



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: 350-25/2005-12
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 za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji 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 za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji 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 ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠO 1/2 ŠIŠKA (OSREDNJI DEL)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška osrednji del (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, št. projekta 5780.

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 so:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	862.360.142
Vodovodno omrežje	62.817.713
Kanalizacijsko omrežje	130.690.518
Plinovodno omrežje	24.378.047
Vročevodno omrežje	154.864.982
Javne površine	54.292.489
Skupaj	1.289.403.891

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 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 (območje urejanja ŠO 1/2 – osrednji del (F6, C15, C16, D1-del),
- obračunsko območje 2 (območje F1, F2),
- obračunsko območje 3 (območje F3),
- obračunsko območje 4 (območje F5).

(2) Razdelitev območja investicije na štiri obračunska območja je izdelana na podlagi funkcionalnih enot (povzeto po PUP za območje ŠO 1/2 Šiška) in načrtovani rabi prostora znotraj teh enot.

(3) Obračunsko območje 1 je območje obravnavanega občinskega lokacijskega načrta. Samo za obračunsko območje 1 so v programu opremljanja določene vse podlage za odmero komunalnega prispevka iz 6. člena.

(4) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 9. 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) Obračunski stroški investicij za obračunsko območje 1 znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	647.194.916
Vodovodno omrežje	41.014.141
Kanalizacijsko omrežje	130.785.464
Plinovodno omrežje	14.055.873
Vročevodno omrežje	68.183.076
Javne površine	54.331.932
Skupaj	955.565.401

(2) Razlika do skupnih stroškov investicije iz 5. člena v višini 333.838.490 SIT se upošteva pri določitvi podlag za odmero komunalnega prispevka za obračunska območja 2, 3 in 4 iz 7. člena.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Obračunskemu območju 1 se določi obračunski strošek za obstoječe primarno vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, vročevodno in cestno omrežje ter javne površine.

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

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	169.884.598
Vodovodno omrežje	48.800.741
Kanalizacijsko omrežje	28.816.458
Plinovodno omrežje	24.981.384
Vročevodno omrežje	33.551.069
Javne površine	33.044.996
Skupaj	339.079.246

(3) Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je upoštevano zmanjšanje obračunskih stroškov za neto tlorisne površine in gradbene parcele obstoječih objektov znotraj obravnavanih prostorskih enot.

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

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

(2) Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	817.079.514
Vodovodno omrežje	89.814.882
Kanalizacijsko omrežje	159.601.922
Plinovodno omrežje	39.037.256
Vročevodno omrežje	101.734.145
Javne površine	87.376.928
Skupaj	1.294.644.648

5. Podrobnejša merila

11. člen

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

(3) 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 se uporablja enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI.

(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) Na podlagi vsote obračunskih stroškov iz 8. in 9. člena tega odloka, neto tlorisnih površin in površine gradbene parcele je podan izračun na enoto mere:

Komunalna infrastruktura	neto tlorisna površina (SIT brez DDV na m ²)	gradbena parcela (SIT brez DDV na m ²)
Ceste in javna razsvetljava	6.336	25.141
Vodovodno omrežje	696	2.764
Kanalizacijsko omrežje	1.853	4.911
Plinovodno omrežje	453	1.201
Vročevodno omrežje	1.181	3.130
Javne površine	1.014	2.689
Skupaj	11.534	39.835

(2) Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin po občinskem lokacijskem načrtu, z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003). Površina gradbenih parcel je povzeta po parcelaciji v občinskem lokacijskem načrtu.

(3) Neto tlorisne površine načrtovanih objektov so 86.137 m² in 85.631 m² kleti. Neto tlorisne površine obstoječih objektov so 39.757 m², obstoječa in nova gradbena parcela objektov je 32.500m².

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 za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška
(osrednji 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 del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del), ki se nahaja v severovzhodnem delu Ljubljane, na območju industrijskega objekta Avtomontaža. V ureditvenem območju je predvidena rušitev obstoječih objektov kompleksa Avtomontaže in novogradnja večstanovanjskih objektov in poslovno trgovske stolpnice.

