



**PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DELE
OBMOČIJ UREJANJA CO 1/27 ŠUMI, CT 10 SLOVENSKA CESTA,
CT 11 SLOVENSKA CESTA IN CT 29 KRIŽIŠČE DRAMA**

Naročnik:

Mestna občina Ljubljana

Izdelovalec:

Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

Št. projekta: 5909

Datum: april 2006

Naslov naloge: PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DELE
OBMOČIJ UREJANJA CO 1/27 ŠUMI, CT 10 SLOVENSKA
CESTA, CT 11 SLOVENSKA CESTA IN CT 29 KRIŽIŠČE DRAMA

Naročnik: Mestna občina Ljubljana
Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
Ambrožev trg 7, 1000 Ljubljana

Predstavnik naročnika: Nuša Dolgan

Št. naročilnice: 06/110830/0-0

Izvajalec: Ljubljanski urbanistični zavod,
Verovškova ulica 64,
1000 Ljubljana

Predstavnik izvajalca: Marko Fatur

Odgovorna nosilka naloge:
Petra Pergar, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.

Sodelavca pri izdelavi naloge:
Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.
Luka Smrkolj, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.

Direktor: Tadej Pfajfar, univ. dipl. inž. geod.

Datum izdelave: april 2006

Vsebina

0	ODLOK, OBRAZLOŽITEV IN POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA.....	5
1	UVOD	6
2	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	7
2.1	SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA	7
2.2	UPORABLJENE KRATICE IN POJMI.....	7
2.3	PODATKI O IZDELOVALCU IN NAROČNIKU PROGRAMA OPREMLJANJA	9
2.4	PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	9
2.4.1	<i>Prostorski akti</i>	<i>9</i>
2.4.2	<i>Projektna dokumentacija.....</i>	<i>9</i>
2.4.3	<i>Drugi viri.....</i>	<i>10</i>
2.5	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	10
3	OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	12
3.1	OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	12
3.1.1	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje.....</i>	<i>12</i>
3.1.3	<i>Plinovodno omrežje</i>	<i>13</i>
3.1.4	<i>Daljinsko ogrevanje.....</i>	<i>14</i>
3.1.5	<i>Javne ceste.....</i>	<i>14</i>
3.1.6	<i>Druge javne površine.....</i>	<i>15</i>
3.1.7	<i>Elektroenergetsko omrežje.....</i>	<i>15</i>
3.1.8	<i>Telekomunikacijsko omrežje.....</i>	<i>15</i>
3.2	PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	16
3.2.1	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>16</i>
3.2.2	<i>Kanalizacijsko omrežje.....</i>	<i>17</i>
3.2.3	<i>Plinovodno omrežje</i>	<i>17</i>
3.2.4	<i>Daljinsko ogrevanje.....</i>	<i>17</i>
3.2.5	<i>Javne ceste.....</i>	<i>18</i>
3.2.6	<i>Druge javne površine.....</i>	<i>18</i>
3.2.7	<i>Elektroenergetsko omrežje.....</i>	<i>20</i>
3.2.8	<i>Telekomunikacijsko omrežje.....</i>	<i>20</i>
4	INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	21
4.1	OBRAČUNSKA OBMOČJA INVESTICIJE	21
4.2	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE	22
4.3	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJ PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI.....	22
4.3.1	<i>Stroški gradnje in opreme po posamezni komunalni infrastrukturi.....</i>	<i>22</i>
4.3.2	<i>Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi.....</i>	<i>24</i>
4.4	DRUGI VIRI FINANCIRANJA	25
4.5	TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	25
5	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
5.1	OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJ PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI (ODŠTETI DRUGI VIRI) 26	
5.2	OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	29
5.2.1	<i>Podatki o objektih in gradbenih parcelah</i>	<i>29</i>
5.2.2	<i>Določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo</i>	<i>30</i>
5.3	SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI	34

5.4	PRERAČUN NA ENOTO MERE.....	35
5.5	PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
5.5.1	<i>Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi:Dti)</i>	26
5.5.2	<i>Faktor dejavnosti (Kdejavnosti)</i>	26
5.5.3	<i>Olajšave za določene kategorije zavezancev</i>	27
6	ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	36
6.1	ZAVEZANCI ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	36
6.2	POGODBA MED OBČINO IN ZAVEZANCEM.....	36
6.3	INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	36
6.4	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	36
7	PRILOGE.....	37
7.1	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	37
7.2	GRAFIČNE PRILOGE	37

0 ODLOK, OBRAZLOŽITEV IN POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

1 UVOD

Program opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelan za izgradnjo komunalne infrastrukture za gradnjo na območju urejanja CO 1/27 Šumi, ki se nahaja v osrednjem delu mestnega središča Ljubljane.

Ureditveno območje zazidalnega načrta omejujejo na severni strani piazzeta in Kongresni trg, na vzhodni Realka, na južni strani obstoječi objekti ob Gregorčičevi ulici ter na zahodni strani zahodni rob Slovenske ceste. Obravnavani del območja urejanja CO 1/27 Šumi je v veljavnem PUP-u opredeljeno kot funkcionalna enota A. Ureditveno območje zazidalnega načrta obsega še južni del območja urejanja CT 10 Slovenska cesta, severni del območja urejanja CT 11 Slovenska cesta in vzhodni del območja urejanja CT 29 Križišče Drama.

S programom opremljanja zemljišč za gradnjo se:

- uskladi gradnjo objektov ter gradnjo komunalne infrastrukture,
- podrobneje se določijo roki gradnje komunalne infrastrukture in pogoji priključevanja
- podrobneje se določi tehnične pogoje in finančno konstrukcijo opremljanja.

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

2 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 SPLOŠNO O IZDELAVI PROGRAMA OPREMLJANJA

Osnova za izdelavo programa opremljanja je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002), Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/2004, 75/05).

Komunalna infrastruktura so objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu. Komunalna infrastruktura zajema:

- za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja: **vodovodno in kanalizacijsko omrežje**
- za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih kjer je priključitev obvezna: **plinovodno omrežje in daljinsko ogrevanje**
- **občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.**

Vso gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) lahko v osnovi delimo na primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, in sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika. Do izdaje novega navodila po ZUreP-1 o evidentiranju gospodarske javne infrastrukture se za razdelitev na primarno in sekundarno GJI uporablja Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS 27/85), kljub temu da je to navodilo z ZUreP-1 ukinjeno. V programu opremljanja je pri razdelitvi gospodarske javne infrastrukture upoštevano to navodilo in tudi že izvedene razdelitve posameznih upravljavcev, ki so vodene v posameznih katastrih GJI.

2.2 UPORABLJENE KRATICE IN POJMI

Kratice

KI	Komunalna infrastruktura
NRP	Načrt razvojnih programov občinskega proračuna
NTP	Neto tlorisna površina (seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836)
GP	Gradbena parcela
FI	Faktor izrabe
OO	Obračunsko območje
KP	Komunalni prispevek

Obračunsko območje

Obračunsko območje investicije je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe. V primeru, da je višina skupnih stroškov investicije, preračunana na enoto mere, na različnih območjih bistveno različna, se obračunska območja lahko tudi podrobneje delijo. Podobno se določa tudi obračunska območja za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Skupni stroški investicije

Za vsako investicijo se izračuna višina skupnih stroškov investicije na obračunskem območju. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne infrastrukture, ki je predmet investicije.

Kot skupni stroški investicije se lahko upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave programa opremljanja,
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne infrastrukture,
- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne infrastrukture,
- vrednost zemljišča, ki je v lasti občine in ga je občina namenila za komunalno infrastrukturo,
- stroški priprave zemljišča vključno s stroški zavarovalnih arheoloških raziskav zemljišča na tistih območjih, ki so v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine določena kot območja arheološke dediščine in
- stroški gradnje komunalne infrastrukture (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže).

Obračunski stroški investicije

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije.

Preračun na enoto mere

Izračunane obračunske stroške je potrebno preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero KP. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C(pi) = S(o) / \sum A(J)$$

$$C(ti) = S(o) / \sum T(J)$$

Zgornje oznake pomenijo:

Cpi	Strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno KI na OO,
Cti	Strošek opremljanja kvadratnega metra NTP z določeno KI na OO,
So	Obračunski stroški investicije za določeno KI na OO,
$\sum A_{parcela}$	Vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na OO,
$\sum A_{tlorisna}$	Vsota površin vseh neto tlorisnih površin na OO.

