



**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: 350-52/2005

Datum: 5.4.2006

**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 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  
Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.
- 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 CO 2/26 – Opera.**

ŽUPANJA  
Danica SIMŠIČ

**PRILOGE:**

- Osnutek Odloka z obrazložitvijo
- Povzetek

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**

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 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 m<sup>2</sup> za uporabne in komunikacijske površine novega dela in 666,65 m<sup>2</sup> za tehnične površine novega dela. Skupne neto tlorisne površine objekta Opere po dozidavi bodo 10.529,47 m<sup>2</sup>.

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

## **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 CO 2/26 - Opera****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 zemljišč za gradnjo je izdelan za izgradnjo komunalne infrastrukture za del območja urejanja Co 2/26 – Opera. Meja območja poteka po sredini Zupančičeve in Tomšičeve ulice, ter po notranjem robu Prešernove ceste in Cankarjeve ceste. Območje urejanja spada v katastrsko občino Ajdovščina.

V osrednjem delu območja urejanja CO 2/26 je predvidena gradnja prizidka k objektu Opere z zunanjo in komunalno ureditvijo celotnega osrednjega in vzhodnega dela območja urejanja. V zahodnem delu območja, kjer stoji objekt Kluba kulturnih delavcev ostane objekt in zunanja ureditev nespremenjena.

V ostalem delu ureditvenega območja stojijo obstoječi stanovanjski objekti in poslovni objekt.

Predvidena je komunalna in prometna ureditev omenjenih obstoječih in načrtovanih objektov.

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.

### 3 POGLAVITNE REŠITVE

#### 3.1 Podlage za izdelavo programa opremljanja

##### *Prostorski akti*

Predlog občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja CO 2/26 – Opera, Genius - Loci.

##### *Drugi viri*

PGD dokumentacija za razširitev in rekonstrukcijo objekta Opere

PZI dokumentacija za predstavitev javnega vročevoda

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.

#### 3.2 Podatki o načrtovanih objektih

V osrednjem delu območja urejanja CO 2/26 je predvidena gradnja prizidka k objektu Opere z zunanjo in komunalno ureditvijo celotnega osrednjega in vzhodnega dela območja urejanja. V zahodnem delu območja, kjer stoji objekt Kluba kulturnih delavcev ostane objekt in zunanja ureditev nespremenjena.

Prizidek k objektu Opere nadaljuje simetrično zasnovo obstoječe hiše. Osrednji prostori, torej zadnji oder, dovoz z manipulacijo, pa tudi volumni vadbenih dvoran so umeščeni v osrednjo os zgradbe. Delovni in spremljajoči prostori se nizajo z obeh strani osnovnih volumnov zaodrškega prostora ter za njim njegovega tehničnega zaledja. V novem delu zgradbe so tudi prostori za igralce in prostori za tehnično osebje, ki se nahajajo z obeh strani osrednjih volumnov.

Tudi novi vhod za zaposlene z obsežnejšo avlo je nameščen simetrično na os objekta, dostopen hkrati s Cankarjeve in Tomšičeve ceste.

Osrednji prostor za obiskovalce predstav ostaja nespremenjen. Publika v času predstave ostaja v stari, dostojanstveni zgradbi, za zaposlene je namenjena nova. Predvidena pa je izgradnja novih prostorov za sprejem publike, ki bodo prav tako umeščeni znotraj gabarita stare zgradbe, v njenih temeljih. Obstoječi nivo temeljev omogoča oblikovanje velikega foyera s potrebnimi manjkajočimi prostori pod dvorano. Tako se glavni družabni prostor gledališča, spušča pod nivo pločnika in se lahko tudi odpira v razmeroma plitva atrija, ki se odpirata proti Cankarjevi in Valvazorjevemu parku.

Iz atrijev sta dostopna še s strani Cankarjeve ceste dnevna blagajna z informacijsko dokumentacijskim centrom, s strani Valvazorjevega parka pa nova Gledališka restavracija.

