



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: 350-9/2006-3

Datum: 25.5.2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR2/1 Stadion
- 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., Ljubljanski urbanistični zavod
- PRISTOJNO DELOVNO**
TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR 2/1 Stadion.

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 ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA ŠP 2/1 LITOSTROJ – JUŽNI DEL IN DELU OBMOČJA UREJANJA ŠR2/1 STADION

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z zazidalnim načrtom za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR 2/1 Stadion sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 5551.

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 investicij za gradnjo komunalne infrastrukture iz prejšnjega člena tega odloka so:

Komunalna infrastruktura	stroški (v SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	2.634.985.397
Vodovodno omrežje	103.441.875
Kanalizacijsko omrežje	273.125.470
Plinovodno omrežje	19.066.500
Vročevodno omrežje	161.018.875
Skupaj	3.191.638.117

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 investicije za gradnjo komunalne infrastrukture iz 5. člena so enaka ureditvenemu območju zazidalnega načrta.

(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) Obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	Obračunski stroški investicij (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	1.979.942.281
Vodovodno omrežje	103.441.875
Kanalizacijsko omrežje	214.277.482
Plinovodno omrežje	19.066.500

Vročevodno omrežje	161.018.875
Skupaj	2.477.747.013

(2) Razliko do skupnega stroška investicij iz 5. člena v višini 655.043.116 SIT za ceste in javno razsvetljavo je potrebno pokriti iz drugih virov financiranja.

(3) Razliko do skupnega stroška investicij iz 5. člena v višini 58.847.988 SIT za kanalizacijsko omrežje je potrebno pokriti iz drugih virov financiranja.

(4) Obračunski strošek investicij se razdeli na vse obstoječe in načrtovane objekte oziroma gradbene parcele znotraj obračunskega območja iz prvega odstavka 7. člena.

Prostorska enota	Ceste in javna razsvetljava (v SIT)	Kanalizacijsko omrežje (v SIT)	Vodovodno omrežje (v SIT)	Plinovodno omrežje (v SIT)	Vročevodno omrežje (v SIT)	Skupaj (v SIT)
P1	341.101.698	36.107.418	17.820.822	3.212.853	27.132.929	425.375.721
P2	179.996.540	18.669.504	9.403.900	1.661.220	14.029.204	223.760.367
P3	148.969.511	13.925.803	7.782.896	1.239.124	10.464.549	182.381.883
P4	369.125.453	38.556.700	19.284.920	3.430.791	28.973.443	459.371.308
P5	205.592.841	23.324.037	10.741.176	2.075.383	17.526.854	259.260.291
P6	433.160.462	49.521.659	22.630.422	4.406.458	37.213.065	546.932.065
P7	67.773.489	7.629.270	3.540.819	678.856	5.733.017	85.355.449
P8	144.271.451	16.435.304	7.537.447	1.462.420	12.350.314	182.056.935
P9	89.950.837	10.107.788	4.699.472	899.395	7.595.500	113.252.993
skupaj						2.477.747.013

(5) Natančnejša razdelitev stroškov iz prejšnjega odstavka znotraj posameznih prostorskih enot, je podlaga za določitev obračunskih stroškov investicij za načrtovane objekte v prostorskih enotah P1, P2, P3, P4, P5, P6 in prizidek oziroma nadzidavo v prostorskih enotah P5, P6, P7, P8 in P9.

Prostorska enota	Obstoječi objekti (v SIT)	Prizidek ali nadzidava (v SIT)	Sprememba namembnosti (v SIT)	Novogradnje (v SIT)	Novogradnje kleti (v SIT)	Skupaj (v SIT)
P1	0	0	0	346.790.122	78.585.598	425.375.721
P2	0	0	0	174.011.376	49.748.991	223.760.367
P3	0	0	0	118.132.232	64.249.651	182.381.883
P4	0	0	0	364.758.745	94.612.563	459.371.308
P5	142.497.687	69.738.368	0	47.024.237	0	259.260.291
P6	246.886.133	236.988.769	0	37.038.057	26.019.107	546.932.065
P7	69.960.679	15.394.770	0	0	0	85.355.449
P8	152.498.841	29.558.094	0	0	0	182.056.935
P9	57.158.309	32.574.687	14.798.268	0	8.721.729	113.252.993
skupaj	669.001.649	384.254.689	14.798.268	1.087.754.769	321.937.639	2.477.747.013

(6) Obstoječim objektom v obračunskem območju se poveča nivo komunalne opremljenosti. Obračunski stroški investicije v tem členu so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka obstoječim objektom v prostorskih enotah P5, P6, P7, P8, P9 in spremembo namembnosti v prostorski enoti P9. Pri določanju višine komunalnega prispevka je potrebno upoštevati že poravnane obveznosti obstoječih objektov.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo se določi na podlagi obračunskega stroška na enoto neto tlorisne površine oziroma gradbene parcele za primarno infrastrukturo, ki je določen za obračunsko območje iz 2. odstavka 7. člena.

komunalna infrastruktura	Obračunski strošek / NTP (v SIT/m ²)	Obračunski strošek / gradbena parcela (v SIT/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	2.455	2.293
Odperte javne površine	842	804
Kanalizacija	735	872
Vodovodno omrežje	705	675
Plinovodno omrežje	637	783
Vročevodno omrežje	855	1.991
skupaj	6.229	7.419

(2) V obračunskem območju se določi obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo le za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave vključno s kletmi po posameznih prostorskih enotah. V izračunu je upoštevano zmanjšanje stroškov za površino objektov, ki se bodo rušili.