Stroški opremljanja se izračunajo za vsako vrsto komunalne infrastrukture posebej po obračunskih območjih.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja na enoto mere (Cpi in Cti) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Izračun komunalnega prispevka

KP za določeno vrsto KI se na podlagi zgornjih elementov izračuna na naslednji način:

$$KPi = (Aparcela * Cpi' * Dpi) + (Kdejavnost * Atlorisna * Cti' * Dti)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KPi	KP za določeno vrsto KI,
Aparcela	Površina parcele objekta,
Cpi'	Indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno KI na obračunskem območju,
Dpi	Delež parcele pri izračunu KP (min. 0,3, max. 0,7; $D(pi) + D(ti) = 1$),
Kdejavnosti	Faktor dejavnosti,
Cti'	Indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra NTP objekta z določeno KI na OO,
Atlorisna	NTP predvidenega objekta,
Dti	Delež NTP pri izračunu KP (min. 0,3, max. 0,7; $D(pi) + D(ti) = 1$).

Skupaj je KP vsota KPi po posamezni KI na obravnavanem območju.

Vsa zgoraj navedena določila veljajo tako za račun KP za nove investicije, kot tudi za račun KP za obstoječo KI.

2.3 PODATKI O IZDELOVALCU IN NAROČNIKU PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je na podlagi naročila Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarjenje z zemljišči, Ambrožev trg 7, Ljubljana, izdelalo podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod št. projekta 5909, ob sodelovanju Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarjenje z zemljišči in Oddelka za urbanizem, kot pripravljavcema programa opremljanja oz. zazidalnega načrta.

2.4 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

2.4.1 Prostorski akti

Zazidalni načrt za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama, City studio d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, št. proj. 628, februar 2006.

2.4.2 Projektna dokumentacija

Projektna naloga : Prestavitev vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje objekta Šumi (območje urejanja CO 1/27 Šumi), ki jo je marca 2005 izdelalo podjetje JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta 2277 V in 2939 K.

Projektna naloga : Prestavitev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje garažne hiše Kongresni trg, ki jo je marca 2005 izdelalo podjetje JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta 2276 V in 2937 K.

Idejna zasnova vročevodnega in plinovodnega omrežja za območje urejanja CO 1/27 Šumi, ki jo je aprila 2005 izdelalo podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., št. projekta R-20-D/2005.

Idejna rešitev: Elektrifikacija območja urejanja CO 1/27 Šumi, ki jo je maja 2005 izdelalo Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d.; št. projekta 11/05.

Načrt telekomunikacijskega omrežja (izdelovalec projekta Dekatel d.o.o., št. načrta 2001501, junij 2005).

2.4.3 Drugi viri

Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

2.5 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Ureditveno območje zazidalnega načrta (v nadaljevanju: ureditveno območje) obsega severozahodni del območja urejanja CO 1/27 Šumi s parc. št. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 ter 178/7 (del), južni del območja urejanja CT 10 Slovenska cesta s parc. št. 178/7 (del), severni del območja urejanja CT 11 Slovenska cesta s parc. št. 178/7 (del) ter vzhodni del območja urejanja CT 29 Križišče Drama s parc. št. 178/7 (del), vse k.o. Gradišče predmestje I.

Ureditveno območje je namenjeno mešanemu programu. V pritličju in v prvi kletni etaži je predviden predvsem javni program: kinodvorane (s kapaciteto cca 1400 sedežev), trgovine in gostinski lokali. V prvi kleti je predvidena tudi predstavitev arheoloških najdb na lokaciji. V ostalih kletnih etažah se predvidijo parkirišča, tehnični in pomožni prostori.

Višje nadzemne etaže se namenijo poslovno stanovanjskemu programu, in sicer: severni del objekta se v etažah nad pritličjem nameni pretežno poslovni dejavnosti, južni del objekta pa se v etažah nad pritličjem nameni stanovanjem. Poslovni dejavnosti se v etažah nad pritličjem nameni 30 % površin, stanovanjski dejavnosti pa 70 % površin (okoli 100 stanovanj).

Stanovanja bodo razmeščena po obodu z notranjim ozelenjenim atrijem, ki je zasebnega značaja in služi izključno stanovalcem.

Mali trg pred severno fasado objekta je namenjen srečevanju in gostinski ponudbi, ki se v sezoni razširi iz objekta tudi na površine trga.

Podatki o objektih (bruto etažne površine in velikost gradbene parcele) so povzeti po zazidalnem načrtu.

Skupna velikost območja pozidave znaša 0,73 ha.

VELIKOST OBMOČJA POZIDAVE

<u>skupaj</u>	cca 0.73 ha
---------------	-------------

VELIKOST OBMOČJA UREJANJA PO VRSTI RABE

<u>skupaj</u>	cca 7.333 m ²
javno dobro	cca 1.870 m ²
ostale površine v javni rabi	cca 1.045 m ²
gradbena parcela brez obremenitve javne rabe	cca 4.418 m ²

OKVIRNE BRUTO ETAŽNE POVRŠINE NAD TERENOM

<u>skupaj</u>	cca 24.150 m ²
javni program	cca 4.350 m ²
poslovne površine	cca 5.900 m ²
stanovanjske površine	cca 13.900 m ²

OKVIRNE BRUTO ETAŽNE POVRŠINE V KLETI

<u>skupaj</u>	cca 20.600 m ²
javni program	cca 5.150 m ²
garaža	cca 15.450 m ²

INDEKS IZRABE

<u>neto FSI</u>	4,42
-----------------	------

3 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

3.1 OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

3.1.1 Vodovodno omrežje

Javni vodovod je sistem vodovodov, objektov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v omrežje s pomočjo katerega se zagotavlja preskrba s pitno vodo. Objekti in naprave javnega vodovoda so lokalna GJI in imajo status grajenega javnega dobra. Sistem sestavljajo omrežja in naprave sekundarnega, primarnega in magistralnega pomena.

Sekundarno omrežje in naprave so namenjeni neposrednemu priključevanju porabnikov na posameznem stanovanjskem ali drugem območju. Poleg tega je sekundarnega značaja tudi hidrantno omrežje, omrežje za vzdrževanje javnih površin, črpališča in naprave za dvigovanje ali reduciranje tlaka vode na sekundarnem omrežju in morebitne naprave za čiščenje in pripravo vode na sekundarnem omrežju.

Primarno omrežje in naprave služijo za oskrbovanju dveh ali več stanovanjskih ali drugih območij v ureditvenem območju naselja, kot so: vodnjaki, črpališča, prečrpališča, zajetja in naprave za bogatenje podtalnice. Primarno omrežje sestavljajo tudi naprave za čiščenje in pripravo vode na primarnem omrežju, vodohrani, cevovodi od črpališč ali zajetij do sekundarnega vodovodnega omrežja in vodohranov ter sami cevovodi med posameznimi stanovanjskimi ali drugimi območji v ureditvenem območju naselja.

Magistralno omrežje in naprave so objekti za hranjenje, transport in čiščenje vode, ki so pomembni za oskrbo več občin ali regije, tranzitni cevovodi od črpališča ali zajetij do primarnega omrežja in vodna črpališča, prečrpališča, zajetja, naprave za bogatenje podtalnice in naprave za čiščenje ter pripravo vode, ki služijo več občinam ali regiji.

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljana. V vzhodnem robu Slovenske ceste poteka primarni javni vodovod LŽ DN 200, zgrajen leta 1889. Proti severu se profil vodovoda poveča na DN 250. V skrajnem južnem robu Kongresnega trga poteka sekundarni vodovod LŽ DN 150, zgrajen leta 1889. V Vegovi ulici je zgrajen sekundarni javni vodovod PE d 110 ter delno LTŽ DN 100 iz leta 1987. V Gregorčičevi ulici poteka javni sekundarni vodovod NL DN 100, zgrajen leta 1998, v ulici Soteska pa javni sekundarni vodovod LŽ DN 80 iz leta 1889.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Javna kanalizacija je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v sekundarno, primarno ali magistralno kanalizacijsko omrežje in s pomočjo katerega se zagotavlja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih javnih površin. Objekti in naprave javne kanalizacije so lokalna gospodarska javna infrastruktura. Priključki stavb na javno kanalizacijo, pretočne ter nepretočne greznice in male čistilne naprave z zmogljivostjo, manjšo od 50 PE, niso objekti javne kanalizacije.

