



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: 350-8/2006-6

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 ŠP 4/1-1 Avtotehna in ŠP 4/1-2 Avtohiša
- 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 ŠP 4/1-1 Avtotehna in ŠP 4/1-2 Avtohiša.**

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- Osnutek Odloka z obrazložitvijo
- Povzetek

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

ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠP 4/1-1
AVTOTEHNA IN ŠP 4/1-2 AVTOHIŠA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna in ŠP 4/1-2 Avtohiša (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 5552.

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 (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	365.292.584
Vodovodno omrežje	1.877.967
Javne površine	16.622.307
Skupaj	383.792.867

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) Obračunska območja za novo komunalno infrastrukturo so enaka ureditvenemu območju občinskega lokacijskega načrta.

(2) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 11. 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

Skupni stroški investicij, zmanjšani za druge vire, predstavljajo obračunske stroške investicij, ki znašajo:

(objekt v funkcionalni enoti F1)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	24.725.008
Skupaj	24.725.008

(objekt v funkcionalni enoti F2)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	253.169.255
Vodovodno omrežje	1.877.967
Javne površine	16.622.317
Skupaj	271.669.538

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno omrežje ter javne površine.

(2) Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

(objekt v funkcionalni enoti F1)			
	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
Komunalna infrastruktura			
Ceste in javna razsvetljava	0	4.106.346	4.106.346
Vodovodno omrežje	1.574.135	1.179.582	2.753.717
Kanalizacijsko omrežje	3.731.222	1.228.688	4.959.910
Vročevodno omrežje	567.412	1.430.565	1.997.976
Javne površine	2.462.663	1.408.987	3.871.650
Skupaj	8.335.432	9.354.168	17.689.599

(objekt v funkcionalni enoti F2)			
	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
Komunalna infrastruktura			
Ceste in javna razsvetljava	0	35.834.425	35.834.425
Vodovodno omrežje	13.736.840	10.293.732	24.030.572

Kanalizacijsko omrežje	19.192.487	6.320.071	25.512.558
Vročevodno omrežje	2.918.625	7.358.473	10.277.098
Javne površine	12.667.333	7.247.480	19.914.814
Skupaj	48.515.286	67.054.181	115.569.467

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

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

(2) Skupni obračunski stroški znašajo:

(objekt v funkcionalni enoti F1)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	28.831.355
Vodovodno omrežje	2.753.717
Kanalizacijsko omrežje	4.959.910
Vročevodno omrežje	1.997.976
Javne površine	3.871.650
Skupaj	42.414.608

(objekt v funkcionalni enoti F2)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	289.003.679
Vodovodno omrežje	25.908.539
Kanalizacijsko omrežje	25.512.558
Vročevodno omrežje	10.277.098
Javne površine	36.537.130
Skupaj	387.239.005

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.

(2) 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) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo v 9. členu in preračun na enoto mere v 13. členu se v primeru dozidav ali nadzidav upošteva le povečanje gradbene parcele ali neto tlorisnih površin objektov.

(2) Podatki so povzeti po občinskem lokacijskem načrtu.

(3) Objektu v funkcionalni enoti F1 se gradbena parcela ne spremeni, neto tlorisne površine objekta se povečajo za 1.593 m² uporabnih površin.

(4) Objektu v funkcionalni enoti F2 se gradbena parcela ne spremeni, neto tlorisne površine objekta se povečajo za 8.194 m² uporabnih površin, 15.398 m² kleti in 862 m² nadstreška.

13. člen

Na podlagi 10., 11. in 12. člena tega odloka je izdelan izračun na enoto mere.

