



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 350-11/2007-11

Datum: 20.5.2008

**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: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za Večstanovanjski niz ob Galjevcu s predlogom za hitri postopek

POROČEVALEC: Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.,
načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami,
Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh., podsekretarka,
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPOV:

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog, da se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za Večstanovanjski niz ob Galjevcu sprejme po hitrem postopku.**
- 2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za Večstanovanjski niz ob Galjevcu.**

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

PRILOGE:
- predlog odloka
- obrazložitev odloka
- povzetek

PREDLOG

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 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 VEČSTANOVANJSKI NIZ OB GALJEVCU

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za Večstanovanjski niz ob Galjevcu (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 6263.

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,
- 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 Večstanovanjskega niza ob Galjevcu (parc. št. 243/4, 243/146, 243/147 in 243/148, vse k.o. Karlovško predmestje) ter parceli št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje. 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 6. 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	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	448.600,74
Vodovodno omrežje	31.616,81
Kanalizacijsko omrežje	109.388,70
Plinovodno omrežje	18.514,52
Javne površine	0,00
Skupaj	608.120,77

2. Obračunski stroški nove komunalne opreme

10. člen

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

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	444.830,99
Vodovodno omrežje	31.351,12
Kanalizacijsko omrežje	100.079,80
Plinovodno omrežje	18.358,93
Javne površine	0,00
Skupaj	594.620,84

(2) Razliko do skupnih stroškov nove komunalne opreme iz 9. člena tega odloka v višini 13.499,92 EUR brez DDV je potrebno pokriti iz drugih virov financiranja in ni predmet odmere komunalnega prispevka.

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	3.769,75
Vodovodno omrežje	265,69
Kanalizacijsko omrežje	9.308,90
Plinovodno omrežje	155,58
Javne površine	0,00
Skupaj	13.499,92

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 brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	88.257,94
Vodovodno omrežje	68.253,29
Kanalizacijsko omrežje	72.950,45
Plinovodno omrežje	25.087,28
Javne površine	82.616,01
Skupaj	337.164,97

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	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	533.088,93
Vodovodno omrežje	99.604,40
Kanalizacijsko omrežje	173.030,25
Plinovodno omrežje	43.446,21
Javne površine	82.616,01
Skupaj	931.785,80

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	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	48,42	51,53
Vodovodno omrežje	3,41	3,63
Kanalizacijsko omrežje	10,89	11,59
Plinovodno omrežje	2,00	2,13
Javne površine	0,00	0,00
Skupaj	64,72	68,88

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	Cpi (€/m ²)	Cti (€/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	9,61	10,22
Vodovodno omrežje	7,43	7,91
Kanalizacijsko omrežje	7,94	8,45
Plinovodno omrežje	2,73	2,91
Javne površine	8,99	9,57
Skupaj	36,70	39,06

15. člen

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

Komunalna oprema	Cpi (€/m ²)	Cti (€/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	58,03	61,75
Vodovodno omrežje	10,84	11,54
Kanalizacijsko omrežje	18,83	20,04
Plinovodno omrežje	4,73	5,03
Javne površine	8,99	9,57
Skupaj	101,42	107,93

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:

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

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) Vsi stroški v odloku so navedeni v EUR brez 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 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 JANKOVIČ

OBRAZLOŽITEV

1 PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki v 74. členu določa, da se opremljanje zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom ter v 79. členu opredeljuje komunalni prispevek;
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), ki določa v 4. členu 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 sprejemanjem odlokov Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL).

2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč je izdelan za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za Večstanovanjski niz ob Galjevcu in za parcelo št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje. Na območju opremljanja je načrtovana gradnja večstanovanjskih objektov.

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 V1 Rudnik (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 9/95, 11/95, 63/99, 28/00, 102/01).

Projektna dokumentacija

PGD Gradnja Večstanovanjskega niza ob Galjevcu, Emonaprojekt d.o.o., št. projekta 244/06, december 2006.

- Zbirnik komunalnih vodov, KONO-B d.o.o., št. načrta 1195/06, avgust 2006.

