



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: 350-11/2006-1
Datum: 20.3.2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Osnutek Odloka o programu opremljanja na območju Litostroja – severni del

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 na območju Litostroja – severni del.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:
- Osnutek Odloka z obrazložitvijo
- Povzetek

OSNUTEK

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 NA OBMOČJU LITOSTROJA – SEVERNI DEL

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja) za območje Litostroja – severni del, ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 5904.

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 zato stroški izgradnje niso zajeti v stroških investicij.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Obstoječa komunalna infrastruktura in predvidena komunalna infrastruktura sta prikazani v grafičnih prilogah programa opremljanja.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

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

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	25.366.250
Vodovodno omrežje	60.042.750
Kanalizacijsko omrežje	186.567.375
Vročevodno omrežje	18.397.500
Skupaj	290.373.875

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

1. Obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture

7. člen

(1) Območje investicije za gradnjo komunalne infrastrukture iz 5. člena je razdeljeno na 4 obračunska območja:

- obračunsko območje 1 (vzhodni del obravnavanega območja - možnost priključitve na vodovodno omrežje, kanalizacijo za odpadno komunalno vodo in javno razsvetljava)
- obračunsko območje 2 (vzhodni del obravnavanega območja - možnost priključitve na kanalizacijo za odpadno padavinsko vodo na vzhodnem delu)
- obračunsko območje 3 (možnost priključitve na vročevodno omrežje),
- obračunsko območje 4 (zahodni del obravnavanega območja - možnost priključitve na kanalizacijo za odpadno padavinsko vodo na zahodnem delu).

(2) Obračunska območja zajemajo objekte in pripadajoče gradbene parcele označene z oznako X ali 0,5 v naslednji preglednici. Oznaka 0,5 pomeni, da je zajet samo 50% delež objektov in pripadajočih gradbenih parcel.

	OBRAČUNSKO OBMOČJE 1	OBRAČUNSKO OBMOČJE 2	OBRAČUNSKO OBMOČJE 3	OBRAČUNSKO OBMOČJE 4
IMOS - CONA 1.2	X	X	X	
IMOS - CONA 1.3	X	X	X	
IIMOS - CONA 3.2	X	X	X	
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	X	X	X	
MLT	X	X	X	
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	X			
Litostroj E.I (par.št. 1998)	0,5	0,5		X
Litostroj E.I (par.št.1991/30)				X
Litostroj E.I (par.št.2000)				X
Litostroj E.I (par.št. 1999)				X
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	0,5			
Litostroj E.I (par.št. 1991/28)	X	X		
Drogerie markt (par.št.1991/34)				X
SALUS				X

(3) Razdelitev območja investicije na štiri obračunska območja je izdelana na podlagi zagotavljanja priključevanja na posamezno komunalno infrastrukturo.

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

(5) Obračunska območja iz četrtega odstavka tega člena so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.

2. Obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo

8. člen

(1) Skupni strošek investicije iz 5. člena se razdeli na obračunska območja iz prvega odstavka 7. člena.

(2) Obračunski stroški investicij za obračunsko območje 1 znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	25.366.250
Vodovodno omrežje	60.042.750
Kanalizacijsko omrežje	62.635.125
Skupaj	148.044.125

(3) Obračunski stroški investicij za obračunsko območje 2 znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Kanalizacijsko omrežje	99.290.750
Skupaj	99.290.750

(4) Obračunski stroški investicij za obračunsko območje 3 znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Vročevodno omrežje	18.397.500
Skupaj	18.397.500

(5) Obračunski stroški investicij za obračunsko območje 4 znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Kanalizacijsko omrežje	24.641.500
Skupaj	24.641.500

(6) Obračunske stroške iz prvega odstavka tega člena se razdeli na vse obstoječe in načrtovane objekte znotraj obračunskih območij iz prvega odstavka 7. člena.