(objekt v funkcionalni enoti F1)	
Komunalna infrastruktura	neto tlorisna površina (SIT brez DDV na m ²)
Ceste in javna razsvetljava	18.099
Vodovodno omrežje	1.729
Kanalizacijsko omrežje	3.114
Vročevodno omrežje	1.254
Javne površine	2.430
Skupaj	26.626

(objekt v funkcionalni enoti F2)	
Komunalna infrastruktura	neto tlorisna površina (SIT brez DDV na m ²)
Ceste in javna razsvetljava	14.719
Vodovodno omrežje	1.319
Kanalizacijsko omrežje	2.304
Vročevodno omrežje	928
Javne površine	3.299
Skupaj	22.569

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

- (1) Nadomestitev obstoječe komunalne infrastrukture in stroške prestavitve zaradi novih prostorskih ureditev krijejo zavezanci v obravnavanem obračunskem območju.
- (2) Preostale stroške investicije se razdeli na območje občinskega lokacijskega načrta ter sosednja območja, ki prav tako koristijo načrtovano komunalno infrastrukturo.
- (3) Strošek investicije v rekonstrukcijo ceste znaša 365.292.584 SIT. Znesek je razdeljen na obravnavano območje, ki krije stroške v višini 296.394.546 SIT in na ostale uporabnike cest, na katere odpade strošek v višini 87.382.001 SIT. Za pokritje tega stroška je v načrtu razvojnih programov proračuna občine potrebno določiti druge vire financiranja.

15. člen

- (1) Vsi stroški v odloku so navedeni v SIT in ne zajemajo DDV.
- (2) Stroški iz 13. 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.

16. 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.

17. 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 ŠP 4/1-1 Avtotehna in
ŠP 4/1-2 Avtohiša

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

Ureditveno območje ŠP 4/1-1 Avtotehna in ŠP 4/1-2 Avtohiša se nahaja v severovzhodnem delu Ljubljane, v nekdanji industrijski coni Avtotehna – Iskra. Ureditveno območje pretežno zaseda trgovski center Mercator. Načrtovana je razširitev trgovskega centra Mercator v smeri proti Cesti Ljubljanske brigade in proti Celovski cesti. Delno se adaptira tudi obstoječi prodajni objekt. Zaradi razširitve trgovskega centra Mercator se bo odstranil objekt Emona Diskont. Predvidena je nadzidava objekta ob Celovski cesti (Celovška cesta 280) za dve etaži.

Osnutek programa opremljanja je pripravljen na podlagi predloga občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna in ŠP 4/1-2 Avtohiša, Ljubljanski urbanistični zavod d.d., št. projekta 5552, oktober 2004.

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

Po predlogu občinskega lokacijskega načrta je potrebna izgradnja naslednje komunalne infrastrukture:

- rekonstrukcija in razširitev Ulice Jožeta Jame, Ceste Ljubljanskih brigad in Ceste v Kleče vključno z odvodnjavanjem, javno razsvetljavo ter ureditvijo križišč,
- izgradnja kanala dimenzij 400 do 500 mm za odvajanje padavinske vode z območja cestišča na delu Ceste Jožeta Jame od Ceste Ljubljanske brigade do ceste Cf1 ter po cesti Cf1.

Zaradi v občinskem lokacijskem načrtu predlaganih novih prostorskih ureditev, so potrebne naslednje prestavitve obstoječe komunalne infrastrukture:

- prestavitev obstoječega javnega vodovoda dimenzije 200 mm zaradi prestavitve in razširitve vhoda v podhod pod Celovško cesto,
- prestavitev obstoječega javnega vodovoda dimenzije 400 mm na severno stran tega vodovoda tako, da na delu od Ceste Ljubljanske brigade do ceste Cf1 poteka v južnem pločniku Ceste Jožeta Jame od tam pa po prečkanju ceste tik ob obstoječem vodovodu 400 mm do jaška na Celovski cesti,
- prestavitev in razširitev vhoda v podhod pod Celovško cesto.

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 gospodarske javne infrastrukture, podrobneje se določijo roki gradnje gospodarske javne infrastrukture in pogoji priključevanja ter tehnični pogoji in finančna konstrukcija opremljanja.

Program opremljanja je 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

Načrtovani prostorski izvedbeni akti za obravnavano območje

Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna in ŠP 4/1-2 Avtohiša, Ljubljanski urbanistični zavod d.d., št. projekta 5552, oktober 2004.

Projektna dokumentacija in ostale strokovne podlage

Prometna študija navezave Mercator centra na prometno omrežje, izdelal: City studio d.o.o., naročnik: Mercator Optima inženiring d.o.o., Ljubljana, julij 2004.

Prestavitev vodovoda na Celovski cesti pri Mercator centru, izdelal: JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., naročnik: Mercator Optima inženiring d.o.o., Ljubljana, november 2005.