- Načrt povezovalne ceste, KONO-B d.o.o., št. načrta 1191/06, avgust 2006.
- Načrt vodovodnega omrežja, KONO-B d.o.o., št. načrta 1192/06, avgust 2006.
- Načrt kanalizacijskega omrežja, KONO-B d.o.o., št. načrta 1193/06, avgust 2006.
- Načrt plinovodnega omrežja, Biro Jakšič inženirstvo d.o.o., št. načrta T-06-51, november 2006.
- Načrt transformatorske postaje in SN dovoda, Novera d.o.o., št. načrta 06-136-013/TP, december 2006.
- Načrt transformatorske postaje – gradbeni del, Mozaik – Ivan Avguštin s.p., št. načrta 021106, november 2006.
- Načrt elektrokabelske kanalizacije, KONO-B d.o.o., št. načrta 1194/06, avgust 2006.
- Načrt NN priključka, Novera d.o.o., št. načrta 06-136-013/NN, december 2006.
- Načrt TK priključka, Dekatel d.o.o., št. načrta 2108676, november 2006.

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

Večstanovanjski niz ob Galjevcu

Predvidena je izgradnja 6 večstanovanjski objektov skupaj z zunanjo ureditvijo, parkirišči, otroškim igriščem in zazelenitvijo. V vsakem objektu je načrtovanih 13 stanovanjskih enot.

Parcele

Parcela je povzeta iz vodilne mape PGD Gradnja Večstanovanjskega niza ob Galjevcu, Emonaprojekt d.o.o., št. projekta 244/06, december 2006.

P1	stavbišče	2613,2 m ²
P2	funkcionalno zemljišče	4176,8 m ²
P2a	od tega cesta	610 m ²

Parcela = P1 + P2 - P2a = 6180 m².

Neto tlorisne površine

Neto tlorisne površine (NTP) so povzete iz vodilne mape PGD Gradnja Večstanovanjskega niza ob Galjevcu, Emonaprojekt d.o.o., št. projekta 244/06, december 2006.

Objekt	NTP (m ²)
A	973,40
A'	973,40
B	930,71
B'	930,71
C	973,44
C'	973,44
Skupaj	5755,10

Parcela št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje

Na parceli št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje, je načrtovana gradnja večstanovanjskih objektov, v katerih je predvidenih skupno 40 stanovanj.

Parcela

Velikost parcele je povzeta po zemljiškem katastru in zmanjšana za površino, kjer je predviden potek nove dostopne ceste. Površina parcele znaša 3.007 m².

Neto tlorisne površine

V objektih je po podatkih investitorja načrtovanih skupno 2.878 m² neto tlorisnih površin.

3.3 PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo začel na južni strani s prevezavo na obstoječi javni vodovod PVC d 160 mm (Jurčkova cesta), ter se nadaljeval v severni smeri do predvidenega večstanovanjskega niza ob Galjevcu. Dolžina projektiranega vodovoda NL DN 100 mm znaša L=218,14 m.

V križišču Jurčkove ceste in nove dostopne ceste je predvidena rekonstrukcija obstoječega vodovoda PVC d 160 mm v dolžini 12 m.

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje za odpadno komunalno vodo

Predviden kanal S za komunalno odpadno vodo se bo začel cca. 25 m severno od Jurčkove ceste in bo potekal v smeri proti severu po povezovalni cesti proti odprtemu jarku, kjer se bo priključil na obstoječi kanal DN 400 mm, ki poteka vzporedno z odprtim jarkom. V kanal S se bodo stekale komunalne odpadne vode iz novo predvidenih objektov.

Na kanal se bodo lahko priključili tudi obstoječi objekti ob Jurčkovi cesti (objekti Jurčkova cesta 119, 121, 125 in 127), ki se nahajajo severozahodno od predvidene povezovalne ceste in tangirajo na novo povezovalno cesto.

Na kanalu S se predvidi možnost priključitve dela obstoječih objektov iz Ulice Marije Drakslerjeve (objekti Ulica Marije Drakslerjeve 17, 19, 21, 23, 25).

