



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: 350-24/2005-14
Datum: 20.3.2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** **Predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni 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 predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del).**

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- predlog odloka
- obrazložitev odloka
- besedilo členov osnutka odloka, za katere se predlaga spremembe ali dopolnitve
- povzetek

PREDLOG

Na podlagi 139. in 141. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popravek in 58/03 – ZZK-1), 5., 6. in 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04 in 74/05) ter 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji dne ____ sprejel

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS 3/5 PODUTIK (VZHODNI DEL)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 5779.

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 NAČRTOVANE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

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

III. INVESTICIJE V GRADNJO NAČRTOVANE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

(1) Skupni stroški investicije za gradnjo načrtovane komunalne infrastrukture iz prejšnjega člena tega odloka so:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Vodovodno omrežje	12.725.531
Kanalizacijsko omrežje	28.014.331
Skupaj	40.739.863

(2) Rekonstrukcija Pilonove ulice z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo se gradi v okviru gradnje AC Šentvid – Koseze, investitor DARS, po izgradnji bo cesta predana v last MOL. Celotna investicija se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

(3) Primarna plinovodna povezava v Pilonovi ulici in preko načrtovane avtoceste Šentvid - Koseze bo v celoti financiralo JP Energetika Ljubljana. Celotna investicija v plinovodno omrežje se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture,
2. obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo,
3. obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo,
4. skupni obračunski stroški,
5. preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta.

1. obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture

7. člen

(1) Obračunsko območje investicij za ceste in druge javne površine, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje je območje občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del).

(2) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 12.

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

(4) Obračunska območja iz drugega in tretjega 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 za obstoječo komunalno infrastrukturo

8. člen

(1) Obravnavnemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe sekundarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje le za razliko med obračunskimi stroški investicij iz 9. člena tega

odloka in obračunskimi stroški za obstoječe sekundarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Določi se tudi obračunski strošek za obstoječe primarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

(2) Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo za ceste in druge javne površine in sicer za primarno in sekundarno komunalno infrastrukturo.

(3) Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo za plinovodno omrežje le za primarno komunalno infrastrukturo.

(4) Obračunski stroški za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	46.391.802
Druge javne površine	194.304
Vodovodno omrežje	4.713.347
Kanalizacijsko omrežje	5.883.473
Skupaj	57.182.926

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

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	17.401.038
Druge javne površine	1.420.186
Vodovodno omrežje	5.026.223
Kanalizacijsko omrežje	4.866.903
Plinovodno omrežje	4.266.147
Skupaj	32.980.497

3. Obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo

9. člen

Obračunski stroški investicije v vodovodno in kanalizacijsko omrežje so enaki skupnim stroškom investicij iz 5. člena tega odloka.

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

(1) Vsota posameznih obračunskih stroškov investicije iz 8.in 9. člena tega odloka so skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za obravnavane prostorske enote.

(2) Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	63.792.840
Druge javne površine	1.614.490
Vodovodno omrežje	22.465.101
Kanalizacijsko omrežje	38.764.708
Plinovodno omrežje	4.266.147
Skupaj	130.903.285

5. Preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta

11. člen

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

(2) Faktor dejavnosti je 1, 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.

12. člen

(1) V programu opremljanja je upoštevana velikost gradbene parcele 5.888 m², neto tlorisne površine etaž 6.466 m² in neto tlorisne površine kleti 2.606 m².

(2) Skupni obračunski stroški preračunani na enote mere iz prejšnjega odstavka so 18.008 SIT na m² neto tlorisne površine in 22.232 na m² gradbene parcele.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

(1) Izgradnja sekundarnega vodovoda in sekundarnega kanala do obstoječega v Pilonovi ulici je načrtovana do septembra 2006. Dograditev vodovoda do Kamnogoriške ceste in izgradnja primarne plinovodne povezave je odvisna od dinamike izgradnje AC Šentvid – Koseze oziroma rekonstrukcije Pilonove in Kamnogoriške ceste.

(2) Gradnja v programu opremljanja obravnavane komunalne infrastrukture in gradnja omrežja za distribucijo električne energije ter telekomunikacijskega omrežja mora potekati usklajeno.

14. člen

(1) Stroški iz 10. člena tega odloka se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1.1. 2006 do 31.12. leta pred izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka .

(2) 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 1. odstavka 5. člena tega programa opremljanja lahko občina s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

(4) V kolikor bo gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture v skladu s prejšnjim odstavkom oddana zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka v skladu s predpisi.

15. 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 četrtega odstavka 7. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

16. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:
Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV
predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik
(vzhodni del)

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 43. izredni seji, 13. februarja 2006, obravnaval osnutek Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) in ga sprejel skupaj s pripombami.

Po pregledu pripomb iz razprave ob obravnavi osnutka odloka izhaja, da so pripombe podane v treh glavnih sklopih: prvi sklop predstavljajo pripombe na osnutek odloka, drugi sklop pripombe glede hkratnega sprejemanja oz. obravnavanja prostorskih aktov in programov opremljanja na sejah MS MOL, tretji pa načelna stališča glede obravnavanja prostorskih aktov na izrednih sejah MS MOL. Pripombe iz drugega in tretjega sklopa pripomb presegajo pooblastilo za vsebino odloka, ki jo določajo 139. 140. in 141. člen Zakona o urejanju prostora ter Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, saj se nanašajo na:

- problematiko hkratnega obravnavanja in sprejemanja prostorskih aktov in posledično programov opremljanja za te prostorske akte (to urejajo Zakon o urejanju prostora, Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo in Statut MOL),
- obravnavanje prostorskih aktov na izrednih sejah MS MOL (to urejata Statut MOL in Poslovnik Mestnega sveta MOL).