Primarno omrežje so kanalski vodi in kanali ter z njimi povezane tehnološke naprave. To so črpališča in druge naprave za prečrpavanje odpadnih voda v vodih, ki služijo za odvajanje

komunalne odpadne in padavinske vode iz dveh ali več sekundarnih kanalizacijskih omrežij na posameznih območjih naselja ter za odvajanje tehnoloških odpadnih voda iz enega ali več proizvodnih obratov, ki so na območju takšnega naselja in se zaključijo v komunalni ali skupni čistilni napravi.

Sekundarno kanalizacijsko omrežje javne kanalizacije (v nadaljnjem besedilu: sekundarno omrežje) je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, kot so peskolovi, lovilec olj in maščob, črpališča za prečrpavanje odpadne vode ipd., ki služijo za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode na območju naselja ali njegovega dela.

Priključek stavbe na javno kanalizacijo je kanalski vod ter z njim povezane tehnološke naprave kot so peskolov, lovilec olj in črpališče za prečrpavanje odpadne vode, ki so namenjeni odvajanju odpadne vode v omrežje javne kanalizacije.

Na širšem obravnavanem območju je zgrajena kanalizacija mešanega sistema za odvod komunalne odpadne in padavinske vode, ki odvaja odpadno vodo po obravnavanih kanalih preko zbiralnika z oznako A0 na CČN v Zalogu. Ker je obravnavano območje nepropustno se vse vode odvajajo v javno kanalizacijo.

V vzhodnem robu Slovenske ceste, ob funkcionalni enoti A, poteka betonski kanal dimenzije DN 700/1050 mm, zgrajen leta 1900, ki se nadaljuje z opečnatim kanalom dimenzije DN 900/1350 mm, zgrajen leta 1889, ki poteka v delu Slovenske ceste ter Kongresnega trga do zbiralnika z oznako A0 ob levem bregu Ljubljane. V Kongresnem trgu poteka še opečnat kanal dimenzije DN 400/600 mm, zgrajen leta 1934. Kanal se navezuje na opečnat kanal dimenzije DN 900/1350 mm. V Vegovi ulici poteka kanal dimenzije DN 600 – 700 mm, v Gregorčevi ulici pa kanal dimenzije DN 400 – 500 mm. Kanala iz armiranega poliestra sta bila zgrajena leta 1998. V ulici Soteska poteka betonski kanal dimenzije DN 300 mm, zgrajen leta 1929.

Preko severnega dela območja, predvidenega za gradnjo, poteka interna kanalizacija za dovod in odvod hladilne vode in Ljubljane do območja Trga republike. Tlačni vod DN 400 dovaja vodo preko črpališča iz Ljubljane, medtem ko se voda vrača iz Trga republike v Ljubljano preko gravitacijskega kanala DN 600 mm. Trasa poteka preko območja predvidene gradnje, severno od Elektro šole, preko dvorišča Univerze in Dvornega trga v Ljubljano. Kanala potekata vzporedno na globini cca. 1,5 – 2m. Slovensko cesto prečkata nad instalacijskim kolektorjem DN 2400, ki poteka v zahodnem robu cestišča, dalje potekata v območju lapidarja, kjer se nahajajo ostanki severnih vrat Emone.

3.1.3 Plinovodno omrežje

Predmet odmere komunalnega prispevka je lahko samo lokalna GJI. Dejavnost systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dobava zemeljskega plina tarifnim odjemalcem sta izbirni lokalni gospodarski javni službi. Distribucija je transport goriv (zemeljskega plina) po distribucijskem omrežju. Distribucijsko omrežje je energetska omrežje, v tem primeru plinovodno, od prenosnega omrežja do končnega odjemalca.

Dejavnost systemskega operaterja prenosnega omrežja zemeljskega plina je obvezna državna gospodarska javna služba, medtem ko je skladiščenje zemeljskega plina izbirna državna gospodarska javna služba. Izgradnja omrežja in objektov, ki ga pokrivata omenjeni službi, ne more biti predmet odmere komunalnega prispevka.

Na severo-zahodni strani predvidenega objekta poteka obstoječ nizkotlačni plinovod dimenzij DN 100 in DN 32, ki se v obravnavanem območju tudi zaključijo. Na severni strani obravnavanega območja je do objekta Kongresni trg 15 izveden glavni nizkotlačni plinovod DN 150. Na vzhodni strani obravnavanega območja poteka po Vegovi ulici glavni nizkotlačni plinovod DN 250, na južni strani poteka po Gregorčičevi ulici glavni nizkotlačni plinovod DN 100.

3.1.4 Daljinsko ogrevanje

Predmet odmere komunalnega prispevka je lahko samo lokalna GJI. Daljinsko ogrevanje je dobava toplote ali hladu iz omrežja za distribucijo, ki se uporablja za ogrevanje ali hlajenje prostorov ter za pripravo sanitarne vode. Distribucija toplote je izbirna lokalna gospodarska javna služba. Oskrba s samo energijo (toplota, hlad) pa se izvaja kot tržna dejavnost in ne more biti predmet komunalnega prispevka.

Na zahodni strani obravnavanega območja poteka obstoječe glavno vročevodno omrežje DN 200 v komunalnem kolektorju pod Slovensko cesto. Na vzhodni strani obravnavanega območja je obstoječe glavno vročevodno omrežje DN 450, ki poteka po Vegovi ulici in na južni strani dimenzij DN 200, ki poteka po Gregorčičevi ulici. Obravnavano območje prečka vročevodno omrežje DN 150 in DN 65, ki s toploto oskrbuje objekt Srednje šole za elektrotehniko, Vegova ulica 4.

3.1.5 Javne ceste

Javne ceste so prometne površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste se delijo na državne in občinske, predmet odmere komunalnega prispevka so lahko samo občinske ceste.

Občinske ceste so javne ceste, ki niso kategorizirane kot državne ceste.

Obravnavano območje omejujeta Slovenska cesta na zahodni strani ter Kongresni trg in stavba Kongresni trg 15 na severni strani. Na vzhodni strani obravnavano območje meji na dvorišče objekta Kongresni trg 15, na kompleks »Realke«, dvorišče objekta Soteske 4 in južni strani s sosednjimi objekti Soteska 6 in Slovenska 12 oz. njihovimi dvorišči. Uvoz na obravnavano območje je s Slovenske ceste z desnim priključevanjem, z dovoza pri Kongresnem trgu in preko dvorišča kompleksa »Realke«.

Slovenska cesta je dvosmerna z voziščem širine 2x3,9 m ter ločilnima pasovoma za avtobusni javni potniški promet in dvostranskim hodnikom za pešce širine od 1,20 m do 3,60 m.

Kolesarske steze na tem območju ni.

Med piazetto na Kongresnem trgu poteka enosmerna cesta, ki napaja dovoze na parkirišča in obodne objekte. Parkirišče na kongresnem trgu je urejeno z dvema enosmernima cestnima povezavama, ki obenem služita dovozu na nivojska parkirišča na trgu.

3.1.6 Druge javne površine

Med druge javne površine se štejejo javna parkirišča, otroška igrišča ter zelene in druge javne površine.

3.1.7 Elektroenergetsko omrežje

Za obravnavano območje je že bil izdelan projekt ELR2 408/04, PZI, »Prestavitev NN kabelskega omrežja zaradi rušenja objektov Slovenska c. 14 in 16.« Omenjeni projekt obravnava prestavitev NN kablov iz kabelske omarice na objektih Slovenska c. 14 in 16. Prestavljene kable se bo po projektu spojilo in povezalo na preostalo omrežje, ki poteka v tem delu po kolektorju. V projektu pa ni bil obdelan nizkonapetostni (NN) kabel, ki napaja zadnjo stran objekta Kongresni trg 15 in ga bo potrebno v času gradnje odstraniti. Kabel (KB) prihaja iz prostostoječe kabelske omare (PSKO) pri Kemičnem inštitutu na Vegovi ulici. PSKO se napaja iz TP0077 Univerza.

Obravnavano omrežje z energetskega stališča ne omogoča priključitve obravnavanega območja. Ker v RTP Center ni prostih dodatnih izvodnih celic, je potrebna ojačitev enega izmed izvodov.

