



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: 350-9/2006-3

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 zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR2/1 Stadion
- 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 zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR2/1 Stadion.

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 ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA ŠP 2/1 LITOSTROJ – JUŽNI DEL IN DELU OBMOČJA UREJANJA ŠR2/1 STADION

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z zazidalnim načrtom za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja ŠR2/1 Stadion sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 5551.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture,
- investicije v gradnjo komunalne infrastrukture,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Program opremljanja zajema tudi zasnovo omrežja za distribucijo električne energije in zasnovo telekomunikacijskega omrežja, ki nista lokalni gospodarski javni infrastrukturi in stroški izgradnje niso zajeti v stroških investicij.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

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

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

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

Komunalna infrastruktura	stroški (v SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	1.871.052.150
Vodovodno omrežje	146.857.194
Kanalizacijsko omrežje	380.264.640
Plinovodno omrežje	62.197.564
Vročevodno omrežje	157.685.275
Skupaj	2.618.056.823

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 in obračunskih območjih.

1. obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture

7. člen

(1) Obračunsko območje za ceste in javno razsvetljava, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in vročevodno omrežje je območje zazidalnega načrta.

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

(3) Obračunska območja iz drugega 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 vse obstoječe in načrtovane objekte oziroma gradbene parcele znotraj obračunskega območja iz prvega odstavka 7. člena.

Prostorska enota	Ceste in javna razsvetljava (v SIT)	Kanalizacijsko omrežje (v SIT)	Vodovodno omrežje (v SIT)	Plinovodno omrežje (v SIT)	Vročevodno omrežje (v SIT)	Skupaj (v SIT)
P1	322.199.498	61.990.292	25.289.148	10.139.373	25.705.667	445.323.979
P2	170.039.273	32.321.770	13.346.229	5.286.674	13.402.948	234.396.894
P3	126.029.838	24.114.996	9.891.968	3.944.343	9.999.825	173.980.969
P4	363.962.764	75.211.967	28.567.109	12.301.962	31.188.332	511.232.133
P5	194.255.354	40.843.354	15.246.927	6.680.498	16.936.614	273.962.748
P6	409.230.748	86.049.276	32.120.152	14.074.554	35.682.265	577.156.996
P7	66.604.985	13.388.791	5.227.765	2.189.923	5.551.963	92.963.426
P8	136.313.616	28.747.166	10.699.133	4.701.998	11.920.658	192.382.572
P9	82.416.072	17.597.028	6.468.763	2.878.238	7.297.003	116.657.106
skupaj						2.618.056.823

(2) Natančnejša razdelitev stroškov iz prejšnjega odstavka znotraj posameznih prostorskih enot, je podlaga za določitev obračunskih stroškov investicije za načrtovane objekte v prostorskih enotah P1, P2, P3, P4, P5, P6 in prizidek oziroma nadzidavo v prostorskih enotah P7, P8 in P9.

Prostorska enota	obstoječi objekti (v SIT)	prizidek ali nadzidava (v SIT)	sprememba namembnosti (v SIT)	Novogradnje (v SIT)	kleti (v SIT)	skupaj (v SIT)
P1	0	0	0	381.127.548	64.196.431	445.323.979
P2	0	0	0	193.624.510	40.772.385	234.396.894
P3	0	0	0	144.921.008	29.059.962	173.980.969
P4	0	0	0	473.456.448	37.775.685	511.232.133
P5	150.578.624	20.538.924	0	102.845.200	0	273.962.748
P6	263.591.754	0	0	292.568.930	20.996.312	577.156.996
P7	66.838.485	14.707.735	0	0	11.417.206	92.963.426
P8	161.148.045	31.234.527	0	0	0	192.382.572
P9	63.788.791	36.353.418	16.514.897	0	0	116.657.106
skupaj	705.945.699	102.834.604	16.514.897	1.588.543.644	204.217.980	2.618.056.823

(3) Obstoječim objektom v obračunskem območju se poveča nivo komunalne opremljenosti. Obračunski stroški investicije v tem členu so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka obstoječim objektom v prostorskih enotah P5, P6, P7, P8, P9 in spremembo namembnosti v prostorski enoti P9. Pri določanju višine komunalnega prispevka je potrebno upoštevati že poravnane obveznosti obstoječih objektov.

3. obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo se določi na podlagi obračunskega stroška na enoto neto tlorisne površine oziroma gradbene parcele, ki je določena za obračunsko območje iz 2. odstavka 7. člena.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP (v SIT/m2)	obračunski strošek / gradbena parcela (v SIT/m2)
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	2.455	2.293
ODPRTE JAVNE POVRŠINE	842	804
KANALIZACIJA	735	872
VODOVODNO OMREŽJE	705	675
PLINOVODNO OMREŽJE	637	783
VROČEVODNO OMREŽJE	855	1.991
skupaj	6.229	7.419

(2) V obračunskem območju se določi obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo le za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave po posameznih prostorskih enotah. Površine kleti so upoštevane pri izračunu.

Prostorska enota	prizidek ali nadzidava (v SIT)	novogradnje (v SIT)	skupaj (v SIT)
P1	0	222.881.949	222.881.949
P2	0	97.109.507	97.109.507
P3	0	71.748.029	71.748.029
P4	0	247.177.232	247.177.232
P5	3.702.210	51.160.574	54.862.784
P6	0	142.705.775	142.705.775
P7	3.741.377	0	3.741.377
P8	6.134.160	0	6.134.160
P9	9.559.518	0	9.559.518
skupaj	23.137.265	832.783.067	855.920.332

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

Vsota obračunskih stroškov iz 8. in 9. člena za načrtovane nove objekte in prizidke oziroma nadzidave po posameznih prostorskih enotah, je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Prostorska enota	Skupaj (v SIT brez DDV)
P1	668.205.928
P2	331.506.401
P3	245.728.999
P4	758.409.366
P5	178.246.908
P6	456.271.017
P7	29.866.318
P8	37.368.687
P9	45.912.936
<i>skupaj</i>	2.751.516.559

5. Podrobnejša merila

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 1,5, 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 in obračunskih območjih

12. člen

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

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

Prostorska enota	obstoječi objekti (NTP)	prizidek ali nadzidava (NTP)	sprememba namembnosti (NTP)	novogradnje (NTP)	kleti (NTP)	gradbena parcela
P1	0	0	0	28.741	13.026	9.210
P2	0	0	0	11.151	6.376	7.695
P3	0	0	0	8.238	4.480	5.803
P4	0	0	0	32.129	6.843	13.243
P5	4.150	566	0	2.834	0	14.658
P6	11.967	0	0	13.282	2.522	23.834
P7	1.697	374	0	0	783	5.110
P8	4.839	938	0	0	0	9.968
P9	2.565	1.462	664	0	0	5.231
skupaj	25.218	3.339	664	96.376	34.030	94.752

(3) Na podlagi skupnih obračunskih stroškov iz 10. člena tega odloka, neto tlorisnih površin in gradbene parcele je izdelan preračun na enoto mere po posamezni komunalni infrastrukturi.

	obračunski strošek / NTP (v SIT/m ²)	obračunski strošek / gradbena parcela (v SIT/m ²)
komunalna infrastruktura		
ceste in javna razsvetljava	15.575	22.040
odprte javne površine	842	804
kanalizacija	3.762	4.885
vodovodno omrežje	1.735	2.225
plinovodno omrežje	1.132	1.439
vročevodno omrežje	2.111	3.655
skupaj	25.157	35.049

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

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

(2) Stroški iz 10. in 12. člena tega odloka se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1.1. 2007 do 31.12. 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 tretjega 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 zemljišč za gradnjo na
območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in delu območja urejanja
ŠR2/1 Stadion

1 PRAVNI TEMELJI 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, 75/05), ki opredeljuje merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Ureditveno območje je razdeljeno na prostorske enote, povezovalne in obodne ceste, uvoz na Litostrojsko cesto, križišče z Magistrovo, Goriško, Alešovčevo in novo cesto vzporedno z železniško progo z oznako C1.