3.2 Podatki o načrtovanih objektih

Podatki o načrtovanih bruto etažnih površinah (BEP), neto tlorisnih površinah (NTP) in velikosti gradbenih parcel so povzeti po predlogu občinskega lokacijskega načrta.

	funkcionalna enota F1	funkcionalna enota F2
BRUTO ETAŽNE POVRŠINE (m ²) obstoječe brez kleti	2.988	14.905
BRUTO POVRŠINA (m ²) nadomestna gradnja brez kleti	-	3.601
BRUTO POVRŠINA (m ²) novogradnja brez kleti	1.992	13.439
BRUTO POVRŠINA (m ²) skupaj brez kleti	4.980	31.945
NETO POVRŠINA (m ²) obstoječa brez kleti	2.391	11.924
NETO POVRŠINA (m ²) nadomestna gradnja brez garaž	-	2.880
NETO POVRŠINA (m ²) novogradnja brez kleti	1.593	8.194
NETO POVRŠINA (m ²) skupaj brez kleti	3.984	22.998
BRUTO POVRŠINA kleti (m ²)	-	19.248
NETO POVRŠINA kleti (m ²)	-	15.398
BRUTO POVRŠINA nadstrešek (m ²)	-	862
GRADBENA PARCELA (m ²)	3.449	46.359

3.3 Načrtovana komunalna infrastruktura

V ureditvenem območju ŠP 4/1-1 Avtotehna in ŠP 4/1-2 Avtohiša je že zgrajena gospodarska javna infrastruktura, ki oskrbuje obstoječo zazidavo.

Zaradi dozidave obstoječih objektov so predvidene investicije v cestno omrežje - dozidava trgovskega centra bo generirala večje prometne obremenitve na obodnih cestah obravnavanega območja, predvidene so rekonstrukcije obstoječih cest s posegi za izboljšanje pretočnosti prometa.

Na delu Ceste Jožeta Jame od Ceste Ljubljanske brigade do ceste Cf1 ter po cesti Cf1 je predvidena izgradnja kanala dimenzij 400 do 500 mm za odvajanje padavinske vode z območja cestišča in za potrebe programov severno od Ceste Jožeta jame (izgradnja Metro servisa). Zaradi načrtovanih programov severno od Ceste Jožeta jame je potrebna tudi predstavitev obstoječega vodovoda dimenzije 400 mm na severno stran tega vodovoda tako, da na delu od Ceste Ljubljanske brigade do ceste Cf1 poteka v južnem pločniku Ceste Jožeta Jame od tam po prečkanju ceste tik ob obstoječem vodovodu 400 mm do jaška na Celovski cesti.

Zaradi interesa investitorja v funkcionalni enoti F2, je predvidena prestavitev in razširitev vhoda v podhod pod Celovško cesto. Zaradi prestavitve in razširitve vhoda v podhod je potrebno prestaviti obstoječi javni vodovod dimenzije 200 mm.

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.

Na območju občinskega lokacijskega načrta so predvidene investicije v sekundarno komunalno infrastrukturo, investicij v primarno komunalno infrastrukturo na območju občinskega lokacijskega načrta ni. (Razmejitev na primarno in sekundarno infrastrukturno omrežje je izdelana na podlagi strokovnih podlag ter Navodila o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav, Uradni list SRS, št. 27/85).

