



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: 350-53/2005-9
Datum: 22.5.2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** **Predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CO 2/26 – Opera**
- 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, Marko Fatur, univ.dipl.inž.gradb., LUZ d.d., Ljubljana
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** **Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CO 2/26 – Opera.**

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 DEL OBMOČJA UREJANJA CO 2/26 - OPERA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja CO 2/26 - Opera (v nadaljevanju občinski lokacijski načrt), sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, 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	Skupni strošek investicije (SIT brez DDV)
Daljinsko ogrevanje	24.460.800

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) Območje investicije za gradnjo komunalne infrastrukture iz 5. člena je gradbena parcela načrtovanega objekta Opere.

(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 strošek investicije je enak skupnemu strošku investicije iz 5. člena.

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	5.027
vodovodno omrežje	675	1.093
kanalizacijsko omrežje	872	2.900
vročevodno omrežje	1.991	1.180
plinovodno omrežje	783	613
javne površine	804	1.528

komunalna infrastruktura	strošek na m ² neto tlorsnih površin za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT/m ²)	strošek na m ² neto tlorsnih površin za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	2.455	1.532
vodovodno omrežje	705	322
kanalizacijsko omrežje	735	793
vročevodno omrežje	855	242
plinovodno omrežje	637	155
javne površine	842	449

(2) Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
ceste in javna razsvetljava	11.373.266	7.899.284	19.272.549
vodovodno omrežje	3.270.766	1.669.265	4.940.030
kanalizacijsko omrežje	3.273.037	3.970.143	7.243.180
daljinsko ogrevanje	4.028.030	1.278.140	5.306.170
plinovodno omrežje	2.843.398	784.232	3.627.630
javne površine	3.709.710	2.221.856	5.931.566
skupaj	28.498.207	17.822.919	46.321.126

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

Vsota posameznih obračunskih stroškov investicije iz 8. člena in 9. člena so skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za obravnavano območje in znašajo po posamezni komunalni infrastrukturi:

komunalna infrastruktura	Skupaj (SIT brez DDV)
ceste in javna razsvetljava	19.272.549
vodovodno omrežje	4.940.030
kanalizacijsko omrežje	7.243.180
daljinsko ogrevanje	29.766.970
plinovodno omrežje	3.627.630
javne površine	5.931.566
skupaj	70.781.926

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. Faktor dejavnosti za tehnične površine objekta je 0,5.
- (3) Olajšav za zavezance ni.

6. Gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta

12. člen

- (1) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se upošteva le povečanje neto tlorisnih površin obstoječega objekta Opere in Vile Piccoli v velikosti 5987,77 m² za uporabne in komunikacijske površine novega dela in 666,65 m² za tehnične površine novega dela. Skupne neto tlorisne površine objekta Opere po dozidavi bodo 10.529,47 m².
- (2) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se upošteva le povečanje gradbene parcele obstoječega objekta Opere in Vile Piccoli v velikosti 742 m². Skupna površina povečane gradbene parcele objekta Opere bo 5.492 m².
- (3) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta večje od navedenih v prvih dveh odstavkih 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.
- (4) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta manjše od navedenih v prvih dveh odstavkih 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. 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

predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CO 2/26 – Opera

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 47. izredni seji, 10. aprila 2006, obravnaval osnutek Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CO 2/26 – Opera in ga sprejel skupaj s pripombami iz razprave.

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

- prvi sklop predstavljajo pripombe glede strokovnih oz. vsebinskih podlag za pripravo predmetnega odloka, saj se za območje MOL pripravlja program opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo, dokler pa ta ni sprejet, ni možno obravnavati (osnutka) predmetnega odloka
- drugi sklop predstavljajo pripombe glede hkratnega sprejemanja oz. obravnavanja prostorskih aktov in programov opremljanja na sejah MS MOL (in so bile podane tudi na dosedanjih razpravah MS MOL za druge programe opremljanja),
- tretji sklop pa predstavljajo pripombe na predmetni osnutek odloka.

Pripombe iz prvega in drugega sklopa pripomb presegajo pooblastila za vsebino odloka, ki jih določajo 139. 140. in 141. člen Zakona o urejanju prostora ter Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, na pripombe iz prvega sklopa pripomb pa je bilo sicer odgovorjeno že na sami seji. Ne glede na navedeno pa menimo, da so te pripombe utemeljene in zato tudi nanje podajamo odgovore v 1. in 2. točki odgovorov na pripombe.

V razpravi na MS MOL so dali vsebinske pripombe naslednji svetniki: Peter Sušnik, Miha Jazbinšek in Jani Möderndorfer.