Osnutek programa opremljanja je pripravljen na podlagi občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del), ki ga je izdelalo podjetje Akropola d.o.o., št. projekta 102/2005, sprejet na MS MOL 16.1.2006

V sklopu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je v pristojnosti Mestne občine Ljubljana, se bo na ureditvenem območju ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) zagotavljala ureditev naslednje komunalne infrastrukture:

- cestno omrežje,
- vodovod,
- kanalizacija,
- plinovod,
- vročevod.

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. Podana je razdelitev skupnih stroškov investicije na posamezna obračunska območja (to je potrebno za določitev obračunskih stroškov investicije), medtem ko so obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo in skupni obračunski stroški določeni le za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

Stroški izgradnje 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. 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

Obravnavano območje se do sprejema novega PIA oz. prostorskega reda MOL ali OLN ureja s PUP za območje ŠP 1/3 Viator (Uradni list RS, št. 49/96-2926). Po spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 se območje urejanja ŠP 1/3 Viator preimenuje v območje urejanja ŠO 1/2 Šiška.

Obravnavano območje ŠO 1/2 Šiška – osrednji del je v sedaj veljavnem PUP za območje urejanja

ŠP 1/3 Viator opredeljeno kot funkcionalna enota F6, C15, C16-del ter D1-del.

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del), Akropola, Franc Erjavec, št. projekta 102-2005, sprejet na seji MS 16.1.2006.

Načrtovani prostorski izvedbeni akti za obravnavano območje

V postopku sprejemanja je nov izvedben prostorski akt (Spremembe in dopolnitve PUP za območje urejanja ŠP 1/3 Viator za funkcionalne enote F1 in F2-del) za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (F1 in F2-del).

Za del območja (funkcionalna enota F5 v območju urejanja ŠO 1/2 Šiška) je v pripravi izdelava posebnih strokovnih podlag in občinskega lokacijskega načrta.

Projektna dokumentacija in ostale strokovne podlage

Programska rešitev Rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije zaradi urejanja dela območja Avtomontaže (ŠO 1/2 Šiška – osrednji del) (JP Vodovod – Kanalizacija, št. projekta 2280V in 2961K, maj 2005).

Idejna zasnova vročevodnega in plinovodnega omrežja za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) – Novelacija (Energetika Ljubljana, št. projekta R-76-D/2005/2 in R-151-P/2005/2, junij 2005).

Idejna zasnova Elektrifikacija območja urejanja ŠO 1/2 Šiška osrednji del (Elektro Ljubljana, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., št. projekta 13/05, julij 2005).

Idejna zasnova Telekomunikacije (Dekatel d.o.o., št. načrta 0803509/2, maj 2005).

Idejni projekt Načrt javne razsvetljave (JRS d.d., št. projekta 07-30-1869/1939, julij 2005).

Prometna preveritev navezave subcentra Šiška (PNZ-Projekt nizke zgradbe d.o.o., št. projekta 12-1075/1, avgust 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 bruto etažnih površinah (BEP) in velikosti gradbenih parcel so povzeti po občinskem lokacijskem načrtu.

Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin, 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).

BRUTO ETAŽNE POVRŠINE	103.780 m²
BRUTO ETAŽNE POVRŠINE-KLET	103.170 m²
NETO TLORISNE POVRŠINE	86.137 m²
NETO TLORISNE POVRŠINE-KLET	85.631 m²
VELIKOST GRADBENE PARCELE	32.500 m²

Znotraj obravnavanega območja so obstoječi, komunalno že opremljeni objekti. Podatki o obstoječih objektih so pridobljeni iz ustreznih dostopnih uradnih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb) in s korekcijo podatka (kataster stavb) na osnovi terenskega ogleda. Neto tlorisna površina obstoječih objektov določena na podlagi teh podatkov je 39.757 m². Za gradbeno parcelo obstoječih objektov je predpostavljeno, da je po velikosti enaka načrtovani po občinskem lokacijskem načrtu.

3.3 Načrtovana komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju urejanja je zgrajena gospodarska javna infrastruktura, ki oskrbuje obstoječo zazidavo (kanalizacija, vodovod, vročevod, elektroenergetsko omrežje, javna razsvetljava, telekomunikacijsko omrežje). Obstoječa gospodarska javna infrastruktura poteka po obstoječi interni cesti in se priključuje na infrastrukturo, ki poteka po Celovški cesti in cesti Ljubljanske brigade. Na meji obravnavanega območja (Celovška cesta in cesta Ljubljanske brigade) poteka tudi plinovod.