3.1.8 Telekomunikacijsko omrežje

Na območju urejanja je zgrajeno Telekom kabelsko omrežje, ki je zemeljske izvedbe in v kabelski kanalizaciji.

Celotno območje gravitira v območje telefonske centrale TC Ljubljana I – Cankarjev dom. Obstoječe omrežje poteka na območju urejanja in je namenjeno priključevanju naročnikov območja urejanja, sosednjih objektov in širšega območja v smeri stare Ljubljane.

3.2 PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

3.2.1 Vodovodno omrežje

Objekt se priključi na javno vodovodno omrežje v Slovenski cesti, ki ga je zaradi predvidene gradnje potrebno prestaviti. Vodovod NL DN 200 se v dolžini 116 m prestavi v obstoječi kolektor.

Prestaviti je potrebno tudi obstoječi vodovod DN 250, ki na odseku od Erjavčeve ceste do Kongresnega trga leži tik ob načrtovanem objektu. Obračunski strošek za obravnavani objekt zajema samo del prestavitve od Erjavčeve ceste do Kongrasnega trga, ki jo zagotovo povzroči načrtovani objekt. Vodovod je potrebno prestaviti v kolektor na celotni trasi od Erjavčeve ceste do Šubičeve ulice.

Zaradi funkcionalne povezanosti objekta Šumi s parkirno garažno hišo Kongresni trg (skupna uvozno – izvozna rampa) je povezana tudi prestavitev vodovoda mimo obeh predvidenih objektov. Smiselno in ekonomično bi bilo, da se cel odsek vodovoda v kolektorju izvede na enkrat, to je, da se prestavitev vodovoda izvede po obeh projektih istočasno.

Za potrebe gradnje objekta Šumi je tudi dopustno, da se v prvi fazi prestavi vodovod NL DN 200 v komunalni kolektor samo na odseku Erjavčeva cesta – Gregorčičeva ulica, to je samo na južni polovici predvidene gradnje. Gradnja objekta Šumi severno od Erjavčeve ulice ni dovoljena, dokler ne bo izvedena prestavitev vodovoda DN 250 v dolžini 210 m med Šubičevo in Erjavčevo ulico (po projektu Prestavitev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje garažne hiše Kongresni trg, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta 2276 V).

Potek vodovoda v kolektorju med Erjavčevo in Gregorčičevo cesto:

Gradnja vodovoda v kolektorju južno od Erjavčeve ulice poteka do obstoječega podhoda za pešce pri Drami (podhod je samo delno zgrajen, podatki o njem so podani v PGD PZI projektu št. 107 K: Projekt instalacijskega kolektorja po Titovi, sektor med Šubičevo in Aškerčevo ulico). Glede na sedanje potrebe objekta Šumi bo vhod oz. izhod v podhod spremenjen, glavni gradbeni deli podhoda pa se ohranjajo.

Vodovod na območju podhoda devira vzhodno od glavne trase v poglobljen, že izveden prehod pod podhodom. Na poglobljenem delu se vgradi zasun in izvede odcep vodovoda z zaporno armaturo, preko katerega bo mogoče izvesti praznjenje vodovoda. Le to se lahko izvede gravitacijsko ali preko dodatne poglobitve v tleh in s pomočjo prečrpavanja.

Na drugi strani podhoda Drama se še na razširjenem delu kolektorja izvede odcep vodovoda DN 100 za vgradnjo podtalnega hidranta in predvidi vodovodni priključek za objekt Šumi. Nato vodovod po rezervirani trasi po vzhodnem delu komunalnega kolektorja poteka vse do križišča z Gregorčičevo ulico, kjer se s prebojem skozi steno kolektorja izvede povezava z vodovodom DN 100 in DN 200 v jašku. Povezava v dolžini ca. 9 m se izvede s cevmi DN 200. Vodovod DN 200 v kolektorju se v smeri Aškerčeve ceste začasno zaključi z vgradnjo slepe prirobnice.

Vodovod LTŽ DN 80 zgrajen v ulici Soteska in vodovod NL DN 100 zgrajen v Gregorčičevi ulici (razen prevezave na vodovod v kolektorju) ne tangirata predmetne gradnje.

Na novo je potrebno izvesti priključka za objekta s hišno številko 11 in 13.

Novo zgrajeni vodovod je potrebno opremiti z vso potrebno vodovodno armaturo in s hidranti, ki naj bodo postavljeni v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91).

3.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je predvidena obnova kanalizacije v mešanem sistemu in sicer na odseku od jaška J1 do združitvenega objekta Z5. Na odseku od jaška J1 do Z4 je predvidena zamenjava obstoječega kanala DN 700/1050 s kanalom premera DN 600 v dolžini 98 m. Na odseku od jaška J3 do združitvenega objekta Z5 se obstoječi kanal DN 900/1350 zamenja s kanalom premera DN 1400 v dolžini 84 m.

Lokacija združitvenega objekta Z4 in izbira fazonskih kosov v krivini je izbrana tako, da bo kasneje možna klasična sanacije kanala DN 750/1350 po Erjavčevi cesti, ki se bo na krivino pred združitvenim objektom Z4 priključeval tangencialno pod kotom 30°. Križanje predvidenega kanala po Erjavčevi cesti s komunalnim kolektorjem po Slovenski cesti bo potrebno izvesti s posebnim objektom. Priključevanje predvidenega kanala za obnovo po Erjavčevi cesti je v tem projektu samo nakazana in ni predmet tega projekta.

3.2.3 Plinovodno omrežje

Z izgradnjo predvidenega objekta je tangiran obstoječ priključni plinovod DN 100 in DN 32, ki poteka iz Slovenske ceste in se zaključi v ureditvenem območju na severni strani objekta Slovenska cesta 16. Pred začetkom gradbenih del je potrebno obstoječ priključni plinovod odstraniti in začasno zaključiti izven vplivnega območja gradbene jame.

Oskrba novega objekta z zemeljskim plinom se bo vršila iz omenjenega začasno zaključenega plinovoda DN 100. Priključni plinovod se izvede v dimenziji DN 50, kar ustreza predvidenim potrebam objekta. Priključni plinovod se zaključi v plinski omarici na fasadi.

3.2.4 Daljinsko ogrevanje

Z izgradnjo predvidenega objekta je tangiran obstoječ priključni vročevod DN 150 in DN 65, ki poteka iz Slovenske ceste preko ureditvenega območja do toplotne postaje v objektu Vegova ulica 4 in služi oskrbi s toplotno energijo objektov Srednje šole za elektrotehniko.

Glede na to, da obstoječega priključnega vročevoda DN 150 in DN 65 za Srednjo šolo za elektrotehniko ni možno prestaviti izven ureditvenega območja in glede na to, da obstoječe vročevodno omrežje po Slovenski cesti ne dopušča dodatnih priključevanj novih objektov, je predvidena rešitev oskrbe obstoječih objektov in predvidenega objekta iz glavnega vročevoda DN 450, ki poteka po Vegovi ulici.

V ta namen je v višini severnega roba Srednje šole za elektrotehniko od obstoječega glavnega vročevoda DN 450 že zgrajen in začasno zaključen vročevod dimenzij DN 150. Do novopredvidenega objekta je potrebno zgraditi priključni vročevod dimenzij DN 100 po dvorišču srednje šole, od začasno zaključenega vročevoda DN 150 proti zahodu, do prostora predvidenega za toplotne postaje v 2. kleti objekta.

Od začasno zaključenega vročevoda DN 150 na dvorišču srednje šole je potrebno izvesti tudi nov vročevodni priključek DN 65 za oskrbo objektov Srednje šole za elektrotehniko, kar stroškovno bremeni investitorja novogradnje.

Obstoječi vročevodni priključek DN 150 in DN 65 za srednjo šolo, ki poteka iz Slovenske ceste, bo možno ukiniti šele po izvedbi novega priključnega vročevoda DN 65 priključenega na vročevod DN 150 napajan iz Vegove ulice in povezavi z obstoječo toplotno postajo v prostorih Srednje šole za elektrotehniko.

3.2.5 Javne ceste

Vzdolž vzhodne stranice Slovenske ceste je potrebno urediti hodnik za pešce, ki s svojo širino omogoča kasnejšo izvedbo kolesarske steze.

