



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 350-23/2009-2
Datum: 29. 4. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

GRADIVO PRIPRAVIL: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z
nepremičninami

NASLOV: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za
del območja urejanja CO 5/2 - Plinarna s predlogom za hitri
postopek

POROČEVALKI: Nataša Turšič, univ.dipl.inž.arh.,
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Katja Osolin, univ.dipl.inž.arh.,
Podsekretarka Oddelka za ravnanje z nepremičninami

PRISTOJNO DELOVNO
TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOGA SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog, da se Odlok Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja CO 5/2 - Plinarna, sprejme po hitrem postopku.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za stavbnih zemljišč za del območja urejanja CO 5/2 - Plinarna.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloge:
- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek
- lokacijska informacija

PREDLOG

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B), 4., 8. in 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji dne ____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja CO 5/2 - Plinarna

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja CO 5/2 - Plinarna (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje LUZ, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 6727, marec 2009.

2. člen

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Sestavni deli programa opremljanja so:

- besedilo odloka;
- izračun skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- roki za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme;
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme;
- grafični izris obračunskih območij posameznih vrst komunalne opreme.

4. člen

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

1. Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

2. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača Mestni občini Ljubljana.
3. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.
4. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.
5. Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.
6. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.
7. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA

5. člen

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- ceste,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinovodno omrežje,
- vročevodno omrežje,
- druge javne površine.

(2) Prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme je razviden iz programa opremljanja.

6. člen

V programu opremljanja je obravnavana predvidena komunalna oprema že zgrajena in predana v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA

7. člen

Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka delu območja urejanja CO 5/2 – Plinarna. Obračunska območja za novo komunalno opremo so na vpogled v grafičnem izrisu programa opremljanja.

8. člen

(1) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

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

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

1. Skupni stroški nove komunalne opreme

9. člen

Skupni stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Skupni stroški za novo komunalno opremo
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	216.717,59
Vodovodno omrežje	45.209,70
Kanalizacijsko omrežje	157.085,57
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	55.905,77
Javne površine	0,00
Skupaj	474.918,63

2. Obračunski stroški nove komunalne opreme

10. člen

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za novo komunalno opremo
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	216.717,59
Vodovodno omrežje	45.209,70
Kanalizacijsko omrežje	157.085,57
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	55.905,77
Javne površine	0,00
Skupaj	474.918,63

(2) Obračunski stroški in skupni stroški nove komunalne opreme iz 9. člena tega odloka so enaki. Drugi viri financiranja niso predvideni.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

11. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	751.314,37
Vodovodno omrežje	201.445,34
Kanalizacijsko omrežje	100.246,33
Plinovodno omrežje	117.625,18
Vročevodno omrežje	137.558,71
Javne površine	193.241,48
Skupaj	1.501.431,41

4. Skupni obračunski stroški opremljanja

12. člen

(1) Vsota obračunskih stroškov iz 10. in 11. člena tega odloka so skupni obračunski stroški opremljanja, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

(2) Skupni obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Skupni obračunski stroški
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	968.031,96
Vodovodno omrežje	246.655,04
Kanalizacijsko omrežje	257.331,90
Plinovodno omrežje	117.625,18
Vročevodno omrežje	193.464,48
Javne površine	193.241,48
Skupaj (EUR)	1.976.350,04

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE

13. člen

Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme iz 10. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	Nova komunalna oprema (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	17,13	4,22
Vodovodno omrežje	3,57	0,88
Kanalizacijsko omrežje	12,41	5,62
Plinovodno omrežje	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	4,42	2,00
Javne površine	0,00	0,00
Skupaj (EUR/m²)	37,53	12,72

14. člen

Preračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 11. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	29,01	17,83
Vodovodno omrežje	7,27	4,84
Kanalizacijsko omrežje	4,94	4,16
Plinovodno omrežje	6,82	4,69
Vročevodno omrežje	11,27	4,84
Javne površine	11,08	7,72
Skupaj (EUR/m2)	70,39	44,08

15. člen

Preračun skupnih obračunskih stroškov opremljanja iz 12. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	Skupaj (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	46,14	22,05
Vodovodno omrežje	10,84	5,72
Kanalizacijsko omrežje	17,35	9,78
Plinovodno omrežje	6,82	4,69
Vročevodno omrežje	15,69	6,84
Javne površine	11,08	7,72
Skupaj (EUR/m2)	107,92	56,80

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

16. člen

- (1) Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine je 0,3:0,7.
- (2) Faktor dejavnosti za objekte C1, C2, C3, C4 in C5 je 1. Faktor dejavnosti za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, je 0,7, pri čemer je za površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje.
- (3) Olajšav za zavezance ni.