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

4.1.1 Stroški gradnje in opreme po posamezni komunalni infrastrukturi

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

STROŠKI GRADNJE IN OPREME PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

1 CESTE IN ZUNANJE UREDITVE

	obnova in razširitev cest C1, C2, C3	m ²	11.306	11.000	124.365.450
	obnova in razširitev ceste Cf1	m ²	1.245	11.000	13.695.000
	semaforizacija križišča C1-Cf1			10.000.000	10.000.000
	semaforizacija križišča C2-C3			10.000.000	10.000.000
	javna razsvetljava ceste C1	m ¹	326	35.000	11.424.000
	javna razsvetljava ceste C2	m ¹	388	35.000	13.563.900
	javna razsvetljava ceste C3	m ¹	61	35.000	2.150.400
	javna razsvetljava ceste Cf1	m ¹	58	35.000	2.038.750
	prestavitev vodovoda NL DN 400 zaradi rekonstrukcije ceste	m ¹	289	100.000	28.900.000
	izgradnja kanala DN400 za potrebe odvajanja padavinskih voda s ceste	m ¹	178	140.000	24.875.200
	izgradnja kanala DN500 za potrebe odvajanja padavinskih voda s ceste	m ¹	64	150.000	9.568.500
	SKUPAJ C1, C2, C3				224.847.450
	SKUPAJ Cf1				25.733.750
11	stroški gradnje in opreme				250.581.200

2 VODOVODNO OMREŽJE

	vodovod NL DN 400 (predstavitev zaradi podhoda pod Celovško cesto)	m ¹	41	40.000	1.640.000
21	stroški gradnje in opreme				252.221.200

4 JAVNE POVRŠINE

	predstavitev in razširitev vhoda v podhod	m ²	158	72.000	11.352.960
41	stroški gradnje in opreme				11.352.960

4.1.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

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

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

1A CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA C1, C2, C3, C4			
11	stroški gradnje in opreme		224.847.450
12	projektna in tehnična dokumentacija	3%	6.745.424
14	odškodnina za zemljišče, služnosti		73.091.568
18	stroški financiranja	4,0%	8.993.898
19	organizacija izvedbe del	4,5%	10.118.135
1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE		323.796.475
1B CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA Cfl			
11	stroški gradnje in opreme		25.733.750
12	projektna in tehnična dokumentacija	3%	772.013
14	odškodnina za zemljišče, služnosti		12.376.408
18	stroški financiranja	4,0%	1.029.350
19	organizacija izvedbe del	4,5%	1.158.019
1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE		41.069.539
2 VODOVODNO OMREŽJE			
21	stroški gradnje in opreme		1.640.000
22	projektna in tehnična dokumentacija	3%	49.200
28	stroški financiranja	4,0%	65.600
29	organizacija izvedbe del	4,5%	73.800
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE		1.828.600
4 JAVNE POVRŠINE			
41	stroški gradnje in opreme		11.352.960
42	projektna in tehnična dokumentacija	6%	681.178
44	odškodnina za zemljišče, služnosti		3.599.114
48	stroški financiranja	4,0%	454.118
49	organizacija izvedbe del	4,5%	510.883
4	JAVNE POVRŠINE		16.598.253
5 DRUGA DOKUMENTACIJA			

51	program opremljanja	500.000
5	SKUPAJ DRUGA DOKUMENTACIJA	500.000

REKAPITULACIJA 1

1A	CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA C1, C2, C3, C4	323.796.475
1B	CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA Cf1	41.069.539
2	VODOVODNO OMREŽJE	1.828.600
4	JAVNE POVRŠINE	16.598.253
5	DRUGA DOKUMENTACIJA	500.000

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE	383.792.867
-----------------------------------	--------------------

REKAPITULACIJA 2

1A	CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA C1, C2, C3, C4	324.163.504
1B	CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA Cf1	41.129.080
2	VODOVODNO OMREŽJE	1.877.967
4	JAVNE POVRŠINE	16.622.317

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE	383.792.867
-----------------------------------	--------------------

REKAPITULACIJA 3

1	CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	365.292.584
2	VODOVODNO OMREŽJE	1.877.967
4	JAVNE POVRŠINE	16.622.317

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE	383.792.867
-----------------------------------	--------------------

4.2 Obračunski stroški investicije in drugi viri financiranja

Obračunski stroški investicije so skupni stroški investicije zmanjšani za stroške, ki ne pripadajo območju občinskega lokacijskega načrta, temveč so posledica komunalnega opremljanja širšega območja. Sredstva za pokritje teh stroškov je potrebno zato zagotoviti v načrtu razvojnih programov proračuna občine.

Vodovodno omrežje

Prestavitev obstoječega javnega vodovoda dimenzije 200 mm je potrebna zaradi prestavitve in razširitve vhoda v podhod pod Celovško cesto. Prestavitev obstoječega vodovoda je potrebna zaradi interesa investitorja MERCATOR (funkcionalna enota F2), ki zato nosi tudi vse stroške prestavitve, ki znašajo 1.877.967 SIT.