Zaradi utesnjenega prostora se predvidi delna ureditev teh površin z umikom gradbene linije pritličja v notranjost območja.

Predvideti je potrebno tudi varovan prehod Slovenske ceste v semaforiziranem križišču z Erjavčevo ulico oz. v osi predvidenega vhoda v načrtovan objekt Šumija s strani Slovenske ceste.

Motorni promet bo na Slovenski cesti ostal skoraj nespremenjen. Izvede se četrti krak v objekt Šumi v križišču Erjavčeve ulice in Slovenske ceste ter tako dobi štirikrako semaforizirano križišče. Zaradi ločenih pasov za javni potniški promet na Slovenski cesti ostane za osebni motorni promet le en sam vozni pas, ki ne omogoča izvedbe levih zavijalcev. Na kraku Erjavčeva in Šumi je v križišču omogočen levo in desno smerni izvoz.

Po izgradnji podzemne parkirne hiše bo s Kongresnega trga umaknjen motorni promet. Dovozi v parkirno hišo so možni s Slovenske ceste in preko uvoza v garažo novega objekta Šumi. Izvozi iz garaže bodo tudi preko dodatne izvozne klančine na Slovensko cesto. Kongresni trg postane v celoti peščevo površina.

Napajanje novega objekta bo iz Erjavčeve ulice, saj so iz Vegove ulice zemljišča namenjena drugim uporabnikom. Zato je treba obstoječe trikrako križišče Slovenske ceste in Erjavčeve ulice preurediti v štirikrako z uvozom oz. izvozom v kletne parkirne etaže objekta Šumi. Uvoz bo služil tudi za podzemno garažno hišo pod Kongresnim trgom.

Ob vzhodnem robu Slovenske ceste se do uvedbe mestne železnice predvidi prostor za pločnik in možnost kasnejše kolesarske steze. Zaradi zelo omejenega prostora se pločnik proti piazzetti preusmeri v nadkrit proti Slovenski cesti odprt hodnik.

Po uvedbi mestne železnice bo potrebno prostor za pešce ob fasadi vzdolž Slovenske ceste bistveno razširiti in ga povezati s predvidenim postajališčem mestne železnice.

Znotraj zahodnega dela gradbene parcele novograjenega objekta je 325 m² namenjeno pločniku, 56 m² pa cesti, ki bosta imela služnost javne rabe.

3.2.6 Druge javne površine

Trg pred predvidenim objektom se izoblikuje kot osrednji predprostor na katerega se bosta navezovala glavni vhod v kino center ter glavni vhod v poslovni del stavbe. Značilnost trga je njegova dvojnost in sicer istočasno predverje palače in razširitev Kongresnega trga. Iz trga je predvidena možnost peš navezave proti Vegovi ulici preko dvorišča Realke.

Predvideno je novo tlakovanje trga in ureditev javnih površin. Predvidena je postavitve tipske nadstrešnice ob avtobusnem postajališču ter možnost postavitve fontane ali druge skulpture, vodnega motiva, javne kolesarnice z nadstreškom. Dopustna je ureditev letnega gostinskega vrta z izbrano zunanjo opremo.

3.2.7 Elektroenergetsko omrežje

Za zamenjavo celotnega izvoda iz RTP Center, celica 18 do RP Vrtača bo potrebno na posameznih odsekih zgraditi novo kabelsko kanalizacijo (KK), na drugih delih bo potrebno obstoječo KK dograditi, na preostalih delih kjer je obstoječa KK pa je le to potrebno pregledati in ugotoviti dejansko število prostih cevi in prehodnost le teh.

Kabelska kanalizacija je predvidena 8, 6 in 12 cevna s PVC cevmi Φ 160 mm. V kabelsko kanalizacijo bo položen tudi dvojček PEHD 2x Φ 50 mm. Na traseh kjer se bo dograjevalo KK, bo potrebno obstoječe kabelske jaške povečati.

Izgradnja elektroenergetskega omrežja je v programu opremljanja le opisana, stroški izgradnje pa niso zajeti v obračunskih stroških, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

3.2.8 Telekomunikacijsko omrežje

Ob posegu v območje urejanja je potrebno ukiniti ali odstraniti obstoječe Telekom instalacije, ki so sedaj namenjene naročnikom v zgradbah na območju urejanja in ki bodo z gradnjo porušene. Ukine se obstoječe kabelske objekte Slovenska 14 in 16. Del obstoječega kabla za obstoječe objekte Slovenska 10 in 16 v lokalni napajalni zanki ob zgradbah ob Slovenski cesti 14 in 16 se ruši.

V smeri Slovenska cesta – Vegova ulica skozi območje urejanja poteka obstoječa kabelska kanalizacija kapacitete 2x4 cevi in vodi kable naročniškega, krajevnega in optičnega omrežja za potrebe naročnikov širšega območja. Ta kanalizacija bo z gradnjo načrtovanega objekta porušena, zato je potrebno zgraditi nadomestno ter prestaviti vse obstoječe kable.

Kapaciteta nadomestne kabelske kanalizacije je enaka obstoječi z dodatkom 1+1 cevi za potrebe KKS sistema.

Za potrebe priključitve obstoječih kabelskih objektov Slovenska 10 in 12 je potrebno zaradi rušitve dela obstoječega kabla v lokalni veji zgraditi nadomestni prehod preko Slovenske ceste v višini Gregorčičeve ceste ter del lokalne veje do kabelskega objekta Slovenska 10.

Za potrebe priključevanja obstoječega kabelskega objekta Kongresni trg 15 je potrebno zaradi rušitve obstoječega odcepnega kabla zgraditi nadomestni kabel iz novega kabelskega jaška ob novem objektu skozi klet istega do obstoječega kabelskega objekta.

Za priključevanje novih naročnikov novega objekta je potrebno zagotoviti pot za TK navezavo proti TC Ljubljana I. Izgradnja kabelskih kapacitet primarne povezave od Telekom TK centrale (Lj. I) do območja urejanja je izven predmeta obdelave te dokumentacije in v tej fazi ni podrobneje obdelana.

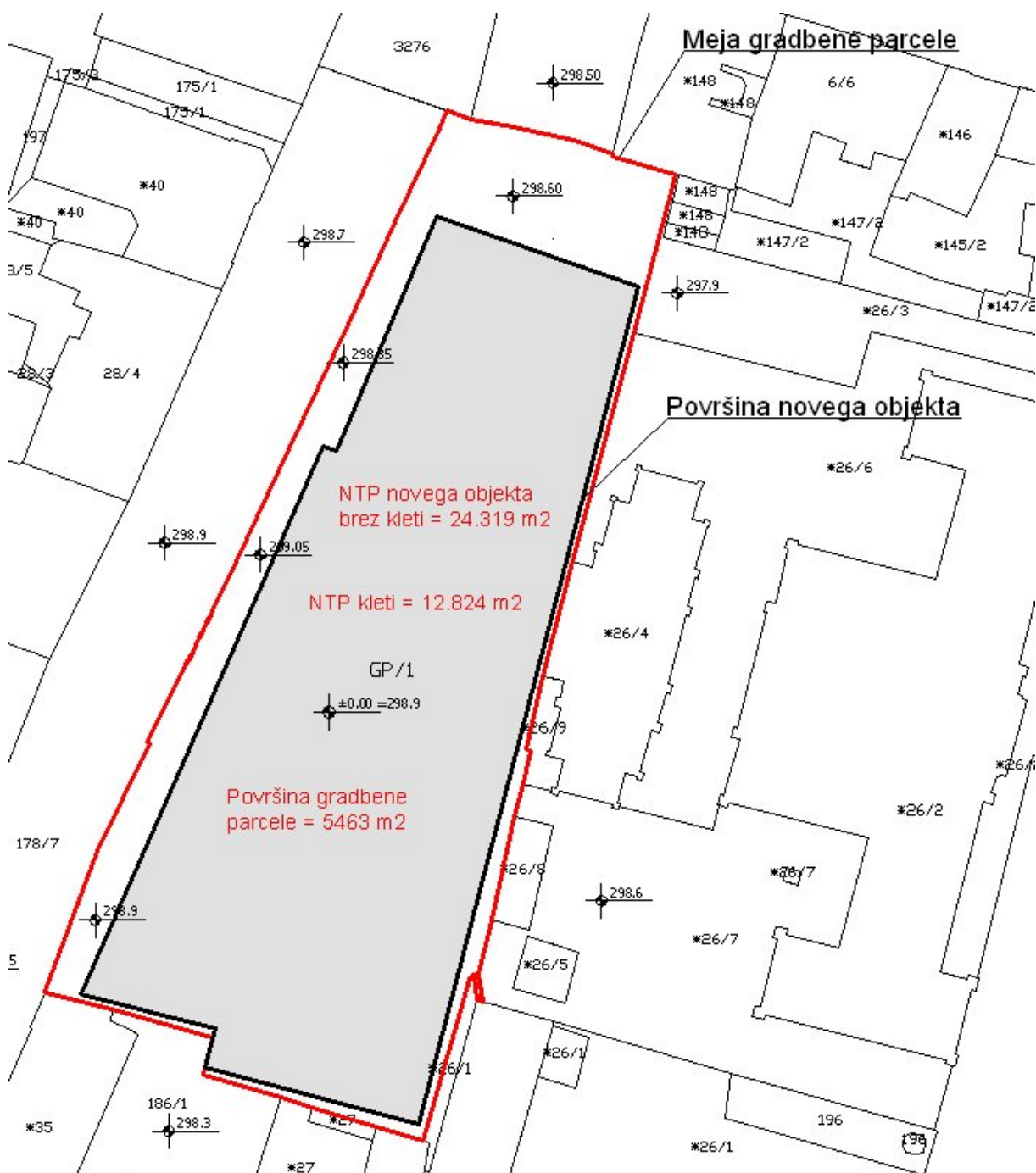
Izgradnja telekomunikacijskega omrežja je v programu opremljanja le opisana, stroški izgradnje pa niso zajeti v obračunskih stroških, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

