



OBČINA DOMŽALE
Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
t +386 (0)1 7241 321, f +386 (0)1 7214 231
e vlogisce@domzale.si, www.domzale.si

OBČINSKI SVET

Štev.: 0042-7/2019

Datum: 28. 03. 2019

OBČINSKEMU SVETU

OBČINE DOMŽALE

ZADEVA : ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE »PRESERJE OB BISTRICI JUG«-SKRAJŠANI POSTOPEK

NAMEN: OCENITEV STROŠKOV OPREMLJANJA IN DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OLN ZA OBMOČJE »PRESERJE OB BISTRICI JUG«

PRAVNA PODLAGA: 153. člen Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17) in 20. člen Statuta Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 9/11-UPB2)

PREDLAGATELJ: Toni DRAGAR, župan Občine Domžale

POROČEVALEC: Andrej BOKAN, vodja Oddelka za komunalne zadeve

DELOVNI TELESİ: Odbor za komunalne dejavnosti in varstvo okolja
Statutarno-pravna komisija

FINANČNE POSLEDICE: Sprejeti odlok bo vplival na višino sredstev, ki jih Občina Domžale prejema iz naslova komunalnih prispevkov

OBRAZLOŽITEV:

Občinska uprava je pripravila predlog Sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta za območje urejanja »Preserje ob Bistrici jug« (v nadaljevanju: SD OLN Preserje ob Bistrici jug). Poleg SD OLN Preserje ob Bistrici jug je potrebno sprejeti tudi program opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč na navedenem območju.

Program opremljanja sledi vsebini SD OLN Preserje ob Bistrici jug ter povzema pregled obstoječe ter predvidene komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi. S programom opremljanja so ocenjeni stroški gradnje komunalne opreme ter določene podlage za odmero komunalnega prispevka.

Z določitvijo skupnih in obračunskih stroškov so preračunani stroški opremljanja na kvadratni meter parcele za določeno vrsto komunalne opreme (Cpi) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objektov (Cti) za določeno vrsto komunalne opreme na območju SD OLN Preserje ob Bistrici jug.

Bodoči investitorji morajo na podlagi zakona in Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Domžale poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo (primarno) komunalno opremo.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Domžale sprejme Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za območje »Preserje ob Bistrici jug«.



ŽUPAN
Toni DRAGAR

Na podlagi 153. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS; št. 95/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS; št. 80/07) in 20. člena Statuta Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 9/11-UPB2) je Občinski svet Občine Domžale na redni seji, dnesprejel:

ODLOK

o programu opremljanja in merilih odmero komunalnega prispevka za spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za območje »Preserje ob Bistrici jug«

1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejmejo Program opremljanja stavbnih zemljišč – spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za območje »Preserje ob Bistrici jug« (v nadaljevanju: program opremljanja) izdelan pod številko projekta 1335, v februarju 2019, ki je na vpogled na sedežu občine ter podlage in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (2) Program opremljanja določa komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zgraditi ali rekonstruirati skladno s prostorskimi akti, finančna sredstva za izvedbo ter natančnejše podlage za odmero komunalnega prispevka: obračunska območja komunalne opreme, skupne in obračunske stroške komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Podlage za izdelavo programa opremljanja je Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za območje urejanja »Preserje ob Bistrici jug«.

2. člen (predmet obračuna komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni objekti na območju sprememb in dopolnitev OLN za območje »Preserje ob Bistrici jug«.

3. člen (uporabljeni izrazi)

- (1) Kratice in pojmi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

Parcela	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu,
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
A_{parcela}	površina parcel,
A_{tlorisna}	NTP,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
Cpi	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme,
Cti	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme,
Cpi1	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme,
Cti1	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme,
KPi	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,
KP	celotni izračunani komunalni prispevek,
nova komunalna oprema	vsa obravnavana komunalna oprema ima status nove komunalne opreme, in sicer dokler ni zgrajena ter predana v upravljanje vsa načrtovana komunalna oprema iz programa opremljanja in niso izvedene vse prostorske ureditve oz. zgrajeni vsi objekti, ki so z OPN ali OPPN načrtovani na območju opremljanja za katerega je program opremljanja izdelan.

(2) Drugi izrazi uporabljeni v tem odloku imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja graditve objektov, prostorskega načrtovanja, komunalnega prispevka in opremljanja stavbnih zemljišč.

4. člen (obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje investicije predstavlja območje predvidenih objektov sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta za območje »Preserje ob Bistrici jug«.

(2) Obračunsko območje je že opremljeno z naslednjo komunalno opremo (obstoječa oprema):

- primarno omrežje cest
- primarno omrežje kanalizacije
- primarno omrežje vodovoda
- ravnanje z odpadki
- javne površine.

