgust 2013

1 OBRAZLOŽITEV GRADIVA

Občina Šenčur ima sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (v nadaljevanju OPN), ki je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 7/11 in je pričel veljati 2.4.2011.

Po določbah 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, mora občina po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta, sprejeti program opremljanja. Obstoječi Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju občine Šenčur (Uradni vestnik Gorenjske, št. 14/06, 16/06) se je tako dopolnil ter uskladal z novim izvedbenim aktom.

Občina komunalni prispevek lahko odmeri samo za tisto vrsto komunalne opreme (ceste, kanalizacija, vodovod), za katero zavezancu za plačilo komunalnega prispevka zagotovi možnost priključitve in se investitor nanjo hkrati dejansko priključuje.

Občina določi podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so:

- višina komunalnega prispevka (navzgor omejena z dejansko vrednostjo komunalne opreme)
- razmerje med obremenitvijo parcele objekta in velikostjo/površino objekta (znotraj razmerja 70% / 30% – 30% / 70%)
- faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov (navzdol omejen z vrednostjo 0,7, navzgor z vrednostjo 1,3)

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.

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 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.

Občina ima možnost da za objekte izobraževanja, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo ter neprofitnih stanovanj komunalnega prispevka ne odmeri, kar določi z odlokom.

Za območja, ki še niso komunalno opremljena (območja neizvedenih OPPN-jev in preostala komunalno neopremljena območja) je potrebno izvesti poseben program opremljanja.

2 PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

2.1 Primerjava komunalnega prispevka med različnimi faktorji dejavnosti, površino parcele objekta in neto tlorisne površine objekta ter vrsto komunalne opreme

NTP – neto tlorisna površina objekta; GP – parcela objekta

Obstoječa odmera: Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju občine Šenčur (Uradni vestnik Gorenjske, št. 14/06, 16/06)

2.1.1 Faktor dejavnosti: 1,0

Primer objekta so enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110).

primer naselja	GP / NTP	obstoječa odmera*	predlog odloka	razlika	komunalna oprema
Šenčur	500 / 200	6.773	7.204	+ 6 %	ceste (C2), kanalizacija, vodovod
	800 / 150	7.504	8.072	+ 8 %	
	1600 / 2500	58.128	60.848	+ 5 %	
Voklo	500 / 200	4.874	5.145	+ 6 %	ceste(C4), vodovod
	800 / 150	5.394	5.671	+ 5 %	
	1600 / 2500	41.907	44.474	+ 6 %	
Visoko	500 / 200	6.450	6.859	+ 6 %	ceste (C3), kanalizacija, vodovod
	800 / 150	7.134	7.641	+ 7 %	
	1600 / 2500	55.486	58.413	+ 5 %	
Olševek	500 / 200	4.288	4.668	+ 9 %	ceste (C3), vodovod
	800 / 150	4.725	5.180	+ 10 %	
	1600 / 2500	37.093	39.983	+ 8 %	

* faktor dejavnosti pri obstoječi odmeri je 1,00

2.1.2 Faktor dejavnosti: 0,7

Primer objekta so druge nestanovanjske stavbe (CC-SI: 127) s predpostavko, da se priključujejo na kanalizacijsko omrežje, če je naselje z njim opremljeno

primer naselja	GP / NTP	obstoječa odmera*	predlog odloka	razlika	komunalna oprema
Šenčur	500 / 200	4.763	5.985	+ 26 %	ceste (C2), kanalizacija, vodovod
	800 / 150	5.997	7.158	+ 19 %	
	1600 / 2500	33.003	45.608	+ 38 %	
Voklo	500 / 200	3.410	4.241	+ 24 %	ceste(C4), vodovod
	800 / 150	4.295	4.993	+ 16 %	
	1600 / 2500	23.600	33.179	+ 41 %	
Visoko	500 / 200	4.526	5.682	+ 26 %	ceste (C3), kanalizacija, vodovod
	800 / 150	5.692	6.759	+ 19 %	
	1600 / 2500	31.442	43.709	+ 39 %	
Olševek	500 / 200	2.982	3.860	+ 29 %	ceste (C3), vodovod
	800 / 150	3.745	4.574	+ 22 %	
	1600 / 2500	20.761	29.884	+ 44 %	

* faktor dejavnosti pri obstoječi odmeri je 0,50

2.1.3 Faktor dejavnosti: 1,3

Primer objekta so upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122).

primer naselja	GP / NTP	obstoječa odmera*	predlog odloka	razlika	komunalna oprema
Šenčur	500 / 200	7.667	8.423	+ 10 %	ceste (C2), kanalizacija, vodovod
	800 / 150	8.175	8.986	+ 10 %	
	1600 / 2500	69.307	76.088	+ 10 %	
Voklo	500 / 200	5.427	6.048	+ 11 %	ceste(C4), vodovod
	800 / 150	5.808	6.349	+ 9 %	
	1600 / 2500	48.815	55.769	+ 14 %	
Visoko	500 / 200	7.309	8.035	+ 10 %	ceste (C3), kanalizacija, vodovod
	800 / 150	7.779	8.523	+ 10 %	
	1600 / 2500	66.232	73.116	+ 10 %	
Olševek	500 / 200	4.778	5.476	+ 15 %	ceste (C3), vodovod
	800 / 150	5.092	5.786	+ 14 %	
	1600 / 2500	43.211	50.081	+ 16 %	

* faktorji dejavnosti pri obstoječi odmeri za posamezno komunalno opremo so naslednji

komunalna oprema	opomba	faktor dejavnosti
ceste	/	1,2
kanalizacija	predpostavljena dimenzija priključka, premer je 250 mm	1,3
vodovod	predpostavljena dimenzija priključka, premer med 80 - 100 mm	1,3