Osnutek programa opremljanja je pripravljen na podlagi osnutka Zazidalnega načrta za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj - južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, september 2005.

V osnutku programa opremljanja je podana osnova za določitev skupnih stroškov investicije in skupnih obračunskih stroškov (ki so sestavljeni iz obračunskih stroškov investicij in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo) ter način razdelitve le-teh po posameznih prostorskih enotah.

Po zazidalnem načrtu je potrebno v obravnavanem območju v celoti zgraditi novo omrežje sekundarnih cest vključno z vso ostalo komunalno infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, vročevod, plinovod, javna razsvetljava, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje).

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.

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 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

Zazidalni načrt za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj - južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion - osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, september 2005.

Projektna dokumentacija in ostale strokovne podlage

Idejna zasnova kanalizacijskega omrežja, ki jo je za predmetno območje izdelalo JP Vodovod-Kanalizacija in projektni nalogi št. 2108V

Izgradnja vodovoda in kanalizacije po Alešovčevi ulici, ki jo je v septembru 2001 izdelalo JP Vodovod – Kanalizacija

2176V Prestavitev primarnega vodovoda DN 400, obnova gradnja sekundarnih vodovodov ter delna prestavitev zbiralnika z oznako A4 na območju stadiona Ljubljana, ki jo je v marcu 2003 izdelalo JP Vodovod – Kanalizacija.

3.2 Podatki o načrtovanih in obstoječih objektih

Načrtovane bruto etažne površine (BEP) so povzete po osnutku Zazidalnega načrta.

Prostorska enota	obstoječi objekti (BEP)	prizidek ali nadzidava (BEP)	sprememba namembnosti (BEP)	novogradnje (BEP)	skupaj (BEP)	kleti (BEP)	GP
P1	0	0	0	34.628	34.628	15.694	9.210
P2	0	0	0	13.435	13.435	7.682	7.695
P3	0	0	0	9.925	9.925	5.398	5.803
P4	0	0	0	38.710	38.710	8.244	13.243
P5	5.000	682	0	3.415	9.097	0	14.658
P6	14.418	0	0	16.003	30.421	3.039	23.834
P7	2.045	450	0	0	2.495	943	5.110
P8	5.830	1.130	0	0	6.960	0	9.968
P9	3.090	1.761	800	0	5.651	0	5.231
<i>skupaj</i>	<i>30.383</i>	<i>4.023</i>	<i>800</i>	<i>116.116</i>	<i>151.322</i>	<i>41.000</i>	<i>94.752</i>

3.3 Načrtovana komunalna infrastruktura

V programu opremljanja so opredeljeni vsi stroški zaradi gradnje nove infrastrukture vključno z stroški odkupa potrebnih nepremičnin ter rušitvami objektov. Medtem, ko so stroški nove infrastrukture določeni na podlagi že izdelanih zgoraj navedenih idejnih rešitev opozarjamo, da je treba za dokončno ugotovitev stroškov odkupov zemljišč in objektov ter stroškov rušitev objektov izdelati cenitveno poročilo ter nato upoštevati natančnejše stroške.

Vodovodno omrežje

Za oskrbo z vodo predvidenih objektov na ureditvenem območju ŠP 2/1 južni del bo treba zgraditi javno vodovodno omrežje, ki se bo oskrbovalo iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana.

Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem kanalizacije. Za ureditev odvoda komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih vod bo potrebno dograditi javno kanalizacijsko omrežje.

Plinovodno omrežje

Objekte na obravnavanem območju je možno za potrebe kuhanja in eventualne tehnologije priključiti na plinovodno omrežje. Za priključevanje objektov bo potrebno dograditi glavno plinovodno omrežje.

Daljinsko ogrevanje

Objekti se na obravnavanem območju za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode in hlajenje priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Za priključevanje obstoječih in načrtovanih objektov bo potrebno dograditi glavno vročevodno omrežje.

