



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N J A

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10 10, ☎ 306 12 14

Šifra: 350-12/2005-17

Datum: 7. 6. 2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Odloka o programu opremljanja za severni del območja urejanja BI 3/2, del območja urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK 3/1
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
- POROČEVALEC:** Nuša Dolgan, univ. dipl. psih., po pooblastilu županje vodja Oddelka za gospodarjenje z zemljišči
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za urbano ekonomiko in trženje
Marko Fatur, univ. dipl. inž. gradb.
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:**
- Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja za severni del območja urejanja BI 3/2,, del območja urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK 3/1.**

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- predlog odloka
- obrazložitev odloka
- besedilo členov osnutka odloka, za katere se predlaga spremembe ali dopolnitve
- povzetek

PREDLOG

Na podlagi 139. in 141. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popravek in 58/03 – ZZK-1), 5., 6. in 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04 in 74/05) ter 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji dne ____ sprejel

ODLOK

O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA SEVERNI DEL OBMOČJA UREJANJA BI 3/2, DEL OBMOČJA UREJANJA BI 2/2, DEL OBMOČJA UREJANJA BT 3/2 IN DEL OBMOČJA UREJANJA BK 3/1

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja BI 3/2, del območja urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK 3/1 (v nadaljevanju zazidalni načrt), sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 5732.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture,
- investicije v gradnjo komunalne infrastrukture,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Program opremljanja zajema tudi zasnovo omrežja za distribucijo električne energije in zasnovo telekomunikacijskega omrežja, ki nista lokalni gospodarski javni infrastrukturi in stroški izgradnje niso zajeti v stroških investicij.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Obstoječa komunalna infrastruktura in predvidena komunalna infrastruktura sta prikazani v grafičnih prilogah programa opremljanja.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

Skupni stroški investicije za gradnjo komunalne infrastrukture iz prejšnjega člena tega odloka so:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	581.762.962
Vodovodno omrežje	37.645.039
Kanalizacijsko omrežje	108.023.931
Plinovodno omrežje	21.261.245
Vročevodno omrežje	253.572.436
Javne površine	35.111.747
Skupaj	1.037.377.360

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture,
2. obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo,
3. obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo,
4. skupni obračunski stroški,
5. podrobnejša merila,
6. gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta.

1. Obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture

7. člen

(1) Obračunska območja za novo komunalno infrastrukturo so enaka ureditvenemu območju zazidalnega načrta.

(2) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

(3) Obračunska območja iz drugega odstavka tega člena so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.

2. Obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo

8. člen

(1) Skupni stroški investicij, zmanjšani za druge vire, predstavljajo obračunske stroške investicij, ki znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	337.471.457
Vodovodno omrežje	37.684.246
Kanalizacijsko omrežje	75.066.186
Plinovodno omrežje	13.786.720
Vročevodno omrežje	0
Javne površine	35.148.315
Skupaj	499.156.923

(2) Razliko do skupnega stroška investicije iz 5. člena tega odloka v višini 284.892.436 SIT za del cest in javne razsvetljave, kanalizacije in plinovoda je potrebno pokriti iz drugih virov financiranja.

(3) Razliko do skupnega stroška investicije iz 5. člena tega odloka v višini 253.328.000 SIT za primarno vročevodno omrežje v celoti financira Energetika Ljubljana d.o.o..

