



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 350-387/2008-2
Datum: 23. 2. 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
gradnjo stanovanjskega naselja Hiše Stožice v ureditvenem
območju BS 4/5 Tomačevo – morfološka enota 2A/7 – del 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 o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskega naselja Hiše Stožice v ureditvenem območju BS 4/5 Tomačevo – morfološka enota 2A/7 – del, sprejme po hitrem postopku.

2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskega naselja Hiše Stožice v ureditvenem območju BS 4/5 Tomačevo – morfološka enota 2A/7 – del.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Prilogi:
- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek
- mnenje o gradnji

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 GRADNJO STANOVANJSKEGA
NASELJA HIŠE STOŽICE V TOMAČEVEM**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskega naselja Hiše Stožice v ureditvenem območju BS 4/5 Tomačevo – morfološka enota 2A/7 – del (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 6741.

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 zavezanka 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 in javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinovodno omrežje,
- druge javne površine.

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

6. člen

V primeru gradnje komunalne opreme po pogodbi o opremljanju je rok za gradnjo leto 2009, sicer bo rok za gradnjo komunalne opreme določen v Načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA

7. člen

Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka delu morfološke enote 2A/7 v območju urejanja BS 4/5 – Tomačevo in obsegajo parcele načrtovanih objektov na zemljiških parcelah s parc. št. 2389/1, 2389/8, 2240/11 ter 2237/7, vse v k.o. Stožice. 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 13. 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 gradnje nove komunalne opreme

9. člen

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

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	437.449,12
Vodovodno omrežje	91.241,04
Kanalizacijsko omrežje	95.266,38
Plinovodno omrežje	34.886,28
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	10.207,56
Skupaj	669.050,38

2. Obračunski stroški za novo komunalno opremo

10. člen

Drugih virov financiranja ni, zato so obračunski stroški za novo komunalno opremo enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme iz 9. člena tega odloka.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

11. člen

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

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	67.640,86
Vodovodno omrežje	19.598,27
Kanalizacijsko omrežje	22.174,65
Plinovodno omrežje	19.498,77
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	41.643,70
Skupaj	170.556,25

4. Obračunski stroški komunalne opreme

12. člen

(1) Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo iz 10. člena tega odloka in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 11. člena tega odloka.

(2) Obračunski stroški komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	505.089,98
Vodovodno omrežje	110.839,31
Kanalizacijsko omrežje	117.441,03
Plinovodno omrežje	54.385,05
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	51.851,26
Skupaj	839.606,63

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

13. člen

Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo iz 10. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	C_{pi} (EUR/m ²)	C_{ti} (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	72,32	96,33
Vodovodno omrežje	15,08	20,09
Kanalizacijsko omrežje	15,75	20,98
Plinovodno omrežje	5,77	7,68
Vročevodno omrežje	0,00	0,00
Javne površine	1,69	2,25
Skupaj	110,61	147,33

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	C_{pi} (EUR/m ²)	C_{ti} (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	11,18	14,90
Vodovodno omrežje	3,24	4,32
Kanalizacijsko omrežje	3,67	4,88
Plinovodno omrežje	3,22	4,29
Vročevodno omrežje	0,00	0,00
Javne površine	6,88	9,17
Skupaj	28,19	37,56

15. člen

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

Komunalna oprema	C_{pi} (EUR/m ²)	C_{ti} (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	83,50	111,23
Vodovodno omrežje	18,32	24,41
Kanalizacijsko omrežje	19,41	25,86
Plinovodno omrežje	8,99	11,98
Vročevodno omrežje	0,00	0,00
Javne površine	8,57	11,42
Skupaj	138,79	184,90

VI. 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 je 1.

(3) Olajšav za zavezance ni.