(3) Na obračunskem območju je potrebno zgraditi naslednjo komunalno opremo (nova oprema):

- sekundarno omrežje ceste
- sekundarno omrežje kanalizacije
- sekundarno omrežje vodovoda.

komunalna oprema	obračunsko območje	površina parcel [m²]	neto tlorisna površina objektov [m²]
sekundarno omrežje cest	C2	22.272	23.627
sekundarno omrežje kanalizacije	K2	22.272	23.627
sekundarno omrežje vodovoda	V2	22.272	23.627

(4) Grafični prikaz območja, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, je razviden iz besedilnega dela programa opremljanja, poglavje »7 Grafični del programa opremljanja«.

5. člen (skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme:

komunalna oprema	obračunsko območje	skupni stroški brez DDV [€]	obračunski stroški brez DDV [€]
sekundarno omrežje cest	C2	119.855,90	119.855,90
sekundarno omrežje kanalizacije	K2	60.889,36	60.889,36
sekundarno omrežje vodovoda	V2	77.952,00	77.952,00
SKUPAJ		258.697,26	258.697,26

6. člen (stroški opremljanja m² parcele [C_{pi}] in m² neto tlorisne površine objekta [C_{ti}])

Stroški opremljanja m² parcele objekta in m² neto tlorisne površine objekta se obračunajo z upoštevanjem naslednjih vrednosti:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	C_{pi} [€/m²]	C_{ti} [€/m²]
sekundarno omrežje cest	C2	5,38	5,07
sekundarno omrežje kanalizacije	K2	2,73	2,58
sekundarno omrežje vodovoda	V2	3,50	3,30
SKUPAJ		11,61	10,95

7. člen (razmerje med deležem parcele in neto tlorisno površino objekta)

(1) Razmerje med deležem parcele [D_p] in deležem neto tlorisne površine objekta [D_t] znaša D_p = 0,3 ter D_t = 0,7.

(2) Razmerje med deležem parcele [D_p] in neto tlorisne površine objekta [D_t] se spremeni, če se spremeni Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Domžale v delu, kjer predpisuje razmerje med deležem parcele [D_p] in neto tlorisne površine objektov [D_t].

8. člen
(faktor dejavnosti)

- (1) Faktor dejavnosti [Kdejavnost] se določi za vso komunalno opremo in je določen skladno z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Domžale.
- (2) Faktorji dejavnosti se spremenijo, če se spremeni Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Domžale v delu, ki predpisuje faktorje dejavnosti.

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p1} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t1} \cdot Dt)$$
$$KP = \sum KP_i$$

10. člen
(indeksiranje stroškov)

- (1) Obračunski stroški opremljanja m² parcele z določeno vrsto komunalne opreme [C_{p1}] in stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme [C_{t1}] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa za posamezno leto pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije.
- (2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

11. člen
(površine za izračun komunalnega prispevka)

- (1) Površina parcele in neto tlorisna površina objekta se pridobita iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka.
- (2) Če podatka o površini parcele ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se površina parcele za odmero komunalnega prispevka pridobi iz akta o določitvi površine parcele ali prostorskega akta ter določb odloka.
- (3) Če parcela ni določena se upošteva stavbišče x 1,5.
- (4) Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prvega odstavka tega člena se pridobi iz uradnih evidenc ter določb odloka.
- (5) Za objekte za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

12. člen
(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

V primeru gradnje novega objekta na parceli prej odstranjenega objekta se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna višina komunalnega prispevka novega in odstranjenega objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom za novi in odstranjeni objekt. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

13. člen
(obstoječa komunalna oprema)

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na podlagi vsakokrat veljavnega Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale.

14. člen
(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:
 - na zahtevo zavezanca,
 - po uradni dolžnosti.
- (2) Vlogi za odmero komunalnega prispevka mora zavezanec priložiti tisti del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

15. člen
(zavezanec za komunalni prispevek)

- (1) 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.
- (2) 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.

16. člen
(plačilo komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.
- (2) Skladno z vsakokratnim veljavnim Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Domžale se lahko dovoli tudi obročno odplačevanje, če so izpolnjeni pogoji iz prej navedenega odloka.

17. člen
(oprostitve)

- (1) Oprostitve so določene skladno z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Domžale.
- (2) Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena so plačila komunalnega prispevka oproščeni:

- enostavni objekti,
- nezahtevni objekti, ki nimajo samostojnega priključka na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

18. člen

(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

- (1) 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 sprejetega programa opremljanja sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.
- (2) V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.
- (3) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec iz 15. člena tega odloka pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.
- (4) 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.

19. člen

(obveznost priključevanja)

- (1) Stroški izgradnje zasebnega priključka so dodatni stroški zavezanca in ne vplivajo na višino odmerjenega komunalnega prispevka.
- (2) Investitor se mora priključiti na komunalno opremo, katero koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

20. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale.