ODGOVORI NA PRIPOMBE:

1. Program opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo za celotno območje MOL še ni sprejet, zato ni možno obravnavati (osnutka) predmetnega odloka

Obvezna vsebina programa opremljanja zemljišč za gradnjo je po Uredbi o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04 in 74/05) tudi izračun stroškov obstoječe komunalne infrastrukture. Stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo oz. minula vlaganja so določeni v gradivu »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005«. V tem gradivu je izračunana celotna vrednost komunalne infrastrukture na območju MOL, ki je razdeljena na primarno in sekundarno infrastrukturo. Vrednost primarne komunalne infrastrukture je enakomerno razdeljena na vsa obračunska območja (znotraj istega infrastrukturnega sistema), vrednost sekundarne infrastrukture pa se obračuna samo pripadajočemu obračunskemu območju. Vse vrednosti infrastrukture so dejanske vrednosti izgradnje »na današnji dan« - kot da bi jo gradili danes. Na ta način se iz sistema povprečnin, ki velja v sedanjem odloku o komunalnem prispevku v MOL, kjer je vrednost komunalnega prispevka enaka za različna območja in niso upoštevani dejanski stroški infrastrukture na posameznem območju, prehaja v sistem dejanskega obračunavanja na principu izvrednotenja dajatve in protidajatve, da torej zavezanec plača natanko tisti del vrednosti infrastrukture, ki pripada njegovemu objektu oz. gradbeni parceli.

Gradivo »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005« tako predstavlja strokovno podlago za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture in to tako v tem odloku kot tudi v osnutku odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Mestne občine Ljubljana (ki je v fazi sprejema osnutka na MS MOL). Pri tem pa moramo ločiti vlogo posameznega odloka: odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Mestne občine Ljubljana bo nadomestil sedanji odlok o komunalnem prispevku (ki pa zakonskih določil preneha veljati 20.7.2007) in se ga bo uporabljalo za odmero komunalnega prispevka za vse objekte, ki se bodo priključevali na obstoječo infrastrukturo in za katere ne bo treba zgraditi (nobene) nove infrastrukture. Za vse ostale primere se bodo praviloma izdelali posamezni (manjši) programi opremljanja za zaključena poselitvena območja, ki se praviloma tudi urejajo z občinskimi lokacijskimi načrti. Tak primer je tudi območje CO 2/26 Opera.

Zaključujemo torej, da za sprejem odloka o programu opremljanja ni potrebno, da je sprejet odlok o programu opremljanja za obstoječo infrastrukturo za območje celotne MOL, ampak je dovolj, da so izračunani stroški obstoječe komunalne infrastrukture, ki se jih upošteva v predmetnem programu opremljanja.

2. *Problematika sprejemanja programov opremljanja glede na sprejem (pripadajočih) prostorskih aktov*

Na 43. izredni seji, 13. februarja 2006, je bil sprejet sklep MS MOL, ki se glasi:

»Prostorske akte Mestne občine Ljubljana se obravnava in sprejema le na rednih sejah Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, razen v primerih, ko bi lahko zaradi izrednih okoliščin nastala večja materialna škoda. Prav tako se ob obravnavi prostorskih aktov hkrati obravnava odloke o komunalni opremljenosti teh zemljišč«.

Z upoštevanjem tega sklepa je zagotovljeno hkratno obravnavanje prostorskega akta in programa opremljanja za isto območje za vse prostorske akte, ki so v postopku sprejemanja na MS MOL.

3. *Kako se bo odmerjalo komunalni prispevek v MOL?*

V MOL se komunalni prispevek odmerja v skladu z odlokom o komunalnem prispevku, ki določa, da se na vseh območjih, kjer je sprejet program opremljanja, komunalni prispevek odmerja po tem programu opremljanja, za ostale primere pa se komunalni prispevek odmeri po določenih zadevnega odloka. Po prenehanju veljavnosti odloka o komunalnem prispevku (najkasneje 20.7.2007) se bo komunalni prispevek v skladu z ZUreP-1 določil na podlagi programa opremljanja in sicer za vse objekte, ki se bodo priključevali na obstoječo infrastrukturo in za katere ne bo treba zgraditi (nobene) nove infrastrukture po Odloku o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Mestne občine Ljubljana ter za vse ostale po sprejetih programih opremljanja (za zaključena poselitvena območja, ki se praviloma urejajo z občinskimi lokacijskimi načrti).