	Ceste in javna razsvetljava	Vodovodno omrežje	Kanalizacijsko omrežje	Vročevodno omrežje	skupaj
IMOS - CONA 1.2	1.496.353,71	3.541.918,56	12.757.180,00	2.009.718,79	19.805.171
IMOS - CONA 1.3	1.308.266,97	3.096.711,06	10.430.130,14	1.625.915,71	16.461.024
IIMOS - CONA 3.2	8.413.893,62	19.915.963,57	60.982.521,41	9.285.912,70	98.598.291
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	1.736.878,87	4.111.249,54	14.839.489,74	2.318.290,78	23.005.909
MLT	2.313.709,77	5.476.627,30	19.615.627,14	3.157.662,03	30.563.626
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	4.602.689,70	10.894.718,26	11.954.849,31	0,00	27.452.257
Litostroj E.I (par.št. 1998)	2.222.388,90	5.260.467,79	23.511.181,75	0,00	30.994.038
Litostroj E.I (par.št.1991/30)	0,00	0,00	5.657.330,66	0,00	5.657.331
Litostroj E.I (par.št.2000)	0,00	0,00	508.999,27	0,00	508.999
Litostroj E.I (par.št. 1999)	0,00	0,00	1.387.143,03	0,00	1.387.143
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	2.587.220,44	6.124.036	6.710.510	0,00	15.421.766
Litostroj E.I (par.št. 1991/28)	684.848,02	1.621.058	5.801.004	0,00	8.106.910
Drogerie markt (par.št.1991/34)	0,00	0,00	4.377.609	0,00	4.377.609
SALUS	0,00	0,00	8.033.801	0,00	8.033.801
skupaj	25.366.250	60.042.750	186.567.375	18.397.500	290.373.875

(7) V naslednji preglednici so obračunski stroški, razdeljeni na obstoječe objekte, prizidke ali nadzidave, novogradnje in nove kletne etaže.

	obstoječi objekt	prizidek ali nadzidava	novogradnje	kleti	skupaj
IMOS - CONA 1.2	19.805.171,06	0,00	0,00	0,00	19.805.171
IMOS - CONA 1.3	0,00	0,00	15.910.401,62	550.622,25	16.461.024
IIMOS - CONA 3.2	0,00	0,00	92.159.687,39	6.438.603,91	98.598.291
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	23.005.908,93	0,00	0,00	0,00	23.005.909
MLT	6.004.711,50	9.557.795,23	15.001.119,50	0,00	30.563.626
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	27.452.257,27	0,00	0,00	0,00	27.452.257
Litostroj E.I (par.št. 1998)	30.994.038,44	0,00	0,00	0,00	30.994.038
Litostroj E.I (par.št.1991/30)	5.657.330,66	0,00	0,00	0,00	5.657.331
Litostroj E.I (par.št.2000)	508.999,27	0,00	0,00	0,00	508.999
Litostroj E.I (par.št. 1999)	1.387.143,03	0,00	0,00	0,00	1.387.143
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	15.421.766	0	0	0	15.421.766
Litostroj E.I (par.št. 1991/28)	8.106.910	0	0	0	8.106.910
Drogerie markt (par.št.1991/34)	4.377.609	0	0	0	4.377.609
SALUS	8.033.801	0	0	0	8.033.801
skupaj	150.755.645	9.557.795	123.071.208	6.989.226	290.373.875

(8) Obstoječim objektom se poveča nivo komunalne opremljenosti. Obračunski stroški investicije v tem členu so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka obstoječim objektom. Pri določanju višine komunalnega prispevka je potrebno upoštevati že poravnane obveznosti obstoječih objektov.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Obračunski stroški za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo znašajo:

komunalna infrastruktura	obračunski strošek (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	196.464.554
Vodovodno omrežje	56.693.271
Kanalizacijsko omrežje	54.798.935
Vročevodno omrežje	80.248.430
Javne površine	59.821.141
skupaj	448.026.332

(2) Obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo se določi le za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave.

	Ceste in javna razsvetljava	Vodovodno omrežje	Kanalizacijsko omrežje	Vročevodno omrežje	javne površine	skupaj
IMOS - CONA 1.2	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
IMOS - CONA 1.3	21.115.197,50	6.100.044,62	6.275.827,50	9.490.447,50	6.788.841,00	49.770.358,12
IIMOS - CONA 3.2	150.794.901,90	43.469.362,39	40.381.715,10	56.947.140,30	44.535.976,20	336.129.095,89
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MLT	24.554.454,74	7.123.864,46	8.141.392,17	13.810.842,50	8.496.324,10	62.126.877,97
skupaj	196.464.554,14	56.693.271,47	54.798.934,77	80.248.430,30	59.821.141,30	448.026.331,98

(3) V naslednji preglednici so obračunski stroški za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo razdeljeni na prizidke ali nadzidave, novogradnje in nove kletne etaže.

	prizidek ali nadzidava	novogradnje	kleti	skupaj
IMOS - CONA 1.2	0,00	0,00	0,00	0,00
IMOS - CONA 1.3	0,00	46.368.452,85	3.401.905,26	49.770.358,12
IIMOS - CONA 3.2	0,00	291.978.126,74	44.150.969,16	336.129.095,89
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	0,00	0,00	0,00	0,00
MLT	24.178.429,07	37.948.448,90	0,00	62.126.877,97
skupaj	24.178.429,07	376.295.028,49	47.552.874,42	448.026.331,98

(4) Zaradi internega značaja obstoječe infrastrukture znotraj območja se stroškov za obstoječo sekundarno infrastrukturo ne obračuna.

