



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 350-355/2008-4
Datum: 22. 12. 2008

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: Osnutek Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za
območje urejanja Stanovanjske soseske Gmajna v Črnučah

POROČEVALEC: 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 osnutek 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:
- osnutek 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/m ²)	
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/m ²)	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/m ²)	
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/m ²)	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:

$$KPi = (A_{(parc\acute{e}la)} * Cpi * Dpi) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * Cti * Dti)$$

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

(1) 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

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 območje urejanja STANOVANJSKA SOSESKA GMAJNA v Mestni občini Ljubljana, kjer je predvidena gradnja stanovanjskih objektov s spremljajočimi programi ter pripadajočo zunanjo ureditvijo vključno s komunalno, energetske in prometno infrastrukturo.

S programom opremljanja se določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno opremo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati, in roke za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, izračunani skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih in preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

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

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

Zaradi novih prostorskih ureditev se v obravnavanem območju zgradi nova komunalna oprema. Stroški nove komunalne opreme nastanejo samo zaradi novih prostorskih ureditev, zato jih v celoti nosijo zavezanci v obravnavanem območju. Obravnavano območje se priključuje tudi na obstoječo komunalno opremo, zato nosi tudi stroške za obstoječo komunalno opremo.

3. POGLAVITNE REŠITVE

3.1 Podlage za izdelavo programa opremljanja

Prostorski akti

- Odlok o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje BS 6/2 Stare Črnuče, BS 6/3-1, BS 6/3-2 GMAJNA, BS 6/4-1, BS 6/4-2, BS 6/4-3, BS 6/4-4, GMAJNA, BS 6/5 POBODORŠT, BR 6/1 (Uradni list RS, št. 52/1997).

Načrtovani prostorski akti za obravnavano območje:

- Dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev 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, sklep o začetku priprave v Uradnem listu RS, št. 75/2007 z dne 21.08.2007.

Projektna dokumentacija in ostale strokovne podlage:

- STANOVANJSKA SOSESKA GMAJNA, PGD, ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o., marec 2008, št. 143/07,
 - Mapa 0 – vodilna mapa, ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o., marec 2008
 - Mapa 1 – načrti arhitekture, ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o., marec 2008; št. 143/07-1;
 - Mapa 3 – načrti gradbenih konstrukcij, PROJEKTIRANJE IN TEHNIČNO SVETOVANJE, REVIZIJE, CENITVE Ivan Ramšak s.p., št. 10/08;
 - Mapa 4 - načrt električnih inštalacij in električne opreme, ELEKTRO PROJEKT Sebastijan Zelko s.p., št. 070/08;
 - Mapa 4.1 – transformatorska postaja 20/0.4 kV, vključitev v 20 kV kablovod in NN razvod, PROFI d.o.o., št. E-08-BG5-102;
 - Mapa 5 - načrt strojnih inštalacij in strojne opreme, ISP d.o.o., št. 08 03 26;
 - Mapa 6 - načrt telekomunikacijskih inštalacij – načrt zunanjih priključkov in TK omrežja, GVO d.o.o., št. 254 600-07;
 - Mapa 8 – načrti izkopa in osnovne podgradnje, GRAFIKA GEOMEHANIKA Vojmir Šterk s.p., št. 204/08;
 - Mapa 9 – drugi gradbeni načrti – načrt zunanje ureditve, ECO-ING d.o.o., št. 61-1/08;
 - Mapa 9.1 - drugi gradbeni načrti – kanalizacijsko omrežje, KONO-B d.o.o., marec 2008, št. 1297/08;
 - Mapa 9.2 - drugi gradbeni načrti – načrt vodovoda, marec 2008, št. projekta 143/07, št. načrta 1298/08, KONO-B d.o.o.;
 - Mapa 9.3 - drugi gradbeni načrti – vodovodni priključki, KONO-B d.o.o., št. 1298-HPV 1-27/08;
 - Mapa 9.4 - drugi gradbeni načrti – kanalizacijski priključki, ECO-ING d.o.o., 61-2/08;
 - Mapa 9.5 - drugi gradbeni načrti – načrt plinovoda, ENERGETIKA Ljubljana, št. N25196/41237;
 - Mapa 10 – elaborati – zasnova požarne varnosti, I.S.P. d.o.o., št. 08 03 27.