Prostorska enota	prizidek ali nadzidava (v SIT)	novogradnje (v SIT)	skupaj (v SIT)
P1	0	138.243.913	141.459.074
P2	0	56.606.624	58.180.402
P3	0	42.770.433	44.982.162
P4	0	108.525.551	111.903.376
P5	6.987.518	20.636.165	27.623.683
P6	32.026.366	17.367.520	50.016.472
P7	1.247.399	0	1.247.399
P8	2.359.658	0	2.359.658
P9	5.300.586	0	5.493.774
skupaj	47.921.527	384.150.206	443.265.999

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

(1) Vsota obračunskih stroškov iz 5. odstavka 8. in iz 2. odstavka 9. člena za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave po posameznih prostorskih enotah, je podlaga za odmero komunalnega prispevka za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave.

Prostorska enota	Skupaj (v SIT brez DDV)
------------------	-------------------------

P1	566.834.794
P2	281.940.769
P3	227.364.045
P4	571.274.683
P5	144.386.287
P6	350.062.405
P7	16.642.170
P8	31.917.753
P9	46.790.190
skupaj	2.237.213.096

(2) Vsota obračunskih stroškov iz 5. odstavka 8. člena za obstoječe objekte in spremembe namembnosti objektov je podlaga za odmero komunalnega prispevka po uradni dolžnosti zaradi izboljšanja stopnje komunalne opremljenosti območja za obstoječe objekte in spremembe namembnosti objektov.

Prostorska enota	obstoječi objekti (v SIT)	spmemba namembnosti (v SIT)	skupaj (v SIT)
P1	0	0	0
P2	0	0	0
P3	0	0	0
P4	0	0	0
P5	142.497.687	0	142.497.687
P6	246.886.133	0	246.886.133
P7	69.960.679	0	69.960.679
P8	152.498.841	0	152.498.841
P9	57.158.309	14.798.268	71.956.577
skupaj	669.001.649	14.798.268	683.799.917

5. Podrobnejša merila

11. člen

(1) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,3:0,7.

(2) Faktor dejavnosti je 1,5. Faktor dejavnosti za podzemne garaže je 0,5.

(3) Olajšav za zavezance ni.

6. Gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta

12. člen

(1) V spodnji tabeli so prikazane gradbene parcele in neto tlorisne površine uporabljene za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo. Neto tlorisne površine in gradbene parcele so zmanjšane za neto tlorisne površine in gradbene parcele objektov, ki se bodo porušili.

Prostorska enota	obstoječi objekti (NTP)	prizidek ali nadzidava (NTP)	sprememba namembnosti (NTP)	novogradnje (NTP)	kleti (NTP)	gradbena parcela
P1	0	0	0	27.298	13.026	6.602
P2	0	0	0	10.866	6.376	7.179
P3	0	0	0	7.536	8.961	4.534
P4	0	0	0	23.029	13.685	7.186
P5	0	2.031	0	1.370	0	10.357
P6	0	8.997	0	1.795	2.522	6.505
P7	0	374	0	0	0	5.110
P8	0	709	0	0	0	9.555
P9	0	1.462	0	0	783	5.231
skupaj	0	13.573	0	71.893	45.353	62.259

(2) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta večje od navedenih v prvem odstavku tega člena, se obračunski stroški iz 10. člena 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 1. odstavka 9. člena.

(3) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta manjše od navedenih v prvem odstavku tega člena, se obračunski stroški, določeni v tem odloku, ne zmanjšajo.

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 1.1. 2007 do 31.12. 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 območij in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz tretjega 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 zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR2/1 Stadion

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 29. redni seji, 15. maja 2006, obravnaval osnutek Odloka o programu opremljanja na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR2/1 Stadion in ga sprejel skupaj s pripombami iz razprave.

Po pregledu pripomb iz razprave ob obravnavi osnutka odloka izhajajo, da so pripombe podane v dveh glavnih sklopih:

- prvi sklop predstavljajo pripombe na predmetni osnutek odloka,
- drugi sklop pa predstavljajo pripombe glede kompleksnega (urbanističnega) urejanja širšega območja predvsem v zvezi s prometnim navezovanjem območja na širšo prometno mrežo in se programa opremljanja tičejo posredno zaradi morebitnih dodatnih stroškov za ureditev teh prometnih navezav.

V razpravi na MS MOL sta dala vsebinske pripombe naslednja svetnika: Peter Sušnik in Miha Jazbinšek.