Zgradba je, kot obstoječa, zasnovana osno simetrično, pri čemer si sloji po horizontali, kot po vertikali, sledijo po funkcionalnem redu:



- v tlorisu: v jedru skupni, veliki prostori (oder, zaodrje, manipulacije ali, nad njimi, veliki vadbeni prostori), ob njih prostori za individualno delo ali garderobe
- v prerezu: v nivoju odra ali nad njim – prostori v povezavi s predstavo (izjema dirigenti, odrski delavci)
- velike vadbene dvorane v višjih nivojih in v kleti
- tehnično in umetniško vodstvo v nivoju najvišje etaže tako, da ne prekinjajo prostorskega stika nastopajočih z odrom oz. z vadbenimi prostori;
- skladišča in groba tehnika v spodnjih nivojih
- tehnično energetski del zgradbe v ločenem delu pod uvozno rampo

| SKUPNI SEŠTEVKI                                |                               |          |                |
|------------------------------------------------|-------------------------------|----------|----------------|
|                                                | SKUPAJ NOVI DEL               | 5913,50  | m <sup>2</sup> |
|                                                | SKUPAJ STARI DEL              | 3667,35  | m <sup>2</sup> |
|                                                | SKUPAJ SEVERNI IN JUŽNI ATRIJ | 948,62   | m <sup>2</sup> |
| SKUPAJ STARI, NOVI DEL, SEVERNI IN JUŽNI ATRIJ |                               | 10529,47 | m <sup>2</sup> |

### 3.3 Načrtovana komunalna infrastruktura

#### ***Vodovodno omrežje***

Za objekt Operne hiše je predviden nov vodovodni priključek iz vodovoda DN 300 v Tomšičevi ulici. Priključek poteka od obstoječega vodomernega jaška na zemljišču parcelna številka 3304, po trasi starega priključka do Tomšičeve ceste, pod Tomšičevo cesto preko zemljišč parcelna številka 2874 in 2876, do novega dela objekta na zemljišču parcelna številka 2875, vse k.o. Ajdovščina.

Obstoječa priključka Operne hiše in priključek na objekt C, ki je predviden za rušenje, se opustijo in odstranijo.

Vodovodni priključek objekta Tomšičeva 12 se ohrani.

#### ***Kanalizacijsko omrežje***

Za odvajanje komunalne odpadne vode bo za prizidek Operne hiše urejen interni priključek na kanalizacijo Ø90/135, ki poteka po Cankarjevi cesti. Priključek bo potekal po zemljiščih parcelna številka 2869, 2868 in 3301, vse k.o. Ajdovščina. Za odvajanje komunalne odpadne vode iz obstoječega dela objekta je predviden nov priključek na kanalizacijo Ø90/135, ki poteka po Cankarjevi cesti. Priključek bo potekal po zemljiščih parcelna številka 2875, 2876 in 3301, vse k.o. Ajdovščina, kjer poteka kanalizacija Ø 90/135.

#### ***Plinovodno omrežje***

Nov priključek na omrežje je predviden v križišču Tomšičeve in Župančičeve ulice. Nov plinovod bo potekal od priključka na zemljišču parcelna številka 3304, k.o. Ajdovščina, ob Tomšičevi ulici, do priključka na objekt na zemljišču parcelna številka 2876, k.o. Ajdovščina.

Uporaba plina je namenjena za potrebe restavracije Opere.

***Daljinsko ogrevanje***

Predvidena dozidava Operne hiše zahteva prestavitev dela vročevoda DN 125 v skupni dolžini cca. 100 m in izvedbo novega vročevodnega priključka.

Prestavitev je potrebno izvesti tako, da ne bo motena oskrba objektov, ki so, preko omenjenega vročevoda DN 125, že priključeni na sistem daljinskega ogrevanja. Najprej je treba izvesti nadomestni vročevod DN 125. Obstoječi vročevod se lahko odstrani šele po prevezavi novega vročevoda na obstoječe vročevodno omrežje.