Kanal bo zasnovan v profilu DN 250 mm. Trasa kanala je izbrana tako, da bo mogoč gravitacijski odvod odpadnih komunalnih vod.

Kanalizacijsko omrežje za odpadno padavinsko vodo

Predvidena kanala M in M1 za odpadno padavinsko vodo bosta potekala vzporedno s kanalom za komunalno odpadno vodo »S«.

Kanal M bo potekal od začetka Večstanovanjskega niza ob Galjevcu do odprtega jarka »Galjevec«, kjer se bo padavinska voda stekala v jarek. Kanal M bo potekal po novi dostopni cesti. Nanj se bodo priključevale vse padavinske vode iz območja Večstanovanjskega niza ob Galjevcu in iz dela nove dostopne ceste.

Kanal M1 bo potekal od začetka novo predvidenega naselja do odprtega jarka, ki poteka ob Jurčkovi cesti na južni strani ceste. Kanal M1 bo potekal po novi dostopni cesti med Večstanovanjskim nizom ob Galjevcu in Jurčkovo cesto. Kanal M1 se bo priključil na obstoječi prepust PVC 250 mm, ki je speljan v obstoječ jarek ob Jurčkovi cesti. Na obstoječ prepust so že speljane padavinske vode iz obstoječih objektov, ki stojijo ob novi dostopni cesti. Na kanal M1 se bodo priključevale padavinske vode iz dela nove dostopne ceste in iz trenutno še nepozidanih območij ob novi dostopni cesti (parceli št. 243/145 in 243/226, k.o. Karlovško predmestje).

Plinovodno omrežje

Za priključitev predvidenih objektov je načrtovan nov sekundarni plinovod PE 110 x 6,3, ki bo potekal v novi dostopni cesti in se bo navezal na obstoječ plinovod PE 225 N30000 v Jurčkovi cesti.

Javne ceste

Predvidena je nova dostopna cesta, ki se bo navezala na obstoječo Jurčkovo cesto. Potekala bo v smeri jugozahod – severovzhod, na severu se bo slepo zaključila ob obstoječem jarku. Dostopna cesta je predvidena kot dvosmerna s širino 5 m na prvem odseku (od Jurčkove ceste do Večstanovanjskega niza ob Galjevcu) in s širino 5,5 m v območju Večstanovanjskega niza ob Galjevcu z obojestranskim pločnikom širine 1,6 m.

4 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI EUR (brez DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI Večstanovanjski niz ob Galjevcu in parcela št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje		DRUGI VIRI - MOL Obstoječi objekti ob Ulici Marije Drakslerjeve in Jurčkovi cesti		DRUGI VIRI - MOL parcela št. 243/145, k.o. Karlovško predmestje	
1	2	5	6	7,00	8 = 6 x 7	faktor	strošek	faktor	strošek	faktor	strošek

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

	Dostopna cesta				82.173,26	0,99	81.482,73	0,00	0,00	0,01	690,53
	Zveze cestnih požiralnikov	kom	8	333,83	2.670,67	0,99	2.648,23	0,00	0,00	0,01	22,44
11	stroški gradnje in opreme				84.843,93		84.130,96		0,00		712,97
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		5.939,08		5.889,17		0,00		49,91
	odkup zemljišč	m2	1.354	250	338.500,00	0,99	335.655,46	0,00	0,00	0,01	2.844,54
	organizacija izvedbe del		4,5%		19.317,74		19.155,40		0,00		162,33
	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE				448.600,74		444.830,99		0,00		3.769,75

2 VODOVODNO OMREŽJE

	Javni vodovod NL DN 100 v dostopni cesti	m	218	121,01	26.398,18	0,99	26.176,35	0,00	0,00	0,01	221,83
	Rekonstrukcija vodovoda v Jurčkovi cesti	m	12	156,48	1.877,82	0,99	1.862,04	0,00	0,00	0,01	15,78
21	stroški gradnje in opreme				28.276,00		28.038,38		0,00		237,61
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		1.979,32		1.962,69		0,00		16,63
	organizacija izvedbe del		4,5%		1.361,49		1.350,05		0,00		11,44
	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE				31.616,81		31.351,12		0,00		265,69