V razpravi na MS MOL so dali pripombe naslednji svetniki: Jani Möderndorfer, Samo Kuščer in Miha Jazbinšek.

V razpravi je bil na podlagi zadnjih dveh sklopov pripomb izglasovan sklep MS MOL, ki se glasi:

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

Glede pripombe o finančnih posledicah izvedbe prostorskih ureditev in objektov v prostorskih aktih menimo, da je treba v vseh prostorskih aktih, za katere se izdeluje program opremljanja, navesti, da so finančne posledice razvidne iz pripadajočega programa opremljanja.

Glede pripomb, da se pripravlja odlok o programu opremljanja za obstoječo infrastrukturo za območje MOL, poleg tega pa se pripravlja vrsta odlokov o programih opremljanja na podlagi že sprejetih prostorskih aktov oz. prostorskih aktov, ki so v fazi sprejemanja na MS MOL, pojasnujemo, da je na podlagi podatkov iz naloge »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005«, ki so bili osnova tudi za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo v obravnavanem programu opremljanja, pripravljen odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo na območju MOL, ki je bil v januarju 2006 predan v obravnavo na MS MOL. Enako so bili izdelani tudi programi opremljanja za:

1. območje Potniškega centra Ljubljana (osnutek že obravnavan na MS MOL, prostorski akt v fazi osnutka)
2. območje Litostroj sever (osnutek) – prostorski akt že sprejet
3. območje Avtomontaže (osnutek) – prostorski akt že sprejet

4. območje Brdo jug (osnutek) – prostorski akt že sprejet
5. območje Mercator Stegne (osnutek) - prostorski akt v fazi predloga
6. območje Litostroj jug (osnutek) – prostorski akt v fazi osnutka
7. območje Merkur Skip (osnutek) - prostorski akt v fazi osnutka

Programi opremljanja pod točko 2, 3, 5, 6 in 7 so bili v januarju 2006 predani v obravnavo na MS MOL, program opremljanja pod točko 4 pa bo v obravnavo na MS MOL predan v sredini marca 2006. V prihodnjih mesecih je pričakovati izdelavo še nekaj programov opremljanja za prostorske akte MOL, ki so v pripravi.

S tem menimo, da so upoštevane pripombe, ki se ne nanašajo neposredno na obravnavani program opremljanja ali niso njegova vsebina, zato problematika drugega in tretjega sklopa pripomb ni predmet ali vsebina odloka, saj je **program opremljanja akt, ki ga občina sprejme za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani s prostorskim redom ali občinskim lokacijskim načrtom (kot je primer v tem odloku), izvedejo in služijo svojemu namenu, ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna.**

ODGOVORI NA PRIPOMBE:

1. Razmerje med novimi in minulimi vlaganji v komunalno infrastrukturo in natančna opredelitev potrebnih plačil / stroškov za komunalno infrastrukturo

Minula in nova vlaganja v komunalno infrastrukturo sta določena na podlagi dveh ločenih podatkov.

Nova vlaganja - investicije v komunalno infrastrukturo v 5. členu odloka - so določena z občinskim lokacijskim načrtom za ureditveno območje ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del). Po OLN za je predvidena ureditev naslednje komunalne infrastrukture:

- kanalizacija (sanitarna)
 - črpališče in tlačni vod po Pilonovi ulici
- vodovod
 - vodovod po Pilonovi ulici
- cestno omrežje z odvodnjavanjem in javno razsvetljava
 - prometna navezava območja na Pilonovo ulico in prek nje in Kamnogoriške ceste na mestno prometno omrežje
 - deviacija Pilonove ulice in Kamnogoriške ceste, predvidene z DLN za AC Šentvid – Koseze
 - dodatna razširitev Pilonove in Kamnogoriške ceste in ureditev JR v ureditvenem območju DLN
- plinovod
 - glavni napajalni plinovod po Pilonovi ulici
- elektroenergetsko omrežje (ni lokalna GJI, informativni prikaz ureditev in stroškov)
 - TP z vključitvijo v SN omrežje, kabelska kanalizacija po Pilonovi ulici
 - NN razvod
- telekomunikacijsko omrežje (ni lokalna GJI, informativni prikaz ureditev in stroškov)
 - kabelska kanalizacija po Pilonovi ulici

Glede na določila OLN in pripadajočih strokovnih podlag je financiranje komunalne infrastrukture naslednje:

- kanalizacija (sanitarna) – investitor MOL (vrednost del 23.907.500,00 SIT)
- vodovod – investitor MOL (vrednost del 10.860.000,00 SIT)
- cestno omrežje z javno razsvetljavo
 - deviacija Pilonove in Kamnogoriške ceste po DLN – investitor: DARS v sklopu DLN za avtocesto Šentvid - Koseze
 - dodatne ureditve na Pilonovi in Kamnogoriški cesti – investitor: investitor gradnje v območju ŠS 3/5 (vzhodni del) (vrednost dodatnih del 23.000.000,00 SIT) – glede na izdano soglasje DARS k PGD projektu Infrastrukturno napajanje ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), PNZ, št. projekta C 279
- plinovod – investitor: JP Energetika Ljubljana (vrednost del 27.762.000,00 SIT) – glede na idejno zasnovo »Plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), JP Energetika Ljubljana, št. R-45-P/15« in soglasje JP Energetika k PGD projektu Infrastrukturno napajanje ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), PNZ, št. projekta C 279
- elektroenergetsko omrežje - investitor Elektro Ljubljana (vrednost del 55.550.000,00 SIT)
- telekomunikacijsko omrežje – investitor Telekom Slovenije (vrednost del 6.600.000,00 SIT)