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Stroški na enoto gradbene parcele in neto tlorisne površine so:

komunalna infrastruktura	strošek na m ² gradbene parcele za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT/m ²)	strošek m ² gradbene parcele za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	2.293	3.180
vodovodno omrežje	675	1.187
kanalizacijsko omrežje	872	2.098
vročevodno omrežje	1.991	1.108
plinovodno omrežje	783	464
javne površine	804	1.741

komunalna infrastruktura	strošek na m ² neto tlorisnih površin za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT/m ²)	strošek na m ² neto tlorisnih površin za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	2.455	2.293
vodovodno omrežje	705	675

kanalizacijsko omrežje	735	872
vročevodno omrežje	855	1.991
plinovodno omrežje	637	783
javne površine	842	804

(2) Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	Stroški za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT brez DDV)	Stroški za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	15.663.545	0	15.663.545
Vodovodno omrežje	44.235.876	0	44.235.876
Kanalizacijsko omrežje	43.734.344	18.954.879	62.689.223
Plinovodno omrežje	32.084.953	0	32.084.953
Vročevodno omrežje	62.284.252	0	62.284.252
Javne površine	47.823.949	51.097.706	98.921.655
Skupaj	245.826.919	70.052.585	315.879.504

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

(1) Vsota posameznih obračunskih stroškov iz 8. člena in 9. člena tega odloka so skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

(2) Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	353.131.502
Vodovodno omrežje	81.921.061
Kanalizacijsko omrežje	137.757.279
Plinovodno omrežje	45.871.487
Vročevodno omrežje	62.284.252
Javne površine	134.070.847
Skupaj	815.036.428

5. Podrobnejša merila

11. člen

(1) Razmerje med upoštevanjem merila gradbene parcele in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,3:0,7.

(2) Faktor dejavnosti je 1, razen za tiste dele kletnih etaž, ki so namenjeni parkiranju ali pomožnim funkcionalnim prostorom. V tem primeru je faktor dejavnosti 0,5. Za te površine

so določeni le obračunski stroški za ceste in javne površine (dovoz) ter vodovodno omrežje (požarna varnost).

(3) Olajšav za zavezance ni.

6. Gradbena parcela in na neto tlorisne površine objekta

12. člen

(1) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je upoštevana skupna velikost gradbenih parcel 38.937 m².

(2) Skupne nove neto tlorisne površine objekta znašajo 65.206 m² uporabnih in komunikacijskih površin ter 16.908 m² kletnih etaž.

(3) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta večje od navedenih skupnih površin v prvih dveh odstavkih tega člena, se obračunski stroški iz 10. člena tega odloka povečajo za dodatne stroške, ki se jih izračuna tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi stroškov na enoto iz prvega odstavka 9. člena tega odloka.

(4) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta manjše od navedenih skupnih površin v prvih dveh odstavkih tega člena, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo zmanjšajo tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi stroškov na enoto iz prvega odstavka 9. člena tega odloka, vendar največ do vrednosti, navedenih v drugem odstavku 9. člena tega odloka.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

(1) Vsi stroški v odloku so navedeni v SIT in ne zajemajo DDV.

(2) Stroški iz 10. člena tega odloka se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja leta po sprejemu programa opremljanja oziroma njegove morebitne zadnje indeksacije do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe. Za indeksiranje se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(3) Gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture iz tega programa opremljanja lahko občina s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

14. člen

(1) Program opremljanja je na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči in na Oddelku za urbanizem Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

(2) Strokovne podlage za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz drugega odstavka 7. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

15. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV
predloga Odloka o programu opremljanja za ureditveno območje
zazidalnega načrta za severni del območja urejanja BI 3/2, del območja
urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK
3/1

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 30. redni seji, 29. maja 2006, obravnaval osnutek Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za ureditveno območje zazidalnega načrta za severni del območja urejanja BI 3/2, del območja urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK 3/1 in ga sprejel skupaj s pripombami iz razprave.

Pred sejo Mestnega Sveta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MS MOL) je bila 48. seja Odbora za urejanje prostora in urbanizem, ki je osnutek Odloka o programu opremljanja zemljišč za ureditveno območje zazidalnega načrta za severni del območja urejanja BI 3/2, del območja urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK 3/1 obravnaval kot pristojno delovno telo MS MOL. Po obravnavi je Odbor za urejanje prostora in urbanizem sprejel dva sklepa in sicer:

- da Odbor podpira predloženi osnutek Odloka o programu opremljanja za severni del območja urejanja BI 3/2, del območja urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK 3/1 ter
- naj Mestna uprava pripravi odgovor, na pripombo iz razprave, kako bo Mestna občina Ljubljana zagotovila izgradnjo študentskega doma in kateri pravni inštrument bo uporabljen za to zagotovitev.