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

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

(2) Skupni obračunski stroški po posamezni komunalni infrastrukturi znašajo:

komunalna infrastruktura	obračunski strošek (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	221.830.804,14
Vodovodno omrežje	116.736.021,47
Kanalizacijsko omrežje	241.366.309,77
Vročevodno omrežje	98.645.930,30
Javne površine	59.821.141,30
skupaj	738.400.206,98

(3) Skupni obračunski stroški po posameznih objektih znašajo:

	obračunski strošek (SIT brez DDV)
IMOS - CONA 1.2	19.805.171
IMOS - CONA 1.3	66.231.382
IIMOS - CONA 3.2	434.727.387
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	23.005.909
MLT	92.690.504
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	27.452.257
Litostroj E.I (par.št. 1998)	30.994.038
Litostroj E.I (par.št.1991/30)	5.657.331
Litostroj E.I (par.št.2000)	508.999
Litostroj E.I (par.št. 1999)	1.387.143
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	15.421.766
Litostroj E.I (par.št. 1999/28)	8.106.910
Drogerie markt (par.št.1991/34)	4.377.609
SALUS	8.033.801
skupaj	738.400.207

5. Podrobnejša merila

11. člen

(1) Razmerje med upoštevanjem merila gradbene parcele in merila neto tlorisne površine pri določitvi obračunskih stroškov je 0,3:0,7.

(2) Faktor dejavnosti je 1,5, razen za tiste dele kletnih etaž, ki so namenjeni parkiranju ali pomožnim funkcionalnim prostorom. V tem primeru je faktor dejavnosti 0,5. Za te površine so določeni le obračunski stroški za ceste in javne površine (dovoz) ter vodovodno omrežje (požarna varnost).

(3) Olajšav za zavezance ni.

6. Preračun obračunskih stroškov opremljanja na gradbeno parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah infrastrukture

12. člen

(1) Neto tlorisne površine so določene na podlagi podatkov iz uradnih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb) in podatkov o predvideni pozidavi. Iz bruto etažnih površin so določene neto etažne površine z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003).

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

	NTP obstoječi objekti (m2)	NTP prizidek ali nadzidava (m2)	NTP novogradnje (m2)	NTP kleti (m2)	GP (m2)
IMOS - CONA 1.2	6.308	0	0	0	9.387
IMOS - CONA 1.3	0	0	5.810	1.660	6.850
IIMOS - CONA 3.2	0	0	42.330	24.900	29.486
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	8.076	0	0	0	9.986
MLT	1.403	2.233	3.504	0	17.668
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	17.973	0	0	0	30.599
Litostroj E.I (par.št. 1998)	13.390	0	0	0	34.334
Litostroj E.I (par.št.1991/30)	8.099	0	0	0	20.767
Litostroj E.I (par.št.2000)	637	0	0	0	2.041
Litostroj E.I (par.št. 1999)	1.985	0	0	0	5.091
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	19.630	0	0	0	35.094
Litostroj E.I (par.št. 1999/28)	1.991	0	0	0	5.377
Drogerie markt (par.št.1991/34)	8.750	0	0	0	11.385
SALUS	15.450	0	0	0	22.043
skupaj	103.694	2.233	51.644	26.560	240.109

(3) Preračun obračunskih stroškov iz 8. člena na enoto mere je podan v naslednji preglednici.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP	obračunski strošek / gradbena parcela
Ceste in javna razsvetljava	212,42	176,07
Vodovodno omrežje	502,79	416,77
Kanalizacijsko omrežje		
obračunsko območje 1	590,13	434,76
obračunsko območje 2	1.267,27	1.035,13
obračunsko območje 4	592,09	313,92
Vročevodno omrežje	264,09	250,72