VII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

1. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

17. člen

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(2) Komunalni prispevek se odmeri ob priključevanju na komunalno opremo:

- za objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- za objekte, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, ob priključitvi na zahtevo zavezanca in po uradni dolžnosti.

2. Izračun komunalnega prispevka

18. člen

(1) Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme za posamezne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KPi = (A_{(parcela)} * Cpi * Dpi) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * Cti * Dti)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KPi..... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,

A_(parcela)..... površina parcele objekta,

Cpi..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Dpi..... delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

K_(dejavnosti)... faktor dejavnosti,

Cti..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

A_(tlorisna)..... neto tlorisna površina objekta,

Dti..... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

(2) Komunalni prispevek ob upoštevanju površine parcel in neto tlorisnih površin iz programa opremljanja je:

Objekt	Obračunski strošek za obstoječo kom. infrastrukturo (EUR)	Obračunski strošek za novo kom. infrastrukturo (EUR)	Skupaj obračunski strošek (EUR)
C1, C2 in C3	629.836,51	195.960,41	825.796,92
F3	679.990,34	215.506,64	895.496,98
C4 in C5	191.604,56	63.451,58	255.056,14
Skupaj	1.501.431,41	474.918,63	1.976.350,04

(3) V kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.

3. Pogodba o opremljanju

19. člen

(1) Gradnjo komunalne opreme iz tega programa opremljanja lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

(2) Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljana.

20. člen

(1) Za indeksiranje stroškov iz 13., 14. in 15. člena tega odloka 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«.

(2) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

21. člen

Stroški v odloku so navedeni v EUR z DDV.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

(1) Program opremljanja je na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami in na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

(2) Strokovne podlage za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz drugega odstavka 8. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

23. člen

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08- ZVO-1B), ki v prvem odstavku 74. člena določa, da se opremljanje zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, v tretjem odstavku 74. člena določa, da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom ter v 79. členu opredeljuje komunalni prispevek;
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), ki v 4. členu določa vsebino programa opremljanja, v 8. členu podlage za odmero komunalnega prispevka in v 17. členu, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka;
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), ki v 7. členu opredeljuje podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu opredeljuje, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana.

2. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je izdelan za izgradnjo komunalne opreme za del območja urejanja CO5/2 - Plinarna v Mestni občini Ljubljana, kjer je del obravnavanih objektov že zgrajenih. Objekti so stanovanjski in poslovni s spremljajočimi programi ter pripadajočo zunanjo ureditvijo vključno s komunalno, energetske in prometno infrastrukturo.

V obravnavanem območju so že zgrajeni stanovanjski objekti C1, C2 in C3. Na podlagi programa opremljanja se bo izvedla dokončna odmera komunalnega prispevka za objekte C1, C2 in C3 in poračun za že zgrajeno komunalno opremo.

Načrtovan je poslovni objekt F3, ki je že v fazi izdelave PGD dokumentacije. Stanovanjska objekta C4 in C5 sta na nivoju IDZ.



S programom opremljanja se določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine, in roke za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

S programom opremljanja se opredeli tudi roke in način opremljanja stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem.

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

3. POGLAVITNE REŠITVE

3.1 Podlage za izdelavo programa opremljanja

Prostorski akti

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08).

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja CO5/2 Plinarna, CO5/3 Zdravstveni dom in CO5/4 Vojašnica 4. julija (Metelkova) (Uradni list RS, št. 72/98, 41/02).

Projektna dokumentacija:

1. Lokacijska dokumentacija, komunalna ureditev območja CO 5/2 – Plinarna, izdelal LUZ d.d. Ljubljana, št. načrta 44489, 2003;
2. Lokacijska dokumentacija, komunalna ureditev območja CO 5/2 – Plinarna, izdelal LUZ d.d. Ljubljana, št. načrta 44489, 2003;
3. VN kabelski priključek za transformatorsko postajo TP CO 5/2, izdelal IPE d.o.o. Ljubljana, št. načrta 39-07/2002, 2002;
4. Načrt javne razsvetljave (mapa I), Območje urejanja CO 5/2 Plinarna, 1. faza, izdelal JRS d.d. Ljubljana, št. načrta 06-30-1727/1807, 2005;
5. Telekomunikacijski priključek, območje CO 5/2 – objekta C1 in C2, izdelal IPE d.o.o. Ljubljana, št. načrta 40-07/2002, 2002;
6. Transformatorska postaja TP CO 5/2, Območje urejanja CO 5/2, izdelal IPE d.o.o. Ljubljana, št. načrta 38-07/2002, 2002;
7. Arhitektura – transformatorska postaja (mapa št. 2), Območje CO 5, 1. faza objekta C1 in C2 ter pripadajoče kleti, izdelal EKO ART d.o.o. Ljubljana, št. načrta 1/02 VK, 2002;
8. Kanalizacija na območjih urejanja CO 5/2 in CO 5/3, izdelal KONO B d.o.o. Ljubljana, št. načrta 788/02, 2002;
9. Vodovod na območjih urejanja CO 5/2, CO 5/3, Javno vodovodno omrežje, izdelal KONO B, d.o.o. Ljubljana, št. načrta 787/02, 2002;
10. Semaforizacija križišč (mapa I), Križišči Kotnikove in Metelkove ulice z Masarykovo ulico, izdelal JRS d.d. Ljubljana, št. načrta 01-30-1703/1776, 2003;
11. Vročevodno omrežje in toplotne postaje za objekta C1 in C2, izdelala Energetika Ljubljana, št. načrta 33/C-2281, 2282/40523, 2002;
12. Priključni vročevod in toplotna postaja za objekt C3, izdelala Energetika Ljubljana, št. načrta 33/C-2279/40609, 2003;
13. Vključitev TP v območju CO 5/2, objekt C1 na Masarykovi v elektroenergetsko omrežje – gradbeni del, izdelala ELEA iC, št. načrta 1328/02, 2002;

14. Določitev gradbenih parcel za CO 5/2, izdelal LUZ, d.d. Ljubljana, 2004;
15. Ureditev območja CO 5/2, 1. faza, izdelal TEGA INVEST, št. narta C-195/07-2002, 2002;
16. Ureditev območja CO 5/2, 2. faza, izdelal TEGA INVEST, št. načrta C-262/06-2003, 2003.

Drugi viri

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

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje Mestne občine Ljubljana, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, februar 2007.

3.2 PODATKI O NAČRTOVANIH OBJEKTIH IN PARCELAH

Načrtovani objekti so v programu opremljanja obravnavani v treh sklopih in sicer: že zgrajeni objekti C1, C2 in C3, načrtovan poslovni objekt F3 in načrtovana manjša stanovanjska objekta C4 in C5. Podatki o neto tlorisnih površinah in parcelah so v naslednji preglednici:

Objekt	Parcela (m ²)	Neto tlorisne površine nad terenom (m ²)	Neto tlorisne površine pod terenom (m ²)
C1, C2 in C3	5.064,00	10.878,45	16.859,11
F3	5.270,00	11.087,00	11.164,00
C4 in C5	2.319,00	2.680,90	5.395,00
Skupaj	12.653,00	24.646,35	33.418,11

3.3 NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA

V programu opremljanja so upoštevane investicije v komunalno opremo, ki so bile že izvedene v sklopu izgradnje objektov C1, C2 in C3. Druge novogradnje komunalne opreme za izgradnjo preostalih objektov F3, C4 in C5 v obravnavanem območju niso potrebne. Na severni strani območja je ureditev Masarykove ceste s pripadajočo komunalno opremo v celoti zajeta v Programu opremljanja Potniški center Ljubljana (Uradni list RS, 107/06).

Promet

Program opremljanja zajema ureditev dela Kotnikove ceste od Križišča z Masarykovo cesto in ureditev javne povezovalne poti med Resljevo in Kotnikovo cesto. Vse ureditve prometnih površin zajemajo tudi izgradnjo javne razsvetljave. Vse ureditve so bile izvedene ob gradnji objektov C1, C2 in C3.

Vodovod

Program opremljanja zajema nov javni vodovod v povezovalni poti med Resljevo in Kotnikovo cesto v dolžini ca150m. Vodovod je bil zgrajen v letu 2003.

Kanalizacija

Program opremljanja zajema novo javno kanalizacijo v povezovalni poti med Resljevo in Kotnikovo cesto v dolžini ca140m. Kanalizacija je bila zgrajena v letu 2003.

Vročevod

V programu opremljanja je upoštevan glavni vročevod iz Resljeve ceste do območja objekta C3, ki bo služil tudi napajanju objektov C4 in C5. Preostali objekti se preko priključnih vročevodov priključujejo na obstoječe vročevodno omrežje. Vročevodno omrežje je že zgrajeno, objekti C1, C2 in C3 so že priključeni na vročevodno omrežje.

4. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME

Vsa nova komunalna oprema na območju je sekundarnega značaja. Stroški investicije v cestno omrežje, kanalizacijo, vodovod in vročevod, ki so prikazani v tem programu opremljanja, temeljijo na računovodskih podatkih izvedenih investicij gradnje in opreme oziroma na predračunskih vrednostih.

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI in OBRAČUNSKI STROŠKI EUR
1	2	5	6	7,00	8 = 6 x 7

SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA*

	Ureditev Kotnikove ceste od križišča z Masarykovo cesto	m2	2.092	26	55.123,56
	Ureditev javne razsvetljave na Resljevi, povezovalni poti do Kotnikove in Kotnikovi ulici	m1	395	176	69.689,88
	Ureditev povezovalne poti	m2	1.229	30	36.701,56
11	stroški gradnje in opreme				161.515,00
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		11.306,05
	organizacija izvedbe del		4,5%		7.776,95
	SKUPAJ				180.597,99
	SKUPAJ Z DDV				216.717,59

2 VODOVODNO OMREŽJE*

	Vodovod v povezovalni poti	m	147	229,21	33.693,83
21	stroški gradnje in opreme				33.693,83
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		2.358,57
	organizacija izvedbe del		4,5%		1.622,36
	SKUPAJ				37.674,75
	SKUPAJ Z DDV				45.209,70

3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE*

	Kanalizacija v povezovalni poti	m	138	848,35	117.072,52
31	stroški gradnje in opreme				117.072,52
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		8.195,08
	organizacija izvedbe del		4,5%		5.637,04
	SKUPAJ				130.904,64
	SKUPAJ Z DDV				157.085,57

4 VROČEVODNO OMREŽJE*

	Glavni vročevod iz Resljeve do območja objekta C3, ki bo služil tudi napajanju objektov C4 in C5	m	53	786	41.665,38
41	stroški gradnje in opreme				41.665,38
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		2.916,58
	organizacija izvedbe del		4,5%		2.006,19
	SKUPAJ				46.588,14
	SKUPAJ Z DDV				55.905,77

* stroški so določeni na podlagi računovodskih podatkov dejansko izvedenih investicij gradnje in opreme, podatki so v prilogi programa opremljanja

	SKUPAJ Z DDV	55.905,77
--	---------------------	------------------

** stroški so določeni na podlagi računovodskih podatkov dejansko izvedenih investicij gradnje in opreme*

	REKAPITULACIJA	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)
1	Ceste in javna razsvetljava	216.717,59
2	Vodovodno omrežje	45.209,70
3	Kanalizacijsko omrežje	157.085,57
4	Vročevodno omrežje	55.905,77
	SKUPAJ	474.918,63

4.1 Obračunski stroški investicije in drugi viri financiranja

Obračunski stroški investicije so enaki skupnim stroškom investicije, drugi viri financiranja niso predvideni.

4.2 Roki za izgradnjo ali rekonstrukcijo komunalne opreme

Skladno s 7. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) se v programu opremljanja opredelijo tudi novogradnje. Vsa obravnavana nova komunalna oprema je bila ob gradnji objektov C1, C2 in C3 že zgrajena.

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih ter preračun obračunskih stroškov na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

5.1 Obračunska območja

Obračunska območja za novo komunalno opremo

Obračunska območja za vso načrtovano komunalno opremo obsegajo del območja CO5/2, na katerem se nahajajo gradbene parcele objektov C1, C2, C3, C4 in C5 ter F3.

Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

Načrtovani objekti se priključujejo tudi na obstoječe cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in vročevodno omrežje ter javne površine, zato so mu določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa naštetá omrežja komunalne opreme. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni na podlagi primerjave obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in izhodiščnih obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (določenih na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo oziroma na podlagi osnutka Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Mestne občine Ljubljana). Izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo je prikazan v programu opremljanja.

