



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: 350-18/2006-1
Datum: 22. 5. 2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule-Praprotnikova, CS 10/49 Vožarski pot, in CT 56 Karlovška
- 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
- PRISTOJNO DELOVNO**
TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:**
- Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA.**

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:
- Osnutek Odloka z obrazložitvijo

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 DEL OBMOČJA UREJANJA
CS 10/1 TRIBUNA**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim lokacijskim načrtom za dele območja urejanja CS10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule-Praprotnikova, CS 10/49 Vožarski pot in CT56 Karlovška (v nadaljevanju občinski lokacijski načrt), sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje USZ Inženiring d.o.o., Malgajeva 13, Ljubljana.

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	42.599.864
Vodovodno omrežje	7.072.702
Kanalizacijsko omrežje	41.140.561
Plinovodno omrežje	12.365.403
Javne površine	6.987.375
Skupaj	110.165.905

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 občinskega lokacijskega načrta.

(2) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

2. Obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo

8. člen

Obračunski stroški investicije so enaki skupnim stroškom investicije iz 5. člena.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje, ceste z javno razsvetljavo ter javne površine.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0	13.094.940	13.094.940
Vodovodno omrežje	0	3.761.629	3.761.629
Kanalizacijsko omrežje	0	2.211.073	2.211.073
Plinovodno omrežje	0	1.916.810	1.916.810
Javne površine	1.351.356	0	1.351.356
Skupaj	1.351.356	20.984.453	22.335.809

(2) Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je upoštevana obstoječa opremljenost območja in višina investicije v novo infrastrukturo.

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

Vsota obračunskih stroškov iz 8. člena in 9. člena so skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za obravnavano območje.

Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna infrastruktura	Stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	55.694.805
Vodovodno omrežje	10.834.331
Kanalizacijsko omrežje	43.351.634
Plinovodno omrežje	14.282.213
Javne površine	8.338.731
Skupaj	132.501.714

5. Podrobnejša merila

11. člen

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

(2) Faktor dejavnosti za stanovanjske stavbe in stavbe splošnega družbenega pomena je 1. Faktor dejavnosti za tiste dele kletnih etaž v stavbah, razen za eno ali dvostanovanjske stavbe, ki so namenjeni parkiranju in tehničnim površinam, je 0,5, pri čemer se za te površine določi obračunske stroške le za ceste in javno razsvetljavo (dovoz) ter vodovodno omrežje (požarna varnost). Pri določanju faktorja dejavnosti stavb se uporablja enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI.

(3) Olajšav za zavezance ni.

6. Gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta

12. člen

(1) Podatki o gradbeni parceli in načrtovanih neto tlorisnih površinah so povzeti po občinskem lokacijskem načrtu. Gradbena parcela novih objektov je skupaj 4.268 m², neto tlorisnih površin nad terenom je 9.130 m², neto tlorisnih površin kleti je 6.640 m².

(2) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo v 9. členu se v primeru gradnje na obstoječih zazidanih gradbenih parcelah upošteva le povečanje gradbene parcele ali neto tlorisnih površin objektov.

(3) Območju se gradbena parcela ne spremeni, neto tlorisne površine objekta se povečajo za 4.300 m² uporabnih površin in 6.640 m² kleti.

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
osnutka Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA

1 PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- 139. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03), ki določa, da se opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo izvaja na podlagi programa opremljanja;
- 141. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da program opremljanja sprejme pristojni občinski organ;
- 19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), ki določa, da program opremljanja mora biti sprejet v obliki odloka;
- določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki opredeljuje, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana;
- določila Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04), ki opredeljuje merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je izdelan za izgradnjo komunalne in energetske infrastrukture za območje urejanja CS 10/1 TRIBUNA v Mestni občini Ljubljana, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega objekta s spremljajočimi programi ter pripadajočo zunanjo ureditvijo vključno s komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo.

S programom opremljanja zemljišč za gradnjo se uskladi gradnjo objektov ter gradnjo komunalne in energetske infrastrukture, podrobneje se določijo roki gradnje komunalne infrastrukture in pogoji priključevanja ter tehnični pogoji in finančna konstrukcija opremljanja. Program opremljanja je izhodišče za obračun komunalnega prispevka, ki ga mora investitor poravnati v fazi izdaje gradbenega dovoljenja oz. je podlaga za sklenitev urbanistične pogodbe v zvezi z opremljanjem zemljišč za gradnjo.

Območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja na južnem robu mestnega središča Ljubljane, pod Grajskim hribom, na Prulah.

Obsega severni del območja urejanja z oznako CS 10/1 Tribuna ter prometne površine obodnih ulic, Zvonarske in Tesarske na vzhodni oziroma zahodni strani območja, ki se nahajajo v območjih urejanja z oznakami CS 10/6 Prule - KS, CS 1/49 Zvonarska, CS 10/2 Prule - Praprotnikova. Na severni strani vključuje površine do pločnika ob Karlovški cesti, ki so v območju urejanja z oznako CT 56 Karlovška cesta.

Območje je pozidano. Večino površin zasedajo proizvodni objekti nekdanje tovarne vozičkov Tribuna z raznimi prizidki, nadstrešnicami in drugimi provizoričnimi objekti. V osrednjem delu so garaže in ograjeno makadamsko parkirišče. Območje je degradirano in trenutno zapuščeno. Na severozahodni strani ob Zvonarski ulici se nahaja otroški vrtec, ki na tej lokaciji opušča delovanje.

Novi lastnik površin je podjetje SGP Kraški zidar, ki želi porušiti vse obstoječe objekte v obravnavanem območju in zgraditi stanovanjski kompleks s poslovnim programom.

Območje je namenjeno pretežno stanovanjski gradnji. Severni del objekta v pritličju proti Karlovški cesti in proti Zvonarski ulici je namenjen javnim oziroma poslovnim programom, pritličje proti notranjemu dvorišču pa je lahko namenjeno poslovnim programom.

Kletni prostori so namenjeni parkirnim površinam za potrebe stanovalcev ter zaposlenih in obiskovalcev v ureditvenem območju. V kletnih etažah objektov so locirane tudi shrambe in kolesarnice, tehnični in energetski prostori ter prostori za zbiranje odpadkov.

V območju je predvidena gradnja štirih med seboj povezanih objektov A, B, C in D. Objekta A in B ležita vzporedno s Karlovško cesto, na njiju sta v prečni smeri položena objekta C in D. Objekta A in B tvorita v spodnjih etažah odprt prostor v smeri vzhod – zahod, v zgornjih etažah se z objektoma C in D prostor odpira v smeri sever – jug s pogledom na Grajski hrib.

Predvidena je ureditev ploščadi ob Karlovški cesti, notranjega dvorišča, internih vrtov na zunanji strani dela objekta B in teras na delih objektov A in B.

Zazidalna zasnova je razvidna iz kartografskih delov občinskega lokacijskega načrta - »Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja, - nivo kleti in - prikaz strehe« (listi št. 3.1, 3.2, 3.3).

Po predlogu občinskega lokacijskega načrta je potrebna izgradnja naslednje komunalne infrastrukture:

- (a) prometna infrastruktura in javna razsvetljava:
 - na obravnavanem ureditvenem območju so predvidene: razširitev Tesarske ulice, ureditev parkirišč in vozišča na Prijateljevi ulici, ureditev Zvonarske ulice ter nova javna razsvetljava
 - druge javne površine – ureditev javne zelenice med gradbeno parcelo objekta in Karlovško cesto
- (b) komunalna infrastruktura:
 - gradnja kanalizacije (kanali O1, O2 in O3)
 - gradnja vodovoda (v Prijateljevi in Tesarski ulici),
- (c) energetska infrastruktura:
 - demontaža starega in gradnja plinovoda DN100 v Zvonarski ulici ter delna demontaža in gradnja novega plinovoda na odseku Zvonarska ulica – Vožarski pot

Razvoj in izgradnja omrežja za distribucijo električne energije in telekomunikacijskega omrežja so v dokumentu le prikazani, niso pa upoštevani v obračunskih stroških, na podlagi katerih se v končni fazi odmerja komunalni prispevek posameznim zavezancem. Kot državni gospodarski javni infrastrukturi ne moreta biti predmet odmere komunalnega prispevka, ki se lahko odmerja le za infrastrukturo, ki je v pristojnosti lokalnih skupnosti.