(4) Za izračun obračunskega stroška za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo v 9. členu se uporabi obračunski strošek na enoto neto tlorisne površine oziroma gradbene parcele, ki je določen za obračunsko območje iz četrtega odstavka 7. člena.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP	obračunski strošek / gradbena parcela
Ceste in javna razsvetljava	2.455	2.293
Vodovodno omrežje	705	675
Kanalizacijsko omrežje	735	872
Vročevodno omrežje	885	1.991
Javne površine	842	804
skupaj	5.622	6.635

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

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

(2) Stroški iz in 10. in 12. 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 petega 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 na območju Litostroja – severni del

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 gospodarske javne infrastrukture za severni del območja Litostroja. Na severu in zahodu ga omejuje Litostrojska cesta, na jugu je območje za katerega je v fazi izdelave zazidalni načrt (zazidalni načrt za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/), na vzhodu pa Aleševčeva ulica in objekti Leka.

Obravnavano območje je v večji meri že pozidano, v severnem delu pa so predvidene tudi nove pozidave. Prometna, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura na celotnem območju Litostroja je internega značaja. Zaradi tega vzdrževanje infrastrukture ni temeljilo na javnem interesu, posledica pa so slabo vzdrževani in zastareli komunalni vodi neustreznih kapacitet in splošno neurejeno stanje. Zaradi tega so v tem programu opremljanja predvidene ureditve, ki bi tako sedanjim kot tudi novim uporabnikom zagotavljale ustrezno komunalno opremljenost zemljišč in možnost priključitve na javno gospodarsko infrastrukturo.

Osnutek programa opremljanja je pripravljen na podlagi zazidalnega načrta za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – del (Uradni list št. RS 61/1999) ter na podlagi obstoječih programskih in idejnih rešitev za posamezno infrastrukturo.

V sklopu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je v pristojnosti Mestne občine Ljubljana, se bo na severnem delu območja Litostroja zagotavljala ureditev naslednje komunalne infrastrukture:

- vodovod,
- kanalizacija,
- vročevod,

- javna razsvetljava.

V osnutku programa opremljanja je podana osnova za določitev skupnih stroškov investicije in obračunskih stroškov, ki so sestavljeni iz obračunskih stroškov investicij in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo, ter način delitve med posamezne porabnike v prostoru. Podana so tudi obračunska območja oziroma območja, na katerih se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo.

Stroški izgradnje omrežja za distribucijo električne energije in telekomunikacijskega omrežja niso upoštevani v obračunskih stroških, na podlagi katerih se v končni fazi odmerja komunalni prispevek. Elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje sta državna gospodarska javna infrastruktura in zato ne moreta biti predmet odmere komunalnega prispevka, ki se lahko odmerja le za infrastrukturo, ki je v pristojnosti lokalnih skupnosti.

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

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

3 POGLAVITNE REŠITVE

3.1 Podlage za izdelavo programa opremljanja

Veljavni prostorski izvedbeni akti za obravnavano območje

Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – del (Uradni list št. RS 61/1999)

Načrtovani prostorski izvedbeni akti za obravnavano območje

Za območje južno in vzhodno od obravnavanega območja je v pripravi zazidalni načrt za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1.

Projektna dokumentacija in ostale strokovne podlage

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

3.2 Podatki o objektih

Na obravnavanem območju se nahajajo oziroma so predvideni naslednji objekti:

	NTP obstoječi objekti (m2)	NTP prizidek ali nadzidava (m2)	NTP novogradnje (m2)	NTP kleti (m2)	GP (m2)
IMOS - CONA 1.2	6.308	0	0	0	9.387
IMOS - CONA 1.3	0	0	5.810	1.660	6.850
IIMOS - CONA 3.2	0	0	42.330	24.900	29.486
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	8.076	0	0	0	9.986
MLT	1.403	2.233	3.504	0	17.668
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	17.973	0	0	0	30.599
Litostroj E.I (par.št. 1998)	13.390	0	0	0	34334,022
Litostroj E.I (par.št.1991/30)	8.099	0	0	0	20767,029
Litostroj E.I (par.št.2000)	637,2	0	0	0	2041
Litostroj E.I (par.št. 1999)	1985,85	0	0	0	5091,949
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	19630,4	0	0	0	35094
Litostroj E.I (par.št. 1999/28)	1991,17	0	0	0	5377
Drogerie markt (par.št.1991/34)	8750,7	0	0	0	11385
SALUS	15450	0	0	0	22043
skupaj	103.694	2.233	51.644	26.560	240.109

Podatki o obstoječih objektih so pridobljeni iz ustreznih dostopnih uradnih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb).