3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

	Kanal S za odpadno komunalno vodo, DN 250	m	221	216,99	47.955,27	0,92	44.208,76	0,07	3.371,85	0,01	374,65
	Kanal M1 za odpadno padavinsko vodo, DN 250	m	119	216,99	25.822,07	0,82	21.261,46	0,00	0,00	0,18	4.560,60
	Kanal M za odpadno padavinsko vodo, DN 250	m	34	216,99	7.377,73	0,999	7.372,16	0,00	0,00	0,001	5,57
	Kanal M za odpadno padavinsko vodo, DN 300	m	74	225,34	16.675,01	0,999	16.662,42	0,00	0,00	0,001	12,59
31	stroški gradnje in opreme				97.830,08		89.504,81		3.371,85		4.953,41
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		6.848,11		6.265,34		236,03		346,74
	organizacija izvedbe del		4,5%		4.710,52		4.309,66		162,35		238,51
	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE				109.388,70		100.079,80		3.770,24		5.538,66

4 PLINOVODNO OMREŽJE

	Plinovod PE 110 x 6,3 v dostopni cesti				16.558,17	0,99	16.419,03	0,00	0,00	0,01	139,14
41	stroški gradnje in opreme				16.558,17		16.419,03		0,00		139,14
	projektna in tehnična dokumentacija		7%		1.159,07		1.149,33		0,00		9,74
	organizacija izvedbe del		4,5%		797,28		790,58		0,00		6,70
	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE				18.514,52		18.358,93		0,00		155,58

				SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI Večstanovanjski niz ob Galjevcu in parcela št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje	DRUGI VIRI - MOL Obstoječi objekti ob Ulici Marije Drakslerjeve in Jurčkovi cesti	DRUGI VIRI - MOL parcela št. 243/145, k.o. Karlovško predmestje
	CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA			448.600,74	444.830,99	0,00	3.769,75
	VODOVODNO OMREŽJE			31.616,81	31.351,12	0,00	265,69
	KANALIZACIJSKO OMREŽJE			109.388,70	100.079,80	3.770,24	5.538,66
	PLINOVODNO OMREŽJE			18.514,52	18.358,93	0,00	155,58
	SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE			608.120,77	594.620,84	3.770,24	9.729,68

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

4.1 DRUGI VIRI FINANCIRANJA

Drugi viri financiranja so predvideni za del investicij v komunalno opremo, ki bo služila trenutno še nepozidani parceli 243/145, k.o. Karlovško predmestje, ki se nahaja neposredno ob novi dostopni cesti in se lahko naveže na vso predvideno novo komunalno opremo.

Komunalna infrastruktura	Stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	3.769,75
Vodovodno omrežje	265,69
Kanalizacijsko omrežje	5.538,66
Plinovodno omrežje	155,58
Vročevodno omrežje	0
Javne površine	0
Skupaj	9.729,68

Drugi viri financiranja so predvideni tudi za delež stroškov za kanalizacijsko omrežje za odpadno komunalno vodo, ki pripada obstoječim objektom ob ulici Marije Drakslerjeve s hišnimi št. 17, 18, 21, 23, 25 in ob Jurčkovi cesti s hišnimi števkami 119, 121, 125 in 127, ki jim je omogočena priključitev na kanalizacijsko omrežje.

Komunalna oprema	Stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0,00
Vodovodno omrežje	0,00
Kanalizacijsko omrežje	3.770,24
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	3.770,24

4.2 ROKI ZA IZGRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO KOMUNALNE OPREME

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.