4 INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA INVESTICIJE

Obravnavano območje se glede na podobno izrabo posameznih prostorskih enot in s tem enakomerno izrabo komunalne infrastrukture obravnava kot 1 obračunsko območje, znotraj katerega se vse investicije v novo komunalno infrastrukturo delijo enakomerno na vsoto neto tlorisnih površin in gradbenih parcel.

Obračunsko območje za vso komunalno infrastrukturo je gradbena parcela območja zazidalnega načrta.



4.2 SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

Skupni stroški investicije zajemajo posredne in neposredne stroške investicij v izgradnjo nove komunalne infrastrukture. Neposredni stroški so stroški gradnje in opreme posamezne komunalne infrastrukture. Posredni stroški zajemajo stroške dokumentacije, financiranja in stroške organizacije izvedbe del skupaj s stroški nadzora.

4.3 SKUPNI STROŠKI INVESTICIJ PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

4.3.1 Stroški gradnje in opreme po posamezni komunalni infrastrukturi

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota SIT	strošek SIT (brez DDV)	PODLAGA ZA SKUPNI STROŠEK INVESTICIJE	
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7	faktor	strošek

STROŠKI GRADNJE IN OPREME PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

	Ureditve dela Slovenske ceste in križišča ob Drami	m ²	75	20.000	1.500.000	1	1.500.000
	Semaforizacija križišča ob Drami	kom	1	15.000.000	15.000.000	1	15.000.000
11	stroški gradnje in opreme				16.500.000		16.500.000

a/2 VODOVODNO OMREŽJE

	Prestavitev vodovoda DN 200 v vzhodnem robu Slovenske ceste med Erjavčevo in Gregorčičevo ulico v kolektor	m	116	60.000	6.960.000	1	6.960.000
	Povezava DN 200 Gregorčičeva ulica	m	9	40.000	360.000	1	360.000
	Prestavitev obstoječih hišnih priključkov	kos	3	180.000	540.000	1	540.000
21	stroški gradnje in opreme				7.860.000		7.860.000

VODOVODNO OMREŽJE -

b/2 prestavitev

	Prestavitev vodovoda DN 250 v vzhodnem robu Slovenske ceste med Erjavčevo in Kongresnim trgom v kolektor	m	97	65.000	6.305.000	1	6.305.000
	Prestavitev vodovoda DN 250 v vzhodnem robu Slovenske ceste med Kongresnim trgom in Šubičevo ulico v kolektor	m	110	65.000	7.150.000	1	7.150.000
	Navezave vodovoda NL DN 100 in 250 na Šubičevi ulici	m	31	65.000	2.015.000	1	2.015.000
21	stroški gradnje in opreme				24.635.000		15.470.000

KANALIZACIJSKO OMREŽJE -

a/3 primarno

	Od jaška J3 do Z5 zamenjava kanala DN 900/1350 z DN 1400	m	84	350.000	29.400.000	1	29.400.000
	Združiten objekt Z5	kos	1	5.000.000	5.000.000	1	5.000.000
31	stroški gradnje in opreme				34.400.000		34.400.000

KANALIZACIJSKO OMREŽJE -
b/3 sekundarno

	Od jaška J1 do Z4 zamenjava kanala DN 700/1050 z DN 600	m	98	150.000	14.700.000	1	14.700.000
	Del kanala od Erjavčeve do Z4	m	8	350.000	2.800.000	1	2.800.000
	Združiteni objekt Z4	kos	1	5.000.000	5.000.000	1	5.000.000
	Prestavitev internega kanalizacijskega omrežja na severni strani novogradnje DN 400	m	62	88.000	5.456.000	0	0
	Prestavitev internega kanalizacijskega omrežja na severni strani novogradnje DN 600	m	62	101.000	6.262.000	0	0
31	stroški gradnje in opreme				34.218.000		22.500.000

Prestavitev internega kanalizacijskega omrežja ni zajeta v skupnih stroških investicije, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka. Stroške prestavitve v celoti krije investitor v načrtovane ureditve.

4 PLINOVODNO OMREŽJE

41	stroški gradnje in opreme				0		0

5 VROČEVODNO OMREŽJE

	DN 100 za novogradnjo	m	61		8.967.000	0	0
	DN 65 za obstoječ objekt srednje šole, Vegova 4	m	41		5.125.000	0	0
51	stroški gradnje in opreme				14.092.000		0

Izgradnja priključkov ni zajeta v skupnih stroških investicije, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka. Stroške prestavitve v celoti krije investitor v načrtovane ureditve.

6 JAVNE POVRŠINE

61	stroški gradnje in opreme				0		0

7 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

	Izgradnja nove kableske kanalizacije, položitev kablov, 2xTR, oprema za priklop, montaža, dokumentacija,...		skupaj		137.640.000	0	0
71	stroški gradnje in opreme				137.640.000		0

Izgradnja elektroenergetskega omrežja je v programu opremljanja le opisana, stroški izgradnje pa niso zajeti v obračunskih stroških, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

8 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

	Nadomestna kableska kanalizacija, distribucijske kableske police, nov kabelski priključek, nadomestno TK kablesko omrežje,...		skupaj		20.800.000	0	0
81	stroški gradnje in opreme				20.800.000		0

Izgradnja telekomunikacijskega omrežja je v programu opremljanja le opisana, stroški izgradnje pa niso zajeti v obračunskih stroških, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Vsi stroški so v SIT brez DDV.

4.3.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

šifra stroška	aktivnost	%	strošek SIT (brez DDV)
SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE			
1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA			
11	stroški gradnje in opreme		16.500.000
12	projektna in tehnična dokumentacija	7%	1.155.000
16	druga dokumentacija		345.070
19	organizacija izvedbe del	4,5%	742.500
1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA		18.742.570
a/2 VODOVODNO OMREŽJE			
21	stroški gradnje in opreme		7.860.000
22	projektna in tehnična dokumentacija	7%	550.200
26	druga dokumentacija		164.379
29	organizacija izvedbe del	4,5%	353.700
a/2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE		8.928.279
b/2 VODOVODNO OMREŽJE - predstavitev 1. del			
21	stroški gradnje in opreme		6.305.000
22	projektna in tehnična dokumentacija	7%	441.350
29	organizacija izvedbe del	4,5%	283.725
b/2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE - predstavitev		7.030.075
b/2 VODOVODNO OMREŽJE - predstavitev 2. del			
21	stroški gradnje in opreme		9.165.000
22	projektna in tehnična dokumentacija	7%	641.550
29	organizacija izvedbe del	4,5%	412.425
b/2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE - predstavitev		10.218.975
a/3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE - primarno			
31	stroški gradnje in opreme		34.400.000
32	projektna in tehnična dokumentacija	7%	2.408.000
39	organizacija izvedbe del	4,5%	1.548.000
a/3	SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE - primarno		38.356.000
KANALIZACIJSKO OMREŽJE - sekundarno			
b/3			
31	stroški gradnje in opreme		22.500.000
32	projektna in tehnična dokumentacija	7%	1.575.000
36	druga dokumentacija		470.551
39	organizacija izvedbe del	4,5%	1.012.500
b/3	SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE - sekundarno		25.558.051
DRUGA DOKUMENTACIJA			
	program opremljanja		980.000
	SKUPAJ DRUGA DOKUMENTACIJA		980.000
opomba: strošek je razdeljen po posamezni komunalni infrastrukturi			

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	18.742.570
a/2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	8.928.279
b/2	VODOVODNO OMREŽJE - prestavitev 1. del	7.030.075
b/2	VODOVODNO OMREŽJE - prestavitev 2. del	10.218.975
a/3	SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE - primarno	38.356.000
b/3	SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE - sekundarno	25.558.051

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

108.833.950

Vsi stroški so v SIT brez DDV.