OBČINA DOMŽALE

Občinski svet

Številka:

Datum:

ŽUPAN
TONI DRAGAR



LOCUS

PRIPRAVLJAVEC

Občina Domžale

Ljubljanska cesta 69 | 1230 Domžale

NAROČNIK

SGP Graditelj d.d.

Maistrova cesta 7 | 1240 Kamnik

Projekt št. 1335

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Spremembe in dopolnitve OLN
za območje »Preserje ob Bistrici
jug«

besedilni del

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, februar 2019

NASLOV AKTA	Program opremljanja stavbnih zemljišč Spremembe in dopolnitve OLN za območje »Preserje ob Bistrici jug«
VSEBINA	Program opremljanja – besedilni del
PRIPRAVLJAVEC	Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
NAROČNIK	SGP Graditelj d.d., Maistrova cesta 7, 1240 Kamnik
ŠTEVILKA PROJEKTA	1335
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. Manca Jug, univ. dipl. inž. arh. Iztok Perpar, grad. teh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Občine Domžale
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Občine Domžale Toni Dragar
DATUM	Domžale, februar 2019

KAZALO

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	9
2	SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA	11
2.1	POJMI IN KRATICE	11
2.1.1	<i>Pojmi</i>	11
2.1.2	<i>Kratice</i>	11
2.2	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU, NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	12
2.2.1	<i>Pripravljalavec</i>	12
2.2.2	<i>Naročnik</i>	12
2.2.3	<i>Izdelovalec</i>	12
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	12
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	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	15
3.1	KOMUNALNA OPREMA	15
3.1.1	<i>Cestno omrežje</i>	15
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	15
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	16
3.1.4	<i>Javne površine</i>	16
3.1.5	<i>Ravnanje z odpadki</i>	16
3.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	16
3.2.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	16
3.2.2	<i>Plinovodno omrežje</i>	17
3.3	JAVNA INFRASTRUKTURA	17
3.3.1	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	17
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	19
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE KOMUNALNE OPREME	19
4.1.1	<i>Površina parcel</i>	19
4.1.2	<i>Neto tlorisne površine objektov</i>	20
4.2	SKUPNI STROŠKI	20
4.2.1	<i>Cestno omrežje</i>	20
4.2.1	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	22
4.2.2	<i>Vodovodno omrežje</i>	22
4.3	OBRAČUNSKI STROŠKI	23
4.4	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE	23
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	24
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	24
5.1.1	<i>Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca</i>	24
5.1.2	<i>Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti</i>	24

5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	25
5.3	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	25
5.4	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	25
5.4.1	<i>Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine</i>	25
5.4.2	<i>Faktor dejavnosti</i>	25
5.5	OLAJŠAVE ZA DOLOČENE KATEGORIJE ZAVEZANCEV	26
5.6	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
5.7	PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
5.8	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA	26
5.9	POGOBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	26
5.9.1	<i>Pogodba o opremljanju</i>	26
5.9.2	<i>Pogodba o priključitvi</i>	26
6	OSTALA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	28
7	GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	29

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cpi in Cti.....	9
Preglednica 2:	Prikaz površin parcel in neto tlorisnih površin objektov po obračunskih območjih	19
Preglednica 3:	Prikaz površin ureditvenih enot in parcel	19
Preglednica 4:	Prikaz bruto in neto tlorisnih površin objektov po ureditvenih enotah.....	20
Preglednica 5:	Prikaz količin cestne infrastrukture.....	20
Preglednica 6:	Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja	22
Preglednica 7:	Prikaz dolžine odpadnega kanalizacijskega omrežja	22
Preglednica 8:	Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja	22
Preglednica 9:	Prikaz dolžine vodovodnega omrežja.....	22
Preglednica 10:	Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme	23
Preglednica 11:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere	23
Preglednica 12:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cpi in Cti	24

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za spremembe in dopolnitve OLN za območje »Preserje ob Bistrici jug«, v nadaljevanju »Program opremljanja«, je akt, ki ga občina sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za spremembe in dopolnitve OLN za območje »Preserje ob Bistrici jug«, 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 in m² neto tlorisne površine objekta,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Program komunalnega opremljanja obravnava gradnjo komunalne opreme:

- sekundarno omrežje cest
- sekundarno omrežje kanalizacije
- sekundarno omrežje vodovoda

gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje
- plinovodno omrežje

ter javne infrastrukture:

- telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

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

Podrobnejša obrazložitev gradnje komunalne opreme je podana v poglavju »3 Obstoječa infrastruktura ter predvidene investicije v gradnjo«.

Skupna površina parcel, ki se opremljajo, znaša 22.272 m². Na predmetnih parcelah je dopustno skupno 23.627 m² neto tlorisnih površin objektov.

Skupni stroški, prikazani v programu komunalnega opremljanja, obravnavajo vse stroške, ki so predmet investicije v izgradnjo komunalne opreme. Stroški so ocenjeni na podlagi primerljivih cen gradnje komunalne opreme. Medtem, ko skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

Obračunski stroški se za odmero komunalnega prispevka preračunajo na enoto mere, v skladu z uredbo, kot je izračunano v poglavju "4.4 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere".