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

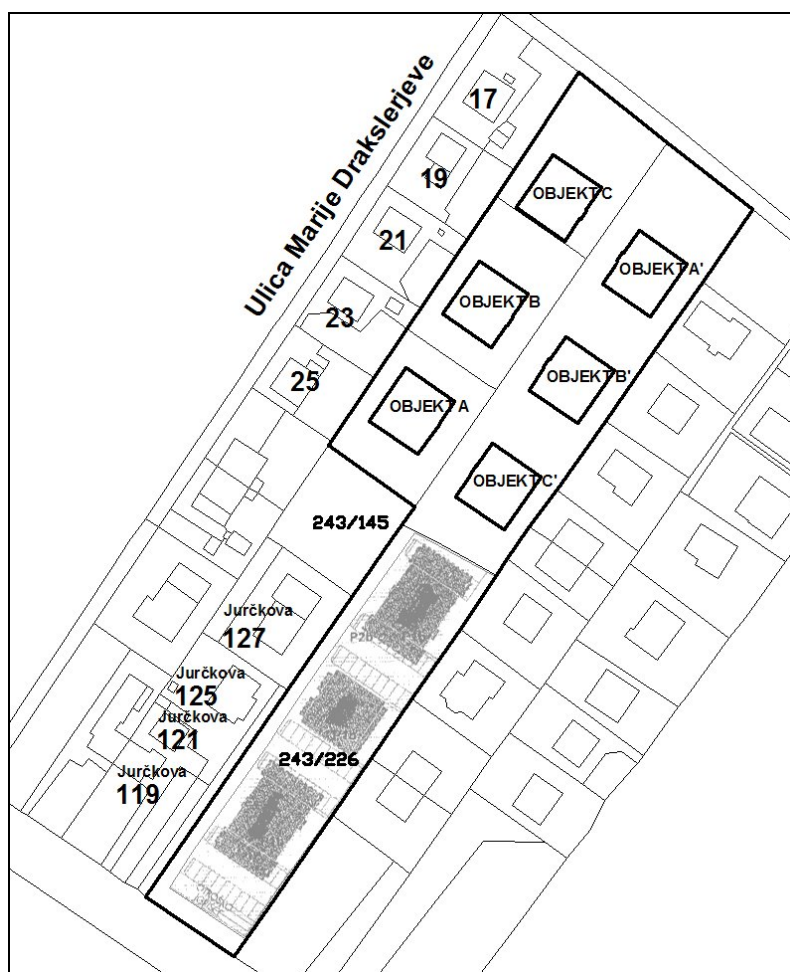
5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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 novo komunalno opremo so enaka parceli Večstanovanjskega niza ob Galjevcu in parceli št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje.



Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo so določena v 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, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana. Za območje urejanja so obračunska območja za obstoječo sekundarno

komunalno opremo vsa obračunska območja z oznako 6. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

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.

	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za obst. kom. opremo (EUR brez DDV)	Skupni obračunski stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	444.830,99	88.257,94	533.088,93
Vodovodno omrežje	31.351,12	68.253,29	99.604,40
Kanalizacijsko omrežje	100.079,80	72.950,45	173.030,25
Plinovodno omrežje	18.358,93	25.087,28	43.446,21
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	82.616,01	82.616,01
Skupaj	594.620,84	337.164,97	931.785,80

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

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	48,42	51,53	9,61	10,22	58,03	61,75
Vodovodno omrežje	3,41	3,63	7,43	7,91	10,84	11,54
Kanalizacijsko omrežje	10,89	11,59	7,94	8,45	18,83	20,04
Plinovodno omrežje	2,00	2,13	2,73	2,91	4,73	5,03
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	0,00	8,99	9,57	8,99	9,57
Skupaj	64,72	68,88	36,70	39,06	101,42	107,93

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Preračun obračunskih stroškov za Večstanovanjski niz ob Galjevcu

Komunalna oprema	Cpi	Cti	Obračunski strošek (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	58,03	61,75	356.342,89
Vodovodno omrežje	10,84	11,54	66.580,49
Kanalizacijsko omrežje	18,83	20,04	115.661,94
Plinovodno omrežje	4,73	5,03	29.041,59
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	8,99	9,57	55.224,61
Skupaj	101,42	107,93	622.851,52

Preračun obračunskih stroškov za parcelo št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje

Komunalna oprema	Cpi	Cti	Obračunski strošek (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	58,03	61,75	176.746,04
Vodovodno omrežje	10,84	11,54	33.023,92
Kanalizacijsko omrežje	18,83	20,04	57.368,31
Plinovodno omrežje	4,73	5,03	14.404,62
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	8,99	9,57	27.391,40
Skupaj	101,42	107,93	308.934,29