Ceste in javna razsvetljava

Investicijo v rekonstrukcijo ceste (vključno s potrebno prestavitvijo vodovoda oziroma izgradnjo kanala za odvajanje padavinskih vod) in javno razsvetljava v obravnavanem območju, je potrebno razdeliti na obravnavane objekte znotraj obračunskega območja in tranzit ter objekte, ki niso zajeti v obračunsko območje.

Na osnovi prometne študije (Prometna študija navezave Mercator centra Ljubljana na prometno omrežje, City studio d.o.o., julij 2004) so določeni naslednji odstotki uporabe cest, ki so podlaga za delitev investicije v cesto in javno razsvetljava:

Objekti Mercator (objekt v funkcionalni enoti F2), Krisma (objekt v funkcionalni enoti F1) in Sparcasse (objekt je izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta) generirajo 57% prometa po načrtovani cesti. Od tega Mercator 87%, Krisma 6% in Sparcasse 7%.

Ostali objekti v območju (objekt MNZ in Tapro) in tranzit skupno generirajo preostalih 43% prometa.

Obravnavano območje v celoti krije stroške investicije v ceste do višine obračunskih stroškov za obstoječe ceste, ki na podlagi strokovnih podlag (Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005) za objekte Mercator, Krisma (gradbene parcele in neto tlorisne površine objektov – končno stanje po OLN) in Sparcasse (novogradnja) za obravnavano območje znašajo 162.425.826 SIT.

Investicijo v cesto Cf1 se v celoti razdeli na načrtovana objekta Mercator in Krisma.

Preostali znesek do stroškov investicije v ceste znaša 161.797.219 SIT. Ta znesek predstavlja t.i. razširitev zmogljivosti obstoječe ceste in je razdeljen na obravnavano območje in na ostale uporabnike cest. Razdelitev je v naslednji preglednici.

		razširitev zmogljivosti	obračunski strošek (na osnovi obstoječega)	skupaj	
tranzit	43%	69.572.804	0	69.572.804	Drugi vir financiranja
območje obrnave	57%	92.224.415	162.425.826	254.650.241	
delež Mercator C1, C2, C3, C4	87%	80.235.241	141.310.469	221.545.709	Obračunski strošek investicije
delež Krisma C1, C2, C3, C4	5.533.465	5.533.465	9.745.550	15.279.014	Obračunski strošek investicije
Delež Sparcasse	6.455.709	6.455.709	11.369.808	17.825.517	Sparkasse - povečanje nivoja komunalne infrastrukture, podlaga za odločbo
delež Mercator Cf1	77%		31.623.545	31.623.545	Obračunski strošek investicije
delež Krisma Cf1	23%		9.445.994	9.445.994	Obračunski strošek investicije

V načrtu razvojnih programov občinskega proračuna je potrebno za investicije v ceste določiti druge vire financiranja za kritje deleža investicije v ceste C1, C2, C3 in C4 v višini 69.572.804 SIT.

Obračunski strošek, ki odpade na objekt Sparcasse v višini **17.825.517** SIT ne more bremeniti načrtovanih objektov po obravnavanem Občinskem lokacijskem načrtu. Znesek v višini 6.455.709 SIT je lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka za izboljšavo oz. razširitev obstoječe komunalne infrastrukture v obravnavanem območju, ki se na podlagi Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list 117/04, 74/05 – 11. člen) in Pravilnika o odmeri komunalnega prispevka (Uradni list 117/04, 75/05 – 4. in 5. člen) po uradni dolžnosti lahko odmeri tudi za že zgrajene objekte. Znesek, ki je določen na podlagi višine za obstoječo komunalno infrastrukturo v višini 11.369.808 SIT je bil omenjenemu objektu že odmerjen in ga je v tem primeru potrebno pokriti iz drugega vira financiranja.

Skupaj je potrebno v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za investicije v ceste določiti druge vire financiranja za kritje deleža investicije v ceste C1, C2, C3 in C4 v višini 87.382.001 SIT.

