



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 350-355/2008-8
Datum: 3. 3. 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 območje urejanja Stanovanjske soseske Gmajna v
Črnučah

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

PRISTOJNO DELOVNO
TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja Stanovanjska soseska Gmajna v Črnučah.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Prilogi:
- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek

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

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za stanovanjsko soseska Gmajna v Črnučah.

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za Stanovanjsko sosesko Gmajna v Črnučah (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje USZ INŽENIRING, d.o.o., Malgajeva 13, Ljubljana, oktober 2008.

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 zavezanca 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,
- druge javne površine.

(2) Prikaz obstoječe in predvidene 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 parceli Stanovanjske soseske Gmajna (parc. št. 560/5, 560/6, vse k.o. Črnuče). 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 15. 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	Obračunski stroški za novo komunalno opremo - skupaj
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	952.174,74
Vodovodno omrežje	56.193,75
Kanalizacijsko omrežje	414.096,44
Plinovodno omrežje	31.934,36
Javne površine	14.120,04
Skupaj (EUR)	1.468.519,33

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 - skupaj
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	952.174,74
Vodovodno omrežje	56.193,75
Kanalizacijsko omrežje	414.096,44
Plinovodno omrežje	31.934,36
Javne površine	14.120,04
Skupaj (EUR)	1.468.519,33

(2) Obračunski stroški in skupni stroški nove komunalne opreme iz 9. člena tega odloka so enaki, zato razlike ne bo potrebno pokriti iz drugih virov financiranja.

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 primarno komunalno opremo
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	46.553,59
Vodovodno omrežje	13.499,46
Kanalizacijsko omrežje	15.379,01
Plinovodno omrežje	13.539,35
Javne površine	16.132,50

Skupaj (EUR)	105.103,91
--------------	-------------------

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	Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo skupaj
	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	998.728,33
Vodovodno omrežje	69.693,21
Kanalizacijsko omrežje	429.475,45
Plinovodno omrežje	45.473,72
Javne površine	30.252,54
Skupaj (EUR)	1.573.623,25

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	načrtovana komunalna oprema	
	Cpi	Cti
	(EUR/m2)	
Ceste in javna razsvetljava	209,14	318,96
Vodovodno omrežje	12,34	18,82
Kanalizacijsko omrežje	90,95	138,72
Plinovodno omrežje	7,01	10,70
Javne površine	3,10	4,73
Skupaj (EUR/m2)	322,54	491,93

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	
	Cpi	Cti
	(EUR/m2)	
Ceste in javna razsvetljava	10,23	15,59
Vodovodno omrežje	2,97	4,52
Kanalizacijsko omrežje	3,38	5,15
Plinovodno omrežje	2,97	4,54
Javne površine	3,54	5,40
Skupaj (EUR/m2)	23,09	35,20

15. člen

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

Komunalna oprema	obstoječa komunalna oprema	
	Cpi	Cti
	(EUR/m ²)	
Ceste in javna razsvetljava	219,36	334,56
Vodovodno omrežje	15,31	23,35
Kanalizacijsko omrežje	94,33	143,87
Plinovodno omrežje	9,99	15,23
Javne površine	6,64	10,13
Skupaj (EUR/m ²)	345,63	527,14

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 je 1.
- (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:

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

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) 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.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

Stroški v odloku so navedeni v EUR z DDV.

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O B R A Z L O Ž I T E V
PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
OBMOČJE UREJANJA STANOVANJSKE SOSESKE GMAJNA V ČRNUČAH

I. PRIPOMBE IN MNENJA, DANA K OSNUTKU ODLOKA

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na svoji 24. seji dne 26. 1. 2009 sprejel osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja Stanovanjske soseske Gmajna v Črnučah (v nadaljevanju: odlok), skupaj s pripombami.

Svetnik gospod Franci SLAK je v razpravi podal pripombo oziroma vprašanje, zakaj odlok ne obsega tudi ureditvenega območja na katerem se nahaja Črnuški bajer, o čemer je razpravljal gospod Miha JAZBINŠEK.

Na območju urejanja, ki ga obravnava odlok, je predvidena gradnja stanovanjske soseske sedemindvajsetih stanovanjskih enot, ki se ureja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urejanja BS 6/2 Stare Črnuče, BS 6/3-1,-2 Gmajna, BS 6/4-1,-2,-3,-4 Gmajna, BS 6/5 Podboršt in BR 6/1. Za realizacijo gradnje stanovanjske soseske je območje potrebno komunalno opremiti na podlagi programa opremljanja, skladno s 74. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

Komunalna oprema za območje, kjer se nahaja Črnuški bajer, bo izdelana na podlagi drugega prostorskega akta, in sicer Odloka o občinskem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 6/4-1 Gmajna in območje urejanja BR 6/1 Stare Črnuče, ki vsebuje program opremljanja za navedeno območje in je že v fazi priprave dopolnjenega osnutka odloka.

Glede na to, da se pripomba nanaša na komunalno opremo izven območja, kot ga obravnava predlagani odlok, pripomba ni mogla biti upoštevana.

II. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Od faze osnutka do predloga odloka se finančne posledice sprejema odloka niso spremenile. S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **1.468.519,33 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **105.103,92 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko porabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

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

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