Na obravnavanem območju so predvidene naslednje novogradnje:

- cona 1.3 gradnja tehnološkega parka (namembnost poslovna)
- cona 3.2 gradnja poslovnih objektov
- gradnja logističnega kompleksa – MLT (namembnost proizvodna in poslovna)

Pri načrtovanih objektih so iz podatkov o bruto etažnih površinah določene neto etažne površine z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003).

Znotraj obravnavanega območja so obstoječi objekti komunalno že opremljeni, vendar niso neposredno priključeni na javno gospodarsko infrastrukturo. Priključeni so na interno infrastrukturo znotraj Litostroja.

3.3 Načrtovana komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju urejanja ni, razen vročevodnega omrežja, nobene javne gospodarske infrastrukture. V neposredni okolici pa se nahaja vsa potrebna javna prometna, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura.

Za zagotovitev ustreznega napajanja obstoječih in novih programov na obravnavanem območju je potrebna izgradnja javne infrastrukture.

Načrtovana komunalna infrastruktura:

- vodovodno omrežje
- kanalizacijsko omrežje
- vročevodno omrežje
- ureditev javne razsvetljave

V programu opremljanja so opredeljeni vsi stroški zaradi gradnje nove infrastrukture, razen stroškov za telekomunikacijsko in elektroenergetsko omrežje.

Vodovodno omrežje

Za potrebe napajanja na obravnavanem območju je potrebno dograditi obstoječe vodovodno omrežje.

Predvidena trasa vodovoda dimenzije $\phi 150$ mm bo potekala od obstoječega vodovoda dimenzije $\phi 400$ mm po Litostrojski cesti in se bo nadaljevala severno od obravnavanega območja po Litostrojski cesti in delu nove Aleševčeve ceste do predvidenega krožnega križišča, nato pa se bo obrnila proti jugu in se nadaljevala po interni cesti v smeri proti jugu vse do vodovoda, ki je predviden po zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1.

Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem kanalizacije.

Za odvajanje odpadne komunalne vode se predvidi kanal po interni cesti na vzhodnem delu, ki bo služil za odvajanje odpadne komunalne vode in osrednjega in vzhodnega dela obravnavanega območja in sicer od predvidenih objektov Imosa in proizvodno logističnega kompleksa MLT – STEEL do kanala, ki je predviden po zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1.

Za odvajanje padavinskih vod na vzhodnem delu obravnavanega območja je po interni cesti na vzhodnem delu predvidena gradnja kanala za odpadne padavinske vode, ki se bo navezoval na obstoječ kanal za padavinske vode po severni obvoznici.

Za odvajanje padavinskih vod na zahodnem delu obravnavanega območja je predvidena gradnja kanala za odpadne padavinske vode, ki se bo navezoval na obstoječ kanal za padavinske vode po severni obvoznici.

Daljinsko ogrevanje

Za napajanje objektov v severnem delu območja Litostroj je potrebno dograditi obstoječe vročevodno omrežje. Gradnja vročevodnega omrežja je predvidena po interni cesti na vzhodnem delu obravnavanega območja. Predviden vročevod se bo navezoval na obstoječe vročevodno omrežje, ki poteka po osrednjem delu območja Litostroj.

Javne ceste

Gradnja novih javnih cest ni predvidena, predvidena pa je gradnja javne razsvetljave po interni cesti na vzhodnem delu obravnavanega območja.

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.

V nadaljevanju so prikazani stroški gradnje in opreme po posamezni gospodarski javni infrastrukturi in skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi.

4.1.1 Stroški gradnje in opreme po posamezni gospodarski javni infrastrukturi

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

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

	javna razsvetljava po cesti na vzhodnem delu območja	m1	650	35.000,00	22.750.000,00
11	stroški gradnje in opreme				22.750.000,00

2 VODOVODNO OMREŽJE

	vodovod dimenzije 150 mm	m1	1.077	50.000,00	53.850.000,00
21	stroški gradnje in opreme				53.850.000,00

3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

	kanal za odpadno komunalno vodo po interni cesti na vzhodnem delu DN 600	m1	535	105.000,00	56.175.000,00
	kanal za odvajanje odpadne padavinske vode po interni cesti na vzhodnem delu (v kanal po severni obvoznici)	m1	685	130.000,00	89.050.000,00

	kanal za odvajanje odpadne padavinske vode iz zahodnega dela (va kanal po severni obvoznici)	m1	170	130.000,00	22.100.000,00
31	stroški gradnje in opreme				167.325.000,00

5 VROČEVODNO OMREŽJE

	vročevodno omrežje po interni cesti na vzhodnem delu	m1	330	50.000,00	16.500.000,00
51	stroški gradnje in opreme				16.500.000,00

Skupni stroški gradnje in opreme znašajo **260.425.000,00 SIT** (brez DDV).