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

Tlorisne dimenzije objekta:	so razvidne iz grafičnih prilog in vodilne mape
Etažnost:	(klet) + pritličje + 1. nadstropje
Velikost zemljiških parcel:	4.552,89 m ²
Bruto etažna površina etaž nad in pod terenom:	3.618,86m ²
Neto tlorisne površine nad terenom	2.553,25 m ²
Neto tlorisne površine kleti	431,95 m ²
Neto tlorisne površine skupaj	2.985,22m ²
Število stanovanj:	27
Število parkirnih mest:	54 PM (14 pokritih in 40 zunanjih)
Število parkirnih mest na stanovanje:	2,0 PM

Površine parcel in neto tlorisne površine posameznih objektov:

oznaka objekta	površina parcele (m ²)	neto tlorisna površina objekta (m ²)
A/a1	237,19	112,41
A/b1	181,79	121,11
A/a2	159,80	112,41
A/b2	153,41	121,11
A/a3	144,24	112,41
A/b3	165,09	121,11
B/a1,b1	272,57	188,31
B/a2,b2	197,48	188,31
B/a3,b3	295,23	188,31
B/a4,b4	296,99	188,31
B/a5,b5	259,80	188,31
B/a6,b6	224,67	188,31
B/a7,b7	374,16	188,31
C1	332,77	138,07
C2	173,56	138,07
C3	158,55	138,07
C4	217,10	138,07
C5	287,44	138,07
C6	170,33	138,07
C7	250,72	138,07
SKUPAJ	4.552,89	2.985,22

3.3 Predvidena komunalna oprema

Promet

Glavna in urgentna pot je javna cesta Pot v Hrastovec, ki poteka JZ ob investitorjevem zemljišču. Dostop do objektov je za motorni promet urejen preko dveh servisnih cest. Skladno s situacijo pozidave je ob robu ceste predvidena izvedba hodnikov za pešce v širini 1.6 m. Cesta 1 poteka od križišča po celotnem južnem robu v smeri proti vzhodu. Na skrajnem vzhodnem robu pozidave se trasa ceste obrne proti zahodu in se zaključi v skrajnem severu zahodnem vogalu z obračališčem. Cesta 2 poteka od priključitve na cesto 1 najprej proti severu, približno na tretjini trase se obrne proti zahodu. Prav tako kot servisna cesta 1 se zaključi z obračališčem na skrajnem zahodnem robu pozidave. Peš dostop k nizu

objektov na jugovzhodu je urejen z ureditvijo poti vzporedno z dovozom. Predvidena je izvedba na licu mesta betoniranih betonskih plošč, ki bodo potopljene na nivo travne površine. Dostop k preostalim nizom objektov je urejen bodisi iz hodnikov za pešce ali parkirnih površin pred objekti. Predvidena je izvedba tlakovanih poti. Na območju jugozahodnega niza objektov je predvidena izvedba povezovalne poti – klančine brez arhitektonskih ovir. Omogoča peš dostop med območjema ceste 1 in 2 v smeri sever-jug.

Vodovod

Predmet načrta je PGD za dograditev sekundarnega vodovoda na območju nove soseske Gmajna. Upoštevana je nova ureditev območja ob stanovanjskih hišah z ureditvijo ceste. Obravnavano območje leži na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur.l. RS, št. 120/04) v širšem vodovarstvenem območju VVO III. Projektiran vodovod bo opremljen s potrebnimi armaturami: zasuni, hidranti, zračniki. Predvideni vodovod bo novim objektom zagotavljal oskrbo s pitno vodo in le delno požarno varnost. Zaradi višinske konfiguracije terena na najvišje ležečem hidrantu ob požarnem odvzemu ne bo mogoče zagotoviti tlaka 2,5 bara (max. 2,0 do 2,3 bar) oz. zahtev Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Za zagotavljanje ustrezne požarne varnosti predvidenih objektov bo treba iz najvišje ležečega hidranta gasiti preko naprave za dvigovanje tlaka oz. gasilskega vozila ali pa predvideti druge vodne vire za gašenje (gasilne bazene oz. rezervoarje, ki se prednostno napajajo iz deževnice, prelivov tekočih ali stoječih voda ipd.).