ODGOVORI NA PRIPOMBE:

- 1. V Programu opremljanja so s stroškom infrastrukture, predvsem cest in javne razsvetljave, obremenjeni samo investitorji v območju, ni pa ugotovljeno, kakšno korist s temi ureditvami pridobi tudi družba nasploh. V zvezi s tem je treba ugotoviti, kako je upoštevana etapnost gradnje, kako se na osnovi dogovora med investitorji in MOL zagotavlja to izgradnjo in kako se upošteva širša dimenzije infrastrukturnega (predvsem cestnega) urejanja tega območja***

Zaradi opremljanja območja, ki doslej ni bilo opremljeno s komunalno infrastrukturo, ampak je na delu, na katerem se nahajajo obstoječi objekti, obstajalo interno infrastrukturno omrežje nekdanjega kompleksa tovarne Litostroj, je bilo treba za potrebe novogradenj v obravnavanem območju ter ureditve in sanacije stanja infrastrukture v prostorskem aktu predvideti izgradnjo nove sekundarne komunalne infrastrukture. Ker je bila vsa infrastruktura znotraj območja internega značaja, tudi vsa infrastruktura v stroškovnem smislu pripada objektom znotraj območja obdelave.

V ZN je bila opredeljena tudi faznost izvedbe cestnih podvozov pod železniško progo Ljubljana – Jesenice, ki so predvideni v 2. fazi. Ker smo bili že pri pripravi osnutka odloka o programu opremljanja prepričani, da izgradnja 2. faze infrastrukture predstavlja poseg, ki bo služil najširšemu območju severozahodnega dela Ljubljane in da z ureditvami v 1. fazi po ZN zadoščamo pogojem komunalne opremljenosti obravnavanega območja (kar dokazuje tudi sam prostorski akt, saj že z infrastrukturo, zgrajeno v 1. fazi omogoča normalno uporabo objektov), stroški izvedbe 2. faze niso obračunani, saj menimo, da bo strošek izvedbe financiran iz sredstev občinskega proračuna in drugih virov. Hkrati tudi glede na časovno odmaknjenost izvedbe 2. faze

opozarjamo, da bi se morala MOL, v kolikor bi iz naslova gradnje objektov 2. faze obračunala komunalni prispevek, s tem tudi zavezati glede rokov izgradnje, ki pa sedaj še niso znani.

V fazi javne razgrnitve osnutka ZN je bila s strani lokalne skupnosti postavljena zahteva po izgradnji Alešovčeve ulice od Magistrove ceste do severne ljubljanske obvoznice. V tem smislu je dopolnjen tudi predlog ZN in stroški ureditve Alešovčeve ceste so vključeni tudi v predlog tega odloka. Delitev stroškov za Alešovčevo cesto bi sicer morala izhajati iz opredeljene kategorizacije te ceste, ki je v skladu z smernicami MOL, OGJSP, kategorizirana kot mestna zbirna cesta (lokalna zbirna cesta), kar v obstoječi kategorizaciji cest v MOL predstavlja primarno prometno povezavo, ki poleg neposredno tangiranega območja služi tudi širšemu območju, vendar so bile v razpravi na Odboru za urbanizem in urejanje prostora na MS MOL in na obravnavi osnutka tega odloka in odloka o programu opremljanja za območje Litostroja – severni del na MS MOL podane pripombe, naj se ugotovi dejanska funkcija ceste, ki ne more biti enaka kot je funkcija sosednjih cest Verovškove in Litostrojske ceste, ki sta v kategorizaciji prav tako opredeljeni kot lokalni zbirni cesti. Dodatno je bil na seji Odbora za urbanizem in urejanje prostora na MS MOL pri obravnavi osnutka programa 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 v razpravi sklenjeno, da je treba določiti metodologijo obračunavanja različno kategoriziranih cest v izračunih v programih opremljanja, v tem programu opremljanja torej Alešovčeve ceste. V skladu s tem je bilo pri izračunu deležev, ki stroškovno pripadajo posameznim zavezancem, upoštevano načelo, da pri izgradnji mestnih glavnih mestnih cest predstavlja delež MOL 75 – 100 %, delitev zbirnih mestnih cest delež MOL 25 – 75 %, delitev mestnih cest delež MOL 0 – 50 %, delitev javnih poti pa delež 0 – 25 %. Pri vseh delitvah stroškov se ugotavlja dejansko funkcijo ceste in glede na funkcijo ceste bo določen % deleža MOL pri izgradnji te ceste (bolj mestoslužna, z večjim deležem tranzitnega prometa - višji % in obratno) in pri vseh delitvah se lahko v posebnih primerih predlagana delitev tudi spremeni v skladu z odločitvijo Mestne uprave MOL. Za konkretni primer Alešovčeve ceste je ne glede na dejstvo, da je s smernicami MOL-OGJSP cesta predvidena kot mestna zbirna cesta, ocenjeno, da gre za cesto, katere funkcija v večji meri pripada napajanju območja in v manjši meri tranzitnemu prometu, zato je predlagana delitev 25 % MOL (ta delež predstavlja širšo javno korist) in 75 % zavezanci v območju Litostroj – južni del in Litostroj - severni del. Glede na samo delitev znotraj območja Litostroja je glede na neto tlorisne površine objektov v obeh delih izvedena delitev pripadajočega dela, v primeru obravnavanega območja je to ca 50% deleža. Preostali delež ca 50% bo obračunan v programu opremljanja za območje Litostroj sever, katerega osnutek odloka je bil sprejet na isti seji MS MOL, predvideno pa je tudi, da se bosta predloga obeh odlokov obravnavala na isti seji MS MOL.