Javne ceste

V programu opremljanja v stroških investicije v novo komunalno infrastrukturo niso upoštevane ureditve na primarnih cestah izven obravnavanega območja.

Upoštevane so vse sekundarne ceste (vključno s kolesarskim in peš prometom ter javno razsvetljavo) znotraj obravnavanega območja, ki se urejajo v I. fazi. Ob predpostavki, da za samo funkcioniranje obravnavanega območja II. faza ni nujno potrebna, stroški poglobitev in izgradnje podvozov niso upoštevani v obračunskih stroških obravnavanega območja. Ob izgradnji bo za nastale stroške potrebno zagotoviti drugi vir financiranja in ne komunalni prispevek objektov v obravnavanem območju.

4 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Vsi stroški so v SIT brez DDV!

4.1 Stroški investicije

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:

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

1	CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA					
11	stroški gradnje in opreme					
111	ceste					442.440.000
112	javna razsvetljava					51.870.000
12	projektna in tehnična dokumentacija	2%				9.886.200
13	stroški priprave zemljišča			1.879 *	48.000 *	90.211.200
14	odškodnina za zemljišče, služnosti			24.821	36.000	893.556.000
141	odškodnina za obstoječe objekte			1.879 *	192.000 *	360.844.800
15	geodetska dokumentacija					0
16	druga dokumentacija					0
17	stroški realizacije investicije					0
18	stroški financiranja					0
19	organizacija izvedbe del	4,5%				22.243.950
1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA					1.871.052.150

* podana je zgolj groba ocena stroškov rušitev in morebitnih odkupov obstoječih objektov. Pridobiti je potrebno cenilno poročilo.

2	ODPRTE JAVNE POVRŠINE					
21	stroški gradnje in opreme					0
22	projektna in tehnična dokumentacija	7%				0
23	stroški priprave zemljišča					0
24	odškodnina za zemljišče, služnosti					0
25	geodetska dokumentacija					0
26	druga dokumentacija					0
27	stroški realizacije investicije					0
28	stroški financiranja					0
29	organizacija izvedbe del	4,5%				0
	SKUPAJ ODPORTE JAVNE					
2	POVRŠINE					0

3	KANALIZACIJA					
31	stroški gradnje in opreme					0
311	meteorna kanalizacija					201.256.000
312	fekalna kanalizacija					155.800.000
32	projektna in tehnična dokumentacija	2%				7.141.120
33	stroški priprave zemljišča					0
34	odškodnina za zemljišče, služnosti					0
35	geodetska dokumentacija					0
36	druga dokumentacija					0
37	stroški realizacije investicije					0
38	stroški financiranja					0

39	organizacija izvedbe del	4,5%	16.067.520
3	SKUPAJ KANALIZACIJA		380.264.640
4	VODOVODNO OMREŽJE		
41	stroški gradnje in opreme		136.440.000
42	projektna in tehnična dokumentacija	3%	4.093.200
43	stroški priprave zemljišča		0
44	odškodnina za zemljišče, služnosti		0
45	geodetska dokumentacija		0
46	druga dokumentacija		0
47	stroški realizacije investicije		0
48	stroški financiranja		0
49	organizacija izvedbe del	4,5%	6.323.994
4	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE		146.857.194
5	PLINOVODNO OMREŽJE		
51	stroški gradnje in opreme		57.230.000
52	projektna in tehnična dokumentacija	4%	2.289.200
53	stroški priprave zemljišča		0
54	odškodnina za zemljišče, služnosti		0
55	geodetska dokumentacija		0
56	druga dokumentacija		0
57	stroški realizacije investicije		0
58	stroški financiranja		0
59	organizacija izvedbe del	4,5%	2.678.364
5	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE		62.197.564
6	VROČEVODNO OMREŽJE		
61	stroški gradnje in opreme		146.500.000
62	projektna in tehnična dokumentacija	3%	4.395.000
63	stroški priprave zemljišča		0
64	odškodnina za zemljišče, služnosti		0
65	geodetska dokumentacija		0
66	druga dokumentacija		0
67	stroški realizacije investicije		0
68	stroški financiranja		0
69	organizacija izvedbe del	4,5%	6.790.275
6	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE		157.685.275