Kanalizacija

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz novega stanovanjskega naselja je predvidena gradnja javnega kanala za odvod komunalne odpadne vode z oznako O1 in O2. Kanal O1 se začne v revizijskem jašku z oznako RJ10 in poteka v predvideni dovozni cesti novega naselja, nato bo sledil trasi dovozne ceste v smeri proti vzhodu ter nato zavil proti zahodu. V jašku z oznako RJ2 se na kanal O1 priključi kanal O2, ki poteka po stranski dovozni cesti novega naselja. Kanal O1 se priključi v obstoječi jašek javne kanalizacije na Poti v Hrastovec. Za ureditev odvoda padavinske vode iz novega stanovanjskega naselja je predvidena gradnja javnega kanala za odvod padavinske vode z oznako M1 in M2m. Kanal M1 se začne v revizijskem jašku RJ10 in poteka v predvideni dovozni cesti, nato bo sledil trasi dovozne ceste v smeri proti vzhodu ter nato zavil proti zahodu. V jašku RJ2 se na kanal M1 priključi kanal M2. Kanal M1 od tam poteka proti zahodu in se priključi v novem revizijskem jašku na obstoječi javni kanalizaciji za odvod padavinske vode. Od novega jaška naprej bo v dolžini 200 m potrebno povečati profil obstoječega kanala za odvod padavinske vode. Nov kanal ima oznako M3 in poteka po trasi obstoječega kanala, po Poti v Hrastovec in nato po cesti Ceneta Štuparja v smeri proti zahodu. Dimenzije novega kanala so DN 400, DN 500 in v zadnjem delu DN 600.

Javna razsvetljava

Zaradi izgradnje novega naselja stanovanjskih enot se bo na omenjenem območju izvedla javna razsvetljava dovozne ceste do stanovanjskih enot. Javna razsvetljava se napaja iz predvidene priključno merilne prosto stoječe omarice, ki z električno energijo napaja del stanovanjskih enot in v katero se dogradi števec električne energije, ki bo namenjen samo za javno razsvetljava. Kabelski razvod javne razsvetljave je izveden s kablom NAYY-J 4x16 +2,5mm². Kabel se polaga v kabelski jarek v cevi, ki je obbetonirana, ker se polaga v povozne površine. Ker se javna razsvetljava projektira skupaj s NN razvodom, ki je predviden v kabelski kanalizaciji, se trasa javne razsvetljave prilagaja trasi NN razvoda. Sistem prižigovanja razsvetljave je celonočen. Svetilke so montirane na ravne cinkane kandelabre nadzemne višine 4,5m. Novo prižigališče JR, iz katerega se napaja razsvetljava,

se napaja iz NN omrežja iz predvidene priključno merilne omarice, ki z električno energijo napaja del stanovanjske soseske. Po položitvi trase je potrebno izvesti posnetek dejanske trase kabla v skladu z določili o katastru komunalnih naprav ter urediti dokumentacijo o kablu.

Ločeno zbiranje komunalnih odpadkov

Na območju pozidave je predvidena izvedba dveh zbirnih mest za postavitev zabojnikov za odpadke. Ob lokaciji zbirnega mesta za odpadke, ki se nahaja ob cesti 2, je predvidena izvedba povezovalnih stopnic. Kot smiselno nadaljevanje hodnika za pešce ob cesti 2 omogočajo peš dostop med območjema ceste 1 in 2 v smeri sever-jug. Na območju jugovzhodnega niza objektov je predvidena izvedba povezovalnih stopnic.

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 plinovod, ki so prikazani v tem programu opremljanja, temeljijo na vrednostih po predračunih del posameznih načrtov. Stroški za javno razsvetljavo in ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so ocenjeni na podlagi primerljivega načrta javne razsvetljave.