4. *Iz česa izhaja obveznost občinskega proračuna po 24 milijonski investiciji za predstavitev vroečvoda?*

Za priključevanje objekta Opere ni potrebno zgraditi nobene nove infrastrukture, zato se za objekta Opere izračuna obračunski strošek za obstoječo infrastrukturo. Zaradi gradnje objekta Opere je treba prestaviti javni vročevod, ker pa gre za prestavitev javne infrastrukture, ki jo lahko v sklopu urejanja zemljišč za gradnjo izvaja le MOL ali upravljavec javne infrastrukture, je ta strošek, ki v celoti pripada investitorju gradnje v območju CO 2/26 Opera, prištet obračunskemu strošku za obstoječo infrastrukturo. Tako znaša strošek komunalnega prispevka ca 46 milijonov SIT za obstoječo infrastrukturo in ca 24 milijonov SIT za prestavitev vročevoda, skupaj torej ca 70 milijonov SIT.

5. Na osnovi kakšnih izračunov je izračunan strošek 70 milijonov?

Izračun temelji na obračunskem strošku za obstoječo komunalno infrastrukturo in na obračunskem strošku za novo komunalno infrastrukturo.

Obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo je izračunan glede na strošek na enoto gradbene parcele in neto tlorisne površine in je povzet po gradivu »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005«:

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	1.532
vodovodno omrežje	705	322
kanalizacijsko omrežje	735	793
vročevodno omrežje	855	242
plinovodno omrežje	637	155
javne površine	842	449

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	5.027
vodovodno omrežje	675	1.093
kanalizacijsko omrežje	872	2.900
vročevodno omrežje	1.991	1.180
plinovodno omrežje	783	613
javne površine	804	1.528

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo so izračunani s formulo (Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04, 75/05):

$$OS(i) = (A(parcela) * C(pi) * D(pi)) + (K(dejavnost) * A(tlorisna) * C(ti) * D(ti))$$

OS(i) obračunski strošek za določeno vrsto komunalne infrastrukture
A(parcela) površina gradbene parcele (742 m²)
C(pi) stroški opremljanja m² gradbene parcele z določeno komunalno infrastrukturo

D(pi)	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,3)
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti (0,5 za tehnične površine, 1 za ostale)
C(ti)	stroški opremljanja m2 neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo
A(tlorisna)	neto tlorisna površina objektov (5988 m2 uporabne površine, 667 m2 tehnične površine)
D(ti)	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,7)

komunalna infrastruktura	obračunski strošek za obstoječo primarno infrastrukturo	obračunski strošek za obstoječo sekundarno infrastrukturo	skupaj obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo
ceste in javna razsvetljava	11.373.266	7.899.284	19.272.549
vodovodno omrežje	3.270.766	1.669.265	4.940.030
kanalizacijsko omrežje	3.273.037	3.970.143	7.243.180
vročevodno omrežje	4.028.030	1.278.140	5.306.170
plinovodno omrežje	2.843.398	784.232	3.627.630
javne površine	3.709.710	2.221.856	5.931.566
skupaj	28.498.207	17.822.919	46.321.126

Obračunski strošek investicije v novo komunalno infrastrukturo je izračunan glede na strošek prestavitve vročevoda:

	enota mere	količina	cena/enota SIT	neposredni strošek SIT (brez DDV)	posredni stroški (12%)	skupaj
Prestavitev obstoječega vročevoda	m	156	140.000	21.840.000	2.620.800	24.460.800

Skupni obračunski stroški so:

komunalna infrastruktura	skupaj obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo	obračunski strošek investicije	skupaj
ceste in javna razsvetljava	19.272.549		19.272.549
vodovodno omrežje	4.940.030		4.940.030
kanalizacijsko omrežje	7.243.180		7.243.180
vročevodno omrežje	5.306.170	24.460.800	29.766.970
plinovodno omrežje	3.627.630		3.627.630
javne površine	5.931.566		5.931.566
skupaj	46.321.126	24.460.800	70.781.926

Vsi stroški so v SIT brez DDV!

6. Kolikšna je odmera komunalnega prispevka v odnosu na minimalne in maksimalne možne vrednosti?

V osnutku odloka so bila predlagana naslednja podrobnejša merila pri izračunu komunalnega prispevka:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,3:0,7 (zakonsko dopustno razmerje je od 0,3:0,7 do 0,7:0,3; skupna vsota mora biti vedno 1)
- faktor dejavnosti je 1, faktor dejavnosti za tehnične površine objekta pa je 0,5 (zakonsko dopustni faktor je od 0,5 do 1,5).
- olajšav za zavezance ni (občina lahko določi poljubne olajšave za določene kategorije zavezancev, vendar mora za te olajšave v enaki višini zagotoviti nadomestitev finančnih sredstev).