***Ceste in javna razsvetljava*****Navezava na javno cestno omrežje**

Na vzhodni strani bo urejen dovoz in izvoz pred obstoječi vhod Opere. Predvidena je tudi ukinitvev prečnih parkirišč pred vhodom, neposredno ob Župančičevi ulici.

Na severozahodni je predviden izvoz iz dostavne rampe na Cankarjeve ceste, na jugozahodni strani pa je predviden uvoz na dostavno rampo iz Tomšičeve ulice.

Uvozna in izvozna rampa sta predvideni z vzdolžnim naklonom maksimalno 10% in je pred vhodom do manipulacijskih površin v objektu pokrita z nadstreškom.

Ostala prometna ureditev ostane nespremenjena.

**Mirujoči promet**

Nove parkirne površine niso predvidene. Smatramo, da ker se z dozidavo Opere izboljšuje le kvaliteta odrskega prostora in delovni pogoji za zaposlene, ne pridobivajo pa se dodatni sedeži v dvorani in tako se ne poslabša obstoječe stanje glede mirujočega prometa v območju. Predvidena je ukinitvev parkirišč pred vhodom, ob Župančičevi ulici. Kratkotrajno, protokolarno parkiranje je dopustno na jugozahodnem delu območja, ob Tomšičevi ulici.

**Urgentni promet in dostava**

Za urgentne dostope so predvidene obodne ceste ter zunanja ureditev na južni strani območja. Dostava bo urejena preko rampe z uvozom iz Tomšičeve ceste in izvozom na Cankarjevo cesto.

Predvidena je razsvetljava objekta Operne hiše in zunanje ureditve.

***Javne površine***

Investicije v javne prometne površine niso načrtovane.

## 4 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

### 4.1 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.

#### 4.1.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

| šifra stroška                     | aktivnost                         | enota mere | količina | cena/enota SIT | neposredni strošek SIT (brez DDV) | posredni stroški (12%) | skupaj     |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------|----------|----------------|-----------------------------------|------------------------|------------|
| 1                                 | 2                                 | 3          | 4        | 5              | 6 = 4 x 5                         | 7 = 12%*6              | 6+7        |
| <b>SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE</b> |                                   |            |          |                |                                   |                        |            |
| 5 VROČEVODNO OMREŽJE              |                                   |            |          |                |                                   |                        |            |
|                                   | Prestavitev obstoječega vročevoda | m          | 156      | 140.000        | 21.840.000                        | 2.620.800              | 24.460.800 |
| <b>51</b>                         | <b>stroški gradnje in opreme</b>  |            |          | skupaj         | 21.840.000                        | 2.620.800              | 24.460.800 |

Opomba – ocena stroškov še ne zajema dodatnih stroškov, ki lahko nastanejo zaradi potrebnih arheoloških raziskav. Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo določa, da so v skupnih stroških investicije zajeti tudi stroški priprave zemljišča za izgradnjo komunalne infrastrukture vključno s stroški zavarovanih arheoloških raziskav zemljišča na tistih območjih, ki so v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine določena kot območja arheološke dediščine. Ob pridobitvi podatka o višini tega stroška se bo le-ta prištel k skupnemu strošku investicije v prestavitev vročevodnega omrežja.

### 4.2 Obračunski stroški investicije

Obračunski stroški investicije v novo vročevodno omrežje so enaki skupnim stroškom investicije iz poglavja 4.1.2.

### 4.3 Obračunska območja

Za prestavitev vročevoda je določeno obračunsko območje nove gradbene parcele Opere.

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. Obračunska območja so povzeta po:

- 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.

#### 4.4 Drugi viri financiranja

Drugi viri financiranja za predstavitev vročevoda niso predvideni.