Rekonstrukcija Pilonove ulice z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo se gradi v okviru gradnje AC Šentvid – Koseze, investitor je DARS, za razširitev ceste pa je investitor investitor gradnje v območju ŠS 3/5 (vzhodni del). Po izgradnji bo cesta predana v last in upravljanje MOL. Celotna investicija se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

Primarno plinovodno povezavo v Pilonovi ulici in preko načrtovane avtoceste Šentvid - Koseze bo v celoti financiralo JP Energetika Ljubljana. Celotna investicija v plinovodno omrežje se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

Tako so za opremljanje zemljišč za gradnjo kot nova vlaganja oz. strošek Mestne občine Ljubljana opredeljeni stroški izgradnje javne kanalizacije in vodovoda v Pilonovi cesti, ki znašajo:

obračunski stroški načrtovane komunalne infrastrukture	stroški (SIT brez DDV)
Vodovodno omrežje	12.725.531
Kanalizacijsko omrežje	28.014.331
Skupaj	40.739.863

Stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo oz. minula vlaganja so določeni iz gradiva »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005«. V tem gradivu je izračunana celotna vrednost komunalne infrastrukture na območju MOL, ki je razdeljena na primarno in sekundarno infrastrukturo. Vrednost primarne komunalne infrastrukture je enakomerno razdeljena na vsa obračunska območja (znotraj istega infrastrukturnega sistema), vrednost sekundarne infrastrukture pa se obračuna samo pripadajočemu obračunskemu območju. Vse vrednosti infrastrukture so dejanske vrednosti izgradnje »na današnji dan« - kot da bi jo gradili danes. Na ta način se iz sistema povprečin, ki velja v sedanjem odloku o komunalnem prispevku v MOL, kjer je

vrednost komunalnega prispevka enaka za različna območja in niso upoštevani dejanski stroški infrastrukture na posameznem območju, prehaja v sistem dejanskega obračunavanja na principu iz vrednotenja dajatve in protidajatve, da torej zavezanec plača natanko tisti del vrednosti infrastrukture, ki pripada njegovemu objektu oz. gradbeni parceli.

Na ta način so določeni stroški za obstoječo infrastrukturo za območje MOL – mestni za primarno komunalno infrastrukturo in za območje 12 za sekundarno komunalno infrastrukturo.

Stroški so izračunani s formulo:

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

OS(i)	obračunski strošek za določeno vrsto komunalne infrastrukture
A(parcela)	površina gradbene parcele (5888 m ²)
C(pi)	stroški opremljanja m ² gradbene parcele z določeno komunalno infrastrukturo
D(pi)	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,3)
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti (0,5 za kletne etaže, 1 za ostale)
C(ti)	stroški opremljanja m ² neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo
A(tlorisna)	neto tlorisna površina objektov (2606 m ² kletne etaže, 6466 m ² ostale etaže)
D(ti)	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,7)

Za primarno komunalno infrastrukturo so obračunani stroški za vodovod, kanalizacijo, plinovod, ceste in javno razsvetljavo ter za javne površine. Pri izračunu za vodovodno omrežje ter za ceste in javno razsvetljavo upoštevamo zmanjšanje površine kletne etaže (faktor 0,5) zaradi manjšega obsega potrebnih kapacitet za te površine (zagotavljanje požarne varnosti – hidrantno omrežje ter dostop). Ker ni načrtovana gradnja primarnih vodov iz javnih sredstev MOL (iz komunalnega prispevka) se morebitna upoštevanja odbitnih stroškov zaradi gradnje nove primarne infrastrukture ne upoštevajo).

obračunski stroški primarne KI	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
Š1 - NTP	706	735	637	2.442	842	4.532
Š1 - GP	675	872	783	2.280	804	4.623
brez kleti		4.866.903	4.266.147		1.420.186	32.980.497
s kletjo (0,5)	5.026.223			17.401.038		

Za sekundarno komunalno infrastrukturo so obračunani stroški za vodovod, kanalizacijo, ceste in javno razsvetljavo ter za javne površine. Plinovodno omrežje ni obračunano, ker na tem območju sekundarno plinovodno omrežje ne obstaja (saj mora JP Energetika zgraditi primarno omrežje). Pri izračunu za vodovodno omrežje ter za ceste in javno razsvetljavo upoštevamo zmanjšanje površine kletne etaže (faktor 0,5) zaradi manjšega obsega potrebnih kapacitet za te površine (zagotavljanje požarne varnosti – hidrantno omrežje ter dostop).