Po pregledu pripomb iz razprave ob obravnavi osnutka odloka na MS MOL izhaja, da so pripombe podane predvsem v dveh glavnih sklopih:

- prvi sklop predstavljajo pripombe na predmetni osnutek odloka in se nanašajo predvsem na faktor dejavnosti, ki je uporabljen pri izračunu
- drugi sklop pa predstavljajo pripombe glede prostorske ureditve, ki je predmet predloga prostorskega akta (namembnost območja, analiza in prometna ureditev širšega območja, faznost ureditev Vojkove ceste in nove Štajerske ceste s priključno Baragovo cesto vključno z obveznostjo MOL za izvedbo Štajerske ceste, širitev Vojkove ceste, določitev predkupne pravice, stavbna pravica na zemljišču v lasti MOL oz. program prodaje zemljišč v lasti MOL, možnost/obveznost izvedbe prostorske ureditve z javno zasebnim partnerstvom,) in ki niso neposredno povezane s programom opremljanja, saj je ureditev te problematike navedena v predlogu prostorskega akta in nanje v tej obrazložitvi k programu opremljanja ne odgovarjamo.

V razpravi na MS MOL so dali vsebinske pripombe naslednji mestni svetniki: Janez Sodržnik, Boštjan Cizelj, Miha Jazbinšek, Peter Sušnik, Damijan Dolinar, Miha Koprivšek, Jani Moederndorfer, Janez Žagar in Slavko Slak.

ODGOVORI NA PRIPOMBE

1. Mestna uprava naj odgovori, ali je predmetni projekt izključno komercialni projekt ali pa se z njim zagotavlja tudi delno javni interes gradnje študentskih domov in zagotavljanja pogojev za življenje in delo študentov v Ljubljani. Kako bo podana garancija, da se

stanovanja v tem območju ne bodo uporabila za izključno komercialne namene (prodaja stanovanj), ampak bodo dolgoročno namenjena za študentske domove? V primeru, da bodo podana zagotovila o dolgoročni namembnosti za študentske domove in bo s tem zagotovljen dolgoročni javni interes, lahko faktor dejavnosti ostane 1. V kolikor pa to ne bo realizirano, naj bo faktor dejavnosti 1,5

Mestna občina Ljubljana je julija 2002 sprejela prostorsko zasnovo, v kateri je opredelila tudi razvoj univerzitetnih središč v Ljubljani. Za bežigradom je predviden nadaljnji razvoj družboslovnega središča v smislu dopolnjevanja z manjkajočimi površinami in dejavnostmi. Ena bistvenih potrebnih dopolnitev je dograditev ustreznega števila bivalnih zmogljivosti študentov, ki bi omogočila tudi polno funkcioniranje vseh aktivnosti študentov v zaokroženem območju, dostopnih v peš razdalji, s čimer bi zmanjšali potrebe po parkiranju in avtomobilskem prometu in izgube potovalnega časa študentov. V območju primanjkuje (po ocenah) najmanj 2000 ležišč različnih kategorij, vključno z bivališči za študentske pare in družine z otroki.

Visoko šolstvo in zagotavljanje bivalnih zmogljivosti študentov so sicer v pristojnosti države, vendar je Ljubljana tudi univerzitetno mesto, študentje pa so del populacije, ki tukaj živi kar nekaj let in je ekonomsko in socialno pomemben del tukajšnjega okolja. Zato Mestne občina Ljubljana mora skrbeti za študentsko populacijo znotraj svojih pristojnosti. Za spodbude in razvoj univerze obstaja nekaj instrumentov, med njimi tudi zmanjšanje obremenitev investicij na ta način, da se komunalni prispevek za študentske domove obračunava brez pribitkov, kot veljajo za komercialno gradnjo, to je zgolj s pokrivanjem dejanskih stroškov. To je lahko ena od minimalnih spodbud Mestne občine Ljubljana ne glede na investitorja (zasebni ali javni).