(4) Parcele in neto tlorisne površine, upoštevane pri določitvi stroškov za obstoječo komunalno opremo in za preračun obračunskih stroškov na enoto mere, so:

oznaka parcele	površina parcele (m ²)	NTP objekta (m ²)
parcela 1	177,27	141,91
parcela 2	179,01	141,91
parcela 3	178,17	141,91
parcela 4	176,41	141,91
parcela 5	176,30	141,91
parcela 6	177,95	141,91
parcela 7	180,38	141,91
parcela 8	192,15	141,91
parcela 9	190,12	141,91
parcela 10	187,37	141,91
parcela 11	185,63	141,91

parcela 12	203,04	141,91
parcela 13	182,76	141,91
parcela 14	166,64	141,91
parcela 15	163,52	141,91
parcela 16	177,31	141,91
parcela 17	187,32	141,91
parcela 18	187,82	141,91
parcela 19	188,49	141,91
parcela 20	189,65	141,91
parcela 21	190,33	141,91
parcela 22	191,95	141,91
parcela 23	308,70	141,91
parcela 24	206,04	141,91
parcela 25	190,62	141,91
parcela 26	234,60	141,91
parcela 27	181,83	141,91
parcela 28	182,12	141,91
parcela 29	181,87	141,91
parcela 30	182,02	141,91
parcela 31	181,84	141,91
parcela 32	169,87	141,91
SKUPAJ	6.049,10	4.541,12

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:

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

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.

(2) 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.

19. člen

(1) Za indeksiranje stroškov iz 13., 14. in 15. člen 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.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Stroški v odloku so navedeni v EUR z DDV.

21. 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 8. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