Alešovčeva cesta se v skrajnem severnem delu navezuje na novo Litostrojsko cesto, ki je po določilih Zazidalnega načrta za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj - del (Uradni list št. RS 61/1999) načrtovana kot podaljšek Litostrojske ob severni ljubljanski obvoznici do Verovškove ceste. Ta cesta je že načrtovana v Načrtu razvojnih programov MOL in vključena v Proračunu MOL za leto 2006. Po določilih Načrta razvojnih programov je v poglavju 10 Ceste navedena "Izvedba Litostrojske ceste od PST do Verovškove ceste", katere financiranje je načrtovano iz sredstev občinskega proračuna iz proračunskih postavk 045197 (pridobivanje in urejanje zemljišč) in 045199 (cestni projekti). predvidni rok izgradnje je v letu 2009. Glede na določila programa opremljanja glede

termanskega plana del je v predlogu navedeno, da je izvedba javne infrastrukture načrtovana v letih 2007 – 2010, tako da je upoštevana in usklajena dinamika vnaprejšnje izvedbe podaljška Litostrojske ceste do vključno leta 2009. Stroški za izgradnjo Litostrojske ceste so po NRP načrtovani iz sredstev občinskega proračuna, zato investicije kot take v programu opremljanja ne obravnavamo. Ostaja pa obveza pripravljavca NRP za izgradnjo infrastrukture v obravnavanem območju, ki bo moral pri pripravi NRP za to investicijo upoštevati dinamiko investicije podaljška Litostrojske ceste.

Glede dogovora med investitorji v obravnavanem območju in MOL glede komunalnega opremljanja območja in morebitnih ostalih, širših infrastrukturnih objektov, je v programu opremljanja v 3. odstavku 13. člena navedena možnost, da lahko gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture iz tega programa opremljanja občina s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku. To določilo omogoča dogovor / pogodbo glede ureditev, navedenih v prostorskem aktu oz. programu opremljanja. V kolikor bi MOL z investitorji želela podpisati pogodbo za širše urejanje območja, bi bilo potrebno te ureditve najprej definirati, določiti obveznosti posameznih investitorjev oz. MOL glede le-teh in zagotoviti izvedbo (predvsem) v javnem interesu. Menimo, da v tej fazi teh izhodišč še ni postavljenih in so zato izhodišča za sklenitev pogodbe določila prostorskega akta in programa opremljanja, kot sta predložena v fazi predloga odloka.

2. *Odlok o programu opremljanja in odlok o ZN naj se do faze predloga združita in naj vsebujeta osnovne elemente urbanistične pogodbe.*

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05) določa, da se lahko program opremljanja sprejme kot samostojen odlok ali kot del odloka o prostorskem aktu. V tem primeru, kjer sta bila že osnutka odloka o programu opremljanja in odloka o ZN pripravljena kot ločena odloka je stališče Mestne uprave, da se oba odloka sprejme v ločenem postopku, vsebinsko pa sta medsebojno neposredno povezana prek izhodišča za opremljanje zemljišč za gradnjo, ki jih program opremljanja neposredno povzema po prostorskem aktu.

Z urbanistično pogodbo se po 76. členu ZUreP-a Z lahko določi, da mora investitor vse ali del, v občinskem lokacijskem načrtu določenih gradenj, izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v lokacijskem načrtu določene objekte, ki so v javno korist oziroma da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja. Urbanistična pogodba je obvezna (in v tem primeru zapisana v prostorskem aktu) ali fakultativna (prostovoljna, podpisana praviloma na podlagi prostorskega akta) in smiselna, če se z njo ureja obveznosti in odgovornosti vseh udeležencev pri izvedbi načrtovanih (tudi širših) ureditev (za izvedbo opremljanja zemljišč za gradnjo se lahko sprejme "le" pogodba o urejanju, ki omogoči izgradnjo konkretne potrebne infrastrukture, ne ureja pa širših odnosov). V konkretnem primeru menimo, da je glede na obseg ureditev, predvidenih v predlogu ZN, izkazan širši interes za izgradnjo Alešovčeve ceste (in podaljška Litostrojske ceste, ki sicer ni predmet ZN, se pa Alešovčeva cesta nanjo navezuje) ter cestne infrastrukture v 2. fazi (izgradnja podvozov pod železniško progo in navezavo okoliškega prometnega omrežja).