Strošek za prestavitev vročevodnega omrežja je v celoti pripisan zavezancu in je fiksni znesek, ki ga ne variantiramo.

Za obstoječo komunalno infrastrukturo pa lahko za upoštevanjem različnih faktorjev določimo najvišji in najnižji možni strošek za obračunske stroške obstoječe komunalne infrastrukture.

Če bi upoštevali maksimalne možne faktorje in razmerja (razmerje GP:NTP 0,3:0,7 in faktor dejavnosti 1,5 za vse NTP), bi bil maksimalni obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo 69.037.554 SIT.

Faktor dejavnosti:		Objekt	1,5	MAX		
		Teh. prostori	1,5			
GP	0,3		primar	sekundar	skupaj	
NTP	0,7		43.027.671	26.009.884	69.037.554	
GP	0,5		primar	sekundar	skupaj	
NTP	0,5		32.306.785	21.194.849	53.501.635	
GP	0,7		primar	sekundar	skupaj	
NTP	0,3		21.585.900	16.379.815	37.965.715	

Če bi upoštevali minimalne možne faktorje in razmerja (razmerje GP:NTP 0,7:0,3 in faktor dejavnosti 0,5 za vse NTP), bi bil minimalni obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo 19.497.428 SIT.

Faktor dejavnosti:		Objekt	0,5	MIN		
		Teh. prostori	0,5			
GP	0,3		primar	sekundar	skupaj	
NTP	0,7		15.443.471	10.501.414	25.944.885	
GP	0,5		primar	sekundar	skupaj	
NTP	0,5		12.603.786	10.117.371	22.721.157	

GP	0,7	primar	sekundar	skupaj
NTP	0,3	9.764.101	9.733.328	19.497.428

Po predlaganem izračunu, ki ga smiselno upoštevamo tudi pri vseh ostalih programih opremljanja in (razmerje GP:NTP 0,3:0,7 in faktor dejavnosti za tehnične površine objekta 0,5, za vse ostale površine pa 1) je obračunski strošek komunalne infrastrukture 46.321.126 SIT, kar predstavlja 54% vrednosti glede na najvišji in najnižji možni strošek, zato menimo, da je predlagana vrednost ustrezna.

Faktor dejavnosti:		Objekt	1		
		Teh. prostori	0,5		
GP	0,3		primar	sekundar	skupaj
NTP	0,7		28.498.207	17.822.919	46.321.126
GP	0,5		primar	sekundar	skupaj
NTP	0,5		21.928.597	15.347.018	37.275.615
GP	0,7		primar	sekundar	skupaj
NTP	0,3		15.358.987	12.871.116	28.230.103

OBRAZLOŽITEV SPREMEMB OZ. DOPOLNITEV ODLOKA:

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 doda tretji in četrti odstavek

Ob povečanju površin 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 prvega odstavka 9. člena, v primeru, da bodo te površine manjše, pa se obračunski stroški določeni v tem odloku ne zmanjšajo, obseg infrastrukture, ki jo moramo zgraditi za funkcioniranje objekta se namreč ne zmanjša, ampak ostane isti, saj se infrastrukturo gradi za tisto zmogljivost in obseg objekta, ki je določen v pripadajočem prostorskem aktu.

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

9. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
ceste in javna razsvetljava	11.373.266	7.899.284	19.272.549

vodovodno omrežje	3.270.766	1.669.265	4.940.030
kanalizacijsko omrežje	3.273.037	3.970.143	7.243.180
daljinsko ogrevanje	4.028.030	1.278.140	5.306.170
plinovodno omrežje	2.843.398	784.232	3.627.630
javne površine	3.709.710	2.221.856	5.931.566
skupaj	28.498.207	17.822.919	46.321.126

12. člen

(1) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se upošteva le povečanje neto tlorisnih površin obstoječega objekta Opere in Vile Piccoli v velikosti 5987,77 m² za uporabne in komunikacijske površine novega dela in 666,65 m² za tehnične površine novega dela. Skupne neto tlorisne površine objekta Opere po dozidavi bodo 10.529,47 m².

(2) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se upošteva le povečanje gradbene parcele obstoječega objekta Opere in Vile Piccoli v velikosti 742 m². Skupna površina povečane gradbene parcele objekta Opere bo 5.492 m².

FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Finančnih posledic v smislu obremenitve občinskega proračuna odlok nima, saj mora MOL zgraditi za 24.460.800 SIT ureditev, plačani komunalni prispevek za to območje pa bo znašal **70.781.926 SIT**, kar pomeni, da znaša v primeru prostorskih ureditev po OLN za del območja urejanja CO 2/26 Opera čisti prihodek MOL **46.321.126 SIT**.