S programom opremljanja zemljišč za gradnjo se uskladi gradnjo objektov ter gradnjo gospodarske javne infrastrukture, podrobneje se določijo roki gradnje gospodarske javne infrastrukture in pogoji priključevanja ter tehnični pogoji in finančna konstrukcija opremljanja.

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka, ki ga mora/jo investitor/ji poravnati v fazi izdaje gradbenega dovoljenja oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe med občino in investitorjem v zvezi z opremljanjem zemljišč za gradnjo.

3 POGLAVITNE REŠITVE

3.1 Podlage za izdelavo programa opremljanja

Načrtovani prostorski izvedbeni akti za obravnavano območje

Občinski lokacijski načrt za dele območja urejanja CS10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule-Praprotnikova, CS 10/49 Vožarski pot in CT56 Karlovška – predlog

Projektna dokumentacija in ostale strokovne podlage

- Variantne rešitve zazidave območja (LUZ, 2002),
- Študija hrupa (Zvok, 2002),
- Geološko poročilo (ZRMK, 2002),
- Prometna študija napajanja območja urejanja CS 10/1 Tribuna (City studio, 2004)
- Zazidalna zasnova za območje urejanja CS10/1 Tribuna- variantne rešitve, City Studio, (maj 2004)
- Osnutek zazidalnega načrta za območje urejanja CS 10/1 Tribuna z analizo območja urejanja in variantnimi rešitvami zazidave območja (LUZ, 2002)
- Dopolnitev posebnih strokovnih podlag za izdelavo OLN za območje urejanja CS 10/1 Tribuna z usmeritvami za posege v prostor (City studio, marec 2005)
- Idejna zasnova urbanizma za območje urejanja CS10/1 Tribuna, varianta 4 (City studio, februar 2005)
- Elaborat geodetske izmere, LUZ (maj 2005)
- Idejne zasnove arhitekture in zunanje ureditve za območje Tribune (API, junij 2005),
- Idejne zasnove elektroenergetskega napajanja za območje Tribune (Elektro Ljubljana, maj 2005),
- Idejne zasnove javne razsvetljave za območje Tribune (JRS Ljubljana, junij 2005),
- Projektna naloga rekonstrukcije vodovoda in kanalizacije za območje Tribune (Vodovod-Kanalizacija, junij 2005),
- Idejna zasnova plinovodnega omrežja za območje Tribune (Energetika Ljubljana, junij 2005),
- Ocena o vplivih na okolje za območje Tribune za potrebe sprejetja OLN (E- net okolje, junij 2005).
- Idejna zasnova telekomunikacijskega omrežja za območje Tribune (Dekatel, junij 2005)

3.2 Podatki o načrtovanih objektih

Podatki o načrtovanih bruto etažnih površinah (BEP) in velikosti gradbenih parcel so povzeti po predlogu občinskega lokacijskega načrta. Neto tlorisne površine (NTP) so iz BEP določene na podlagi faktorja 0,83.

BRUTO ETAŽNE POVRŠINE (m ²) brez kleti	11.000
NETO POVRŠINA (m ²) brez kleti	9.130
BRUTO POVRŠINA kleti (m ²)	8.000

NETO POVRŠINA kleti (m ²)	6.640
GRADBENA PARCELA	4.268

3.3 Načrtovana komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju urejanja bo zagotovljena naslednja infrastruktura:

- vse prometne ureditve (ceste, hodniki za pešce, zelenice, kolesarske steze, parkirišča, peš poti) in javna razsvetljava
- kanalizacija,
- vodovod,
- plinovod
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje in CATV,

Investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo

Investicije zajemajo stroške gradnje komunalne infrastrukture. Vsi stroški so v SIT in ne zajemajo DDV.

V sklopu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je v pristojnosti občine MO Ljubljana, se bo na ureditvenem območju zagotavljala ureditev naslednje infrastrukture:

- cestno omrežje in zunanje ureditve
- vodovod
- kanalizacija
- plinovod

Na obravnavanem ureditvenem območju potekajo Karlovška cesta ter ulice Tesarska, Zvonarska in Prijateljeva.

Vodovodno in kanalizacijsko omrežje bo urejeno po Projektni nalogi rekonstrukcije vodovoda in kanalizacije za območje Tribune (Vodovod- Kanalizacija, junij 2005).