Študentski domovi in stanovanja, vključno s spremljajočimi dejavnostmi so skladne z osnovno namensko rabo območja. V zazidalnem načrtu za to območje je normativno navedeno vse, kar je po predpisih možno in predvideno, da se zagotovi ciljna gradnja. V obravnavanem primeru gre za zasebno iniciativo, ki v projekt vnaša sredstva in rizike, ki pa služijo tudi javnemu interesu. Zazidalni načrt je osnovni temelj, na katerem je možno projekt nadgraditi z jamstvi, ki utrjujejo uresničitev predlagane investicije. Glavni instrument je urbanistična pogodba, katere obvezna sklenitev je opredeljena v 31. členu Odloka o zazidalnem načrtu, ki se glasi: »Za izvajanje zazidalnega načrta mora investitor skleniti z MOL urbanistično pogodbo. Urbanistična pogodba med ostalim opredeljuje infrastrukturne obveznosti in garancijo investitorja, da zagotovi na območju urejanja trajno namembnost najemnih študentskih sob in najemnih študentskih stanovanj.«

Tako brez sklenjene urbanistične pogodbe, v kateri bodo ustrezne garancije za spoštovanje namenske rabe oz. določil zazidalnega načrta, investitor ne bo mogel pridobiti gradbenega dovoljenja, ki temelji na določilih zazidalnega načrta.

Pristojno Ministrstvo RS ne namerava razpisati koncesij za študentske bivalne zmogljivosti, pač pa namerava še naprej zagotavljati redno subvencioniranje, v kolikor gre za standardizirano obliko bivalnih enot in oblike najema. Le s subvencioniranjem najemnin je mogoče doseči primerljivo ceno najema in minimalni dobiček vlagateljev na dolgi rok.

Glede na zapisano obveznost urbanistične pogodbe v Odloku o zazidalnem načrtu, faktor dejavnosti tudi v fazi predloga Odloka o programu opremljanja ostaja enak, kot je bil v osnutku, to je 1,0.

2. MOL je lastnik dela zemljišč, ki je potreben za izvedbo z zazidalnim načrtom načrtovane prostorske ureditve. Ali bo MOL izkoristila potrebo investitorja za tem zemljiščem in prek prodaje zemljišč zagotovila upoštevanje javnega interesa in s tem zagotovila dolgoročno namembnost tega območja za študentske domove, lahko tudi z javno zasebnim partnerstvom prek dogovora z državo, Univerzo ali študentsko organizacijo?

Mestna občina Ljubljana je lastnik dela zemljišča, ki ga investitor potrebuje za izgradnjo študentskega kampusa. Obenem je investitor lastnik dela zemljišč, na katerih je predvidena gradnja javnih cest in infrastrukture, predvsem podaljška Baragove ceste proti bodoči štajerski vpadnici, južne dostopne ceste in razširitve Vojkove ceste, zato je interes za ureditev zemljišč obojestranski.

Mestna občina Ljubljana predvideva ponuditi v odkup svoj del zemljišč po postopku javne dražbe. Pristojno Ministrstvo RS zaenkrat, razen investicij, ki so v teku, ne načrtuje gradnje novih javnih študentskih bivalnih kapacitet v Ljubljani, ostaja pa odprta možnost za dograjevanje pred pričetkom postopka javne dražbe, kar pa ne vpliva na postopek sprejema tako zazidalnega načrta, kot tudi programa opremljanja zemljišč za gradnjo.

Investitor je edini, ki je pokazal resno namero zgraditi študentske bivalne kapacitete na tem območju, zato Mestni občini Ljubljana ni v interesu zadrževati lastnino dela zemljišč v svoji lasti, ampak lahko z odprodajo po tržni ceni doprinese k čimprejšnjemu začetku gradnje.