OBRAČUNSKO OBMOČJE:

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	1.871.052.150
2	SKUPAJ ODPRTE JAVNE POVRŠINE	0
3	SKUPAJ KANALIZACIJA	380.264.640
4	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	146.857.194
5	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE	62.197.564
6	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE	157.685.275

SKUPNI	OBRAČUNSKI	STROŠKI	
INVESTICIJE			2.618.056.823

Vsi stroški so v SIT brez DDV.

4.2 Preračun na enoto mere

Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin po zazidalnem načrtu (poglavje 3.2), z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003):

Prostorska enota	obstoječi objekti (NTP)	prizidek ali nadzidava (NTP)	sprememba namembnosti (NTP)	novogradnje (NTP)	skupaj (NTP)	kleti (NTP)	GP
P1	0	0	0	28.741	28.741	13.026	9.210
P2	0	0	0	11.151	11.151	6.376	7.695
P3	0	0	0	8.238	8.238	4.480	5.803
P4	0	0	0	32.129	32.129	6.843	13.243
P5	4.150	566	0	2.834	7.551	0	14.658
P6	11.967	0	0	13.282	25.249	2.522	23.834
P7	1.697	374	0	0	2.071	783	5.110
P8	4.839	938	0	0	5.777	0	9.968
P9	2.565	1.462	664	0	4.690	0	5.231
skupaj	25.218	3.339	664	96.376	125.597	34.030	94.752

Preračun na enoto mere je izdelan ob upoštevanju posebnih meril iz poglavja 4.2:

komunalna infrastruktura	obračunski strošek	vsota NTP	vsota gradbenih parcel	obračunski strošek / NTP	obračunski strošek / gradbena parcela
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	1.871.052.150	142.612	94.752	13.120	19.747
ODPRTE JAVNE POVRŠINE	0	125.597	94.752	0	0
KANALIZACIJA	380.264.640	125.597	94.752	3.028	4.013
VODOVODNO OMREŽJE	146.857.194	142.612	94.752	1.030	1.550
PLINOVODNO OMREŽJE	62.197.564	125.597	94.752	495	656
VROČEVODNO OMREŽJE	157.685.275	125.597	94.752	1.255	1.664
skupaj	2.618.056.823			18.928	27.631

Na podlagi preračuna na enoto mere, posebnih meril in podatkov o neto tlorisnih površinah objektov in gradbenih parcelah, so v naslednji preglednici preračuni obračunskih stroškov na posamezne prostorske enote ("skupaj").

Omenjeni strošek je na posamezne objekte ali dele objektov znotraj posamezne prostorske enote razdeljen na podlagi neto tlorisnih površin objektov ali delov objektov.

Prostorska enota	skupaj	obstoječi objekti	prizidek ali nadzidava	sprememba namembnosti	novogradnje	kleti
P1	445.323.979	0	0	0	381.127.548	64.196.431
P2	234.396.894	0	0	0	193.624.510	40.772.385
P3	173.980.969	0	0	0	144.921.008	29.059.962
P4	511.232.133	0	0	0	473.456.448	37.775.685
P5	273.962.748	150.578.624	20.538.924	0	102.845.200	0

P6	577.156.996	263.591.754	0	0	292.568.930	20.996.312
P7	92.963.426	66.838.485	14.707.735	0	0	11.417.206
P8	192.382.572	161.148.045	31.234.527	0	0	0
P9	116.657.106	63.788.791	36.353.418	16.514.897	0	0
<i>skupaj</i>	2.618.056.823	705.945.699	102.834.604	16.514.897	1.588.543.644	204.217.980

4.3 Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Skupni obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo so izdelani na podlagi strokovnih podlag: *Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, (avgust 2005), in Delovno gradivo za izračun obračunskih stroškov v posameznem obračunskem območju (september 2005).*

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 OLN v celoti krije tudi obračunske stroške za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo.