Za zagotovitev požarne varnosti na obravnavanem območju je potrebno obnoviti vodovoda dimenzije DN 80mm v Prijateljevi in Tesarski ulici. Za priključevanje objektov na vodovodno omrežje je treba rekonstruirati obstoječa vodovoda LŽ DN 80 po Prijateljevi in Tesarski ulici in omrežje dopolniti z novim vodovodom NL DN 100. Vodovod po Prijateljevi ulici bo potekal v isti trasi, spremenjeno bo le mesto priključitve na vodovod v Zvonarski ulici za približno 1 meter. Vodovod po Tesarski ulici bo potekal v isti trasi od Karlovške ceste do konca bloka, kjer bo zaključen s hišnim hidrantom. Zamenjati bo treba obstoječi vodovod NL DN 100 na Zvonarski ulici. Na mestu priključitve na Karlovško naj se predvidi combi 3 armatura.

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem in s hidranti na Zvonarski in Tesarski ulici ter na Karlovški cesti. V objektu je tudi notranje hidrantno omrežje.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne in padavinske vode na obravnavanem območju je potrebno obnoviti kanala, ki potekata v Prijateljevi in Tesarski ulici. Sistemska zasnova kanalizacijskega omrežja ostane v mešanem sistemu. Obnovi se kanalizacija po Tesarski in

Prijateljevi ulici. Na Zvonarski ulici se med Prijateljevo in Karlovško cesto kanal poglobi. Na Tesarski ulici se na odseku od jaška J3 do J6 v dolžini 108 metrov zgradi kanal O2 premera DN 400-300. Na Prijateljevi ulici se na odseku od jaška J5 do J6 v dolžini 64 metrov zgradi kanal O3 premera DN 300-400. Na Zvonarski ulici se na odseku od jaška J1 do J2 v dolžini 97 metrov zgradi na globlji niveleti kanal O1 premera DN 400. Trase predvidenih kanalov bodo potekale vzporedno z ostalimi komunalnimi vodi. Nivelete kanalov O1 in O2 omejujeta koti dna jaškov J2 in J6. Niveleta kanala O3 je določena z jaškom J6 in z obstoječimi priključki ter požiralniškimi zvezami. Pri projektiranju in izgradnji predvidenih vodov je treba upoštevati odmike skladno z internim pravilnikom JP VO-KA.

Osnova za urejanje plinovoda je Idejna zasnova plinovodnega omrežja za območje Tribune (Energetika Ljubljana, junij 2005). Objekti se priključijo na omrežje zemeljskega plina za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, kuhe, tehnologije in hlajenja. Glavni plinovod JE 150 N 14260 bo treba med Prijateljevo ulico ter Plinovodom JE 150 N 14261 nivojsko prilagoditi Zvonarski ulici in ga povečati na dimenzijo DN 200. V času gradnje bo potrebno zaradi oskrbe objektov ob Vožarskem potu zgraditi začasno povezavo DN 150 na plinovod JE 150 N 14230 in sicer v višini sedanje navezave trase JE 150 N 14260 in JE 150 N 14230. Vse povezave in povečave plinovodov se lahko izvedejo v času izven ogrevalne sezone. Plinovod PE 110 N 14261 bo povečan med Zvonarsko ulico ter novo povezavo DN 150 na plinovod JE 150 N 14230. plinovod JE 150 N 14260 bo na severozahodnem delu Karlovške ceste prekinjen in prevezan na novi povečan plinovod DN 150 N 14261.

4 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

4.1 Skupni stroški investicije

4.1.1 Stroški gradnje in opreme po posamezni komunalni infrastrukturi

Stroški gradnje in opreme nove infrastrukture, ki se delijo med investitorje gradnje na obravnavanem območju oziroma zavezanca za plačilo komunalnega prispevka so naslednji:

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota SIT	strošek SIT (brez DDV)	OBRAČUNSKO OBMOČJE	
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7	faktor	strošek

STROŠKI GRADNJE IN OPREME PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

	Tesarska ulica - razširitev	m ²	1.117	15.000	16.755.000	1	16.755.000
	Zvonarska ulica - ureditev	m ²	577	15.000	8.655.000	1	8.655.000
	Intervencijska cesta	m ²	298	10.000	2.980.000	1	2.980.000
	Nova javna razsvetljava	skupaj	-	-	3.100.000	1	3.100.000
11	stroški gradnje in opreme				31.490.000		31.490.000