Alešovčeva cesta je navedena in obračunana v programu opremljanja (del stroška pokrije MOL), podaljšek Litostrojske ceste pa je že naveden v Načrtu razvojnih programov in je kot tak že časovno in finančno opredeljen.

Ureditve cestne infrastrukture v 2. fazi (izven nivojska križanja železniške proge Ljubljana – Jesenice vključno z navezavo okoliških prometnic in ureditvijo infrastrukture), ki so opredeljene v Lokacijskem načrtu za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana - Vižmarje ter ureditev tirnih naprav postaj Šiška in Vižmarje - I.faza modernizacije železniške proge Ljubljana – Vižmarje predstavljajo ureditve, ki bodo financirane iz drugih virov (državni proračun, občinski proračun) in rokavno še niso opredeljene, zato niso obravnavane v programu opremljanja (in jih v tej fazi ni moč zajeti v morebitni urbanistični pogodbi).

Iz navedenega sledi enak zaključek kot je podan pri odgovoru na 1. pripombo, namreč da je edino izhodišče v tej fazi izdelani program opremljanja na podlagi prostorskega akta in da je v 3. odstavku 13. člena navedena možnost, da lahko gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture iz tega programa opremljanja občina s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

3. *Prometno urejanje območja med Litostrojsko cesto, severno ljubljansko obvoznico, železniško progo Ljubljana – Jesenice in železniško progo Ljubljana - Kamnik*

Mestna občina Ljubljana je pristopila k izvedbi Strategije prostorskega razvoja občine in Prostorskega reda občine, v sklopu katerih bodo izvedene tudi prometne študije in preveritve obstoječega in dosedanjega načrtovanega prometnega omrežja, med drugim tudi omrežja v obravnavanem območju. Dosedanje ugotovitve v strokovnih podlagah potrjujejo, da je sedanje prometno omrežje z nekaterimi izboljšavami (podaljšanje Alešovčeve ceste do Litostrojske ceste, podaljšek Litostrojske ceste do Verovškove ceste) ustrezno za prevzem in distribucijo prometa iz obravnavanega območja. V nadaljnjih fazah strateških preveritev bodo predlagane morebitne dodatne ureditve prometne infrastrukture, ki pa bodo predmet drugih prostorskih izvedbenih aktov.

OBRAZLOŽITEV SPREMEMB OZ. DOPOLNITEV ODLOKA

(1) Zaradi upoštevanja gradnje Alešovčeve ceste in delitev na zavezance v predmetnem območju in območju Litostroj – sever (75%) ter MOL (25%), zadnjih podatkov o gradnji komunalne infrastrukture, potrjenih s strani upravljavcev komunalne infrastrukture v MOL, zadnjih podatkov v pripadajočem prostorskem aktu (faza predloga), upoštevanja korigiranih gradbenih parcel predvsem obstoječih objektov in njihovih prizidkov ter upoštevanje obstoječih objektov, ki se rušijo, v izračunu, so bili v odloku popravljeni vsi členi, ki opredeljujejo stroške (5., 8., 9. in 10. člen).

(2) V 10. členu je dodan nov drugi odstavek, ki omogoča odmero komunalnega prispevka po uradni dolžnosti zaradi izboljšanja stopnje komunalne opremljenosti območja za obstoječe objekte in spremembe namembnosti objektov.

(3) Zaradi možnosti, da pride do odstopanj v površinah gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin glede na površine, za katere so izračunani obračunski stroški, se:

- v 9. členu osnutka odloka doda 1. odstavek s stroški na enoto gradbene parcele in neto tlorisne površine ter
- v 12. členu drugi in tretji odstavek, ki omogoča, da se ob povečanju površin (gradbenih parcel in/ali neto tlorisnih površin) obračunski stroški iz 10. člena 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. V primeru, da bodo te površine manjše, pa se obračunski stroški določeni v tem odloku ne zmanjšajo, saj se obseg infrastrukture, ki jo moramo zgraditi za funkcioniranje objekta ne zmanjša, ampak ostane isti, saj se infrastrukturo gradi za tisto maksimalno zmogljivost in obseg objekta, ki je določen v pripadajočem prostorskem aktu.

(4) Zaradi upoštevanja zadnjih podatkov v pripadajočem prostorskem aktu (faza predloga) glede načrtovanih površin gradbenih parcel in neto tlorisnih površin, upoštevanja korigiranih gradbenih parcel predvsem obstoječih objektov in njihovih prizidkov (v osnutku so bile upoštewane prevelike površine gradbenih parcel obstoječih objektov) ter upoštevanje obstoječih objektov, ki se rušijo, v izračunu (v osnutku obstoječi objekti niso bili upoštevani, ker podatki še niso bili pridobljeni), je bil v odloku popravljen 12. člen, ki opredeljuje površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin.

(5) Zaradi redakcijskih popravkov so bili popravljeni še 6., 7., 9., 11., 13. in 14. člen.