22. člen

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

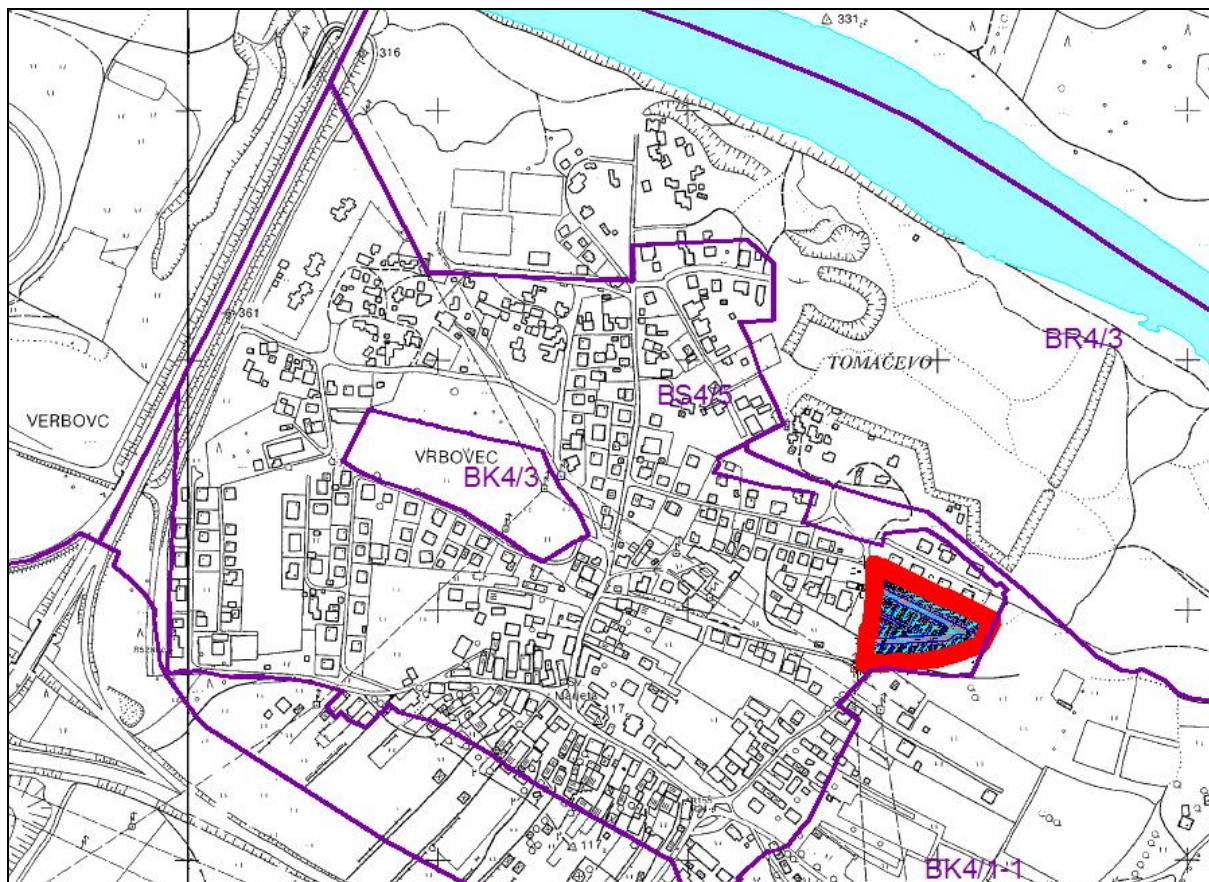
OBRAZLOŽITEV

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 stavbnih zemljišč je izdelan za izgradnjo komunalne opreme za stanovanjsko naselje Hiše Stožice v Tomačevem v Ljubljani. Obravnavano območje se nahaja v območju urejanja BS 4/5 - Tomačevo, v morfološki enoti 2A/7 (parcele s parc. št. 2389/1, 2389/8, 2240/11 ter 2237/7, vse v k.o. Stožice).



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 plansko celoto B4 Stožice-Tomačevo (Ur. list SRS, št. 27/87, 15/89 in Ur. list RS, št. 27/92, 49/95, 63/99).

Projektna dokumentacija

PGD projekt: Hiše Stožice, št. projekta 16/07, izdelovalca FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, november 2008:

- Vodilna mapa, št. projekta 16/07, izdelovalca FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, november 2008.

PGD projekt: Hiše Stožice – Cestna in komunalna infrastruktura, št. projekta 24/08, izdelovalca FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, november 2008:

- Vodilna mapa št. projekta 24/08, izdelovalca FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, november 2008;
- Načrt cestnega in kanalizacijskega omrežja, št. načrta 34/07 – 1, izdelovalca IPTI d.o.o., Ulica Vala Bratina, Maribor, avgust 2008;
- Načrt zunanjih vodov vodovoda in plinovoda, št. načrta št. F-31/08, izdelovalca FIMA, d.o.o, Šentjanž pri Dravogradu, avgust 2008;
- Načrt NN priključka, št. načrta 091/08-NN, izdelovalca ELEKTRO PROJEKT Sebastijan Zelko s.p., Petrovče, avgust 2008;

Načrt telekomunikacij, št. načrta 2307873, izdelovalca DEKATEL d.o.o., Ljubljana, avgust 2008.

Drugi viri

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

Osnutek odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Mestne občine Ljubljana, sprejet na 29. seja Mestne občine Ljubljana, 19.5. 2006.

3.2 PODATKI O NAČRTOVANIH OBJEKTIH IN PARCELAH

NAČRTOVANI OBJEKTI

Načrtovana je gradnja stanovanjske soseske z 32 stanovanjskimi objekti tlorisnih gabaritov 10,0 m x 6,45 m in etažnosti P + N + M z neto tlorisno površino 141.97 m².

PARCELE IN NETO TLORISNE POVRŠINE

Površine parcel in neto tlorisne površine načrtovanih objektov so povzete iz PGD projekta Hiše Stožice, ki ga je v novembru 2008 izdelalo podjetje FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, pod št. projekta 16/07.

oznaka parcele	površina parcele (m ²)	oznaka objekta	NTP objekta (m ²)
parcela 1	177,27	hiša 1	141,91
parcela 2	179,01	hiša 2	141,91
parcela 3	178,17	hiša 3	141,91
parcela 4	176,41	hiša 4	141,91
parcela 5	176,30	hiša 5	141,91
parcela 6	177,95	hiša 6	141,91
parcela 7	180,38	hiša 7	141,91
parcela 8	192,15	hiša 8	141,91
parcela 9	190,12	hiša 9	141,91
parcela 10	187,37	hiša 10	141,91
parcela 11	185,63	hiša 11	141,91
parcela 12	203,04	hiša 12	141,91
parcela 13	182,76	hiša 13	141,91
parcela 14	166,64	hiša 14	141,91
parcela 15	163,52	hiša 15	141,91
parcela 16	177,31	hiša 16	141,91
parcela 17	187,32	hiša 17	141,91
parcela 18	187,82	hiša 18	141,91
parcela 19	188,49	hiša 19	141,91
parcela 20	189,65	hiša 20	141,91
parcela 21	190,33	hiša 21	141,91
parcela 22	191,95	hiša 22	141,91
parcela 23	308,70	hiša 23	141,91
parcela 24	206,04	hiša 24	141,91
parcela 25	190,62	hiša 25	141,91
parcela 26	234,60	hiša 26	141,91
parcela 27	181,83	hiša 27	141,91
parcela 28	182,12	hiša 28	141,91
parcela 29	181,87	hiša 29	141,91
parcela 30	182,02	hiša 30	141,91
parcela 31	181,84	hiša 31	141,91
parcela 32	169,87	hiša 32	141,91
SKUPAJ	6.049,10		4.541,12