2 DRUGE JAVNE POVRŠINE

	Ureditev javnih površin ob Karlovški cesti	m ²	392	8.000	3.136.000	1	3.136.000
21	stroški gradnje in opreme				3.136.000		3.136.000

3 KANALIZACIJA

	Kanal O1, DN400	m	97	140.000	13.580.000	1	13.580.000
	Kanal O2, DN 400	m	82	140.000	11.480.000	1	11.480.000
	Kanal O2, DN 300	m	26	130.000	3.380.000	1	3.380.000
	Kanal O3, DN400	m	43	140.000	6.020.000	1	6.020.000
	Kanal O3, DN300	m	21	130.000	2.730.000	1	2.730.000
31	stroški gradnje in opreme				37.190.000		37.190.000

4 VODOVODNO OMREŽJE

	NL DN 100 v Prijateljovi ulici	m	97	40.000	3.880.000	1	3.880.000
	NL DN 100 v Tesarski ulici	m	60	40.000	2.400.000	1	2.400.000
41	stroški gradnje in opreme				6.280.000		6.280.000

5 PLINOVODNO OMREŽJE

	Zvonarska ulica - demontaža plinovoda	m	85	10.000	850.000	1	850.000
	Zvonarska ulica - gradnja novega plinovoda	m	85	76.500	6.502.500	1	6.502.500
	Zvonarska ulica - Vožarski pot (delna demontaža plinovoda)	m	35	10.000	350.000	1	350.000
	Zvonarska ulica - Vožarski pot, gradnja novega plinovoda s povezavami na plinovod na Karlovški cesti	m	58	56.500	3.277.000	1	3.277.000
51	stroški gradnje in opreme				10.979.500		10.979.500

skupaj stroški gradnje in opreme	89.075.500
---	-------------------

4.1.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

šifra stroška	aktivnost	%	enota mere	količina	cena/enota SIT	strošek SIT (brez DDV)
1	2	3	5	6	7	8 = 6 x 7

STROŠKI INVESTICIJE

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA						
11	stroški gradnje in opreme					
111	ceste					28.390.000
112	javna razsvetljava					3.100.000
12	projektna in tehnična dokumentacija	7%				2.204.300
13	stroški priprave zemljišča					0
14	odškodnina za zemljišče, služnosti		m ²	187	36.000	6.717.600
15	geodetska dokumentacija					0
16	druga dokumentacija					353.520
17	stroški realizacije investicije					0
18	stroški financiranja					0
19	organizacija izvedbe del	4,5%				1.834.444
1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA					42.599.864

2 DRUGE JAVNE POVRŠINE					
21	stroški gradnje in opreme				3.136.000
22	projektna in tehnična dokumentacija	7%			219.520
23	stroški priprave zemljišča				0
24	odškodnina za zemljišče, služnosti		m ²	95	36.000
25	geodetska dokumentacija				0
26	druga dokumentacija				35.206
27	stroški realizacije investicije				0
28	stroški financiranja				0
29	organizacija izvedbe del	4,5%			165.849
SKUPAJ DRUGE JAVNE					
2 POVRŠINE					6.987.375
4 KANALIZACIJA					
41	stroški gradnje in opreme				37.190.000
42	projektna in tehnična dokumentacija	5%			1.859.500
43	stroški priprave zemljišča				0
44	odškodnina za zemljišče, služnosti				0
45	geodetska dokumentacija				0
46	druga dokumentacija				417.511
47	stroški realizacije investicije				0
48	stroški financiranja				0
49	organizacija izvedbe del	4,5%			1.673.550
4 SKUPAJ KANALIZACIJA					41.140.561
5 VODOVODNO OMREŽJE					
51	stroški gradnje in opreme				6.280.000
52	projektna in tehnična dokumentacija	7%			439.600
53	stroški priprave zemljišča				0
54	odškodnina za zemljišče, služnosti				0
55	geodetska dokumentacija				0
56	druga dokumentacija				70.502
57	stroški realizacije investicije				0
58	stroški financiranja				0
59	organizacija izvedbe del	4,5%			282.600
5 SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE					7.072.702
7 PLINOVODNO OMREŽJE					
71	stroški gradnje in opreme				10.979.500
72	projektna in tehnična dokumentacija	7%			768.565
73	stroški priprave zemljišča				0
74	odškodnina za zemljišče, služnosti				0
75	geodetska dokumentacija				0
76	druga dokumentacija				123.261
77	stroški realizacije investicije				0
78	stroški financiranja				0
79	organizacija izvedbe del	4,5%			494.078
7 SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE					12.365.403