Za potrebe predvidene pozidave znotraj območja občinskega lokacijskega načrta in za realizacijo programov načrtovanih na območju severno od občinskega lokacijskega načrta, je potrebna izgradnja nove komunalne infrastrukture.

Izgradnja infrastrukture obravnavanega območja je določena na podlagi občinskega lokacijskega načrta in idejnih zasnov/rešitev posamezne infrastrukture.

Načrtovana komunalna infrastruktura:

- rekonstrukcija obstoječe ceste (I. faza) vključno z odvodnjavanjem, javno razsvetljavo ter ureditvijo križišč;
- razširitev ceste (II. faza – končno stanje) vključno z odvodnjavanjem, javno razsvetljavo ter ureditvijo križišč;
- izgradnja sekundarne kanalizacije do primarne v Celovski cesti;
- izgradnja sekundarnega vodovoda do primarnega v Celovski cesti in Cesti Ljubljanske brigade;
- prestavitev in razširitev vročevoda med Celovsko cesto in Cesto Ljubljanske brigade;
- izgradnja plinovoda do Ceste Ljubljanske Brigade.

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) 8 = 6 x 7
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7
1 CESTE IN ZUNANJE UREDITVE					
PRVA FAZA	povezovalna cesta	m ²	6392	15.000	95.880.000
	povezovalna cesta - hodnik za pešce in kolesarska steza	m ²	1545	9.000	13.904.100
	povezovalna cesta - zelenica	m ²	1250	8.000	10.000.800
	Celovška c. - ureditev križišča	m ²	1203	20.000	24.056.000
	Celovška c. - semaforizacija križišča				15.000.000
	Celovška c. - zavijalni pasovi	m ²	712	25.000	17.802.500
	Celovška c. - prestavitev avtobusne postaje	m ²	398	10.000	3.980.000
	Celovška c. - prestavitev kolesarske steze in perona za pešce	m ²	312	9.000	2.803.500

	C. Ljubljanske brigade - ureditev križišča	m ²	595	20.000	11.900.000
	C. Ljubljanske brigade - semaforizacija križišča				10.000.000
	javna razsvetljava - kabli v kabelski kanalizaciji (Celovška cesta)	m ¹	120	16.296	1.955.556
	javna razsvetljava - kabli v kabelski kanalizaciji (povezovalna cesta)	m ¹	850	16.296	13.851.852
	javna razsvetljava - kabli v kabelski kanalizaciji (mirna cona)	m ¹	365	16.296	5.948.148
	svetilke (povezovalna cesta)	kom	30	278.571	8.357.143
	svetilke (mirna cona)	kom	13	278.571	3.621.429
	prižigališče	kom	1	700.000	700.000
DRUGA FAZA	povezovalna cesta	m ²	1486	18.750	27.870.000
	povezovalna cesta - hodnik za pešce in kolesarska steza	m ²	1567	11.250	17.627.625
	povezovalna cesta - zelenica	m ²	780	10.000	7.797.000
	javna razsvetljava - kabli v kabelski kanalizaciji (povezovalna cesta)	m ¹	440	16.296	7.170.370
	podhod pod Celovško cesto				50.000.000
11	stroški gradnje in opreme				350.226.022

2 VODOVODNO OMREŽJE

	NL DN 200 Celovška cesta	m ¹	67	60.000	4.020.000
	NL DN 200 Celovška c. prestavitev	m ¹	54	60.000	3.240.000
	NL DN 150 Povezovalna cesta	m ¹	426	50.000	21.300.000
	NL DN 200 C.Ljubljanske brigade	m ¹	21	60.000	1.260.000
	NL DN 400 C.Ljubljanske brigade	m ¹	21	100.000	2.100.000
	NL DN 100 Intervencijska pot	m ¹	456	40.000	18.240.000
	NL DN 100 odcep sever	m ¹	60	40.000	2.400.000
21	stroški gradnje in opreme				52.560.000