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

5. člen

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

Komunalna infrastruktura	stroški (v SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	1.871.052.150
Vodovodno omrežje	146.857.194
Kanalizacijsko omrežje	380.264.640
Plinovodno omrežje	62.197.564
Vročevodno omrežje	157.685.275
Skupaj	2.618.056.823

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. preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah infrastrukture in obračunskih območjih.

7. člen

(1) Obračunsko območje za ceste in javno razsvetljavo, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in vročevodno omrežje je območje zazidalnega načrta.

(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.

8. člen

(1) Skupni strošek investicije iz 5. člena se razdeli na vse obstoječe in načrtovane objekte oziroma gradbene parcele znotraj obračunskega območja iz prvega odstavka 7. člena.

Prostorska enota	Ceste in javna razsvetljava (v SIT)	Kanalizacijsko omrežje (v SIT)	Vodovodno omrežje (v SIT)	Plinovodno omrežje (v SIT)	Vročevodno omrežje (v SIT)	Skupaj (v SIT)
P1	322.199.498	61.990.292	25.289.148	10.139.373	25.705.667	445.323.979
P2	170.039.273	32.321.770	13.346.229	5.286.674	13.402.948	234.396.894
P3	126.029.838	24.114.996	9.891.968	3.944.343	9.999.825	173.980.969
P4	363.962.764	75.211.967	28.567.109	12.301.962	31.188.332	511.232.133
P5	194.255.354	40.843.354	15.246.927	6.680.498	16.936.614	273.962.748
P6	409.230.748	86.049.276	32.120.152	14.074.554	35.682.265	577.156.996
P7	66.604.985	13.388.791	5.227.765	2.189.923	5.551.963	92.963.426
P8	136.313.616	28.747.166	10.699.133	4.701.998	11.920.658	192.382.572
P9	82.416.072	17.597.028	6.468.763	2.878.238	7.297.003	116.657.106
skupaj						2.618.056.823

(2) Natančnejša razdelitev stroškov iz prejšnjega odstavka znotraj posameznih prostorskih enot, je podlaga za določitev obračunskih stroškov investicije za načrtovane objekte v prostorskih enotah P1, P2, P3, P4, P5, P6 in prizidek oziroma nadzidavo v prostorskih enotah P7, P8 in P9.

Prostorska enota	obstoječi objekti (v SIT)	prizidek ali nadzidava (v SIT)	sprememba namembnosti (v SIT)	Novogradnje (v SIT)	kleti (v SIT)	skupaj (v SIT)
P1	0	0	0	381.127.548	64.196.431	445.323.979
P2	0	0	0	193.624.510	40.772.385	234.396.894
P3	0	0	0	144.921.008	29.059.962	173.980.969
P4	0	0	0	473.456.448	37.775.685	511.232.133
P5	150.578.624	20.538.924	0	102.845.200	0	273.962.748

P6	263.591.754	0	0	292.568.930	20.996.312	577.156.996
P7	66.838.485	14.707.735	0	0	11.417.206	92.963.426
P8	161.148.045	31.234.527	0	0	0	192.382.572
P9	63.788.791	36.353.418	16.514.897	0	0	116.657.106
skupaj	705.945.699	102.834.604	16.514.897	1.588.543.644	204.217.980	2.618.056.823

(3) Obstoječim objektom v obračunskem območju se poveča nivo komunalne opremljenosti. Obračunski stroški investicije v tem členu so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka obstoječim objektom v prostorskih enotah P5, P6, P7, P8, P9 in spremembo namembnosti v prostorski enoti P9. Pri določanju višine komunalnega prispevka je potrebno upoštevati že poravnane obveznosti obstoječih objektov.

9. člen

(1) Obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo se določi na podlagi obračunskega stroška ne enoto neto tlorisne površine oziroma gradbene parcele, ki je določena za obračunsko območje iz 2. odstavka 7. člena.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP (v SIT/m ²)	obračunski strošek / gradbena parcela (v SIT/m ²)
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	2.455	2.293
ODPRTE JAVNE POVRŠINE	842	804
KANALIZACIJA	735	872
VODOVODNO OMREŽJE	705	675
PLINOVODNO OMREŽJE	637	783
VROČEVODNO OMREŽJE	855	1.991
skupaj	6.229	7.419

(2) V obračunskem območju se določi obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo le za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave po posameznih prostorskih enotah. Površine kleti so upoštevane pri izračunu.

Prostorska enota	prizidek ali nadzidava (v SIT)	novogradnje (v SIT)	skupaj (v SIT)
P1	0	222.881.949	222.881.949
P2	0	97.109.507	97.109.507
P3	0	71.748.029	71.748.029
P4	0	247.177.232	247.177.232
P5	3.702.210	51.160.574	54.862.784
P6	0	142.705.775	142.705.775
P7	3.741.377	0	3.741.377
P8	6.134.160	0	6.134.160
P9	9.559.518	0	9.559.518
skupaj	23.137.265	832.783.067	855.920.332

10. člen

Vsota obračunskih stroškov iz 8. in 9. člena za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave po posameznih prostorskih enotah, je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Prostorska enota	Skupaj (v SIT brez DDV)
P1	668.205.928
P2	331.506.401
P3	245.728.999
P4	758.409.366
P5	178.246.908
P6	456.271.017
P7	29.866.318
P8	37.368.687
P9	45.912.936
<i>skupaj</i>	2.751.516.559

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 1,5, 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.