Vrednost sekundarne komunalne infrastrukture, ki jo upoštevamo, se določi tako, da izračunamo vrednost sekundarne komunalne infrastrukture za obračunsko območje 12 (območje, v katerem se nahaja obravnavano območje), nato pa od teh vrednosti odštejemo vrednosti nove infrastrukture, ki jo je treba zgraditi v območju (vodovod in kanalizacija – obe

infrastrukturi sta sekundarnega značaja – ostalih načrtovanih ureditev ne gradi MOL iz virov komunalnega prispevka, zato niso upoštevane).

obračunski stroški obstoječe sekundarne KI	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
12 - NTP	2.829	6.373	0	7.544	271	16.746
12 - GP	1.163	2.861	0	3.038	110	7.062
brez kleti		33.897.805	0		194.304	97.922.789
s kletjo (0,5)	17.438.878			46.391.802		

obračunski stroški nove sekundarne KI	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
	12.725.531	28.014.331	0	0	0	40.739.863

UPOŠTEVANI obračunski stroški obstoječe sekundarne KI	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
	4.713.347	5.883.473	0	46.391.802	194.304	57.182.926

Skupni stroški za obstoječo infrastrukturo se določijo kot seštevek vrednosti primarne KI in upoštevane vrednosti sekundarne KI.

obračunski stroški obstoječe KI	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
upoštevana obstoječa sekundarna KI	4.713.347	5.883.473	0	46.391.802	194.304	57.182.927
obstoječa primarna KI	5.026.223	4.866.903	4.266.147	17.401.038	1.420.186	32.980.497
skupaj	9.739.570	10.750.377	4.266.147	63.792.840	1.614.490	90.163.423

Tako določimo končne obračunske stroške, ki so vsota stroškov za gradnjo nove infrastrukture in stroškov za obstoječo infrastrukturo.

OBRAČUNSKI STROŠKI	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
investicije v novo sekundarno KI	12.725.531	28.014.331	0	0		40.739.863
investicije v novo primarno KI	0	0	0	0	0	0
obstoječa sekundarna KI	4.713.347	5.883.473	0	46.391.802	194.304	57.182.927

obstoječa primarna KI	5.026.223	4.866.903	4.266.147	17.401.038	1.420.186	30.732.937
Skupaj	22.465.101	38.764.708	4.266.147	63.792.840	1.614.490	130.903.285

Skupni obračunski stroški (130.903.285 SIT) so podlaga za odmero komunalnega prispevka zavezancu na območju OLN. Zavezanec za KP je investitor gradnje v območju ŠS Podutik (vzhodni del).

Iz izračuna je razvidno, da je razmerje med vlaganji v obstoječo in novo infrastrukturo ca 2,2:1, kar pomeni, da je izkoriščenost obstoječe infrastrukture dobra oz. da niso potrebna velika vlaganja v novo infrastrukturo.

Glede na končni izračun ugotovimo, da mora MOL zgraditi za 40.739.863 SIT ureditev, plačani komunalni prispevek za to območje pa bo znašal 130.903.285 SIT, kar pomeni, da znaša v primeru prostorskih ureditev po OLN za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) čisti prihodek MOL 90.163.423 SIT. Ta sredstva se bodo zbrala na posebnem podkontu MOL za namen opremljanja zemljišč za gradnjo.

2. Povprečne cene komunalne infrastrukture – zavezanci v območjih, ki so komunalno bogato opremljena, ne smejo plačati samo nekega povprečnega stroška komunalnega opremljanja, ampak je treba upoštevati možne izravnalne ukrepe

Kot je bilo že navedeno v odgovoru k prejšnji pripombi, so **stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo oz. minula vlaganja** določeni iz gradiva »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005«. V tem gradivu je izračunana celotna vrednost komunalne infrastrukture na območju MOL, ki je razdeljena na primarno in sekundarno infrastrukturo. Vrednost primarne komunalne infrastrukture je enakomerno razdeljena na vsa obračunska območja (znotraj istega infrastrukturnega sistema), vrednost sekundarne infrastrukture pa se obračuna samo pripadajočemu obračunskemu območju. Vse vrednosti infrastrukture so dejanske vrednosti izgradnje »na današnji dan« - kot da bi jo gradili danes. Na ta način se iz sistema povprečnin, ki velja v sedanjem odloku o komunalnem prispevku v MOL, kjer je vrednost komunalnega prispevka enaka za različna območja in niso upoštevani dejanski stroški infrastrukture na posameznem območju, prehaja v sistem dejanskega obračunavanja na principu iz vrednotenja dajatve in protidajatve, da torej zavezanec plača natanko tisti del vrednosti infrastrukture, ki pripada njegovemu objektu oz. gradbeni parceli.

S tem je zagotovljeno razlikovanje med posameznimi območji tako, da se razlikuje vrednost komunalne infrastrukture glede na dejansko vrednost sekundarne infrastrukture v tem območju – s čimer je zagotovljeno, da vsak zavezanec v posameznem območju dejansko tudi plača tisto vrednost infrastrukture, ki za določeno območje velja glede na gostoto, obseg in kapaciteto dejanske obstoječe komunalne infrastrukture.