Ostali stroški so podlaga za določitev obračunskih stroškov za načrtovano investicijo v cesto in javno razsvetljavo za načrtovane ureditve po obravnavanem občinskem lokacijskem načrtu.

Javne površine

Prestavitev in razširitev vhoda v podhod pod Celovško cesto je načrtovana zaradi interesa investitorja MERCATOR (funkcionalna enota F2), ki zato nosi vse nastale stroške, ki znašajo 16.622.317 SIT.

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).*

Podatki o objektih (neto tlorisne površine objektov in velikost gradbene parcele) so povzeti po občinskem lokacijskem načrtu. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu je 0,3:0,7, ker gre za nadzidave in dozidave objektov znotraj gradbene parcele, na kateri je že obstoječ objekt. Faktor dejavnosti je 1, razen za kleti, ki nimajo funkcije bivanja (stanovanjsko) ali dela (poslovno) in so namenjeni za parkiranje in pomožne funkcionalne prostore, je faktor 0,5. Za kleti se določa le obračunske stroške za ceste in javno razsvetljavo ter vodovodno omrežje.

Obravnavano območje se priključuje na obstoječe sekundarno cestno, vodovodno, kanalizacijsko in vročevodno omrežje ter javne površine. Na podlagi tega se načrtovanim objektom določi obračunski strošek za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo.

Investitorji na območju občinskega lokacijskega načrta ne investirajo v novo sekundarno komunalno infrastrukturo (z izjemo cestnega omrežja), zato v celoti krijejo obračunske stroške za obstoječo sekundarno infrastrukturo. V primeru sekundarnega cestnega omrežja je strošek investicije v novo komunalno infrastrukturo večji od obračunskega stroška za obstoječo komunalno infrastrukturo, zato se območju občinskega lokacijskega načrta ne določi stroškov za obstoječe cestno omrežje.

Obračunski stroški za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo:

CELOVŠKA 280 (funkcionalna enota F1)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0
Vodovodno omrežje	1.574.135
Kanalizacijsko omrežje	3.731.222
Vročevodno omrežje	567.412
Javne površine	2.462.663
Skupaj	8.335.432

MERCATOR (funkcionalna enota F2)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0
Vodovodno omrežje	13.736.840
Kanalizacijsko omrežje	19.192.487
Vročevodno omrežje	2.918.625
Javne površine	12.667.333
Skupaj	48.515.286

Obravnavano območje se preko sekundarnega omrežja priključuje na primarno cestno, vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno omrežje in javne površine MOL. Na podlagi tega se načrtovanim objektom določi obračunski strošek za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo. Na obravnavanem območju niso načrtovane investicije v novo primarno komunalno infrastrukturo, zato investitor v celoti krije stroške za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo.

Obračunski stroški za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo:

CELOVŠKA 280 (funkcionalna enota F1)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	4.106.346
Vodovodno omrežje	1.179.582
Kanalizacijsko omrežje	1.228.688
Vročevodno omrežje	1.430.565
Javne površine	1.408.987
Skupaj	9.354.168

MERCATOR (funkcionalna enota F2)	
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	35.834.425
Vodovodno omrežje	10.293.732
Kanalizacijsko omrežje	6.320.071
Vročevodno omrežje	7.358.473
Javne površine	7.247.480
Skupaj	67.054.181

4.4 Skupni obračunski stroški po posameznih prostorskih enotah

Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture iz poglavja 4.2 in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz poglavja 4.3. Skupni obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka zavezancem na obravnavanem območju.

Skupni obračunski strošek	vrednost - nova infrastruktura	vrednost - obstoječa infrastruktura	SKUPAJ
Funkcionalna enota F1	24.725.008	17.689.599	42.414.607
Funkcionalna enota F2	271.669.858	115.569.467	387.239.005
SKUPAJ	296.410.866	133.259.066	429.653.612

4.5 Terminski plan financiranja

Izgradnja komunalne infrastrukture je načrtovana za leti 2006 in 2007.

4.6 Zaključek

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

Obračunski stroški za investitorja CELOVŠKA 280 (funkcionalna enota F1), ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka so 42.414.607 SIT.

Obračunski stroški za investitorja MERCATOR (funkcionalna enota F2) ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka so 387.239.005 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.