4.1.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

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

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA						
11	stroški gradnje in opreme					22.750.000,00
12	projektna in tehnična dokumentacija	7%				1.592.500,00
13	stroški priprave zemljišča					0,00
14	odškodnina za zemljišče, služnosti					0,00
15	geodetska dokumentacija					0,00
16	druga dokumentacija					0,00
17	stroški realizacije investicije					0,00
18	stroški financiranja					0,00
19	organizacija izvedbe del	4,5%				1.023.750,00
1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA					25.366.250,00
2 VODOVODNO OMREŽJE						
21	stroški gradnje in opreme					53.850.000,00
22	projektna in tehnična dokumentacija	7%				3.769.500,00
23	stroški priprave zemljišča					0,00
24	odškodnina za zemljišče, služnosti					0,00
25	geodetska dokumentacija					0,00
26	druga dokumentacija					0,00
27	stroški realizacije investicije					0,00
28	stroški financiranja					0,00
29	organizacija izvedbe del	4,5%				2.423.250,00
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE					60.042.750,00
3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE						
31	stroški gradnje in opreme					167.325.000,00
32	projektna in tehnična dokumentacija	7%				11.712.750,00
33	stroški priprave zemljišča					0,00
34	odškodnina za zemljišče, služnosti					0,00

35	geodetska dokumentacija		0,00
36	druga dokumentacija		0,00
37	stroški realizacije investicije		0,00
38	stroški financiranja		0,00
39	organizacija izvedbe del	4,5%	7.529.625,00
3 SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE			186.567.375,00
5	VROČEVODNO OMREŽJE		
51	stroški gradnje in opreme		16.500.000,00
52	projektna in tehnična dokumentacija	7%	1.155.000,00
53	stroški priprave zemljišča		0,00
54	odškodnina za zemljišče, služnosti		0,00
55	geodetska dokumentacija		0,00
56	druga dokumentacija		0,00
57	stroški realizacije investicije		0,00
58	stroški financiranja		0,00
59	organizacija izvedbe del	4,5%	742.500,00
5 SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE			18.397.500,00

Skupni stroški investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo znašajo **290.373.875,00** SIT (brez DDV).

4.2 Obračunska območja

Obračunsko območje investicije je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Razdelitev območja investicije na štiri obračunska območja je izdelana na podlagi zagotavljanja priključevanja na posamezno komunalno infrastrukturo.

- obračunsko območje 1 (vzhodni del obravnavanega območja - možnost priključitve na vodovodno omrežje, kanalizacijo za odpadno komunalno vodo in javno razsvetljavo)
- obračunsko območje 2 (vzhodni del obravnavanega območja - možnost priključitve na kanalizacijo za odpadno padavinsko vodo na vzhodnem delu)
- obračunsko območje 3 (možnost priključitve na vročevodno omrežje),
- obračunsko območje 4 (zahodni del obravnavanega območja - možnost priključitve na kanalizacijo za odpadno padavinsko vodo na zahodnem delu).

Obračunska območja zajemajo objekte in pripadajoče gradbene parcele označene z oznako X ali 0,5 v naslednji preglednici. Oznaka 0,5 pomeni, da je zajet samo 50% delež objektov in pripadajočih gradbenih parcel.

PROSTORSKA ENOTA	OBRAČUNSKO OBMOČJE 1	OBRAČUNSKO OBMOČJE 2	OBRAČUNSKO OBMOČJE 3	OBRAČUNSKO OBMOČJE 4
IMOS - CONA 1.2	X	X	X	
IMOS - CONA 1.3	X	X	X	
IIMOS - CONA 3.2	X	X	X	
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	X	X	X	
MLT	X	X	X	
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	X			
Litostroj E.I (par.št. 1998)	0,5	0,5		X
Litostroj E.I (par.št.1991/30)				X
Litostroj E.I (par.št.2000)				X
Litostroj E.I (par.št. 1999)				X
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	0,5			
Litostroj E.I (par.št. 1991/28)	X	X		
Drogerie markt (par.št.1991/34)				X
SALUS				X