3. Upoštevanje faktorja dejavnosti in koeficientov upoštevanja gradbene parcele oz. neto tlorisnih površin

Pri izračunu obračunskih stroškov in komunalnega prispevka se upošteva izračun po naslednji formuli:

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

OS(i)	obračunski strošek za določeno vrsto komunalne infrastrukture
A(parcela)	površina gradbene parcele (5888 m ²)
C(pi)	stroški opremljanja m ² gradbene parcele z določeno komunalno infrastrukturo
D(pi)	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,3)
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti (0,5 za kletne etaže, 1 za ostale)
C(ti)	stroški opremljanja m ² neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo
A(tlorisna)	neto tlorisna površina objektov (2606 m ² kletne etaže, 6466 m ² ostale etaže)
D(ti)	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,7)

Faktor dejavnosti je faktor obremenjevanja infrastrukture v kapacitativnem smislu in je možen v razponu od 0,5 do 1,5. Faktor dejavnosti pripada le neto tlorisnim površinam, saj so neto tlorisne površine tisti element, ki prikazuje obremenjevanje komunalne infrastrukture. Gradbena parcela namreč zahteva določen obseg infrastrukture (dolžina, površina), hkrati pa se ob upoštevanju obstoječega stanja površina gradbene parcele ne spreminja. Neto tlorisna površina objektov pa predstavlja obremenitev infrastrukture – posledično torej zmogljivost infrastrukture, ki se meri s s premeri, širinami itd. Faktor 0,5 je upoštevan za podzemne funkcionalne garaže, ki zaradi narave funkcionalne površine ne nosijo nazivne potrebe po določeni infrastrukturi, saj to potrebo nosijo primarne površine v območju (stanovanjske površine), izraba kapacitet pa je majhna. Glede na dejstvo, da se na območju MOL nahaja največje število stanovanjskih objektov, ki uporabljajo infrastrukturo v svojem pretežnem namenskem obsegu, predpostavimo, da je za stanovanjsko namembnost faktor dejavnosti 1, saj razlogov za zmanjšanje tega faktorja pravzaprav ni. Praviloma pa bodo faktorji za vse ostale dejavnosti predvidoma med 1,0 in 1,5.

Koeficient upoštevanja gradbene parcele oz. neto tlorisne površine v izračunu obračunskih stroškov oz. komunalnega prispevka se ponovno navezuje na pomen posameznega elementa v skupnem izračunu. Zakonodajalec je predvidel, da je upoštevanje gradbene parcele upoštevanje dolžin infrastrukture v prostoru, upoštevanje neto tlorisnih površin pa potrebna priključna moč objektov na to infrastrukturo. Skupna vrednost koeficientov je seveda 1, možne vrednosti pa so od 0,3 do 0,7. Glede na dejstvo, da je glavni razlog obremenitve kapacitete infrastrukture prav neto tlorisna površina objektov in da je zaradi prekomernih obremenitev kapacitet (ne pa zaradi gradbenih parcel – saj se te ne povečujejo, infrastruktura pa je že obstoječa in se v dolžinskem smislu ne bo spreminjala) potrebno v nekem trenutku zgraditi novo infrastrukturo z večjo zmogljivostjo, je za območje MOL določeno, da se za obstoječo infrastrukturo na območju MOL upošteva delež upoštevanja neto tlorisne površine objekta 0,7 in delež upoštevanja gradbene parcele 0,3. Glede na osnutek odloka, kjer sta bila deleža upoštevanja enaka (0,5 za oba) to pomeni, da se je vrednost obstoječe infrastrukture zaradi višjega stroška infrastrukture na neto tlorisno površino z upoštevanjem deleža 0,7 za neto tlorisno površino povečala za ca 18.000.000 SIT, tako da se je skupni obračunski strošek za obstoječo in novo infrastrukturo, ki je v osnutku odloka znašal 112.940.388 SIT, povečal tako, da znaša v predlogu odloka 130.903.285 SIT, kar predstavlja 16% zvišanje. Če bi deleže upoštevali z obratnima vrednostma (0,3 neto tlorisna površina in 0,7 gradbena parcela) bi se vrednost obračunskih stroškov glede na osnutek odloka zmanjšala za ca 18.000.000 SIT, kar pa je z vidika zagotavljanja sredstev za opremljanja zemljišč iz naslova minulih vlaganj manj sprejemljivo.

4. Delež komunalnega prispevka v gradbenih stroških

Obračunski stroški za odmero komunalnega prispevka znašajo 130.903.285 SIT, kar ob predpostavljani gradbeni ceni 1.000 EUR/m² predstavlja delež 8,5 %, ob predpostavljani prodajni ceni 1.400 EUR/m² pa 6%.

Ne glede na navedeno pa je treba upoštevati, da obračunski stroški predstavljajo najboljši možni približek dejanskemu stanju oz. dejanski vrednosti infrastrukture, ki jo je treba zgraditi oz. katere delež uporabljajo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka v obravnavanem območju. Z upoštevanjem maksimalnega deleža upoštevanja neto tlorisnih površin v izračunu (ob vedenju, da je vrednost infrastrukture na enoto neto tlorisne površine višja kot vrednost infrastrukture na enoto gradbene parcele) so tako obravnavanemu območju obračunani maksimalni, z zakonom dopustni in strokovno utemeljeni stroški.

FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Finančnih posledic v smislu obremenitve občinskega proračuna odlok nima, saj mora MOL zgraditi za 40.739.863 SIT ureditev, plačani komunalni prispevek za to območje pa bo znašal 130.903.285 SIT, kar pomeni, da znaša v primeru prostorskih ureditev po OLN za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) čisti prihodek MOL 90.163.423 SIT. gradnjo.

V primeru, da MOL s pogodbo odda gradnjo vodovoda in kanalizacije zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku, pa obremenitve občinskega proračuna ni, zavezanec za plačilo komunalnega prispevka pa po odštetju dogovorjene obveznosti plača še 90.163.423 SIT komunalnega prispevka.