2.2 Primerjava komunalnega prispevka pri različnih razmerjih med merilom parcele objekta (Dp) in neto tlorisno površino (Dt)

Faktor dejavnosti: 1,0

GP: 500 m²

NTP: 200 m²

primer naselja	Dp / Dt			komunalna oprema
	0,3 / 0,7	0,5 / 0,5	0,7 / 0,3	
Šenčur	7.547	7.204	6.834	ceste (C2), kanalizacija, vodovod
Voklo	5.496	5.145	4.793	ceste(C4), vodovod
Visoko	7.252	6.859	6.465	ceste (C3), kanalizacija, vodovod
Olševik	4.955	4.668	4.381	ceste (C3), vodovod

2.3 Primerjava komunalnega prispevka s soslednimi in drugimi občinami

Spodnja tabela prikazuje primerjavo komunalnega prispevka s soslednimi in drugimi občinami za enostanovanjske ter upravne in pisarniške stavbe. Občine so razvrščene naraščajoče glede na višino komunalnega prispevka za tipično enostanovanjsko stavbo, tlorisa zunanjih dimenzij 11,00 m * 7,00 m, etažnosti klet, pritličje in nadstropje.

občina	Dp / Dt	NTP / GP [m ²]	komunalni prispevek			komunalna oprema
			enostanovanjske stavbe	upravne in pisarniške stavbe	druge nestanovanjske stavbe*	
Občina Komenda			Občina nima sprejetega programa opremljanja po sedanji zakonodaji in primerjava komunalnega prispevka ni možna.			
Občina Preddvor			Občina nima sprejetega programa opremljanja po sedanji zakonodaji in primerjava komunalnega prispevka ni možna.			
Občina Šenčur - Voklo	0,5 / 0,5	200 / 500	5.169 €	6.076 €	4.241 €	ceste, kanalizacija, vodovod
Občina Cerklje na Gorenjskem - Cerklje na Gorenjskem	0,6 / 0,4	200 / 500	5.941 €	6.660 €	5.073 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Šenčur - Šenčur	0,5 / 0,5	200 / 500	7.228 €	8.451 €	4.163 €	ceste, kanalizacija, vodovod
Občina Naklo - Naklo	0,3 / 0,7	200 / 500	8.557 €	10.626 €	5.955 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Občina Šempeter-Vrtojba - Šempeter	0,3 / 0,7	200 / 500	9.155 €	10.232 €	5.822 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Hrpelje-Kozina - Kozina	0,3 / 0,7	200 / 500	10.022 €	10.022 €	5.205 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Mestna občina Novo mesto - Novo mesto	0,3 / 0,7	200 / 500	11.089 €	13.202 €	7.385 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Postojna - Postojna	0,3 / 0,7	200 / 500	11.635 €	14.076 €	7.070 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Lukovica - Lukovica	0,6 / 0,4	200 / 500	11.959 €	12.654 €	7.889 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Domžale - Domžale	0,3 / 0,7	200 / 500	14.871 €	17.776 €	9.420 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Mestna občina Ljubljana - Ljubljana	0,3 / 0,7	200 / 500	16.941 €	20.066 €	11.918 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine, plin
Občina Kamnik - Kamnik	0,6 / 0,4	200 / 500	18.058 €	17.933 €	13.438 €	ceste, kanalizacija, vodovod
Mestna občina Kranj - Kranj	0,5 / 0,5	200 / 500	18.969 €	20.794 €	7.736 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine, plin
Občina Dol pri Ljubljani – Dol pri Ljubljani	0,5 / 0,5	200 / 500	22.029 €	26.149 €	13.171 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine, plin

*pri izračunu komunalnega prispevka za druge nestanovanjske stavbe, se objekt ne priključuje na kanalizacijo

Opombe:

- NTP – neto tlorisna površina objekta; GP – parcela objekta
- razmerje med merilom površine parcele objekta (Dp) in neto tlorisne površine (Dt)
- komunalna oprema upoštevana pri izračunu komunalnega prispevka, je določna glede na vrsto opreme, na katero se je možno priključiti v posameznem mestu oz. naselju.
- faktorji dejavnosti so določeni skladno s pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka. Vrednosti so povzete na podlagi veljavnih odlokov primerjanih občin:

občina	faktor dejavnosti		
	enostanovanjske stavbe	upravne in pisarniške stavbe	druge nestanovanjske stavbe
Občina Cerklje na Gorenjskem - Cerklje na Gorenjskem	0,80	1,00	0,70
Občina Šenčur - Šenčur	1,00	1,30	0,70
Občina Naklo	0,70	1,00	0,70
Občina Šempeter-Vrtojba - Šempeter	1,00	1,20	0,70
Občina Hrpelje-Kozina - Kozina	1,00	1,00	0,70
Mestna občina Novo mesto - Novo mesto	1,00	1,30	0,70
Občina Postojna - Postojna	0,70	1,30	0,70
Občina Lukovica - Lukovica	1,00	1,15	0,70
Občina Domžale - Domžale	1,00	1,30	0,70
Mestna občina Ljubljana - Ljubljana	0,70	1,00	0,70
Občina Kamnik - Kamnik	1,00	1,30	0,70
Mestna občina Kranj - Kranj	1,00	1,20	0,70
Občina Dol pri Ljubljani – Dol pri Ljubljani	1,00	1,30	0,70

Pripravil: Uroš Košir, univ.dipl.inž.geod.