3.3 NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA

CESTE:

- gradnja dovozne ceste znotraj naselja z navezavo na obstoječo cesto V Dolini, vključno z ureditvijo in razširitvijo odseka ceste V dolino na odseku ob načrtovanem naselju. Med obema priključkoma načrtovane dovozne ceste v sosesko bo dograjen hodnik za pešce;
- javna razsvetljava po novi dovozni cesti znotraj naselja.

VODOVOD:

- gradnja vodovoda po novi dovozni cesti znotraj naselja z navezavo na obstoječi vodovod po cesti V dolini.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE:

- gradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu po novi dovozni cesti znotraj naselja z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje po cesti V dolini.

PLINOVOD:

- gradnja plinovoda po dovozni cesti znotraj naselja z navezavo na obstoječa plinovoda severozahodno in jugozahodno od obravnavnega območja.

JAVNE POVRŠINE:

- ureditev površine za ekološki otok lociran na križišču severnega in južnega kraka nove dovozne ceste znotraj naselja.

SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME**SKUPNI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME**

Vsa načrtovana komunalna oprema na obravnavanem območju je sekundarnega značaja. Stroški za gradnjo nove komunalne opreme so povzeti iz načrtov posamezne komunalne in prometne infrastrukture iz PGD projekta Hiše Stožice – Cestna in komunalna infrastruktura, izdelovalca FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, št. projekta 24/08, november 2008.

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enoto EUR z DDV	skupni stroški EUR z DDV
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7
SKUPNI STROŠKI ZA GRADNJO S KOMUNALNE OPREME					

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

	gradnja nove ceste znotraj naselja z navezavo na cesto v Dolini in ureditev (razširitev) ceste V dolini	m2	1.587	83,93	133.200,00
	javna razsvetljava	m	225	98,40	22.140,00
11	stroški gradnje in opreme				155.340,00
	projektna dokumentacija	7%			10.873,80
	odkup zemljišča za ureditev ceste	m2	1.402	180,00	252.397,80
	skupaj strošek zemljišč				252.397,80
	organizacija izvedbe del	4,5%			18.837,52
	SKUPNI STROŠKI				437.449,12

2	VODOVODNO OMREŽJE				
	vodovodno omrežje DN 150	m	178	458,43	81.600,00
21	stroški gradnje in opreme				81.600,00
	projektna dokumentacija	7%			5.712,00
	služnost	m		0,00	0,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			3.929,04
	SKUPNI STROŠKI				91.241,04

3	KANALIZACIJSKO OMREŽJE				
	Kanalizacijsko omrežje za odpadno padavinsko vodo	m	184		85.200,00
	Kanalizacijsko omrežje za odpadno komunalno vodo		208		
31	stroški gradnje in opreme				85.200,00
	projektna dokumentacija	7%			5.964,00
	služnost	m			0,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			4.102,38
	SKUPNI STROŠKI				95.266,38

4	PLINOVODNO OMREŽJE				
	plinovodno omrežje PEHD 110	m	220	141,82	31.200,00
41	stroški gradnje in opreme				31.200,00
	projektna in dokumentacija	7%			2.184,00
	služnost				
	organizacija izvedbe del	4,5%			1.502,28
	SKUPNI STROŠKI				34.886,28

6	JAVNE POVRŠINE				
	ureditev površine za ekološki otok	m2	40	60,00	2.400,00
61	stroški gradnje in opreme				2.400,00
	projektna dokumentacija	7%			168,00
	odkup zemljišč za ureditev ekološkega otoka	m2	40	180,00	7.200,00
	skupaj strošek zemljišč				7.200,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			439,56
	SKUPNI STROŠKI				10.207,56
SKUPAJ STROŠKI ZA GRADNJO KOMUNALNE OPREME (EUR Z DDV)					669.050,38

Rekapitulacija stroškov gradnje komunalne opreme

Komunalna oprema	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	437.449,12
Vodovodno omrežje	91.241,04
Kanalizacijsko omrežje	95.266,38
Plinovodno omrežje	34.886,28
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	10.207,56
Skupaj	669.050,38

OBRAČUNSKI STROŠKI ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **669.050,38 EUR**. Drugi viri financiranja niso predvideni.