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	42.599.864
2	SKUPAJ DRUGE JAVNE POVRŠINE	6.987.375
3	SKUPAJ KANALIZACIJA	41.140.561
4	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	7.072.702
5	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE	12.365.403

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE**110.165.905**

Vsi stroški so v SIT brez DDV.

4.2 Obračunski stroški investicije in drugi viri financiranja

Obračunski stroški investicije so enaki skupnim stroškom investicije.

4.3 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Podatki o objektih in gradbeni parceli, upoštevanje posebnih meril in pogojev za izračun:

NAČRTOVANI OBJEKT**POSEBNA
MERILA**

Površina gradbene parcele

4.268 m²

Razmerje:

Parcela

0,3

Neto tlorisna površina objekta

9.130 m²

NTP

0,7

Neto tlorisna površina kleti in tehničnih površin

6.640 m²Faktor
dejavnosti:Objekt
Kleti in tehnične
površine

1,0

0,5

Opremljenost s komunalno infrastrukturo (1 – DA, 2 – NE):

OPREMLJENOST S KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

Komunalna infrastruktura	Vodovod (VO)	Kanalizacija (KA)	Plinovod (PL)	Daljinsko ogrevanje (DO)	Ceste in javna razsvetljava (CE)	Odperte javne površine (JP)
Objekt - sekundar	1	1	1	0	1	1
Objekt - primar	1	1	1	0	1	1
Klet - sekundar	1	0	0	0	1	0
Klet - primar	1	0	0	0	1	0

Izračun celotnih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo – brez upoštevanja obstoječega stanja objektov in gradbene parcele:

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SEKUNDARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	4.208.168	8.782.118	1.773.061	0	19.791.089	4.825.459	39.379.896

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	7.010.750	5.811.182	5.072.060	0	24.331.617	6.413.052	48.638.660

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	11.218.917	14.593.300	6.845.121	0	44.122.707	11.238.511	88.018.556

Celotno območje je že bilo pozidano oziroma so na območju že obstoječe gradbene parcele. Zato je v izračunu obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo potrebno upoštevati le razliko med obstoječo in novo gradbeno parcelo in razliko med obstoječimi in novimi neto tlorisnimi površinami objektov.

Gradbene parcele obstoječih objektov obsegajo celotno gradbeno parcelo novih objektov, zato je razlika med obstoječo in novo gradbeno parcelo enaka nič.

Po podatkih rušitev obstoječih objektov je obstoječih NTP površin objektov 4.830m². Podatek je preverjen tudi s podatki v katastru stavb in zemljiškem katastru.

Načrtovani objekt ima 9.130 m² NTP, rušeni objekti imajo skupno 4.830 m², razlika 4.300 m² za neto tlorisne površine nad terenom je upoštevana pri določitvi obračunskega stroška za obstoječo komunalno infrastrukturo. NTP kleti novih objektov se upoštevajo v celoti.

Upoštevana razlika gradbene parcele in NTP objektov za končni izračun:

RAZLIKA NOVO - OBSTOJEČE

POSEBNA MERILA

Površina gradbene parcele

0 m²

Razmerje:

Parcela

0,3

Neto tlorisna površina objekta

4.300 m²

NTP

0,7

Neto tlorisna površina kleti in tehničnih površin

6.640 m²

Faktor dejavnosti:

Objekt

1,0

Kleti in tehnične površine

0,5

Izračun na podlagi razlike obstoječe – nove gradbene parcele in NTP objektov:

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SEKUNDARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	1.718.942	2.387.552	465.111	0	8.173.495	1.351.356	14.096.455

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	3.761.629	2.211.073	1.916.810	0	13.094.940	2.535.527	23.519.980

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	5.480.571	4.598.625	2.381.921	0	21.268.435	3.886.883	37.616.436

Obrazložitev:

Zaradi novih prostorskih ureditev in potreb po dodatnih kapacitetah komunalne infrastrukture, se v obravnavanem območju razširi oziroma dogradi sekundarno komunalno infrastrukturo. Stroški investicije nastanejo samo zaradi novih prostorskih ureditev zato jih v celoti nosijo zavezanci v obravnavanem območju.