4.3 Obračunski stroški investicije po posameznih obračunski območjih

Obračunska območje 1

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

OBRAČUNSKO OBMOČJE: 1

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA						
11	stroški gradnje in opreme					22.750.000,00
12	projektna in tehnična dokumentacija	7%				1.592.500,00
13	stroški priprave zemljišča					0,00
14	odškodnina za zemljišče, služnosti					0,00
15	geodetska dokumentacija					0,00
16	druga dokumentacija					0,00
17	stroški realizacije investicije					0,00
18	stroški financiranja					0,00
19	organizacija izvedbe del	4,5%				1.023.750,00
1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA					25.366.250,00
2 VODOVODNO OMREŽJE						
21	stroški gradnje in opreme					53.850.000,00

22	projektna in tehnična dokumentacija	7%	3.769.500,00
23	stroški priprave zemljišča		0,00
24	odškodnina za zemljišče, služnosti		0,00
25	geodetska dokumentacija		0,00
26	druga dokumentacija		0,00
27	stroški realizacije investicije		0,00
28	stroški financiranja		0,00
29	organizacija izvedbe del	4,5%	2.423.250,00
2 SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE			60.042.750,00

3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE			
31	stroški gradnje in opreme		56.175.000,00
32	projektna in tehnična dokumentacija	7%	3.932.250,00
33	stroški priprave zemljišča		0,00
34	odškodnina za zemljišče, služnosti		0,00
35	geodetska dokumentacija		0,00
36	druga dokumentacija		0,00
37	stroški realizacije investicije		0,00
38	stroški financiranja		0,00
39	organizacija izvedbe del	4,5%	2.527.875,00
3 SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE			62.635.125,00

Obračunski stroški za obračunsko območje 1 znašajo 148.044.125,00 SIT (brez DDV).

Obračunsko območje 2

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

OBRAČUNSKO OBMOČJE: 2

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE			
31	stroški gradnje in opreme		89.050.000,00
32	projektna in tehnična dokumentacija	7%	6.233.500,00
33	stroški priprave zemljišča		0,00
34	odškodnina za zemljišče, služnosti		0,00
35	geodetska dokumentacija		0,00
36	druga dokumentacija		0,00
37	stroški realizacije investicije		0,00
38	stroški financiranja		0,00
39	organizacija izvedbe del	4,5%	4.007.250,00
3 SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE			99.290.750,00

Obračunski stroški za obračunsko območje 2 znašajo 99.290.750,00 SIT (brez DDV).

Obračunsko območje 3

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

OBRAČUNSKO OBMOČJE: 3

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

5 VROČEVODNO OMREŽJE						
51	stroški gradnje in opreme					16.500.000,00
52	projektna in tehnična dokumentacija	7%				1.155.000,00
53	stroški priprave zemljišča					0,00
54	odškodnina za zemljišče, služnosti					0,00
55	geodetska dokumentacija					0,00
56	druga dokumentacija					0,00
57	stroški realizacije investicije					0,00
58	stroški financiranja					0,00
59	organizacija izvedbe del	4,5%				742.500,00
5 SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE						18.397.500,00

Obračunski stroški za obračunsko območje 3 znašajo 18.397.500,00 SIT (brez DDV).

Obračunsko območje 4

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

OBRAČUNSKO OBMOČJE: 4

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE						
31	stroški gradnje in opreme					22.100.000,00
32	projektna in tehnična dokumentacija	7%				1.547.000,00
33	stroški priprave zemljišča					0,00
34	odškodnina za zemljišče, služnosti					0,00
35	geodetska dokumentacija					0,00
36	druga dokumentacija					0,00
37	stroški realizacije investicije					0,00
38	stroški financiranja					0,00
39	organizacija izvedbe del	4,5%				994.500,00
3 SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE						24.641.500,00

4.4 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Glede na to, da v obravnavanem območju ni investicij v novo primarno komunalno infrastrukturo in se načrtovano območje navezuje na primarno omrežje komunalne infrastrukture v MOL, območje v celoti krije tudi obračunske stroške za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo.

Obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo se določi le za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave in znaša:

komunalna infrastruktura	obračunski strošek (SIT)
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	196.464.554
VODOVODNO OMREŽJE	56.693.271
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	54.798.935
PLINOVODNO OMREŽJE	0
VROČEVODNO OMREŽJE	80.248.430
JAVNE POVRŠINE	59.821.141
skupaj	448.026.332

4.5 Skupni obračunski stroški

Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture iz poglavja 4.3 in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz poglavja 4.4. Skupni obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka zavezancem na obravnavanem območju.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek (SIT)
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	221.830.804,14
VODOVODNO OMREŽJE	116.736.021,47
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	241.366.309,77
PLINOVODNO OMREŽJE	0,00
VROČEVODNO OMREŽJE	98.645.930,30
JAVNE POVRŠINE	59.821.141,30
skupaj	738.400.206,98

OBRČUNSKI STROŠKI	vodovod	kanalizacija	daljinsko ogrevanje	ceste in JR	javne površine	skupaj
za obstoječi sekundar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicije v nov sekundar	60.042.750,00	186.567.375,00	18.397.500,00	25.366.250,00	0,00	290.373.875,00
za obstoječi primar	56.693.271	54.798.935	80.248.430	196.464.554	59.821.141	448.026.332
investicije v nov primar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	116.736.021	241.366.309	98.645.930	221.830.804	59.821.141	738.400.206

Vsi stroški so v SIT brez DDV!

Skupni obračunski stroški za obravnavano območje znašajo **738.400.206,98** SIT (brez DDV).

	obračunski strošek (SIT brez DDV)
IMOS - CONA 1.2	19.805.171
IMOS - CONA 1.3	66.231.382
IIMOS - CONA 3.2	434.727.387
IMOS - TEHNOLOŠKI PARK	23.005.909
MLT	92.690.504
Litostroj Ulitki (par.št.2011)	27.452.257
Litostroj E.I (par.št. 1998)	30.994.038
Litostroj E.I (par.št.1991/30)	5.657.331
Litostroj E.I (par.št.2000)	508.999
Litostroj E.I (par.št. 1999)	1.387.143
Unitech (par.št.1997/1) in Unitech (par.št.1997/2)	15.421.766
Litostroj E.I (par.št. 1999/28)	8.106.910
Drogerie markt (par.št.1991/34)	4.377.609
SALUS	8.033.801
skupaj	738.400.207

Podrobnejša merila

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

Faktor dejavnosti je 1,5, razen za tiste dele kletnih etaž, ki so namenjeni parkiranju ali pomožnim funkcionalnim prostorom. V tem primeru je faktor dejavnosti 0,5. Za te površine so določeni le obračunski stroški za ceste in javne površine (dovoz) ter vodovodno omrežje (požarna varnost).

Olajšav za zavezance ni.

4.6 Preračun na enoto mere

Za izračun na enote mere za načrtovano komunalno infrastrukturo so glede na obračunska območja uporabljeni naslednji podatki o neto tlorisnih površinah (NTP) in gradbenih parcelah. Vsi podatki so v m².

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP	obračunski strošek / gradbena parcela
Ceste in javna razsvetljava	212,42	176,07
Vodovodno omrežje	502,79	416,77

Kanalizacijsko omrežje		
obračunsko območje 1	590,13	434,76
obračunsko območje 2	1.267,27	1.035,13
obračunsko območje 4	592,09	313,92
Vročevodno omrežje	264,09	250,72

Za izračun obračunskega stroška za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo v 9. členu se uporabi obračunski strošek na enoto neto tlorisne površine oziroma gradbena parcela, ki je določen za obračunsko območje iz 3. odstavka 7. člena.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP	obračunski strošek / gradbena parcela
Ceste in javna razsvetljava	2.455	2.293
Vodovodno omrežje	705	675
Kanalizacijsko omrežje	735	872
Vročevodno omrežje	885	1.991
Javne površine	842	804
skupaj	5.622	6.635

4.8 Zaključek

Komunalni prispevek se določi na podlagi vsote obračunskih stroškov za obstoječo in novo komunalno infrastrukturo.

Obračunski stroški za obravnavano območje znašajo **738.400.206,98 SIT** (brez DDV).

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova infrastruktura	obračunski strošek - obstoječa infrastruktura	skupaj komunalni prispevek območja (v SIT brez DDV)
novi objekti	139.618.230	448.026.332	587.644.562
obstoječi objekti	150.755.646	0	150.755.646
skupaj	290.373.875	448.026.332	738.400.208

Razlika do investicije v novo infrastrukturo:

	(v SIT brez DDV)
Investicija v vso novo infrastrukturo (587.644.562 - 290.373.875 = 297.270.687) (prihodek MOL)	297.270.687
Odločba po uradni dolžnosti za izboljšanje kvalitete komunalne infrastrukture za obstoječe objekte (prihodek MOL)	150.755.645

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