ROKI ZA IZGRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO KOMUNALNE OPREME

Skladno s 7. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) so v programu opremljanja opredeljeni roki za naslednje aktivnosti:

AKTIVNOST	Predvideni datum začetka	Predvideni datum dokončanja
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah za gradnjo komunalne opreme	maj/junij 2007	maj/junij 2007
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije za gradnjo komunalne opreme	november/december 2008	november/december 2008
gradnja komunalne opreme	januar 2009	november 2009
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	november/december 2009	november/december 2009

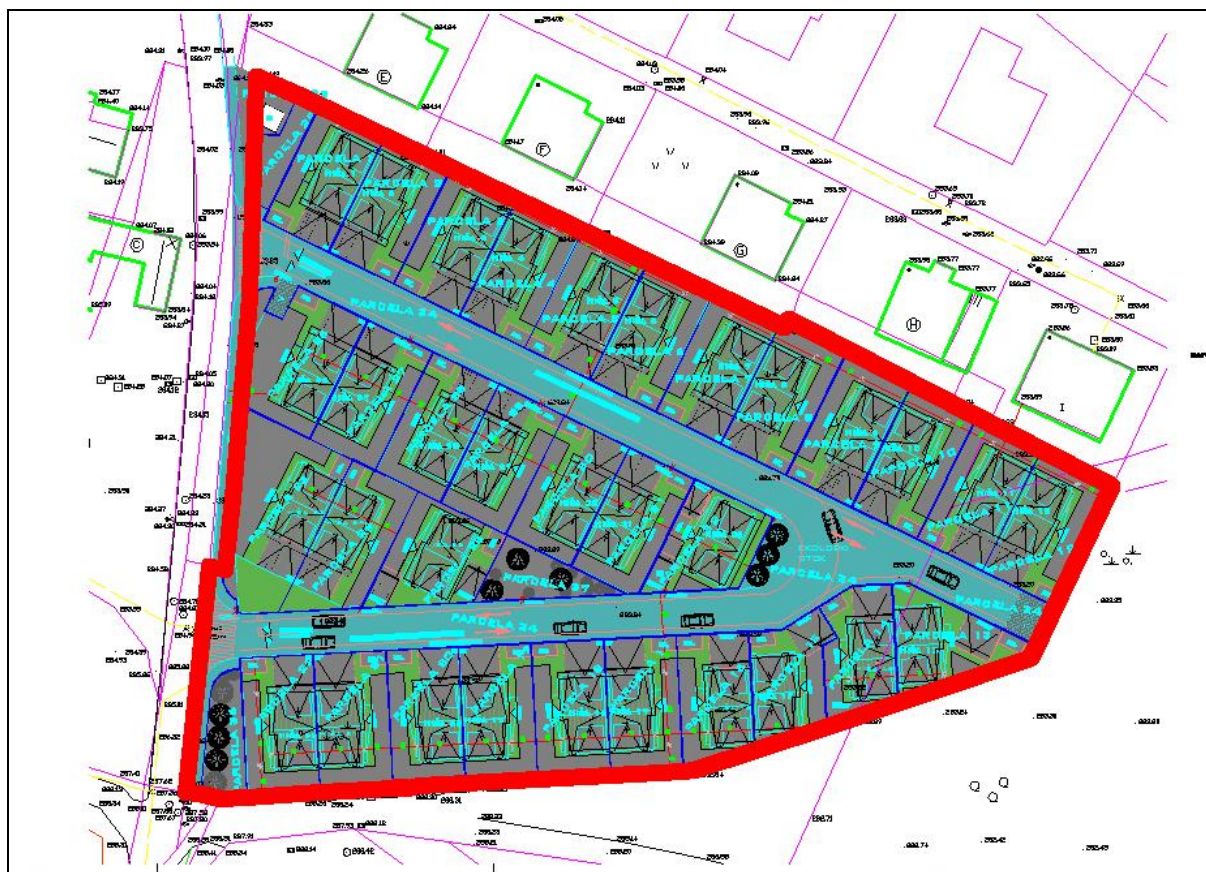
4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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 novo komunalno opremo so enaka delu morfološke enote 2A/7 v območju urejanja BS 4/5 – Tomačevo in obsegajo parcele načrtovanih objektov na zemljiških parcelah s parc. št. 2389/1, 2389/8, 2240/11 ter 2237/7, vse v k.o. Stožice.



Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 13. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo 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.

5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance. Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški za novo komunalno opremo

	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	437.449,12
Vodovodno omrežje	91.241,04
Kanalizacijsko omrežje	95.266,38
Plinovodno omrežje	34.886,28
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	10.207,56
Skupaj	669.050,38

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

Načrtovani objekti se priključujejo tudi na obstoječe cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje in 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.

	Obračunski stroški za obstoječo kom. opremo (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	67.640,86
Vodovodno omrežje	19.598,27
Kanalizacijsko omrežje	22.174,65
Plinovodno omrežje	19.498,77
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	41.643,70
Skupaj	170.556,24

Obračunski stroški komunalne opreme

	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za obstoječo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	437.449,12	67.640,86	505.089,98
Vodovodno omrežje	91.241,04	19.598,27	110.839,31
Kanalizacijsko omrežje	95.266,38	22.174,65	117.441,03
Plinovodno omrežje	34.886,28	19.498,77	54.385,05
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	10.207,56	41.643,70	51.851,26
Skupaj	669.050,38	170.556,25	839.606,63

5.3 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.

Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za zavezance niso predvidene.

5.4 PRERAČUN NA ENOTO MERE

Obračunski stroški komunalne opreme preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine v EUR/m² so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	C _{pi} (EUR/m ²)	C _{ti} (EUR/m ²)	C _{pi} (EUR/m ²)	C _{ti} (EUR/m ²)	C _{pi} (EUR/m ²)	C _{ti} (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	72,32	96,33	11,18	14,90	83,50	111,23
Vodovodno omrežje	15,08	20,09	3,24	4,32	18,32	24,41
Kanalizacijsko omrežje	15,75	20,98	3,67	4,88	19,41	25,86
Plinovodno omrežje	5,77	7,68	3,22	4,29	8,99	11,98
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Javne površine	1,69	2,25	6,88	9,17	8,57	11,42
Skupaj	110,60	147,33	28,19	37,56	138,79	184,90

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. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

6.2 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Za indeksiranje stroškov 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.

6.3 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

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.

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo (**669.050,38 EUR**) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (**170.556,25 EUR**) in znaša **839.606,63 EUR**.

7. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **669.050,38 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **170.556,25 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

V primeru, da bo skladno s pogodbo o opremljanju na podlagi tretjega odstavka 78. člena ZPNačrt investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	v EUR
Komunalni prispevek	839.606,63
Skupni stroški nove komunalne opreme	669.050,38
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	170.556,25

8. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Predmetni odlok je bil predviden za obravnavo na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana dne 26.1.2009, vendar je Odbor za urejanje prostora in urbanizem je na svoji 24. seji dne 19. januarja 2009, kot pristojno delovno telo, sprejel sklep, da je potrebno ugotoviti skladnost z veljavnim urbanističnim predpisom Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za plansko celoto B4 Stožice – Tomačevo, ki velja za območje urejanja BS 4/5 Tomačevo – morfološka enota 2A/7. Naknadno smo pridobili mnenje o gradnji na obravnavanem ureditvenem območju, iz katerega izhaja, da je predlagana gradnja ustrezna.

Stanovanjsko naselje Hiše Stožice se bo gradilo v ureditvenem območju BS 4/5 Tomačevo, v delu morfološke enote 2A/7, ki se ureja z obstoječim Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B4 Stožice-Tomačevo (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92, 49/95, 63/99), ki ne vsebuje programa opremljanja stavbnih zemljišč. Za potrebe priključevanja predvidenega stanovanjskega naselja 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 sprejetega 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. Da bi investitorju omogočili pravočasno pridobiti gradbeno dovoljenje in pričeti ter dokončati gradnjo objektov v predvidenih rokih predlagamo, da Mestni svet MOL v skladu s prvo alinejo tretjega odstavka 122. člena Poslovnika MOL obravnava predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskega naselja Hiše Stožice v ureditvenem območju BS 4/5 Tomačevo - morfološka enota 2A/7- del po hitrem postopku. S tem bi preprečili morebitno izdajo gradbenega dovoljenja brez predhodno poravnanih obveznosti ali morebitne posledice zaradi prekoračitve predvidenega roka predaje stanovanj kupcem. Poleg tega bi MOL s plačanim delom komunalnega prispevka že v prvi četrtini naslednjega leta pridobila sredstva, ki bi jih lahko uporabila za nove investicije v komunalno infrastrukturo.