Plačana sredstva iz naslova odmere komunalnega prispevka se bodo zbrala na posebnem plačilnem podračunu MOL za namen opremljanja zemljišč za gradnjo.

PODROBNEJŠA OBRAZLOŽITEV VSEBINE ODLOKA

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;
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), ki v 5. in 6. členu določa vsebino programa opremljanja, v 19. členu pa, 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, 75/05), 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 in energetske infrastrukture za območje urejanja ŠS 3/5 Podutik (del območja) – opuščeni kamnolom ob Pilonovi ulici v Kamni Gorici, kjer je predvidena gradnja dveh večstanovanjskih objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo vključno s komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo.

V sklopu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je v pristojnosti Mestne občina Ljubljana, se bo na ureditvenem območju ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) zagotavljala ureditev naslednje komunalne infrastrukture:

- kanalizacija (sanitarna),
- vodovod
- plinovod
- cestno omrežje.

Plinovodno omrežje bo po idejni zasnovi št. R-45-P/15: Plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), ki jo je izdelala Energetika Ljubljana v novembru 2004, zgrajeno iz sredstev JP Energetika Ljubljana. Celotna investicija v plinovodno omrežje se torej financira iz drugega vira (in ne komunalnega prispevka), zato ni zajeta v obračunskih stroških investicije.

Lokalna cesta z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo se gradi v okviru gradnje AC Šentvid – Koseze, investitor DARS, po izgradnji bo cesta predana v last MOL. Celotna investicija se financira iz drugega vira, zato ni zajeta v obračunskih stroških investicije.

Elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje, ki ju financirajo državne gospodarske javne službe (Elektro Ljubljana in Telekom Slovenije) sta v programu opremljanja le prikazana, stroški izgradnje pa niso upoštevani v skupnih ali obračunskih stroških investicij.

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

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

Program opremljanja je izhodišče za obračun komunalnega prispevka, ki ga mora/jo investitor/ji poravnati v fazi izdaje gradbenega dovoljenja oziroma je podlaga za sklenitev urbanistične pogodbe v zvezi z opremljanjem zemljišč za gradnjo.

3 POGLAVITNE REŠITVE

3.1 Podlage za izdelavo programa opremljanja

Načrtovani prostorski izvedbeni akti za obravnavano območje

Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) – osnutek, Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, št. projekta UP 052-04, januar 2005

Projektna dokumentacija in ostale strokovne podlage

Projektna naloga Izgradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje ob Pilonovi ulici na območju bivšega kamnoloma (Območje urejanja ŠS 3/5 – Podutik, JP Vodovod – Kanalizacija, št. 2926K, december 2004

Projektna naloga Izgradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje ob Pilonovi ulici na območju bivšega kamnoloma (Območje urejanja ŠS 3/5 – Podutik, JP Vodovod – Kanalizacija, št. 2259V, december 2004

Idejna zasnova Plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), Energetika Ljubljana, št. R-45-P/15, november 2004

Idejna rešitev Elektrifikacija območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), Elektro Ljubljana, št. ELR2 485/04, december 2004

Idejna rešitev Načrt telekomunikacij, TK Projekt, št. 40122041, december 2004.

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

3.2 Podatki o načrtovanih objektih

Podatki o načrtovanih prostorskih ureditvah so povzeti po Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) – osnutek.

Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin po občinskem lokacijskem načrtu, za katere se upošteva faktor 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003). Velikost gradbene parcele je povzeta po občinskem lokacijskem načrtu.

BRUTO ETAŽNE POVRŠINE	7.790 m ²
BRUTO ETAŽNE POVRŠINE-KLET	3.140 m ²
NETO TLORISNE POVRŠINE	6.466 m ²
NETO TLORISNE POVRŠINE-KLET	2.606 m ²
VELIKOST GRADBENE PARCELE	5.888 m ²

Bruto etažne površine, neto tlorisne površine in gradbena parcela obravnavanih objektov.

3.3 Načrtovana komunalna infrastruktura

Investicije zajemajo stroške gradnje komunalne infrastrukture in ostale, posredne stroške opremljanja zemljišč za gradnjo (stroški izdelave programa opremljanja, projektna in investicijska dokumentacija za gradnjo komunalne infrastrukture, stroški služnosti in odkupov zemljišč). Vsi stroški so v SIT in ne zajemajo DDV.

V sklopu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je v pristojnosti Mestne občine Ljubljana, se bo na ureditvenem območju ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) zagotavljala ureditev naslednje komunalne infrastrukture:

- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- plinovodno omrežje
- cesta z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem.

Plinovodno omrežje bo po idejni zasnovi št. R-45-P/15: Plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), ki jo je izdelala Energetika Ljubljana v novembru 2004, zgrajeno iz sredstev JP Energetika Ljubljana. Celotna investicija v plinovodno omrežje se torej financira iz drugega vira (in ne komunalnega prispevka), zato ni zajeta v obračunskih stroških investicije.

Lokalna cesta z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem se gradi v okviru gradnje AC Šentvid – Koseze, investitor DARS, po izgradnji bo cesta predana v last MOL. Celotna investicija se financira iz drugega vira, zato ni zajeta v obračunskih stroških investicije.