Stroški pridobivanja zemljišč za ureditev javnih površin so 180 EUR.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so naslednji (stroški v EUR):

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	strošek EUR
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7

STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

1 PROMETNA UREDITEV

	Priključek na cesto Pot v Hrastovec				
	Servisni cesti 1 in 2				
	Hodniki za pešce				
	Povezovalne poti				
	Obračališča				
	Signalizacija				
11	stroški gradnje in opreme				443.040,00
	projektna dokumentacija		7%		31.012,80
	stroški pridobivanja zemljišč		2.223	180,00	400.140,00
	organizacija izvedbe del		4,5%		39.338,68
	SKUPAJ				913.531,48

2 VODOVODNO OMREŽJE

	Zemeljska dela				21.576,00
	Montažna dela				7.428,00
	Nabava materiala				21.252,00
21	stroški gradnje in opreme				50.256,00
	projektna dokumentacija		7%		3.517,92
	organizacija izvedbe del		4,5%		2.419,83
	SKUPAJ				56.193,75

3 KANALIZACIJA

	K1 Kanal O1, GRP-DN250	m	238	383,52	91.277,76
	K2 Kanal O2, GRP-DN250	m	68	385,70	26.227,87
	K1 Kanal M1, GRP-DN300	m	186	419,10	77.952,60
	K1 Kanal M1, GRP-DN400	m	60	537,30	32.238,00
	K2 Kanal M2, GRP-DN300	m	69	418,15	28.852,49
	K3 Kanal M3, GRP-DN400	m	76	540,00	41.040,00
	K3 Kanal M3, GRP-DN500	m	105	590,35	61.986,96
	K3 Kanal M3, GRP-DN600	m	18	598,06	10.765,01
31	stroški gradnje in opreme				370.340,69
	projektna dokumentacija			7%	25.923,85
	organizacija izvedbe del			4,5%	17.831,90
	SKUPAJ				414.096,44

4 JAVNA RAZSVETLJAVA

	Izgradnja podzemne napeljave, komplet s stebri	kom	16	2.160,00	34.560,00
41	stroški gradnje in opreme				34.560,00
	projektna dokumentacija			7%	2.419,20
	organizacija izvedbe del			4,5%	1.664,06
	SKUPAJ				38.643,26

5 PLINOVODNO OMREŽJE

	plinovodno omrežje po projektu				28.560,00
51	stroški gradnje in opreme				28.560,00
	projektna dokumentacija			7%	1.999,20
	organizacija izvedbe del			4,5%	1.375,16
	SKUPAJ				31.934,36

6 DRUGE JAVNE POVRŠINE

	Prostora za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov				9.600,00
61	stroški gradnje in opreme				9.600,00
	projektna dokumentacija			7%	672,00
	stroški pridobivanja zemljišč		18	180,00	3.240,00
	organizacija izvedbe del			4,5%	608,04
	SKUPAJ				14.120,04
SKUPAJ STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME					1.468.519,33

Komunalna oprema	Obračunski stroški za novo primarno komunalno opremo	Obračunski stroški za novo sekundarno komunalno opremo	Obračunski stroški za novo komunalno opremo - skupaj
	(EUR)		
Ceste in javna razsvetljava	0,00	952.174,74	952.174,74
Vodovodno omrežje	0,00	56.193,75	56.193,75
Kanalizacijsko omrežje	0,00	414.096,44	414.096,44
Plinovodno omrežje	0,00	31.934,36	31.934,36
Javne površine	0,00	14.120,04	14.120,04
Skupaj (EUR)	0,00	1.468.519,33	1.468.519,33

4.1 Obračunski stroški investicije in drugi viri financiranja

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

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) so v programu opremljanja opredeljeni roki za naslednje aktivnosti:

- pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi: zemljišče je v fazi izdelave tega program opremljanja že pridobljeno;
- 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;
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov: v izdelavi je PGD projekt, gradbeno dovoljenje bo predvidoma pridobljeno marca 2009;
- gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme: predviden pričetek september 2009 dokončanje september 2010;
- tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo: do konca leta 2010.

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme;
- izračunani skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih;
- 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 območje načrtovane stanovanjske soseske Gmajna v Črnučah.

Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo so povzeta po strokovnih podlagah za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: *Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov*, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.