Višina obračunskih stroškov za opremljanje m² parcele [Cpi] in m² neto tlorisne površine objekta [Cti] za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, prikazana v naslednji tabeli, znaša.

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	Cpi [€/m ²]	Cti [€/m ²]
sekundarno omrežje cest	C2	5,38	5,07
sekundarno omrežje kanalizacije	K2	2,73	2,58
sekundarno omrežje vodovoda	V2	3,50	3,30
SKUPAJ		11,61	10,95

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cpi in Cti

Izračun komunalnega prispevka se izračuna po formuli, ki je opisana v poglavju "5.1 Izračun komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo".

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

2.1 Pojmi in kratice

2.1.1 Pojmi

Komunalna oprema so:

- 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.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Občini Domžale.

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

2.1.2 Kratice

Parcela	je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu,
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000,
A_{parcela}	površina parcel,
A_{tlorisna}	NTP,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
D_p	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
C_{pi}	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme,
C_{ti}	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme,
C_{pi1}	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme,
C_{ti1}	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme,
K_{Pi}	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,
KP	celotni izračunani komunalni prispevek,
nova komunalna oprema	vsa obravnavana komunalna oprema v temu programu opremljanja ima status nove komunalne opreme, in sicer dokler ni zgrajena ter predana v upravljanje vsa načrtovana komunalna oprema iz programa opremljanja in niso izvedene vse prostorske ureditve oz. zgrajeni vsi objekti, ki so z OPN ali OPPN načrtovani na območju opremljanja za katerega je program opremljanja izdelan.

2.2 Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Pripravljavec



Ime:	Občina Domžale
Sedež:	Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
Župan:	Toni Dragar
Telefon:	+386 1 722 01 00
Davčna številka	SI 62862006

2.2.2 Naročnik

Ime:	SGP Graditelj d.d.
Sedež:	Maistrova ulica 7, 1240 Kamnik
Odgovorna oseba za izvedbo projekta:	Marjan Stele
Telefon:	01 831 88 00
Davčna številka	SI 96666994

2.2.3 Izdelovalec



LOCUS

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 Domžale je, na podlagi pobude investitorja SGP Graditelj d.d., pripravila Spremembe in dopolnitve OLN za območje »Preserje ob Bistrici jug« (v nadaljevanju SD OLN), ki med drugim v svojem 40. členu določa tudi sprejem programa opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo ocenili stroški gradnje nove komunalne opreme. Na podlagi programa opremljanja se lahko 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 SD OLN.

2.4 Opis območja opremljanja

Ureditveno območje SD OLN za območje »ob Bistrici jug« se nahaja v katastrski občini 1937-Homec in v katastrski občini 1959-Domžale, v naselju Preserje in obsega jugovzhodni del OLN za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug. Območje je veliko 25.300 m².

Območje opremljanja ima določeno eno obračunsko območje za vsako novo komunalno opremo in je podrobneje opisano v poglavju »4.1. Obračunsko območje komunalne opreme« oz. 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.)
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2)
- 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)

2.4.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 9/18)

PROGRAM OPREMLJANJA

- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale št. 4/12 – uradno prečiščeno besedilo, 4/14, 1/16, 10/18)

2.4.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za območje urejanja »Preserje ob Bistrici jug«
- strokovna naloga "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", MOPE 2004

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Komunalna oprema

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

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

Ker pa območje SD OLN še ni popolnoma komunalno opremljeno, je potrebno dograditi naslednjo komunalno opremo:

- sekundarno omrežje cest,
- sekundarno omrežje kanalizacije,
- sekundarno omrežje vodovoda.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za območje urejanja »Preserje ob Bistrici jug«.

3.1.1 Cestno omrežje

Obstoječe stanje

Ureditveno območje SD OLN se nahaja na jugovzhodnem delu OLN za območje urejanja Preserje ob Bistrici – jug. Območje SD OLN se napaja iz JP 572031 - Igriška ulica, na katero se navezuje preko obstoječe Ceste 1 in Ceste 2, in JP 572015 – Puchova ulica, na katero se naveže preko nove interne ceste v sklopu Ue2.

Nova ureditev

Za potrebe prometnega priključevanja in prometnih ureditev območja SD OLN se zgradi nov odsek javne ceste JP 572015 – Puchova ulica, od stacionaže 0 853 km do parcele št. 48/1 k.o. Domžale (podaljšek v smeri vzhoda), rekonstruira vzhodni del obstoječe Ceste 2 v sklopu Ue1/2 in zgradi nova odseka interne ceste s parkirišči v sklopu Ue2.