Obenem sta se investitor in Mestna občina Ljubljana z dogovorom že zavezala pripraviti in obravnavati zazidalni načrt na stroške investitorja z namembnostjo, kot je v Odloku o zazidalnem načrtu. Instrument za zagotovitev osnovne namenske rabe in učinkovito upravljanje kapacitet pa so, kot rečeno, urbanistična pogodba na temelju sprejetega prostorskega akta in programa opremljanja zemljišč za gradnjo, zaveza obvezne rabe zemljišč za predvideni namen v kupoprodajni pogodbi, gradbeno in uporabno dovoljenje ter subvencija za najem študentskih ležišč. Različni dogovori ali pisma o nameri ne prispevajo k povečanju jamstev, še posebej, če jih sklepajo subjekti, ki nimajo predhodno načrtovanih potrjenih aktivnosti oziroma sredstev za sodelovanje na tem področju.

3. Kakšni so kriteriji za določitev faktorja dejavnosti v MOL?

Glede na možnosti, ki jih daje zakonodajna ureditev, je faktor dejavnosti lahko od 0,5 do 1,5 in se upošteva pri izračunu neto tlorisnih površin. V MOL je bilo pri pripravi odloka o programu opremljanja za celotno območje MOL za obstoječo komunalno infrastrukturo določeno, da je faktor dejavnosti za stanovanja in družbene dejavnosti 1, faktor dejavnosti za tiste dele kletnih etaž, ki so namenjeni parkiranju ali pomožnim funkcionalnim prostorom (tem površinam so določeni obračunski stroški le za ceste in javne površine – dovoz - ter vodovodno omrežje - požarna varnost) 0,5, za vse ostale dejavnosti pa 1,5. Ta izhodišča bodo v fazi do predloga odloka ponovno preverjena in verjetno bo predlagana uvedba več kategorij faktorjev za različne dejavnosti od sedanjih treh.

Pri vsakem posameznem programu opremljanja za ožje območje občinskega lokacijskega načrta ali zazidalnega načrta pa se lahko faktorje za obstoječo komunalno infrastrukturo določi drugače, kot je to določeno v programu opremljanja za celotno območje MOL za obstoječo komunalno infrastrukturo, če je to v skladu z javnim interesom in če se s tem dosega dodatne učinke – tako v smislu obremenitev kot tudi olajšav za posamezno območje in dejavnost. Odločitev o faktorju dejavnosti je najprej sicer strokovno vprašanje, v fazi

odločanja pa tudi politično, zato menimo, da je smiselno, da se uporaba faktorja dejavnosti razume predvsem v smislu zadovoljevanja javnega interesa MOL.

Gradnja študentskih stanovanj je v primeru, da so podane garancije za dolgoročno namembnost tega območja za ta namen v jasnem javnem interesu MOL, zato menimo, da ob zagotovilih, podanih v smislu odgovora na prvo pripombo, faktor dejavnosti za vse ureditve v predmetnem območju znaša 1,0.

4. *Investitorja se na Vojkovi obremenjuje z javno razsvetljavo in zelenimi površinami, Vojkova pa ne bo izvedena v končnem stanju. Naj se investitorja obremeniti z izvedbo Vojkove v končnem stanju že v tej fazi ?*

Ureditev Vojkove se izvaja v širšem kontekstu urejanja prometa v severnem delu Bežigrada. Z lokacijskim načrtom je bila že pred leti predvidena izvedba nove Štajerske ceste od krožišča Žale do krožišča Tomačevo na ljubljanski severni obvoznici, načrtovana pa je bila tudi širitev Vojkove ceste.