#### 4.5 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Stroški na enoto NTP in gradbene parcele za obravnavano obračunsko območje 1 in MOL-mesto (povzeto po 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).

| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA    | STROŠEK NA m <sup>2</sup> NTP ZA OBSTOJEČ PRIMAR | STROŠEK NA m <sup>2</sup> NTP ZA OBSTOJEČ SEKUNDAR |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 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                                                |
| skupaj                      | 6.229                                            | 3.494                                              |

| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA    | STROŠEK NA m <sup>2</sup> GP ZA OBSTOJEČ PRIMAR | STROŠEK m <sup>2</sup> GP ZA OBSTOJEČ SEKUNDAR |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 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                                          |
| skupaj                      | 7.419                                           | 12.341                                         |

#### 4.6 Gradbena parcela in na neto florisne površine objekta

Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se upošteva le povečanje neto florisnih površin obstoječega objekta Opere in Vile Piccoli v velikosti 5987,77m<sup>2</sup> za uporabne in komunikacijske površine novega dela in 666,65 m<sup>2</sup> za tehnične površine novega dela. Skupne neto florisne površine objekta Opere po dozidavi bodo 10.529,47 m<sup>2</sup>.

Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se upošteva le povečanje gradbene parcele obstoječega objekta Opere in Vile Piccoli v velikosti 742m<sup>2</sup>. Skupna površina povečane gradbene parcele objekta Opere bo 5.492m<sup>2</sup>.

#### 4.7 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA    | OBRAČUNSKI STROŠEK ZA OBSTOJEČ PRIMAR | OBRAČUNSKI STROŠEK ZA OBSTOJEČ SEKUNADAR | 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                                                      |

#### 4.8 Skupni obračunski stroški

Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture iz poglavja 4.2 in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz poglavja 4.4.

| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA    | SKUPAJ OBRAČUNSKI STROŠEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO | OBRAČUNSKI STROŠEK INVESTICIJE | SKUPAJ            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA | 19.272.549                                                      |                                | <b>19.272.549</b> |
| VODOVODNO OMREŽJE           | 4.940.030                                                       |                                | <b>4.940.030</b>  |
| KANALIZACIJSKO OMREŽJE      | 7.243.180                                                       |                                | <b>7.243.180</b>  |
| VROČEVODNO OMREŽJE          | 5.306.170                                                       | 24.460.800                     | <b>29.766.970</b> |
| PLINOVODNO OMREŽJE          | 3.627.630                                                       |                                | <b>3.627.630</b>  |
| JAVNE POVRŠINE              | 5.931.566                                                       |                                | <b>5.931.566</b>  |
| skupaj                      | 46.321.126                                                      | 24.460.800                     | <b>70.781.926</b> |

#### 4.9 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

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

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).

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

#### 4.10 Zaključek

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so skupni obračunski stroški, ki za obravnavano območje znašajo 70.781.926 SIT (brez DDV).

Strošek predstavitev vročevoda še ne zajema stroškov arheoloških raziskav, ki v fazi osnutka še niso znani. Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo določa, da so v skupnih stroških investicije zajeti tudi stroški priprave zemljišča za izgradnjo komunalne infrastrukture vključno s stroški zavarovanih arheoloških raziskav zemljišča na tistih območjih, ki so v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine določena kot območja arheološke dediščine. Ob pridobitvi podatka o višini tega stroška se bo le-ta prištel k skupnemu strošku investicije v predstavitev vročevodnega omrežja.