V primeru, da MOL s pogodbo odda gradnjo vročevoda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku, pa obremenitve občinskega proračuna ni, zavezanec za plačilo komunalnega prispevka pa po odštetju dogovorjene obveznosti plača še **46.321.126 SIT** komunalnega prispevka.

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.

POVZETEK

PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DEL OBMOČJA UREJANJA CO 2/26 – OPERA (povzetek predloga)

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

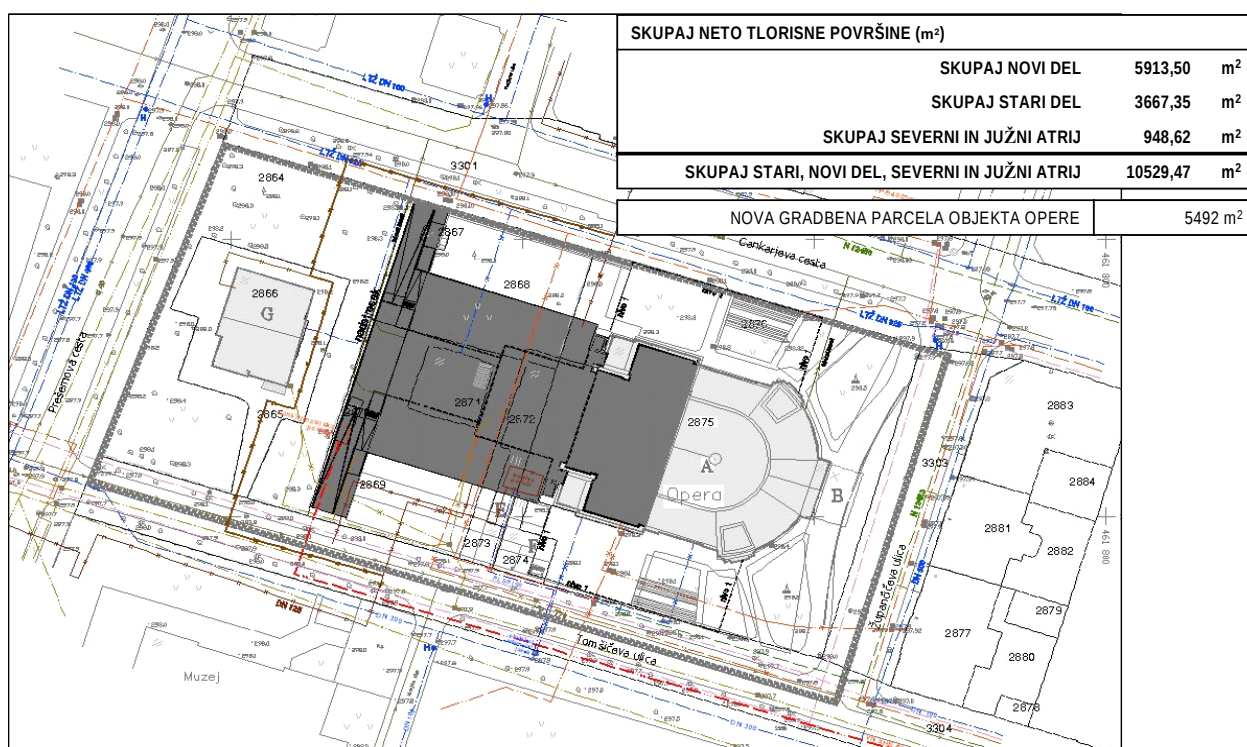
Prostorski akt:

- Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja CO 2/26 – Opera, sprejet na 47. izredni seji MA MOL, april 2006.

Strokovne podlage:

- PGD dokumentacija za razširitev in rekonstrukcijo objekta Opere
- PZI dokumentacija za prestavitev javnega vročevoda
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:



Stroški investicije v novo komunalno infrastrukturo:

INVESTICIJA V NOVO INFRASTRUKTURO	(v SIT brez DDV)
Prestavitev vročevoda	24.460.800*

* strošek prestavitve vročevoda ne zajema stroškov arheoloških raziskav, ki v fazi osnutka še niso znani

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova infrastruktura	obračunski strošek - obstoječa infrastruktura	skupaj komunalni prispevek območja (v SIT brez DDV)
Območje	24.460.800	46.321.126	70.781.926

Razlika do investicije v novo infrastrukturo:

	(v SIT brez DDV)
Celotna investicija v novo infrastrukturo (prihodek MOL)	46.321.126