V prostorskem aktu je v tej fazi zagotovljena izvedba Vojkove ceste z ureditvijo v sedanji širini vozišča in dodanimi obojestranskimi hodniki za pešce in kolesarsko stezo. Ker gre za ureditev, ki je že več let načrtovana (v javnem interesu) in ni neposredno povezana z ureditvami na območju izgradnje študentskih domov, menimo, da se celoten strošek ureditve Vojkove ceste pripiše MOL. Tako je bilo že v osnutku določeno, da se vsi stroški ureditve Vojkove ceste pripišejo MOL in nobena javna razsvetljava ali druge zelene površine na Vojkovi cesti niso obračunana investitorju. Investitorju pa je obračunana izvedba nadhoda nad Vojkovo cesto, saj gre za povezavo območja fakultet na zahodni strani Vojkove ceste z obravnavanim območjem na vzhodni strani Vojkove ceste.

OBRAZLOŽITEV SPREMEMB OZ. DOPOLNITEV ODLOKA

(1) Zaradi možnosti, da pride do odstopanj v površinah gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin glede na površine, ki so navedene v prostorskem aktu in v odloku o programu opremljanja in za katere so izračunani obračunski stroški, se:

- v 9. členu tega odloka doda 1. odstavek s stroški na enoto gradbene parcele in neto tlorisne površine ter
- v 12. členu tega odloka dodata tretji in četrti odstavek, ki omogočata, da se ob povečanju površin (gradbenih parcel in/ali neto tlorisnih površin) obračunski stroški iz 10. člena tega odloka povečajo za dodatne stroške, ki se jih izračuna tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi stroškov na enoto iz prvega odstavka 9. člena tega odloka. V primeru, da bodo te površine manjše, pa se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo zmanjšajo. Stroški nove infrastrukture v vsakem primeru ostanejo isti, saj niso podani na enoto mere (m²), ampak na območje oz. funkcionalno enoto, saj se v primeru, da se površine zmanjšajo, obseg infrastrukture, ki jo moramo zgraditi za funkcioniranje objekta ne zmanjša, ampak ostane isti, in se novo infrastrukturo gradi za tisto maksimalno zmogljivost in obseg objekta, ki je določen v pripadajočem prostorskem aktu.

(2) Za določitev investitorjev celotnega stroška investicije se v 8. členu tega odloka za prvim odstavkom doda dva nova odstavka, v katerih se določi, da je treba prvi del razlike do skupnega stroška investicije v višini 284.892.436 SIT za del cest in javne razsvetljave, kanalizacije in plinovoda pokriti iz drugih virov financiranja (investitor MOL) in da je treba preostali del razlike do skupnega stroška investicije v višini 253.328.000 SIT za primarno vročevodno omrežje v zagotoviti s strani Energetika Ljubljana d.o.o.. S tem se ukine 13. člen osnutka odloka, členi iz osnutka od 14 do 16 pa se ustrezno preštevilčijo.

(3) V 7. členu tega odloka se doda novi tretji odstavek, v katerem se doda pojasnilo, na podlagi katerega gradiva so določeni obračunska območja oz. obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo.

(4) V 9. členu tega odloka se 2. in 3. odstavek združita v novi drugi odstavek zaradi boljše preglednosti.

BESEDILO ČLENOV OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGA SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE

7. člen

(novi tretji odstavek)

(1) Obračunska območja za novo komunalno infrastrukturo so enaka ureditvenemu območju zazidalnega načrta.

(2) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

8. člen

(nova drugi in tretji odstavek)

Skupni stroški investicij, zmanjšani za druge vire, predstavljajo obračunske stroške investicij, ki znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	337.471.457
Vodovodno omrežje	37.684.246
Kanalizacijsko omrežje	75.066.186
Plinovodno omrežje	13.786.720
Vročevodno omrežje	0
Javne površine	35.148.315
Skupaj	499.156.923

9. člen

(novi prvi odstavek, združena drugi in tretji odstavek)

(1) Strošek za obstoječo primarno in sekundarno komunalno infrastrukturo se določi na podlagi stroška na enoto neto florisne površine oziroma zemljišča, ki je določen za obračunsko območje iz drugega odstavka 7. člena tega odloka.