12. člen

(1) Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin po zazidalnem načrtu, z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003). Površina gradbenih parcel je povzeta po parcelaciji v zazidalnem načrtu.

(2) Za izračun na enoto mere so uporabljeni naslednji podatki o neto tlorisnih površinah (NTP) in gradbenih parcelah po posameznih prostorskih enotah. Vsi podatki so v m².

Prostorska enota	obstoječi objekti (NTP)	prizidek ali nadzidava (NTP)	sprememba namembnosti (NTP)	novogradnje (NTP)	kleti (NTP)	gradbena parcela
P1	0	0	0	28.741	13.026	9.210
P2	0	0	0	11.151	6.376	7.695
P3	0	0	0	8.238	4.480	5.803
P4	0	0	0	32.129	6.843	13.243
P5	4.150	566	0	2.834	0	14.658
P6	11.967	0	0	13.282	2.522	23.834
P7	1.697	374	0	0	783	5.110

P8	4.839	938	0	0	0	9.968
P9	2.565	1.462	664	0	0	5.231
skupaj	25.218	3.339	664	96.376	34.030	94.752

(3) Na podlagi skupnih obračunskih stroškov iz 10. člena tega odloka, neto tlorisnih površin in gradbene parcele je izdelan preračun na enoto mere po posamezni komunalni infrastrukturi.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP (v SIT/m ²)	obračunski strošek / gradbena parcela (v SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	15.575	22.040
odprte javne površine	842	804
kanalizacija	3.762	4.885
vodovodno omrežje	1.735	2.225
plinovodno omrežje	1.132	1.439
vročevodno omrežje	2.111	3.655
skupaj	25.157	35.049

13. člen

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

(2) Stroški iz 10. in 12. člena tega odloka se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1.1. 2007 do 31.12. 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 tretjega odstavka 7. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Odlok ima finančne posledice v smislu obremenitve občinskega proračuna, saj mora MOL zgraditi vso infrastrukturo po ZN, pri čemer je višina celotne investicije

3.191.638.117 SIT. Odmerjeni komunalni prispevek za nove objekte in prizidke za to območje (ki ga občina odmeri na vlogo zavezancev) bo znašal **2.237.213.096 SIT.** V primeru, da v tem območju ne bodo odmerjeni komunalni prispevki po uradni dolžnosti za obstoječe objekte in spremembe namembnosti, bo finančni učinek pomenil finančno obremenitev MOL v višini **954.425.021 SIT.**

V kolikor bo odmerjen tudi komunalni prispevek za obstoječe objekte in spremembe namembnosti objektov (ki ga občina odmeri po uradni dolžnosti zaradi izboljšanja stopnje komunalne opremljenosti območja), ki bo znašal **683.799.916 SIT,** bo skupni odmerjeni komunalni prispevek po tem programu opremljanja znašal **2.921.013.012 SIT,** finančni učinek pa pomenil finančno obremenitev MOL v višini **270.625.105 SIT.** Razliko predstavlja strošek zaradi financiranja dela izgradnje Alešovčeve ceste in pripadajočih ureditev (padavinska kanalizacija, javna razsvetljava), ki pripada območju severno od obravnavanega območja na območju nekdanje tovarne Litostroj.

Povrnitev stroškov zaradi financiranja dela izgradnje Alešovčeve ceste si lahko zagotovi MOL z odmero komunalnega prispevka v višini **425.490.103 SIT** po programu opremljanja Litostroj – severni del (ki je v fazi sprejema predloga na MS MOL), kjer je opredeljen del zneska za investicije, navedene v tem programu opremljanja zaradi delitve stroška izgradnje Alešovčeve ceste tudi na območju severno od obravnavanega območja na območju nekdanje tovarne Litostroj.

V primeru, da MOL pridobi omenjena sredstva iz prejšnjega odstavka, bo končni finančni učinek v občinskem proračunu prihodek v višini **154.864.998 SIT.**

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

**PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA ŠP 2/1
LITOSTROJ – JUŽNI DEL IN DELU OBMOČJA UREJANJA ŠR 2/1 STADION
(povzetek predloga)**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