Stroški plinovodnega omrežja in ceste z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem iz zgornjih razlogov niso opredeljeni v programu opremljanja.

Elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje, ki ju financirajo državne gospodarske javne službe (Elektro Ljubljana in Telekom Slovenije) sta v programu opremljanja le prikazana, stroški izgradnje pa niso upoštevani v skupnih ali obračunskih stroških investicij.

4 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

4.1 Stroški investicije

Obračunski stroški investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo

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

100 PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ

110 NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE

111 odškodnina za zemljišče			m2	30	36.000	1.080.000,00
112 služnosti			m1	25	9.000	225.000,00
114 stroški za cinitve	5%					65.250,00
115 upravn in sodni postopki	5%					65.250,00

119 organizacija izvedbe del	3%	39.150,00
110 SKUPAJ NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE		1.474.650,00
VSE CENE BREZ DDV!		

200 PRIPRAVA ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO
--

220 TEMELJNA GEODETSKA DOKUMENTACIJA		
223 parcelacija		1.000.000,00
229 organizacija izvedbe del	3%	30.000,00
220 SKUPAJ TEMELJNA GEODETSKA DOKUMENTACIJA		1.030.000,00

230 DOKUMENTACIJA		
235 program opremljanja		160.000,00
239 organizacija izvedbe del	3%	4.800,00
230 SKUPAJ PROJEKTN A DOKUMENTACIJA		164.800,00

200 SKUPAJ PRIPRAVA ZEMLJIŠČA	1.194.800,00
--------------------------------------	---------------------

VSE CENE BREZ DDV!

300 OPREMLJANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
--

320 INDIVIDUALNE KOMUNALNE NAPRAVE

321 VODOVODNO OMREŽJE		
3212 izdelava projekta PGD, PZI	5%	543.000,00
3213 stroški gradnje in opreme		10.860.000,00
3219 organizacija izvedbe del	4,5%	488.700,00
321 SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE		11.891.700,00

322 FEKALNA KANALIZACIJA		
3222 izdelava projekta PGD, PZI	5%	1.195.375,00
3223 stroški gradnje in opreme		23.907.500,00
3229 organizacija izvedbe del	4,5%	1.075.837,50
322 SKUPAJ ODPADNA KANALIZACIJA		26.178.712,50

320 SKUPAJ INDIVIDUALNE KOMUNALNE NAPRAVE	38.070.412,50
--	----------------------

300 SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA	38.070.412,50
---	----------------------

VREDNOST INVESTICIJE

100 PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ	1.474.650,00
200 PRIPRAVA ZEMLJIŠČA	1.194.800,00
300 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA	38.070.412,50

VSE CENE BREZ DDV!

Obračunski stroški investicij v novo infrastrukturo tako znašajo 40.739.863 SIT.

4.2 Obračunski stroški 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.

V izračunu se upošteva neto tlorisne površine, gradbene parcele in posebna merila iz poglavja 3.

Sekundarna komunalna infrastruktura

Obravnavano območje se priključuje na sekundarno kanalizacijsko, vodovodno in cestno omrežje. Na tej osnovi se načrtovanim objektom določi tudi obračunski strošek za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo.

Načrtovanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe sekundarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje le za razliko med obračunskimi stroški investicij in obračunskimi stroški za obstoječe sekundarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

opis	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
12 - NTP	2.829	6.373	0	7.544	271	16.746
12 - GP	1.163	2.861	0	3.038	110	7.062
brez kleti		33.897.805	0		194.304	97.922.789
s kletjo (0,5)	17.438.878			46.391.802		

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJ v novo komunalno infrastrukturo

opis	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
skupaj	12.725.531	28.014.331	0	0	0	40.739.863
Š1 - NTP	1.968	4.333	0	0	0	6.301
Š1 - GP	2.161	4.758	0	0	0	6.919

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo območja 12 in primerjava z obračunskimi stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo

Obračunski strošek za obstoječo sekundarno infrastrukturo se načrtovanim objektom določi v skupni višini 57.182.926 SIT.

Primarna komunalna infrastruktura

Obravnavano območje se preko sekundarnega omrežja priključuje na primarno kanalizacijsko, vodovodno in cestno omrežje MOL.

Plinovodni priključek je izveden neposredno na primarno omrežje (zato ni obračunan obračunski strošek za obstoječe sekundarno omrežje).

OSNOVNA ENOTA	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
Š1 - NTP	705	735	637	2.455	842	4.532
Š1 - GP	675	872	783	2.293	804	4.623
brez kleti		4.866.903	4.266.147		1.420.186	32.980.497
s kletjo (0,5)	5.026.223			17.401.038		

Izračun obračunskih stroškov investicij za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo

Obračunski strošek za obstoječo primarno infrastrukturo je skupaj 32.980.497 SIT.

4.3 Obračunski stroški in drugi viri financiranja

Rekonstrukcija Pilonove ulice z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo se gradi v okviru gradnje AC Šentvid – Koseze, investitor DARS, po izgradnji bo cesta predana v last MOL. Celotna investicija se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

Primarna plinovodna povezava v Pilonovi ulici in preko načrtovane avtoceste Šentvid - Koseze bo v celoti financiralo JP Energetika Ljubljana. Celotna investicija v plinovodno omrežje se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

4.4 Skupni obračunski stroški

V naslednji preglednici so povzeti obračunski stroški za obstoječo in novo komunalno infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka zavezancem v obravnavanem območju občinskega lokacijskega načrta.