3 KANALIZACIJA

	kanal O1 DN 500	m ¹	26,0	150.000	3.900.000
	kanal O1 DN 400	m ¹	132,2	140.000	18.508.000
	kanal O1 DN 300	m ¹	92,4	130.000	12.012.000
	kanal O1 DN 250	m ¹	50,2	125.000	6.275.000
	kanal O2 DN 900	m ¹	187	380.000	71.060.000
31	stroški gradnje in opreme				111.755.000

4 PLINOVODNO OMREŽJE

	plinovod DN 100	m ¹	248	48.500	12.028.000
	plinovod DN 100	m ¹	47	48.500	2.279.500
	plinovod DN 50	m ¹	110	52.000	5.720.000
41	stroški gradnje in opreme				20.027.500

5 VROČEVODNO OMREŽJE

	DN 250	m ¹	492	205.000	100.860.000
	odstranitev obstoječega vročevoda				30.000.000

	DN 200 - odcep sever	m ¹	6	170.000	1.020.000
51	stroški gradnje in opreme				131.880.000

6 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

	Gradbena dela				87.522.229
	Elektromontažna dela				76.692.430
	Oprema				120.388.167
	Ostali stroški				6.517.000
61	stroški gradnje in opreme				291.119.826

7 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

	betonski kabelski jašek				4.950.000
	kabelska kanalizacija				5.130.000
	police v kletih				2.400.000
	dobava, spajanje in montaža kablov				3.200.000
	omare z montažo (brez opreme)				800.000
	dobava in montaža opreme v omare in GD				3.300.000
	električne meritve				2.800.000
71	stroški gradnje in opreme				22.580.000

4.1.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

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

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

1 CESTE IN ZUNANJE UREDITVE				
11	stroški gradnje in opreme			300.226.022
111	podhod			50.000.000
12	projektna in tehnična dokumentacija	3%		10.506.781
14	odškodnina za zemljišče, služnosti			461.253.190
16	druga dokumentacija			6.433.800
19	organizacija izvedbe del	4,5%		15.760.171
1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE			844.179.964
2 VODOVODNO OMREŽJE				
21	stroški gradnje in opreme			52.560.000
22	projektna in tehnična dokumentacija	4%		2.102.400
24	odškodnina za zemljišče, služnosti			602.400
26	druga dokumentacija			221.200
29	organizacija izvedbe del	4,5%		2.365.200
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE			57.851.200
3 KANALIZACIJA				
31	stroški gradnje in opreme			111.755.000
32	projektna in tehnična dokumentacija	3%		3.352.650

36	druga dokumentacija		221.200
39	organizacija izvedbe del	4,5%	5.028.975
3 SKUPAJ KANALIZACIJA			120.357.825

4 PLINOVODNO OMREŽJE			
41	stroški gradnje in opreme		20.027.500
42	projektna in tehnična dokumentacija	7%	1.401.925
46	druga dokumentacija		120.000
49	organizacija izvedbe del	4,5%	901.238
4 SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE			22.450.663

5 VROČEVODNO OMREŽJE			
51	stroški gradnje in opreme		131.880.000
52	projektna in tehnična dokumentacija	3%	3.956.400
56	druga dokumentacija		850.000
59	organizacija izvedbe del	4,5%	5.934.600
5 SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE			142.621.000

6 DRUGA DOKUMENTACIJA			
61	program opremljanja		950.000
62	izdelava zbirnika kom. Infrastrukture		1.517.500
6 SKUPAJ DRUGA DOKUMENTACIJA			2.467.500

OBRAČUNSKO OBMOČJE:

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE		794.179.964
11	JAVNE POVRŠINE		50.000.000
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE		57.851.200
3	SKUPAJ KANALIZACIJA		120.357.825
4	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE		22.450.663
5	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE		142.621.000
6	DRUGA DOKUMENTACIJA		2.467.500

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE			1.189.928.151
	STROŠKI FINANCIRANJA		99.475.740
	SKUPAJ		1.289.403.891

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE		862.360.142
11	JAVNE POVRŠINE		54.292.489
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE		62.817.713
3	SKUPAJ KANALIZACIJA		130.690.518
4	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE		24.378.047
5	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE		154.864.982

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE			1.289.403.891
-----------------------------------	--	--	----------------------

Skupni stroški investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo znašajo 1.289.403.891 SIT (brez DDV).