Predvidi se izgradnja javne ceste širine 7 m (2 x 3,5 m) ter dograditev obstoječe ceste 2 v širini 6 m (2 x 3 m), na kateri se bodo priključevali predvideni objekti na območju soseske.

Ob severni strani obstoječe Puchove ulice se uredi zelenica z drevoredom širine 2,0 m. Ob novi cesti (podaljšek Puchove ulice) se predvidi izgradnja enostranskega hodnika za pešce širine 1,5 m ter ureditev zelenica z drevoredom širine 2,0 m.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Obstoječe stanje

Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, ki se nahaja izven ureditvenega območja SDOLN, se ohrani. Že zgrajeni vzhodni del kanalizacijskega omrežja v delu Ceste 2, ki se nahaja v ureditvenem območju SDOLN, se ukine.

Nova ureditev

Za potrebe ureditvenega območja SD OLN se zgradi nove kanalizacijske vode za komunalno odpadno vodo, ki se navežejo na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (magistralni vod B 800-F, sekundarni vod PVC 250 v Cesti 2, kolektor B 900 v Igriški ulici).

Pred priklopom novega sekundarnega voda odpadne kanalizacije PVC 250-F, ki bo potekal po Cesti 1 in gravitira proti vzhodu, na obstoječ magistralni vod B 800-F je potrebno predvideti revizijski jašek, ki bo omogočal čiščenje kanala. Revizijski jašek naj bo lociran ob povoznih površinah. Kanalizacija mora biti projektirana vodotesno, iz atestiranih materialov, vključno z revizijskimi jaški in priključki.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Obstoječe stanje

Ob delu severnega in delu južnega roba ureditvenega območja SD OLN potekajo obstoječi javni vodovodni vodi, namenjeni oskrbi obstoječih stavb, ki se nahajajo v območju urejanja OLN Preserje ob Bistrici – jug oziroma izven ureditvenega območja SD OLN. Obstoječe omrežje izven ureditvenega območja SD OLN se ohrani. Že zgrajeni vzhodni del vodovodnega omrežja v delu Ceste 2, ki se nahaja v ureditvenem območju SD OLN, se ukine.

Nova ureditev

Vodovodno omrežje v ureditvenem območju SD OLN se zgradi po sistemu zanke. Za potrebe ureditvenega območja SD OLN se sekundarno omrežje dogradi z novim vodom vodovoda NL DN 100, ki bo potekal med območjem novo načrtovane podzemne garaže in že izvedenim protipoplavnim zidom. Nov vod se na severnem delu naveže na obstoječ vod NL DN 100 ob Cesti 1 in na južnem delu na obstoječ vod NL DN 100 severno od obstoječe Puhove ulice.

3.1.4 Javne površine

Nova ureditev

Investicije v javne površine niso predvidene.

Vsi predvideni objekti se bodo priključili na obstoječe javne površine.

3.1.5 Ravnanje z odpadki

Nova ureditev

Za zbiranje odpadkov se izdelata ekološki otok potrebne velikosti za namestitve posod za ločeno zbiranje različnih vrst odpadkov, ki se umesti urejevalni enoti Ue2.

Vsi predvideni objekti se bodo priključili na obstoječo službo ravnanja z odpadki.

3.2 Gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Nova ureditev

Ob zahodnem robu ureditvenega območja SD OLN, na parceli št. 963/61 k.o. Homec, se nahaja obstoječa TP Preserje jug. Znotraj ureditvenega območja SD OLN, ob severozahodnem robu, pa obstoječ NN kablovod. Obstoječe omrežje se ohranja.

Za napajanje predvidenih objektov v območju SDOLN se zgradi nove NN podzemne vode iz transformatorske postaje Preserje jug. Vsi predvideni zemeljski vodi se uvlečejo v njim namenjeno kabelsko kanalizacijo s

kabelskimi jaški ustreznih dimenzij. Nizkonapetostni razvod v območju podzemne garaže se izvede v zaprtih kabelskih policah.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.2.2 Plinovodno omrežje

Nova ureditev

Ob delu severnega in delu južnega roba ureditvenega območja SD OLN potekajo obstoječi distribucijski vodi plinovodnega omrežja, nazivnega premera od DN 32 do vključno DN 90, namenjeni oskrbi obstoječih stavb, ki se nahajajo v območju urejanja OLN Preserje ob Bistrici – jug oziroma izven ureditvenega območja SD OLN. Obstoječe omrežje se ohranja. Na območju SD OLN se distribucijsko plinovodno omrežje dogradi.

Plinovodno omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.3 Javna infrastruktura

3.3.1 Telekomunikacijsko omrežje

Nova ureditev

Ob delu severnega in delu južnega roba ureditvenega območja SDOLN potekajo obstoječi telekomunikacijski vodi, namenjeni oskrbi obstoječih stavb, ki se nahajajo v območju urejanja OLN Preserje ob Bistrici – jug oziroma izven ureditvenega območja SD OLN. Obstoječe omrežje se ohranja.