Obračunska območja za posamezno obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 15 (VO (vodovodno omrežje), KA (kanalizacijsko omrežje), PL (plinovodno omrežje), CE (javne ceste z javno razsvetljavo), JP (javne površine: zelenice, otroška igrišča, javna parkirišča in ostale javne površine). Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

OBRAČUNSKO OBMOČJE 15		
Komunalna oprema	strošek na m2 gradbene parcele za obstoječo primarno infrastrukturo	strošek m2 gradbene parcele za obstoječo sekundarno infrastrukturo
	(EUR)	
Ceste in javna razsvetljava	11,48	12,47
Vodovodno omrežje	3,38	4,27
Kanalizacijsko omrežje	4,37	12,25
Plinovodno omrežje	3,92	3,02
Javne površine	4,03	1,25
SKUPAJ (EUR /m2)	27,18	33,26

OBRAČUNSKO OBMOČJE 15		
Komunalna oprema	strošek na m2 NTP za obstoječo primarno infrastrukturo	strošek na m2 NTP za obstoječo sekundarno infrastrukturo
	(EUR)	
Ceste in javna razsvetljava	12,29	25,45
Vodovodno omrežje	3,53	8,42
Kanalizacijsko omrežje	3,68	21,19
Plinovodno omrežje	3,19	5,42
Javne površine	4,22	2,52
SKUPAJ (EUR /m2)	26,91	63,00

V naslednjih preglednicah so stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo iz osnutka odloka revalorizirani na dan 30.9 2008 (faktor revalorizacije za nizke gradnje od 19.5 2006 - 30.9 2008 znaša **1,125481**).

OBRAČUNSKO OBMOČJE 15		
Komunalna oprema	strošek na m2 gradbene parcele za obstoječo primarno infrastrukturo	strošek m2 gradbene parcele za obstoječo sekundarno infrastrukturo
	(EUR)	
Ceste in javna razsvetljava	12,93	14,03
Vodovodno omrežje	3,81	4,81
Kanalizacijsko omrežje	4,92	13,79
Plinovodno omrežje	4,42	3,40
Javne površine	4,54	1,40
SKUPAJ (EUR /m2)	30,62	37,43

OBRAČUNSKO OBMOČJE 15		
Komunalna oprema	strošek na m2 NTP za obstoječo primarno infrastrukturo	strošek na m2 NTP obstoječo sekundarno infrastrukturo
	(EUR)	
Ceste in javna razsvetljava	13,83	28,65
Vodovodno omrežje	3,97	9,48
Kanalizacijsko omrežje	4,15	23,85
Plinovodno omrežje	3,59	6,10
Javne površine	4,75	2,84
SKUPAJ (EUR /m2)	30,29	70,92

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 zavezanke. Skupne obračunske stroške predstavljajo obračunski stroški za novo komunalno opremo in obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo.

Komunalna oprema	Obračunski stroški za novo komunalno opremo - skupaj	Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo skupaj	Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo skupaj
	(EUR)		
Ceste in javna razsvetljava	952.174,74	46.553,59	998.728,33
Vodovodno omrežje	56.193,75	13.499,46	69.693,21
Kanalizacijsko omrežje	414.096,44	15.379,01	429.475,45
Plinovodno omrežje	31.934,36	13.539,35	45.473,72
Javne površine	14.120,04	16.132,50	30.252,54
Skupaj (EUR)	1.468.519,33	105.103,91	1.573.623,25

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 zavezanke niso predvidene.

5.4 Preračun na enoto mere

Komunalna oprema	načrtovana komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
	(€/m ²)					
Ceste in javna razsvetljava	209,14	318,96	10,23	15,59	219,36	334,56
Vodovodno omrežje	12,34	18,82	2,97	4,52	15,31	23,35
Kanalizacijsko omrežje	90,95	138,72	3,38	5,15	94,33	143,87
Plinovodno omrežje	7,01	10,70	2,97	4,54	9,99	15,23
Javne površine	3,10	4,73	3,54	5,40	6,64	10,13
Skupaj (EUR /m ²)	322,55	491,93	23,09	35,20	345,63	527,14

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 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 je enak vsoti obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **1.573.623,25 EUR**.

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 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.