4.4 DRUGI VIRI FINANCIRANJA

Za investicijo v prestavitev vodovoda na odseku med Kongresnim trgom in Šubičevo ulico je potrebno predvideti 10.218.975 SIT drugega vira financiranja.

Za investicijo v primarno kanalizacijsko omrežje je potrebno predvideti 38.356.000 SIT drugega vira financiranja.

Skupno je potrebno zagotoviti 48.574.975 SIT drugih virov financiranja. Strošek ne more bremeniti zavezancev za plačilo komunalnega prispevka v obravnavanem območju.

4.5 TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Vsa komunalna infrastruktura in objekti po ZN se izvedejo v eni fazi, predvideni rok izgradnje pa je v letih 2006 in 2007.

5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1.1 Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi:Dti)

Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine pri določitvi obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,3:0,7.

5.1.2 Faktor dejavnosti (Kdejavnosti)

Povzeto po: 20. člen osnutka odloka: *Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, marec 2006.*

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

(2) Faktor dejavnosti za stanovanjske stavbe in stavbe splošnega družbenega pomena je 1. Faktor dejavnosti za vse ostale stavbe, za katere se obračunava komunalni prispevek, je 1,5. 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 - CE (dovoz) ter vodovodno omrežje - VO (požarna varnost).

(3) Pri določanju faktorja dejavnosti stavb iz prejšnjega odstavka se uporablja enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI.

5.1.2.1 Razvrstitev objekta po CC – SI klasifikaciji

Podatki o BEP površinah, povzeti po zazidalnem načrtu:

OKVIRNE BRUTO ETAŽNE POVRŠINE NAD TERENOM	
skupaj	cca 24.150 m ²
javni program	cca 4.350 m ²
poslovne površine	cca 5.900 m ²
stanovanjske površine	cca 13.900 m ²
OKVIRNE BRUTO ETAŽNE POVRŠINE V KLETI	
skupaj	cca 20.600 m ²
javni program	cca 5.150 m ²
garaža	cca 15.450 m ²

Skupne uporabne BEP površine objekta:

Stanovanjske površine: 13.900 m²

Nestanovanjske površine:

javni program: 4.350 + 5.150 = 9.500 m²

poslovne površine: 5.900 m²

skupaj nestanovanjski del 15.400 m²

Nestanovanjske površine predstavljajo 53 % celotnih površin (brez upoštevanja garažnih površin), zato se za pretežno namembnost objekta smatra poslovno komercialna dejavnost, za katero je določen faktor dejavnosti 1,5.

5.1.3 Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za zavezance niso predvidene.

5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJ PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

Obračunski stroški so skupni stroški investicije iz poglavja 4.3 zmanjšani za druge vire financiranja iz poglavja 4.4.

Komunalna infrastruktura	Obračunski strošek investicije
Ceste in javna razsvetljava	18.742.570 SIT
Vodovodno omrežje	8.928.279 SIT
Vodovodno omrežje - prestavitev	7.030.075 SIT
Kanalizacijsko omrežje	25.558.051 SIT
Vročevodno omrežje	0 SIT
Plinovodno omrežje	0 SIT
Javne površine	0 SIT
skupaj	60.258.975 SIT

5.3 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

5.3.1 Podatki o objektih in gradbenih parcelah

Vhodni podatki NOV OBJEKT				Vhodni podatki OBSTOJEČ OBJEKT			
Površina gradbene parcele	5.463	m ²		Površina gradbene parcele	3.078	m ²	
Bruto tlorisna površina objekta	29.300	m ²	Faktor 0,83	Bruto tlorisna površina objekta	3.651	m ²	Faktor 0,83
Bruto tlorisna površina kleti	15450	m ²		Bruto tlorisna površina kleti	0	m ²	
NTP novega objekta, brez kleti	24.319	m ²		NTP obstoječega objekta, brez kleti	3.030	m ²	
NTP kleti novega objekta	12.824	m ²		NTP kleti obstoječega objekta	0	m ²	
NTP skupaj	37.143	m ²		NTP skupaj	3.030	m ²	

RAZLIKA=(novo-obstoječe)			
Površina gradbene parcele	2.385	m ²	
BTP novega objekta, brez kleti	25.649	m ²	Faktor 0,83
BTP kleti novega objekta	15450	m ²	
NTP razlike, brez kleti	21.289	m ²	
NTP razlike kleti	12.824	m ²	
NTP skupaj	34.113	m ²	

Vhodni podatki za nov objekt so povzeti po zazidalnem načrtu.

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.

Podatki za obstoječi objekt so povzeti po rušitvenem elaboratu in preverjeni po zemljiškem katastru, katastru stavb in na podlagi terenskega ogleda.

5.3.2 Podlage za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo so določeni na podlagi strokovnih podlag:

- Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

Obravnavani so ločeno za primarno in sekundarno komunalno infrastrukturo.

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.

Stroški na enoto (SIT/m²).

Sekundarna infrastruktura

OBRAČUNSKO OBMOČJE	Zemljišče VO	Zemljišče KA	Zemljišče PL	Zemljišče DO	Zemljišče CE	Zemljišče JP
GP	1.093	2.900	613	1.180	5.027	1.528
NTP	322	793	155	242	1.532	449

Primarna infrastruktura

OBRAČUNSKO OBMOČJE	Zemljišče VO	Zemljišče KA	Zemljišče PL	Zemljišče DO	Zemljišče CE	Zemljišče JP
GP	675	872	783	1.991	2.293	804
NTP	705	735	637	855	2.455	842

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

V izračunih upoštevani podatki o objektih in gradbeni parceli in posebna merila in pogoji za izračun (povzeto po poglavju 6):

NAČRTOVANI OBJEKT

Površina gradbene parcele	5.463	m ²
Neto tlorisna površina objekta	24.319	m ²
Neto tlorisna površina kleti	12.824	m ²

POSEBNA MERILA

Razmerje:	Parcela	0,3
	NTP	0,7
Faktor dejavnosti:	Objekt	1,5
	Klet	0,5

Opremljenost s komunalno infrastrukturo (1 – DA, 0 – NE):

Komunalna infrastruktura	Vodovod (VO)	Kanalizacija (KA)	Plinovod (PL)	Daljijsko ogrevanje (DO)	Ceste in javna razsvetljava (CE)	Odprte javne površine (JP)
Objekt - sekundar	1	1	1	1	1	1
Objekt - primar	1	1	1	1	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	11.466.861	25.006.756	4.951.155	8.120.354	54.244.663	13.967.953	117.757.743

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	22.279.773	20.186.478	17.543.796	25.102.492	77.465.216	22.827.545	185.405.300

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	33.746.634	45.193.234	22.494.951	33.222.846	131.709.880	36.795.498	303.163.043

5.3.4 Izračun na podlagi razlike med obstoječo in novo GP in NTP

Upoštevana gradbena parcela in NTP objektov za končni izračun:

UPOŠTEVANA GP IN NTP ZA IZRAČUN

Površina gradbene parcele	2.385	m ²
Neto tlorisna površina objekta	21.289	m ²
Neto tlorisna površina kleti	12.824	m ²

POSEBNA MERILA

Razmerje:	Parcela	0,3
	NTP	0,7
Faktor dejavnosti:	Objekt	1,5
	Klet	0,5

Izračun na podlagi razlike med obstoječo in novo GP in NTP:

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SEKUNDARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	9.432.179	19.805.616	3.893.047	6.259.885	44.727.461	11.128.838	95.247.027

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	19.412.460	17.044.221	14.795.018	20.542.851	67.537.019	19.405.111	158.736.680

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
1	28.844.639	36.849.837	18.688.065	26.802.736	112.264.480	30.533.949	253.983.707

5.3.5 Določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo

Primerjava celotnega obračunskega stroška za obstoječo komunalno infrastrukturo iz poglavja 5.2.4 in obračunskega stroška investicije iz poglavja 5.1.