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

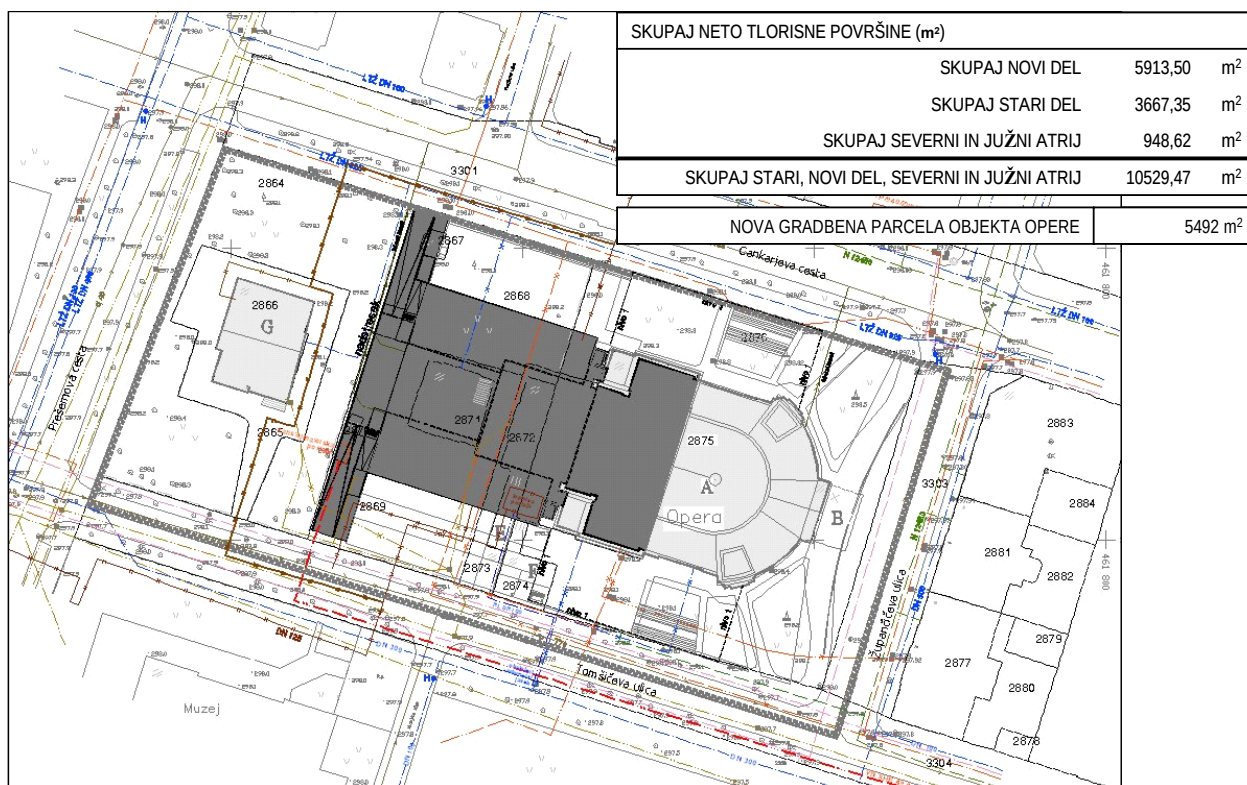
**PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DEL OBMOČJA UREJANJA  
CO 2/26 – OPERA  
(povzetek osnutka)**

**Podlage za izdelavo programa opremljanja:****Prostorski akt:**

- Predlog občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja CO 2/26 – Opera, Genius -Loci.

**Strokovne podlage:**

- PGD dokumentacija za razširitev in rekonstrukcijo objekta Opere
- PZI dokumentacija za prestavitev javnega vroečevoda
- Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

**Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:****Stroški investicije v novo komunalno infrastrukturo:**

| INVESTICIJA V NOVO INFRASTRUKTURO | (v SIT brez DDV)   |
|-----------------------------------|--------------------|
| Prestavitev vroečevoda            | <b>24.460.800*</b> |

\* strošek prestavitve vroečevoda 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<br>(v SIT brez DDV) |
|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Območje             | 24.460.800                               | 46.321.126                                    | <b>70.781.926</b>                                      |

**Razlika do investicije v novo infrastrukturo:**

|                                                          | (v SIT brez DDV)  |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Celotna investicija v novo infrastrukturo (prihodek MOL) | <b>46.321.126</b> |