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

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STANOVANJSKEGA NASELJA
HIŠE STOŽICE V UREDITVENEM OBMOČJU BS 4/5 TOMAČEVO – MORFOLOŠKA ENOTA 2A/7 –
DEL**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B4 Stožice-Tomačevo (Ur. list SRS, št. 27/87, 15/89 in Ur. list RS, št. 27/92, 49/95, 63/99).

Projektna dokumentacija:

PGD projekt: Hiše Stožice, št. projekta 16/07, izdelovalca FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, november 2008,

PGD projekt: Hiše Stožice – Cestna in komunalna infrastruktura, št. projekta 24/08, izdelovalca FIN ARS, d.o.o, Zagorje ob Savi, november 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	437.449,12
Vodovodno omrežje	91.241,04
Kanalizacijsko omrežje	95.266,38
Plinovodno omrežje	34.886,28
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	10.207,56
Skupaj	669.050,38

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema v EUR	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema v EUR	skupaj komunalni prispevek v EUR
Območje OPPN	669.050,38	170.556,24	839.606,63

Finančne posledice sprejema odloka:	v EUR
Komunalni prispevek	839.606,63
Skupni stroški nove komunalne opreme	669.050,38
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	170.556,24



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestna uprava

ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska 28, P.p. 25
1001 Ljubljana

☎

01-3061505

☎

01-3061557

✉

urbanizem@ljubljana.si

🌐

www.ljubljana.si

Številka: 350-387/2008-3 ✓
Datum: 9. 2. 2009

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

Zadeva: Mnenje o gradnji 32 stanovanjskih enot v Tomačevem (investitor Rudis, d.d.)

Spoštovani,

Na naš Oddelek ste naslovili prošnjo za mnenje o predlagani gradnji 32 stanovanjskih enot na Dajnkovi ulici v Tomačevem (ureditvena enota BS 4/5 Tomačevo, morfološka enota 2A/7). Četrtna skupnost Črnuče se je namreč obmila na Vas s predlogom naj se še enkrat preveri ustreznost načrtovanih objektov in skladnost predmetne gradnje z veljavnimi prostorskimi akti (dopis št. 032-248/2008-2-15216, z dne 7. 1. 2009).

Pooblaščen predstavnik MOL se je na podlagi 5. odstavka 54. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Ur. l. RS, št. 102/2004, 14/2005, 92/05, 111/05-US, 93/05 in 126/2007 ZGO-1B) udeležil postopka za izdajo gradbenega dovoljenja, dne 8. 1. 2009, kjer je izrazil pomisleke o predlagani gostoti gradnje, vendar nadaljevanju postopka ni oporekal. Iz postopka je bilo razvidno, da se je investitor prilagodil zahtevam stanovalcev Dajnrove ulice (mnenje z dne 2. 7. 2008 in pritožba z dne 16. 10. 2008) saj je zmanjšal prvotno načrtovanih 51 stanovanj v 17 stanovanjskih objektov v 32 stanovanj v 17 objektih ter premaknil objekte na severni strani bližje cesti oziroma stran od prvih sosednjih objektov in na takšno rešitev pridobil vsa potrebna soglasja.

Menimo, da je gradnja v predlaganem obsegu ustrezna in da ne gre za napačno razumevanje veljavnega prostorskega izvedbenega akta.

Mnenje izdajamo zaradi obravnave predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskega naselja »Hiše Stožice« na Mestnem svetu.

Pripravil
Ivan Stanlč, u.d.i.a.
Vodja odseka za upravne naloge
in splošne zadeve

Načelnik

Mag. Miran Gajšek, u.d.i.a.



Dostaviti:
– naslovník
– zdg