Objekti v ureditvenem območju SDOLN se priključijo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki poteka po Cesti 1, Cesti 2 in Puchovi ulici.

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Obračunsko območje komunalne opreme

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

Na območju SD OLN je predpostavljeno eno obračunsko območje za vsako novo komunalno opremo, ki predstavlja parcele in objekte na njih, ki se bodo na novo priklopili na komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- sekundarno omrežje cest
- sekundarno omrežje kanalizacije
- sekundarno omrežje vodovoda

OBRAČUNSKO OBMOČJE	PARCELE [m ²]	NTP [m ²]
sekundarno omrežje cest	22.272	23.627
sekundarno omrežje kanalizacije	22.272	23.627
sekundarno omrežje vodovoda	22.272	23.627

Preglednica 2: Prikaz površin parcel in neto tlorisnih površin objektov po obračunskih območjih

Obračunsko območje je prikazano v grafičnem delu programa opremljanja.

4.1.1 Površina parcel

Na območju SD OLN so 4 ureditvene enote. Ena enota je razdeljena na podenote.

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	PARCELE OBJEKTOV	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m ²]
Ue1	Ue1/1	območje javnih cest in javnih površin	NE	1.154
	Ue1/2	območje javnih cest in javnih površin	NE	243
Ue2 ¹	Ue2-a	območje skupnih prometnih, parkirnih in infrastrukturnih površin	NE	1.631
	Ue2-b	območje skupnih prometnih, parkirnih in infrastrukturnih površin	DA	2.845
Ue3	-	območje eno in dvo-stanovanjske gradnje	DA	4.350
Ue4	-	območje večstanovanjske gradnje s podzemnimi garažami	DA	15.077
SKUPAJ PARCELE OBJEKTOV				22.272
SKUPAJ OSTALE PARCELE				3.028
SKUPAJ				25.300

Preglednica 3: Prikaz površin ureditvenih enot in parcel

¹ Ue2 se za potrebe opredelitve obračunskega območja razdeli na območje Ue2-a in Ue2-b. Območje Ue2-a predstavlja območje, ki se z SD OLN spreminja iz javnih površin v površine skupne rabe obstoječih objektov v OLN, ne predstavlja pa gradbene parcele ureditvenega območja SD OLN – objektov ureditvenega območja Ue4.

4.1.2 Neto tlorisne površine objektov

Z SD OLN je predvidena pozidava ureditvenih območij, kjer so tudi predvidene bruto etažne površine objektov (BTP). Za preračun iz BTP v neto tlorisne površine objektov (NTP) se uporabi faktor 1,16, ki predstavlja razmerje med bruto in neto tlorisno površino tipa predvidenih stavb (glede na arhitekturno rešitev) oz. 1,1, ki predstavlja razmerje med bruto in tlorisno površino podzemne garaže.

Predvideva se gradnja večstanovanjskih objektov ter pod celotnim območjem izgradnja kletne etaže z garažami.

Objekti so predvideni gabaritov P + 3 + T (5 objektov) oz. P + M (9 objektov).

UE	FUNKCIJA ENOTE	OBJEKT	BTP - 1 objekt - [m²]	BTP - vsi objekti - [m²]	NTP - vsi objekti - [m²]
Ue3	območje eno in dvo-stanovanjske gradnje	nadzemni objekti	249,6	2.246	1.936
Ue4	območje večstanovanjske gradnje s podzemnimi garažami	nadzemni objekti	2.653,2	13.266	11.4360
		podzemni objekt	11.280	11.280	10.255
SKUPAJ				26.792	23.627

Preglednica 4: Prikaz bruto in neto tlorisnih površin objektov po ureditvenih enotah

4.2 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 konkretni situaciji 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.

4.2.1 Cestno omrežje

Cestno omrežje se je vrednotilo posebej za izgradnjo ceste in hodnika za pešce ter ozelenitev.

Cesta s hodnikom za pešce v Ue1/1 bo grajena v širini vozišča 7 m z enostranskim hodnikom za pešce širine 1,5 m, ki bo nivojsko ločen od vozišča in zaključen z robnikom. Vzdlž hodnika za pešce se tudi uredi ozelenitev. Dodatno se uredi ozelenitev tudi ob obstoječi javni cesti (Puchova ulica) v širini 2,0 m. Podaljšanje ceste 2 se izvede v širini 6 m z enostranskim pločnikom za pešce širine 1,5 m.