Komunalna infrastruktura	Strošek za obstoječ primar	Strošek za obstoječ sekundar	Skupaj	Obračunski strošek investicije
Ceste in javna razsvetljava	67.537.019 SIT	44.727.461 SIT	112.264.480 SIT	18.742.570 SIT
Vodovodno omrežje	19.412.460 SIT	9.432.179 SIT	28.844.639 SIT	8.928.279 SIT
Vodovodno omrežje - prestavitev	-	-	-	7.030.075 SIT
Kanalizacijsko omrežje	17.044.221 SIT	19.805.616 SIT	36.849.837 SIT	25.558.051 SIT
Vročevodno omrežje	20.542.851 SIT	6.259.885 SIT	26.802.736 SIT	0 SIT
Plinovodno omrežje	14.795.018 SIT	3.893.047 SIT	18.688.065 SIT	0 SIT
Javne površine	19.405.111 SIT	11.128.838 SIT	30.533.949 SIT	0 SIT
skupaj	158.736.680 SIT	95.247.027 SIT	253.983.707 SIT	60.258.975 SIT

Obračunski strošek za obstoječe primarne ceste se zmanjša za investicijo v nove ureditve na primarni Slovenski cesti.

Prestavitev vodovoda v delu med Erjavčevo cesto in Kongresnim trgom je potrebna izključno zaradi same lokacije načrtovanih objektov tik ob trasi obstoječega vodovoda. Zato se za ta strošek ne zmanjšujejo obračunski stroški za obstoječe vodovodno omrežje. Za strošek prestavitve obstoječega primarnega vodovoda med Gregorčičevo in Erjavčevo cesto v kolektor se upošteva zmanjšanje obračunskega stroška za obstoječe primarno vodovodno omrežje.

Strošek za obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje se ne določi, ker investicija presega določen obračunski strošek za obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi izračunov v poglavju 5.3.4, priključevanja na primarno/sekundarno infrastrukturo in upoštevanje obračunskih stroškov investicije v primarno/sekundarno komunalno infrastrukturo so v naslednji preglednici določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Komunalna infrastruktura	Strošek za obstoječ primar	Strošek za obstoječ sekundar	Skupaj
Ceste in javna razsvetljava	48.794.449 SIT	44.727.461 SIT	93.521.910 SIT
Vodovodno omrežje	10.484.181 SIT	9.432.179 SIT	19.916.360 SIT
Kanalizacijsko omrežje	17.044.221 SIT	0 SIT	17.044.221 SIT
Vročevodno omrežje	20.542.851 SIT	6.259.885 SIT	26.802.736 SIT
Plinovodno omrežje	14.795.018 SIT	3.893.047 SIT	18.688.065 SIT
Javne površine	19.405.111 SIT	11.128.838 SIT	30.533.949 SIT
skupaj	131.065.830 SIT	75.441.411 SIT	206.507.241 SIT

5.4 SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI

Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture (poglavje 5.2) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo (poglavje 5.3).

Komunalna infrastruktura	Strošek za obstoječ primar	Strošek za obstoječ sekundar	Skupaj	Obračunski strošek investicije
Ceste in javna razsvetljava	48.794.449 SIT	44.727.461 SIT	93.521.910 SIT	18.742.570 SIT
Vodovodno omrežje	10.484.181 SIT	9.432.179 SIT	19.916.360 SIT	15.958.354 SIT
Kanalizacijsko omrežje	17.044.221 SIT	0 SIT	17.044.221 SIT	25.558.051 SIT
Vročevodno omrežje	20.542.851 SIT	6.259.885 SIT	26.802.736 SIT	0 SIT
Plinovodno omrežje	14.795.018 SIT	3.893.047 SIT	18.688.065 SIT	0 SIT
Javne površine	19.405.111 SIT	11.128.838 SIT	30.533.949 SIT	0 SIT
skupaj	131.065.830 SIT	75.441.411 SIT	206.507.241 SIT	60.258.975 SIT

Komunalna infrastruktura	Skupni obračunski strošek
Ceste in javna razsvetljava	112.264.480 SIT
Vodovodno omrežje	35.874.714 SIT
Kanalizacijsko omrežje	42.602.272 SIT
Vročevodno omrežje	26.802.736 SIT
Plinovodno omrežje	18.688.065 SIT
Javne površine	30.533.949 SIT
skupaj	266.766.216 SIT

Vsi stroški so v SIT in ne zajemajo DDV.

5.5 PRERAČUN NA ENOTO MERE

Za izračun na enoto mere so uporabljeni naslednji podatki:

- velikost gradbene parcele 5.463 m²
- neto tlorisna površina etaž (brez površien garaž) 24.319 m²

Na podlagi skupnih obračunskih stroškov, neto tlorisnih površin in površine gradbene parcele je podan izračun na enoto mere:

Komunalna infrastruktura	neto tlorisna površina	gradbena parcela
	(SIT brez DDV na m ²)	(SIT brez DDV na m ²)
Ceste in javna razsvetljava	4.616	20.550
Vodovodno omrežje	1.475	6.567
Kanalizacijsko omrežje	1.752	7.798
Plinovodno omrežje	1.102	4.906
Vročevodno omrežje	768	3.421
Javne površine	1.256	5.589
Skupaj	10.969	48.831

Opomba: investicijo v novo komunalno infrastrukturo mora posamezno obračunsko območje pokriti, ne glede na dejanske NTP površine v fazi izvedbe objektov (razlika med oceno po ZN in dejanskimi po PGD dokumentaciji). Zato je v primeru izračuna komunalnega prispevka na podlagi spremenjenih NTP površin potrebno strošek na enoto po zgornji metodologiji ponovno določiti.

6 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 ZAVEZANCI ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor načrtovanega objekta po ZN.

6.2 POGODBA MED OBČINO IN ZAVEZANCEM

Izgradnjo obravnavane javne komunalne infrastrukture se s pogodbo med občino in investitorjem lahko preda investitorju oziroma zavezancu za plačilo komunalnega prispevka v obravnavanem območju.

Dogovor iz zgornjega odstavka je lahko vključen tudi v urbanistično pogodbo oziroma pogodbo o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture ali v pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec zgradil komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina, se zavezancu dogovorjena obveznost lahko odšteje od komunalnega prispevka vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v posameznem obračunskem območju lahko odmeri.

V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka. Če med občino in zavezancem ni dogovorjeno drugače, se poračun medsebojnih obveznosti opravi pri prenosu komunalne infrastrukture v javno last na pobudo zavezanca.

6.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Stroški 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«.

6.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so skupni obračunski stroški, ki znašajo 266.766.216 SIT (brez DDV) in so določeni na podlagi investicij v novo komunalno infrastrukturo in podatkov o gradbenih parcelah in neto tlorisnih površinah obravnavanih ureditev po zazidalnem načrtu.

7 PRILOGE

7.1 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

Iz priloge so razvidne vse podlage, ki so zahtevane v 13. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja (Uradni list RS 117/04, 74/05):

- 1) Obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne infrastrukture
- 2) Izračunani skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne infrastrukture in po obračunskih območjih,
- 3) Preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah infrastrukture in obračunskih območjih.

AD 1) Strani 9 do 16

AD 2) Strani 17 do 25

AD 3) Strani 32 do 39

Vir: Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

7.2 GRAFIČNE PRILOGE

- | | | |
|---|--|----------------|
| 1 | <i>Prikaz površin gradbene parcele in novega objekta</i> | <i>M1:1000</i> |
| 2 | <i>Obstoječa in načrtovana komunalna infrastruktura</i> | <i>M1:1000</i> |