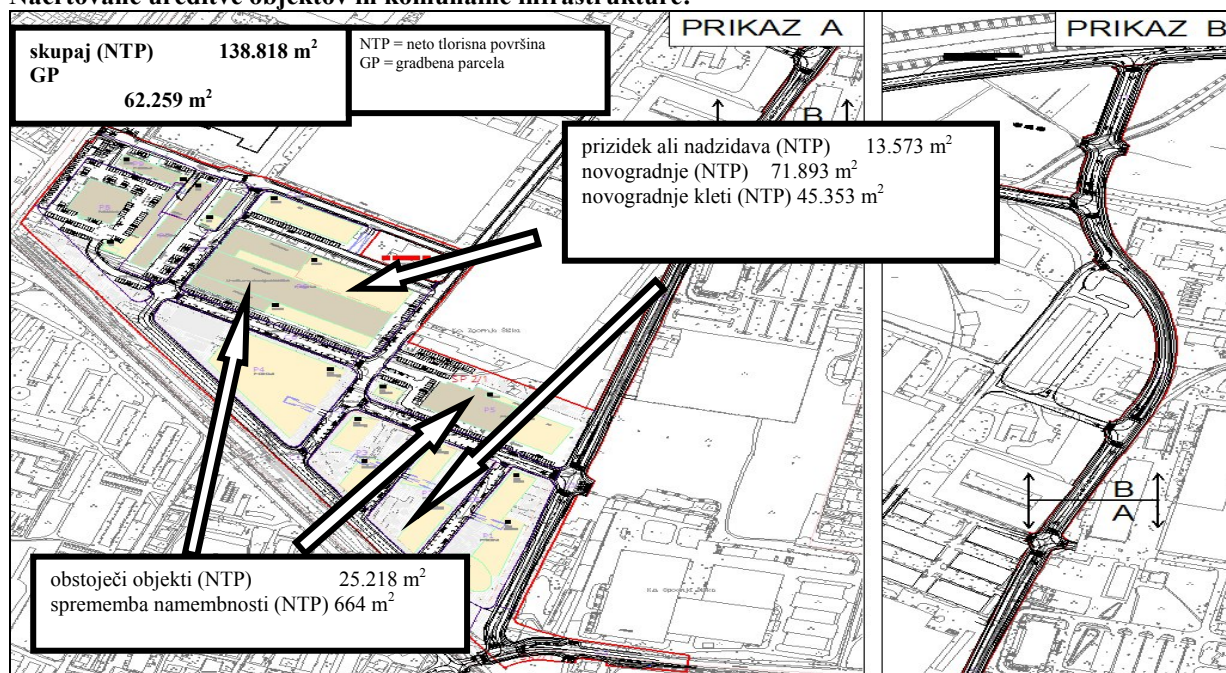
Prostorski akt:

- **Zazidalni načrt** za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj - južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion - osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, september 2005

Strokovne podlage:

- **Strokovne podlage za gradnjo javne infrastrukture na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj –južni del in delu območja urejanja ŠR 2/1:**
 - 9/1 NAČRT VODOVODA, projektant: JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. načrta: 2297V,
 - 9/2 NAČRT KANALIZACIJE, projektant: JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. načrta: 2974K,
 - 9/3 NAČRT VROČEVODNEGA IN PLINOVODNEGA OMREŽJA, proj.: Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta: R-37-D/2006, R-101-P/2,
 - 9/4 NAČRT ELEKTROENERGETSKEGA OMREŽJA, projektant: Elektro Ljubljana d.d., št. načrta: ELR2-662/06,
 - 9/5 NAČRT JAVNE RAZSVETLJAVE, projektant: JRS d.d., Ljubljana, št. načrta: 11-30-1895/1965,
 - 9/6 NAČRT TELEKOMUNIKACIJSKEGA OMREŽJA, projektant: Novera d.o.o., št. načrta: 05-017-011.
- Izgradnja javnega vodovoda in kanalizacije na delu območja ŠP 2/1 – Litostroj – sever (ureditveno območje ŠP 2/1 – Litostroj, ŠR 2/1 – Aleševčeva cesta), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta 2351 V, 3039K.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:



Stroški investicije v novo komunalno infrastrukturo:

INVESTICIJA V NOVO INFRASTRUKTURO	Strošek investicije (v SIT brez DDV)
ceste in javna razsvetljava	2.634.985.397
vodovodno omrežje	103.441.875
kanalizacijsko omrežje	273.125.470
plinovodno omrežje	19.066.500
vročevodno omrežje	161.018.875
javne površine	0
skupaj	3.191.638.117

RAZDELITEV INVESTICIJE V NOVO INFRASTRUKTURO	Strošek investicije (v SIT brez DDV)
obstoječi objekti	669.001.649
sprememba namembnosti	14.798.268
prizidek ali nadzidava	384.254.689
novogradnje	1.087.754.769
novogradnje - kleti	321.937.639
MOL (drugi viri)	713.891.104
skupaj	3.191.638.117

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova infrastruktura	obračunski strošek - obstoječa infrastruktura	skupaj komunalni prispevek območja OLN (v SIT brez DDV)
novogradnje, prizidave in nadzidave	1.793.947.097	443.265.999	2.237.213.096

Razlika do investicije v novo infrastrukturo:

Investicija v vso novo infrastrukturo (obveznost MOL)	(-) 954.425.021
Odločba po uradni dolžnosti za izboljšanje kvalitete komunalne infrastrukture za obstoječe objekte in spremembo namembnosti (prihodek MOL)	683.799.916
Del odmere komunalnega prispevka za Litostroj sever (prihodek MOL)	425.490.103