CESTE + UREDITEV	ŠIRINA	DOLŽINA	POVRŠINA
cesta – Ue1/1	7 m	75 m	525 m ²
hodnik za pešce – Ue1/1	1,5 m	75 m	113 m ²
ozelenitev – Ue1/1	2 m	185 m	370 m ²
cesta – Ue1/2	6 m	14 m	84 m ²
hodnik za pešce – Ue1/1	1,5 m	14 m	21 m ²
javna razsvetljava – svetilka na drogu	3 svetilke		
odvodnjavanje ceste	-	89 m	-

Preglednica 5: Prikaz količin cestne infrastrukture

Izgradnja prometnega omrežja vključuje skupne stroške, ki so sestavljeni:**1. Odkup zemljišč**

Vsa infrastruktura mora biti v lasti občine. Predvideni koridorji za javne ceste so lastniško že urejeni (last Občine Domžale),. Medtem ko je potrebno pridobiti še zemljišča za potrebe ozelenitve v Ue1/1. Strošek odkupa zemljišč znaša 85,00 €/m².

2. Vrednotenje zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste, so za asfaltirane ceste upoštevani stroški zemeljskih in ostalih del, v skupni vrednosti 29,44 €/m². (Vrednost spodnjega ustroja je vključena v ceno.)

3. 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 predpostavljen dvoslojni asfalt (6 + 4 cm) v vrednosti 28,29 €/m². Tekoči meter izvedbe cestnega robnika znaša 25,00 €/m².

4. Vrednotenje hodnikov za pešce

Strošek izgradnje hodnika za pešce se ovrednoti kot strošek enoslojnega asfalta (4 cm) v višini 24,79 €/m² ter 22,80 € za tekoči meter izvedbe robnika hodnika za pešce.

5. 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 5% vrednosti izgradnje cest in hodnikov za pešce.

6. Odvodnjavanje s ponikovalnico

Za določitev skupnih stroškov izgradnje odvajanja meteornih voda s cestišča in ureditev ponikovalnice, so bile uporabljene vrednosti izgradnje meteornih kanalizacijskih vodov, pridobljenih z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 2 metra povprečna globina izkopa. Za odvajanje meteorne vode se bodo uporabile kanalizacijske cevi PE 250 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda, in ureditev ponikovalnice, v vrednosti 185,00 €/m.

7. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je namenjena varnosti v cestnem prometu in je sestavni del javne ceste. Previdi se vgradnja svetilk, ki se ovrednoti v višini 1.250,00 €/svetilko.

8. Ozelenitev

Strošek ureditve zelenice v Ue1/1 se ovrednoti v višini 22,95 €/m².

9. Vrednotenje posrednih stroškov gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, nadzora, urejanja služnosti, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov se ovrednoti v višini 12% od izgradnje cestnega omrežja.

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	VREDNOST [€]
odkup zemljišč	31.450,00
strošek zemeljskih in ostalih del	21.859,20
asfalt (dvoslojni 6+4 cm) + robniki	21.678,61
hodniki za pešce	5.338,67
strošek signalizacije	1.350,86

POSTAVKA	VREDNOST [€]
javna razsvetljava	3.750,00
odvodnjavanje s ponikovalnico	16.465,00
ozelenitev	8.491,50
posredni stroški gradnje	9.472,06
SKUPAJ	119.855,90

Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje cestnega omrežja

4.2.1 Kanalizacijsko omrežje

Za določitev skupnih stroškov odpadnega kanalizacijskega omrežja, so bile uporabljene vrednosti izgradnje kanalizacijskih vodov, pridobljenih z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter 3 metre povprečna globina izkopa. Za odvajanje odpadne vode se bodo uporabile kanalizacijske cevi PVC 250 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera kanalizacijskega voda ter materiala voda.

ODPADNA KANALIZACIJA	DOLŽINA	POVRŠINA
odpadna kanalizacija (Ue1/1) - material PVC - profil DN 250 mm - izkop 3 m	350 m	-

Preglednica 7: Prikaz dolžine odpadnega kanalizacijskega omrežja

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	CENA / KOLIČINO	VREDNOST [€]
izgradnja odpadne kanalizacije z revizijskimi jaški	155,33 €	54.365,50
posredni stroški gradnje	12%	6.523,86
SKUPAJ		60.889,36

Preglednica 8: Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja

4.2.2 Vodovodno omrežje

Za določitev skupnih stroškov izgradnje vodovodnega omrežja, so bile uporabljene vrednosti izgradnje vodovodnih vodov, pridobljena z metodo množičnega vrednotenja, pri čemer je upoštevana III. – IV. kategorija zemljine ter povprečna globina izkopa 1,5 metra. Pri izgradnji se bodo uporabile vodovodne cevi NL 100 mm, saj je vrednost izgradnje komunalne opreme določena tudi od premera vodovodnega voda ter materiala voda.