Sekundarna komunalna infrastruktura se priključuje tudi na obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo, zaradi česar bi obravnavano območje lahko nosilo tudi stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo. Ker pa stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi presegajo obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo območju OLN ne določijo.

Glede na to, da v obravnavanem območju ni investicij v novo primarno komunalno infrastrukturo in se načrtovano območje navezuje na primarno omrežje komunalne infrastrukture v MOL, območje OLN v celoti krije tudi obračunske stroške za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo. Izjema je ureditev javnih površin ob Karlovški cesti, ki so zaradi primarnega pomena Karlovške ceste, definirane kot primarne. V tem primeru se območju pripiše le obračunske stroške za obstoječe sekundarne javne površine.

Celotni obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo (z upoštevanjem obstoječih objektov in gradbene parcele) in obračunski strošek investicije:

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	STROŠEK ZA OBSTOJEČ PRIMAR (a)	STROŠEK ZA OBSTOJEČ SEKUNADAR (b)	SKUPAJ (a + b)	OBRAČUNSKI STROŠEK INVESTICIJE
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	13.094.940	8.173.495	21.268.435	42.599.864
VODOVODNO OMREŽJE	3.761.629	1.718.942	5.480.571	7.072.702
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	2.211.073	2.387.552	4.598.625	41.140.561
VROČEVODNO OMREŽJE	0	0	0	0
PLINOVODNO OMREŽJE	1.916.810	465.111	2.381.921	12.365.403
JAVNE POVRŠINE	2.535.527	1.351.356	3.886.883	6.987.375
skupaj	23.519.980	14.096.455	37.616.436	110.165.905

Na podlagi investicije v novo infrastrukturo določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo:

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	STROŠEK ZA OBSTOJEČ PRIMAR (a')	STROŠEK ZA OBSTOJEČ SEKUNADAR (b')	SKUPAJ (a' + b')
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	13.094.940	0	13.094.940
VODOVODNO OMREŽJE	3.761.629	0	3.761.629
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	2.211.073	0	2.211.073
VROČEVODNO OMREŽJE	0	0	0
PLINOVODNO OMREŽJE	1.916.810	0	1.916.810
JAVNE POVRŠINE	0	1.351.356	1.351.356
skupaj	20.984.453	1.351.356	22.335.809

Stroški iz zgornje preglednice se upoštevajo pri določitvi skupnih obračunskih stroškov za obravnavano območje OLN, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka zavezancem v območju.

Skupni obračunski stroški obravnavanega območja OLN, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka so v naslednji preglednici. Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz prejšnjega poglavja in obračunskih stroškov investicije iz programa opremljanja.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	OBRAČUNSKI STROŠEK INVESTICIJE	SKUPAJ OBRAČUNSKI STROŠEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	SKUPAJ
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	42.599.864	13.094.940	55.694.805
VODOVODNO OMREŽJE	7.072.702	3.761.629	10.834.331
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	41.140.561	2.211.073	43.351.634
VROČEVODNO OMREŽJE	0	0	0
PLINOVODNO OMREŽJE	12.365.403	1.916.810	14.282.213
JAVNE POVRŠINE	6.987.375	1.351.356	8.338.731
skupaj	110.165.905	22.335.809	132.501.714

4.4 Skupni obračunski stroški

Vsota obračunskih stroškov investicije in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo so skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za obravnavano območje.

Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna infrastruktura	Stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	55.694.805
Vodovodno omrežje	10.834.331
Kanalizacijsko omrežje	43.351.634
Plinovodno omrežje	14.282.213
Javne površine	8.338.731
Skupaj	132.501.714

4.5 Zaključek

Komunalni prispevek se določi na podlagi skupnih obračunskih stroškov. Obračunski stroški za obravnavano območje znašajo 132.501.714 SIT (brez DDV). Strošek investicije v novo komunalno infrastrukturo se v celoti pokrije s plačilom komunalnega prispevka zavezancev v obravnavanem območju.

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