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 ($C_p(ij)$) in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ($C_t(ij)$) 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 **931.785,80** EUR brez DDV.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Večstanovanjski niz ob Galjevcu	397.473,85	225.377,66	622.851,51
Parcela št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje	197.146,99	111.787,30	308.934,29
Skupaj	594.620,84	337.164,96	931.785,80

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 **608.120,77** EUR brez DDV, poleg tega pa bo MOL pridobila še **323.665,03** EUR brez DDV kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR brez DDV)	
Komunalni prispevek		931.785,80
Skupni stroški nove komunalne opreme		608.120,77
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	323.665,03

8. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Večstanovanjski niz ob Galjevcu se bo gradil med Jurčkovo cesto in Knezovim štradonom, znotraj območja urejanja VS 1/4 Galjevica, ki se ureja z obstoječim Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V1 Rudnik (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 9/95, 11/95, 63/99, 28/00, 102/01), ki ne vsebuje programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Za potrebe priključevanja predvidenega večstanovanjskega niza 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 sprejetega programa opremljanja, investitorju ni mogoče odmeriti komunalni prispevek. Prav tako se ni mogoče dogovoriti o medsebojnih obveznostih glede izgradnje nove komunalne infrastrukture in njenem prenosu 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 Večstanovanjski niz ob Galjevcu 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 v prvi polovici leta pridobila sredstva, ki bi jih že v letošnjem letu lahko uporabila za nove investicije v komunalno infrastrukturo.

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

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA VEČSTANOVANJSKI NIZ OB GALJEVCU

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V1 Rudnik (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 9/95, 11/95, 63/99, 28/00, 102/01).

Projektna dokumentacija:

PGD Gradnja Večstanovanjskega niza ob Galjevcu, Emonaprojekt d.o.o., št. projekta 244/06, december 2006.

- Zbirnik komunalnih vodov, KONO-B d.o.o., št. načrta 1195/06, avgust 2006.
- Načrt povezovalne ceste, KONO-B d.o.o., št. načrta 1191/06, avgust 2006.
- Načrt vodovodnega omrežja, KONO-B d.o.o., št. načrta 1192/06, avgust 2006.
- Načrt kanalizacijskega omrežja, KONO-B d.o.o., št. načrta 1193/06, avgust 2006.
- Načrt plinovodnega omrežja, Biro Jakšič inženirstvo d.o.o., št. načrta T-06-51, november 2006.
- Načrt transformatorske postaje in SN dovoda, Novera d.o.o., št. načrta 06-136-013/TP, december 2006.
- Načrt transformatorske postaje – gradbeni del, Mozaik – Ivan Avguštin s.p., št. načrta 021106, november 2006.
- Načrt elektrokabelske kanalizacije, KONO-B d.o.o., št. načrta 1194/06, avgust 2006.
- Načrt NN priključka, Novera d.o.o., št. načrta 06-136-013/NN, december 2006.
- Načrt TK priključka, Dekatel d.o.o., št. načrta 2108676, november 2006.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne opreme:



INVESTICIJA V NOVO KOMUNALNO OPREMO	(v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	448.600,74
Vodovodno omrežje	31.616,81
Kanalizacijsko omrežje	109.388,70
Plinovodno omrežje	18.514,52
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	608.120,77

RAZDELITEV INVESTICIJE V NOVO KOMUNALNO OPREMO	(v EUR brez DDV)
Večstanovanjski niz ob Galjevcu	397.473,85
Parcela št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje	197.146,99
MOL - parcela št. 243/145 k.o. Karlovško predmestje	9.729,68
MOL - obstoječi objekti	3.770,24
Skupaj	608.120,76

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Večstanovanjski niz ob Galjevcu	397.473,85	225.377,66	622.851,51
Parcela št. 243/226, k.o. Karlovško predmestje	197.146,99	111.787,30	308.934,29
Skupaj	594.620,84	337.164,96	931.785,80

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR brez DDV)	
Komunalni prispevek		931.785,80
Skupni stroški nove komunalne opreme		608.120,77
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	323.665,03