VODOVOD	DOLŽINA	POVRŠINA
vodovod (Ue1/1) - material NL - profil DN 100 mm - izkop 3 m	480 m	-

Preglednica 9: Prikaz dolžine vodovodnega omrežja

Vrednotenje

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

POSTAVKA	CENA / KOLIČINO	VREDNOST [€]
izgradnja vodovodnega omrežja z jaški	145,00 €	69.600,00
posredni stroški gradnje	12%	8.352,00
SKUPAJ		77.952,00

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja

4.3 Obračunski stroški

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

KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]
sekundarno omrežje cest	119.855,90	119.855,90
sekundarno kanalizacijsko omrežje	60.889,36	60.889,36
sekundarno vodovodno omrežje	77.952,00	77.952,00
SKUPAJ	258.697,26	258.697,26

Preglednica 10: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme

Medtem, ko skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka.

4.4 Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na z Uredbo določene merske enote; to je površine parcele in neto tlorisne površine objektov.

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

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]	$\Sigma A_{\text{parcela}}$ [m ²]	$\Sigma A_{\text{tlorisna}}$ [m ²]	Cp [€/m ²]	Ct [€/m ²]
sekundarno omrežje cest	119.855,90	22.272	23.627	5,38	5,07
sekundarno omrežje kanalizacije	60.889,36	22.272	23.627	2,73	2,58
sekundarno omrežje vodovoda	77.952,00	22.272	23.627	3,50	3,30
SKUPAJ	258.697,26			11,61	10,95

Preglednica 11: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po predmetnem programu opremljanja se izvede za območje celotnega SD OLN.

Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _{pi} [€/m ²]	C _{ti} [€/m ²]
sekundarno omrežje cest	C2	5,38	5,07
sekundarno omrežje kanalizacije	K2	2,73	2,58
sekundarno omrežje vodovoda	V2	3,50	3,30

Preglednica 12: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pi} in C_{ti}

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:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{pi} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{ti} \cdot Dt)$$

$$KP = \sum KP_i$$

5.1.1 Odmera komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca

Površina parcele in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka. Če podatka o neto tlorisni površini ni mogoče pridobiti na tak način, se pridobi iz uradnih evidenc ter določb odloka.

Če podatka o površini parcele ni mogoče pridobiti iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, se površina parcele za odmero komunalnega prispevka pridobi iz akta o določitvi površine parcele ali prostorskega akta ter določb odloka.

Posebna primera določitve površin

V primerih, ko parcela (obstoječega ali novega objekta) ni določena, se parcela izračuna na način, da se stavbišče objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. V tem primeru se znesek za odmero prispevka od površine parcele pomnoži s faktorjem 2,0.

5.1.2 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.

Podatke za odmero pristojni organ občine pridobi iz uradnih evidenc.

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsak zavezanec, ki bo na območju SD OLN želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

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

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

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

5.3 Indeksiranje stroškov opremljanja

Obračunski stroški opremljanja m^2 parcele z določeno vrsto komunalne opreme $[Cp_i]$ in stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme $[Ct_i]$ se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa za posamezno leto pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, na naslednji način:

$$Cp_{i1} = Cp_i \cdot I$$

$$Ct_{i1} = Ct_i \cdot I$$

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

5.4 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

5.4.1 Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine

Skladno z odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale, se določi, da je razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka naslednje:

- $Dp = 0,3$ $Dt = 0,7$

Skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka mora biti razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta na vseh obračunskih območjih v občini enako. Razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov se spremeni, če se spremeni odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale v delu, kjer predpisuje razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objektov.

5.4.2 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$) se določi za vso komunalno opremo in je določen skladno z odlokom o programu opremljanja stavbni zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale.

Skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka morajo biti faktorji dejavnosti na vseh obračunskih območjih v občini enaki. Faktorji dejavnosti se spremenijo, če se spremeni odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale v delu, ki predpisuje faktorje dejavnosti.

5.5 Olajšave za določene kategorije zavezancev

Oprostitev in olajšave so določenim z vsakokrat veljavnim odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale.

5.6 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.

5.7 Plačilo komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se plača v enkratnem (celotnem) znesku.

Skladno z vsakokratnim veljavnim odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale se lahko dovoli tudi obročno odplačevanje, če so izpolnjeni pogoji iz odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Domžale.

5.8 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 komunalno opremo, ki jo koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

5.9 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

5.9.1 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 tega programa opremljanja, sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna prostorska zakonodaja.

5.9.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »5.6 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 PROGRAMA OPREMLJANJA

Karta 1: Pregledna karta obračunskih območij



Legenda

- obračunsko območje
- del območja OLN
- območje javnih cest in javnih površin
- zemljiškokatastrski prikaz

Namenska raba prostora

- CU - osrednja območja centralnih dejavnosti
- IG - gospodarske cone
- Z - območja zelenih površin
- PC - površine cest
- K - kmetijska zemljišča
- VC - celinske vode

Program opremljanja stavbnih zemljišč

Spremembe in dopolnitve OLN za območje »Preserje ob Bistrici jug«

Karta 1: Pregledna karta obračunskih območij

M 1 : 1800