4.2 Obračunska območja

V občinskem lokacijskem načrtu se poleg komunalne infrastrukture za oskrbo območja občinskega lokacijskega načrta predvidi tudi komunalna infrastruktura potrebna za oskrbo širšega območja (območje severno od predvidene zazidave).

Obračunsko območje investicije – to je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe, je torej širše kot je ureditveno območje ŠO 1/2 Šiška (osrednji del).

Obračunsko območje investicije zato sestavlja več obračunskih območij:

- Obračunsko območje 1 (območje urejanja ŠO 1/2 – osrednji del (F6, C15, C16, D1-del)
- Obračunsko območje 2 (območje F1, F2)
- Obračunsko območje 3 (območje F3)
- Obračunsko območje 4 (območje F5)

Razdelitev območja investicije na štiri obračunska območja je bila narejena na podlagi funkcionalnih enot (povzeta po PUP za območje ŠO 1/2 Šiška) in načrtovani rabi prostora znotraj teh enot. Vsi uporabljeni podatki o funkcionalnih enotah in načrtovani rabi prostora so bili povzeti po obstoječi projektni dokumentaciji oziroma posredovani s strani investitorja Akropola d.o.o., kontaktna oseba ga. Jožica Kuntarič.

Stroški komunalnega opremljanja se delijo med vsa štiri obračunska območja sorazmerno glede na uporabo posamezne infrastrukture.

4.3 Obračunski stroški investicije za območje občinskega lokacijskega načrta (obračunsko območje 1)

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

OBRAČUNSKO OBMOČJE:	1
----------------------------	---

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

1 CESTE IN ZUNANJE UREDITVE			
11	stroški gradnje in opreme		239.761.027
111	podhod		50.000.000
12	projektna in tehnična dokumentacija	3%	8.692.831
14	odškodnina za zemljišče, služnosti		327.666.600
16	druga dokumentacija		6.433.800
19	organizacija izvedbe del	4,5%	13.039.246
1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE		645.593.504
2 VODOVODNO OMREŽJE			
21	stroški gradnje in opreme		34.099.200
22	projektna in tehnična dokumentacija	4%	1.363.968
24	odškodnina za zemljišče, služnosti	m	525.216
26	druga dokumentacija		221.200

29	organizacija izvedbe del	4,5%	1.534.464
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE		37.744.048
3	KANALIZACIJA		
31	stroški gradnje in opreme		111.755.000
32	projektna in tehnična dokumentacija	3%	3.352.650
36	druga dokumentacija		221.200
39	organizacija izvedbe del	4,5%	5.028.975
3	SKUPAJ KANALIZACIJA		120.357.825
4	PLINOVODNO OMREŽJE		
41	stroški gradnje in opreme		11.493.440
42	projektna in tehnična dokumentacija	7%	804.541
46	druga dokumentacija		120.000
49	organizacija izvedbe del	4,5%	517.205
4	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE		12.935.186
5	VROČEVODNO OMREŽJE		
51	stroški gradnje in opreme		57.578.400
52	projektna in tehnična dokumentacija	3%	1.727.352
56	druga dokumentacija		850.000
59	organizacija izvedbe del	4,5%	2.591.028
5	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE		62.746.780
6	DRUGA DOKUMENTACIJA		
61	program opremljanja		950.000
62	izdelava zbornika kom. Infrastrukture		1.517.500
6	SKUPAJ DRUGA DOKUMENTACIJA		2.467.500

OBRAČUNSKO OBMOČJE:	1
----------------------------	----------

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE	595.593.504
11	JAVNE POVRŠINE	50.000.000
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	37.744.048
3	SKUPAJ KANALIZACIJA	120.357.825
4	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE	12.935.186
5	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE	62.746.780
6	SKUPAJ DRUGA DOKUMENTACIJA	2.467.500

SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE	881.844.843
STROŠKI FINANCIRANJA	73.720.559
SKUPAJ	955.565.401

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE	647.194.916
11	JAVNE POVRŠINE	54.331.932

2 SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	41.014.141
3 SKUPAJ KANALIZACIJA	130.785.464
4 SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE	14.055.873
5 SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE	68.183.076
SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE	955.565.401

Obračunski strošek za novo komunalno infrastrukturo, ki pripada območju ŠO 1/2 Šiška (osrednji del), t.j. obračunsko območje 1, je 955.565.401 SIT.