(2) Obračunski strošek za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0
Vodovodno omrežje	0
Kanalizacijsko omrežje	18.954.879
Plinovodno omrežje	0
Vročevodno omrežje	0
Javne površine	51.097.706
Skupaj	70.052.585

(3) Obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	15.663.545
Vodovodno omrežje	44.235.876
Kanalizacijsko omrežje	43.734.344
Plinovodno omrežje	32.084.953
Vročevodno omrežje	62.284.252
Javne površine	47.823.949
Skupaj	245.826.919

12. člen

(nova tretji in četrti odstavek)

(1) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je upoštevana skupna velikost gradbenih parcel 38.937 m².

(2) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo so ob upoštevanju faktorja 0,83 določene neto tlorisna površine (NTP) od skupno 78.561,30 m² BEP nad terenom in 20.371 m² BEP pod terenom, ki so povzete po zazidalnem načrtu.

13. člen

(ukinitve člena, vsebino se vključi v 3. odstavek 8. člena)

Investitor v vročevodno omrežje je Energetika Ljubljana d.o.o., ki v celoti krije stroške izgradnje glavnega povezovalnega vročevod DN 500 BS3 – Žale na ureditvenem območju. Glavni povezovalnega vročevod DN 500 BS3 – Žale je sistemska povezava, ki je nujna za izboljšanje hidravličnih razmer in zanesljivosti oskrbe na širšem oskrbovalnem območju in možnosti nadaljnjih širitev pozidav vzhodno od Vojkove ceste. Za izgradnjo glavnega povezovalnega vročevoda mora Energetika Ljubljana d.o.o. v letu 2007 zagotoviti 253.328.000 SIT.

14. člen

(preštevilčenje)

(1) Vsi stroški v odloku so navedeni v SIT in ne zajemajo DDV.

(2) Stroški iz 10. člena tega odloka indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja leta po sprejemu programa opremljanja oziroma njegove morebitne zadnje indeksacije do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe. Za indeksiranje se uporabi

povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(3) Gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture iz tega programa opremljanja lahko občina s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

15. člen

(prešteviločanje)

(1) Program opremljanja je na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči in na Oddelku za urbanizem Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

(2) Strokovne podlage za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz drugega odstavka 7. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

16. člen

(prešteviločanje)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Finančnih posledic v smislu obremenitve občinskega proračuna odlok nima, saj mora MOL zgraditi za 784.049.359 SIT ureditev, plačani komunalni prispevek za to območje pa bo znašal 815.036.428 SIT, kar pomeni, da znaša v primeru prostorskih ureditev po ZN za dele območij urejanja BI 3/2, del območja urejanja BI 2/2, del območja urejanja BT 3/2 in del območja urejanja BK 3/1 čisti prihodek MOL **30.987.068 SIT**.

Pri tem mora za izvedbo celotne investicije še Energetika Ljubljana d.o.o zagotoviti še sredstva v višini 253.328.000 SIT za izgradnjo systemskega primarnega vročevodnega omrežja.

Plačana sredstva iz naslova odmere komunalnega prispevka se bodo zbrala na posebnem plačilnem podračunu MOL za namen opremljanja zemljišč za gradnjo.

Po pooblastilu županje:
Nuša DOLGAN, univ. dipl. psih.

**PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA SEVERNI DEL OBMOČJA
UREJANJA BI 3/2, DEL OBMOČJA UREJANJA BI 2/2, DEL OBMOČJA UREJANJA
BT 3/2 IN DEL OBMOČJA UREJANJA BK 3/1**
(povzetek predloga)