5.1.1. Obračunski stroški za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	Skupni obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR z DDV)
Ceste in javna razsvetljava	216.717,59
Vodovodno omrežje	45.209,70
Kanalizacijsko omrežje	157.085,57
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	55.905,77
Javne površine	0,00
Skupaj	474.918,63

5.1.2. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

Komunalna oprema	Obračunski stroški za obstoječo primarno kom. opremo (EUR z DDV)	Obračunski stroški za obstoječo sekundarno kom. opremo (EUR z DDV)	Skupaj obračunski stroški (EUR z DDV)
Ceste in javna razsvetljava	548.504,19	202.810,18	751.314,37
Vodovodno omrežje	157.853,16	43.592,18	201.445,34
Kanalizacijsko omrežje	100.246,33	0,00	100.246,33
Plinovodno omrežje	87.456,09	30.169,09	117.625,18
Vročevodno omrežje	137.558,71	0,00	137.558,71
Javne površine	110.752,99	82.488,49	193.241,48
Skupaj	1.142.371,47	359.059,94	1.501.431,41

5.1.3. Obračunski stroški

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo. Obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Komunalna oprema	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR z DDV)	Obračunski stroški za obstoječo kom. opremo (EUR z DDV)	Skupaj obračunski stroški (EUR z DDV)
Ceste in javna razsvetljava	216.717,58	751.314,37	968.031,96
Vodovodno omrežje	45.209,70	201.445,34	246.655,04
Kanalizacijsko omrežje	157.085,57	100.246,33	257.331,90
Plinovodno omrežje	0,00	117.625,18	117.625,18
Vročevodno omrežje	55.905,77	137.558,71	193.464,48
Javne površine	0,00	193.241,48	193.241,48
Skupaj	474.918,63	1.501.431,41	1.976.350,04

5.2 Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

Delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je 0,3. Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,7.

Faktor dejavnosti – (K dejavnost)

Faktor dejavnosti je 1 za objekte C1, C2, C3, C4 in C5. Za objekt F3 je faktor dejavnosti 1,3 (pretežno poslovni objekt).

Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za zavezance niso predvidene.

5.3 Preračun na enoto mere

Skupni obračunski stroški na enoto parcele (Cpi) in neto tlorisno površino objekta (Cti). Vsi stroški so v EUR z DDV preračunani na m².

Komunalna oprema	Nova komunalna oprema		Obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	17,13	4,22	29,01	17,83	46,14	22,05
Vodovodno omrežje	3,57	0,88	7,27	4,84	10,84	5,72
Kanalizacijsko omrežje	12,41	5,62	4,94	4,16	17,35	9,78
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	6,82	4,69	6,82	4,69
Vročevodno omrežje	4,42	2,00	11,27	4,84	15,69	6,84
Javne površine	0,00	0,00	11,08	7,72	11,08	7,72
Skupaj	37,53	12,72	70,39	44,08	107,92	56,80

6. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi pa občina obvesti tudi upravno enoto.

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti.

6.2 Pogodba o opremljanju

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in MOL dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

MOL lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne MOL.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo.

6.3 Indeksiranje stroškov opremljanja

Za indeksiranje stroškov stroški opremljanja kvadratnega metra parcele ($Cp(ij)$) in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ($Ct(ij)$) 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«.

Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

6.4 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme za posamezne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KPi = (A(\text{parcels}) \cdot Cpi \cdot Dp) + (K(\text{dejavnost}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot Cti \cdot Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KPi	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,
A(parcela)	površina parcele objekta,
Cpi	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti,
Cti	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
A(tlorisna)	neto tlorisna površina objekta
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Objekt	Obračunski strošek za obstoječo kom. infrastrukturo (EUR z DDV)	Obračunski strošek za novo kom. infrastrukturo (EUR z DDV)	Skupaj obračunski strošek (EUR z DDV)
C1, C2 in C3	629.836,51	195.960,41	825.796,92
F3	679.990,34	215.506,64	895.496,98
C4 in C5	191.604,56	63.451,58	255.056,14
Skupaj	1.501.431,41	474.918,63	1.976.350,04

6.5 Povečanje ali zmanjšanje skupnih obračunskih stroškov zaradi povečanja ali zmanjšanja parcele in/ali neto tlorisnih površin

V kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.

7. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti poravnani strošek za že zgrajeno komunalno opremo v vrednosti 474.918,63 EUR, poleg tega pa bo MOL pridobila še 1.501.431,41 EUR kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko porabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

8. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Program opremljanja je izdelan za izgradnjo komunalne opreme za del območja urejanja CO5/2 - Plinarna v Mestni občini Ljubljana, kjer je del obravnavanih objektov že zgrajenih. Objekti so stanovanjski in poslovni s spremljajočimi programi ter pripadajočo zunanjo ureditvijo

vkjučno s komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo, ki se ureja z obstoječim Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja CO5/2 Plinarna, CO5/3 Zdravstveni dom in CO5/4 Vojašnica 4. julija (Metelkova) (Uradni list RS, št. 72/98, 41/02), ki ne vsebuje programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Za potrebe priključevanja predvidenih objektov na komunalno infrastrukturo je potrebno zgraditi novo komunalno infrastrukturo, zato je bil za gradnjo te komunalne opreme izdelan program opremljanja, ki je tudi osnova za določitev in odmero komunalnega prispevka.