OBRAČUNSKI STROŠKI	vodovod	kanalizacija	plinovod	ceste in JR	javne površine	skupaj
za obstoječi sekundar	4.713.347	5.883.473	0	46.391.802	194.304	57.182.926
investicije v nov sekundar	12.725.531	28.014.331	0	0		40.739.863
za obstoječi primar	5.026.223	4.866.903	4.266.147	17.401.038	1.420.186	32.980.497
Skupaj	22.465.101	38.764.708	4.266.147	63.792.840	1.614.490	130.903.285

Obračunskih stroškov investicij in obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo.

4.5 Zaključek

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

Za območje OLN za gradbeno parcelo obeh večstanovanjskih objektov znaša komunalni prispevek 130.903.285 SIT, to je 18.008 SIT na m² neto tlorisne površine in 22.232 na m² gradbene parcele.

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

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

5. člen

(sprememba: vsebina 13. člena se prenese za tabelo)

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

Komunalna infrastruktura stroški	(SIT brez DDV)
Vodovodno omrežje	12.725.531
Kanalizacijsko omrežje	28.014.331
Skupaj	40.739.863

8. člen

(sprememba: spremenijo se vrednosti v obeh tabelah)

Obravnavnemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe sekundarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje le za razliko med obračunskimi stroški investicij iz 9. člena tega odloka in obračunskimi stroški za obstoječe sekundarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Določi se tudi obračunski strošek za obstoječe primarno vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo za ceste in druge javne površine in sicer za primarno in sekundarno komunalno infrastrukturo.

Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječo komunalno infrastrukturo za plinovodno omrežje le za primarno komunalno infrastrukturo.

Obračunski stroški za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura stroški	(SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	38.247.786
Druge javne površine	521.088
Vodovodno omrežje	1.687.308
Kanalizacijsko omrežje	1.011.406
Skupaj	41.467.588

Obračunski stroški za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura stroški	(SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	16.198.025
Druge javne površine	497.536
Vodovodno omrežje	4.729.586
Kanalizacijsko omrežje	4.943.313
Plinovodno omrežje	4.364.477
Skupaj	30.732.937

10. člen

(sprememba: spremenijo se vrednosti v tabeli)

Vsota posameznih obračunskih stroškov investicije iz 8.in 9. člena tega odloka so skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za obravnavane prostorske enote.

Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna infrastruktura stroški	(SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	54.445.810
Druge javne površine	1.018.624
Vodovodno omrežje	19.142.426
Kanalizacijsko omrežje	33.969.050
Plinovodno omrežje	4.364.477
Skupaj	112.940.388

11. člen

(sprememba: spremeni se razmerje med upoštevanjem merila gradbene parcele in merila neto tlorisne površine)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,5:0,5.

Faktor dejavnosti je 1, 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.

12. člen

(sprememba: spremenita se vrednosti obračunskih stroškov na enoto mere gradbene parcele in neto tlorisne površine)

V programu opremljanja je upoštevana velikost gradbene parcele 5.888 m², neto tlorisne površine etaž 6.466 m² in neto tlorisne površine kleti 2.606 m².

Skupni obračunski stroški preračunani na enote mere iz prejšnjega odstavka so 14.538 SIT na m² neto tlorisne površine in 19.181 na m² gradbene parcele.

13. člen

(sprememba: člen se ukine, vsebina se prenese v 5. člen)

Rekonstrukcija Pilonove ulice z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo se gradi v okviru gradnje AC Šentvid – Koseze, investitor DARS, po izgradnji bo cesta predana v last MOL. Celotna investicija se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

Primarna plinovodna povezava v Pilonovi ulici in preko načrtovane avtoceste Šentvid -

Koseze bo v celoti financiralo JP Energetika Ljubljana. Celotna investicija v plinovodno omrežje se financira iz drugega vira, zato ni opredeljena v skupnih stroških investicije.

14. člen

(sprememba: predlog 13. člen)

Izgradnja sekundarnega vodovoda in sekundarnega kanala do obstoječega v Pilonovi ulici je načrtovana do septembra 2006. Dograditev vodovoda do Kamnogoriške ceste in izgradnja primarne plinovodne povezave je odvisna od dinamike izgradnje AC Šentvid – Koseze oziroma rekonstrukcije Pilonove in Kamnogoriške ceste.

Gradnja v programu opremljanja obravnavane komunalne infrastrukture in gradnja omrežja za distribucijo električne energije ter telekomunikacijskega omrežja mora potekati usklajeno.

15. člen

(sprememba: člen se ukine, vsebina se prenese v 14. člen predloga)

Gradnja sekundarnega vodovoda do obstoječega v Pilonovi ulici in Kamnogoriški cesti in gradnja sekundarnega kanala do obstoječega v Pilonovi ulici se bo na podlagi pogodbe med občino in zavezancem oddala zavezancu za komunalni prispevek v obravnavanemu območju.

16. člen

(sprememba: predlog 14. člen, vključi se vsebino starega 15. člena)

Stroški iz 10. člena tega odloka se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1.1. 2006 do 31.12. leta pred izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka .

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«.

17. člen

(sprememba: predlog 15. člen)

Program opremljanja je na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči in na Oddelku za urbanizem Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

Strokovne podlage za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz četrtega odstavka 7.člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

18. člen

(sprememba: predlog 16. člen)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

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