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

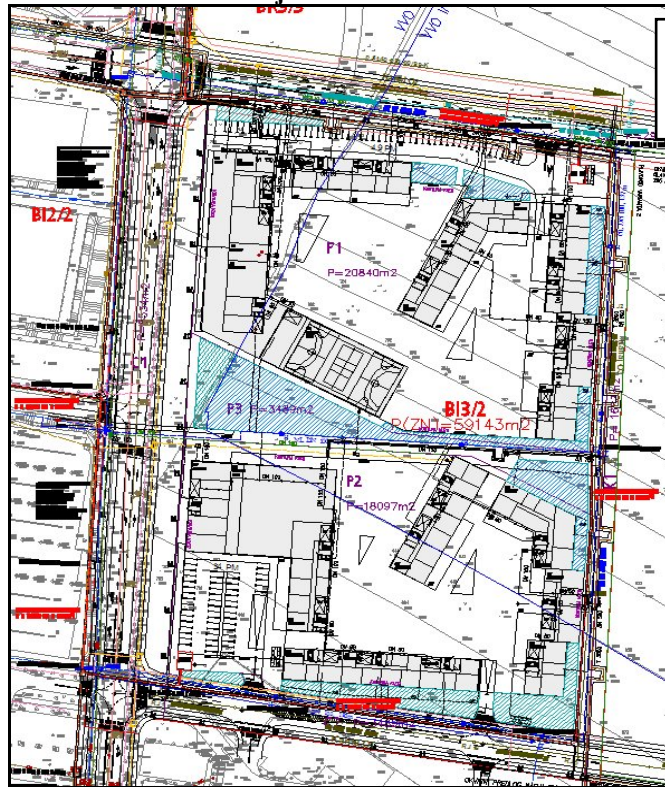
Prostorski akt:

- Zazidalni načrt za severni del območja urejanja BI 3/2 (predlog), LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, september 2005.

Strokovne podlage:

- Strokovne podlage za gradnjo javne infrastrukture za zazidalni načrt za severni del območja urejanja BI 3/2, IDZ, projektant: Ljubljanski urbanistični zavod d.d., št. projekta 5732.
 - 9/2 Načrt kanalizacije, projektant: Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. načrta: 3007K, november, 2005.
 - 9/3 Načrt vodovoda, projektant: Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. načrta: 2339V, november, 2005.
 - 9/4 Načrt plinovoda, projektant: Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta: R-66-P/2, januar 2006.
 - 9/5 Načrt vročevoda, projektant: Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta: R-60-D/2006, januar 2006.
 - 9/6 Načrt javne razsvetljave, projektant: JRS d.d., št. načrta: 11-30-1891/1960, november 2005.
 - 9/7 Načrt elektroenergetskega omrežja, projektant: Elektro Ljubljana d.d., št. načrta: ELR2-361/05, december 2005.
 - 9/8 Načrt telekomunikacijskega omrežja, projektant: Novera d.o.o., št. načrta: 05-064-011, december 2005.
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:



BEP	78.561 m ²	NTP	65.206 m ²
BEP (klet)	20.371 m ²	NTP klet	16.908 m ²
GP	38.937 m ²		

INVESTICIJA V NOVO INFRASTRUKTURO	vrednost (v SIT brez DDV)
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	581.762.962
VODOVODNO OMREŽJE	37.645.039
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	108.023.931
PLINOVODNO MREŽJE	21.261.245
VROČEVODNO OMREŽJE	253.572.436
JAVNE POVRŠINE	35.111.747
SKUPAJ	1.037.377.360

RAZDELITEV INVESTICIJE V NOVO INFRASTRUKTURO	vrednost (v SIT brez DDV)
Obračunsko območje zazidalnega načrta	499.156.923
MOL	284.892.436
Energetika Ljubljana	253.328.000
Skupaj	1.037.377.360

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	vrednost - nova infrastruktura (v SIT brez DDV)	vrednost - obstoječa infrastruktura (v SIT brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (v SIT brez DDV)
Obračunsko območje zazidalnega načrta	499.156.923	315.879.505	815.036.428

Razlika do investicije v novo infrastrukturo:

Investicija v vso novo infrastrukturo (prihodek MOL)	(v SIT brez DDV)	30.987.068
Investicija Energetika Ljubljana	(v SIT brez DDV)	253.572.436