Za obračunska območja 2, 3, in 4 znaša skupaj obračunski strošek za novo komunalno infrastrukturo 333.838.490 SIT. Ta strošek je samo vhodni podatek za nov program opremljanja za ta obračunska območja, v katerem se bo definiralo morebitne dodatne stroške investicije v komunalno infrastrukturo in obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo.

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.

4.4 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Obravnavano območje se deloma priključuje na obstoječo sekundarno omrežje. Ker pa stroški investicije v novo sekundarno infrastrukturo v vseh primerih presegajo obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo, se le-teh za obravnavano območje ne določi.

Obravnavano območje se preko sekundarnega omrežja priključuje na primarno komunalno infrastrukturo. Ker v obravnavanem območju ni načrtovanih investicij v primarno komunalno infrastrukturo, obravnavanemu območju v celoti pripadajo obračunski stroški za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo.

Pri določanju je upoštevana le sprememba neto tlorisnih površin v obravnavanem območju, na katerem se nahajajo obstoječi objekti Avtomontaže. Spremembe v gradbeni parceli ni, zato v izračunu ni upoštevana gradbena parcela.

Obračunski stroški za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	169.884.598
Vodovodno omrežje	48.800.741
Kanalizacijsko omrežje	28.816.458
Plinovodno omrežje	24.981.384
Vročevodno omrežje	33.551.069
Javne površine	33.044.996
Skupaj	339.079.246

Na teh predpostavkah je načrtovanim objektom določen obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo v skupni višini 339.079.246 SIT.

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.

OBRČUNSKI STROŠKI	VO	KA	PL	DO	CE	JP	skupaj
za obstoječi sekundar	0	0	0	0	0	0	0
investicije v nov sekundar	41.014.141	130.785.464	14.055.873	68.183.076	647.194.916	54.331.932	955.565.401
za obstoječi primar	48.800.741	28.816.458	24.981.384	33.551.069	169.884.598	33.044.996	339.079.246
investicije v nov primar	0	0	0	0	0	0	0
stroški prestavitve	0	0	0	0	0	0	0
Skupaj	89.814.882	159.601.922	39.037.256	101.734.145	817.079.514	87.376.928	1.294.644.648

Vsi stroški so v SIT brez DDV!

Skupni obračunski stroški za območje občinskega lokacijskega načrta znašajo 1.294.644.648 SIT (brez DDV).

4.6 Termiski plan financiranja

V izračunu je predpostavljeno, da se bodo vsi načrtovani programi (v vseh obračunskih območjih) realizirali v obdobju petih let. Za oceno stroškov financiranja je upoštevana obrestna mera 4%.

4.7 Preračun na enoto mere

Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin po občinskem lokacijskem načrtu, z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003). Površina gradbenih parcel je povzeta po parcelaciji v občinskem lokacijskem načrtu.

Za izračun na enoto mere so uporabljeni naslednji podatki:

- velikost gradbene parcele 32.500 m²
- neto tlorisna površina etaž 86.137 m²
- neto tlorisna površina kleti 85.631 m²

Na podlagi skupnih obračunskih stroškov iz točke 4.5, neto tlorisnih površin in površine gradbene parcele je podan izračun na enoto mere:

Komunalna infrastruktura	neto tlorisna površina (SIT brez DDV na m ²)	gradbena parcela (SIT brez DDV na m ²)
Ceste in javna razsvetljava	6.336	25.141
Vodovodno omrežje	696	2.764
Kanalizacijsko omrežje	1.853	4.911
Plinovodno omrežje	453	1.201
Vročevodno omrežje	1.181	3.130
Javne površine	1.014	2.689
Skupaj	11.534	39.835

4.8 Zaključek

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova infrastruktura	obračunski strošek - obstoječa infrastruktura	skupaj komunalni prispevek območja OLN <i>(v SIT brez DDV)</i>
Območje OLN	955.565.401	339.079.246	1.294.644.647

Razlika do investicije v novo infrastrukturo:

Izgradnja ceste v I. fazi <i>(prihodek MOL)</i>	220.428.668
Izgradnja ceste I. in II. faza <i>(prihodek MOL v kolikor ne bo odmere komunalnega prispevka tudi na sosednjih območjih)</i>	5.240.756

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