V naslednji preglednici so povzeti stroški na enoto za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo:

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP	obračunski strošek / gradbena parcela
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	2.455	2.293
ODPRTE JAVNE POVRŠINE	842	804
KANALIZACIJA	735	872
VODOVODNO OMREŽJE	705	675
PLINOVODNO OMREŽJE	637	783
VROČEVODNO OMREŽJE	855	1.991
skupaj	6.229	7.419

Pri določanju skupnega stroška po posamezni prostorski enoti so upoštevana posebna merila:

- za novogradnje, prizidke ali nadzidave, pri katerih se upošteva razmerje med merilom gradbene parcele in neto tlorisne površine 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). Površine kleti so že upošteevane znotraj posamezne vrednosti.

Prostorska enota	skupaj	obstoječi objekti	prizidek ali nadzidava	sprememba namembnosti	novogradnje skupaj
P1	222.881.949	0	0	0	222.881.949
P2	97.109.507	0	0	0	97.109.507
P3	71.748.029	0	0	0	71.748.029
P4	247.177.232	0	0	0	247.177.232
P5	54.862.784	0	3.702.210	0	51.160.574

P6	142.705.775	0	0	0	142.705.775
P7	3.741.377	0	3.741.377	0	0
P8	6.134.160	0	6.134.160	0	0
P9	9.559.518	0	9.559.518	0	0
<i>skupaj</i>	855.920.332	<i>0</i>	<i>23.137.265</i>	<i>0</i>	<i>832.783.067</i>

Skupni obračunski stroški po posameznih prostorskih enotah

Komunalni prispevek za novogradnje in dozidave v obravnavanih prostorskih enotah je vsota obračunskih stroškov za sekundarno komunalno infrastrukturo in obračunskih stroškov za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo:

Prostorska enota	skupaj
P1	668.205.928
P2	331.506.401
P3	245.728.999
P4	758.409.366
P5	178.246.908
P6	456.271.017
P7	29.866.318
P8	37.368.687
P9	45.912.936
<i>skupaj</i>	2.751.516.559

Na podlagi skupnih obračunskih stroškov, neto tlorisnih površin in gradbene parcele je izdelan preračun na enoto mere po posamezni komunalni infrastrukturi.

komunalna infrastruktura	obračunski strošek / NTP	obračunski strošek / gradbena parcela
ceste in javna razsvetljava	15.575	22.040
odprte javne površine	842	804
kanalizacija	3.762	4.885
vodovodno omrežje	1.735	2.225
plinovodno omrežje	1.132	1.439
vročevodno omrežje	2.111	3.655
skupaj	25.157	35.049

4.7 Obstoječi objekti

Ker se v obravnavanem območju tudi obstoječim objektom bistveno izboljšuje stopnja komunalne opremljenosti, lahko občina na podlagi obračunskih stroškov za novo komunalno infrastrukturo obstoječim objektom po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek, pri čemer je potrebno upoštevati že plačane dajatve obstoječih objektov.

Vsem obstoječim objektom, ki pa se na novo priključujejo na komunalno infrastrukturo, se lahko odmeri komunalni prispevek v višini obračunskih stroškov za novo komunalno

infrastrukturo iz poglavja 4.2 in za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo na podlagi stroškov na enoto neto tlorisnih površin oziroma zemljišča iz poglavja 4.3

4.8 Zaključek

Skupni strošek investicije v novo komunalno infrastrukturo v obravnavanem območju znaša 2.618.056.823 SIT.

Obračunski strošek, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka za vse novogradnje, prizidke in nadzidave je 1.895.596.227 SIT za načrtovano komunalno infrastrukturo in 855.920.332 SIT za obstoječo komunalno infrastrukturo, kar skupaj znaša 2.751.516.559 SIT.

Obračunski strošek za načrtovano komunalno infrastrukturo za obstoječe objekte je skupaj 722.460.596 SIT.

Gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture iz tega programa opremljanja lahko občina s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

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