Brez sprejeta programa opremljanja, investitorju ni mogoče odmeriti komunalni prispevek. Prav tako se ni mogoče dogovoriti o medsebojnih obveznostih glede izgradnje nove komunalne infrastrukture in njenega prenosa v last MOL.

Zaradi že izdelane PGD dokumentacije investitorjev se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč predlaga za sprejem po hitrem postopku.

Pripravila:
Katja Osolin, univ.dipl.inž.arh.

Načelnica
Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša TURŠIČ, univ.dipl.inž.arh.

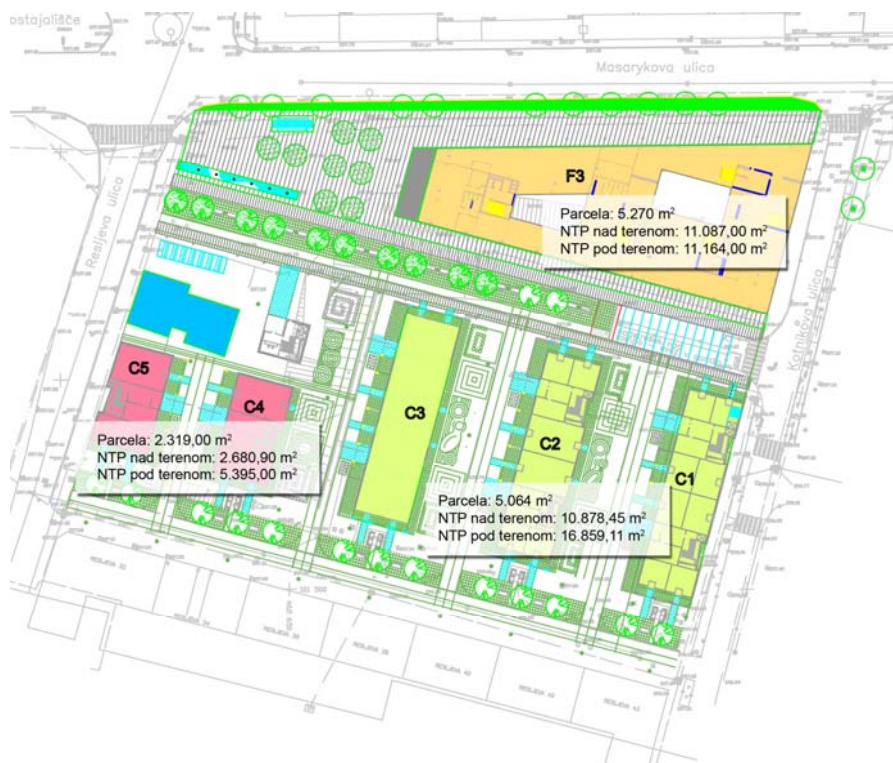
PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO CO 5/2 PLINARNA
(povzetek osnutka)

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v mestnem središču (Uradni list SRS, št. 13/88 in Uradni list RS, št. 21/90, 16/91, 35/92, 15/93, 61/94, 34/96, 22/98, 68/99, 77/02, 69/03, 19/07, 95/07, 57/08, 98/08); Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja CO5/2 Plinarna, CO5/3 Zdravstveni dom in CO5/4 Vojašnica 4. julija (Metelkova) (Uradni list RS, št. 72/98, 41/02)

Strokovne podlage: Projektna dokumentacija

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:



INVESTICIJA V NOVO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	Skupaj (EUR z DDV)
Ceste in javna razsvetljava	216.717,58
Vodovodno omrežje	45.209,70
Kanalizacijsko omrežje	157.085,57
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	55.905,77
Javne površine	0,00
Skupaj	474.918,63

KOMUNALNI PRISPEVEK	Obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR z DDV)	Obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR z DDV)	Skupaj komunalni prispevek (EUR z DDV)
Območje CO 5/2 Plinarna	474.918,63	1.501.431,39	1.976.350,02

Finančne posledice sprejema odloka	(EUR z DDV)
Komunalni prispevek	1.976.350,02
Skupni stroški nove komunalne opreme	474.918,63
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	1.501.431,39

