



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 350-154/2008-3
Datum: 29.4.2008

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 del območja urejanja MP1/2 Javna skladišča – funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m 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
- PREDLOGA SKLEPOV:**
1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog, da se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča – funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m sprejme po hitrem postopku.
 2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča – funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Prilogi:
- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št.: 95/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
MP 1/2 JAVNA SKLADIŠČA – FUNKCIONALNE ENOTE F3A, F5-1 IN F8M

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča – funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 6523.

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;
- 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,
- vročevodno omrežje,
- plinovodno omrežje,
- druge javne površine.

(2) Komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi oziroma rekonstruirati po tem programu opremljanja:

- podaljšek Kavčičeve ulice,
- razširitev in rekonstrukcija Kajuhove ulice med Šmartinsko in Zaloško cesto,
- razširitev in rekonstrukcija Letališke ceste med Kajuhovo ulico in Bratislavsko cesto,
- podaljšek Bratislavske ceste proti jugu do Zaloške ceste s podvozom pod železniško progo,
- prestavitev dela obstoječega primarnega vodovodnega, kanalizacijskega in vročevodnega omrežja v Kajuhovi, Letališki in Bratislavski cesti.

(3) Pred izdajo uporabnega dovoljenja za poslovno stolpnico BTC v funkcionalni enoti F5-1 je potrebna ureditev ceste ob hali A na odseku C20 in delu odseka C19. Navedena cesta mora imeti širino vozišča 2 x 3,25m, obojestransko kolesarsko stezo 2 x 1,75m, obojestransko zelenico in drevored širine 2m in obojestranski pločnik širine 2m. Navedena cesta je internega značaja in ni predmet odmere komunalnega prispevka.

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

6. člen

(1) Roki za gradnjo komunalne opreme se določijo v pogodbi o opremljanju ali v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana.

(2) Načrtovani objekti v funkcionalnih enotah F3a, F5-1 in F8 se lahko po podpisu pogodbe o opremljanju oziroma po sprejetju načrta razvojnih programov Mestne občine Ljubljana priključijo na obstoječo komunalno opremo ne glede na to, če nova komunalna oprema po tem programu opremljanja še ni zgrajena.

(3) Gradnja komunalne opreme po tem programu opremljanja mora potekati usklajeno z gradnjo komunalne opreme na širšem območju urejanja, ki je predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA

7. člen

Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka delu območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m, ki so opredeljene s spremembami Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča.

8. člen

(1) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 3. 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	11.683.137,60
Vodovodno omrežje	673.573,56
Kanalizacijsko omrežje	1.904.120,20
Vročevodno omrežje	513.230,85
Skupaj	14.774.062,21

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	5.841.568,80
Vodovodno omrežje	336.786,78
Kanalizacijsko omrežje	952.060,10
Vročevodno omrežje	256.615,43
Skupaj	7.387.031,10

(2) Razliko do skupnih stroškov nove komunalne opreme iz 9. člena tega odloka v višini 7.387.031,10 EUR brez DDV je potrebno pokriti s komunalnim prispevkom novih ureditev, ki so predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

11. člen

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

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	256.288,90
Vodovodno omrežje	123.141,81
Kanalizacijsko omrežje	338.211,25
Plinovodno omrežje	250.014,65
Vročevodno omrežje	103.521,36
Javne površine	424.087,66
Skupaj	1.495.265,64

(2) Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so indeksirani na dan 31.3.2008 s povprečnim letnim indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

4. Skupni obračunski stroški opremljanja

12. člen

(1) Vsota obračunskih stroškov iz 10. člena in 11. člena 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	6.097.857,70
Vodovodno omrežje	459.928,59
Kanalizacijsko omrežje	1.290.271,35
Plinovodno omrežje	250.014,65
Vročevodno omrežje	360.136,79
Javne površine	424.087,66
Skupaj	8.882.296,74

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE

13. člen

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

Komunalna oprema	Cpi (€/m ²)	Cti (€/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	244,65	54,07
Vodovodno omrežje	14,11	3,12
Kanalizacijsko omrežje	39,87	12,32
Vročevodno omrežje	10,75	3,32
Skupaj	309,38	72,83

14. člen

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

Komunalna oprema	Cpi (€/m ²)	Cti (€/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	10,73	2,37
Vodovodno omrežje	5,16	1,14
Kanalizacijsko omrežje	14,16	4,38
Plinovodno omrežje	10,47	3,23
Vročevodno omrežje	4,34	1,34
Javne površine	17,76	5,49
Skupaj	62,62	17,95

15. člen

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

Komunalna oprema	Cpi (€/m ²)	Cti (€/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	255,39	56,44
Vodovodno omrežje	19,26	4,26
Kanalizacijsko omrežje	54,04	16,69
Plinovodno omrežje	10,47	3,23
Vročevodno omrežje	15,08	4,66
Javne površine	17,76	5,49
Skupaj	372,00	90,78

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 razen za kletne etaže namenjene parkiranju, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7. Kletnim etažam se določi le strošek za vodovodno omrežje in ceste.

(3) Olajšav za zavezance ni.

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

	Parcela (m2)	Neto tlorisna površina objekta (m2)	
		Faktor dejavnosti 1,3	Faktor dejavnosti 0,7
Funkcionalna enota F3a	11.538,00	26.684,40	23.562,92
Funkcionalna enota F5-1	8.001,00	21.250,66	16.170,06
Funkcionalna enota F8m	4.338,00	11.521,73	4.178,74

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.

(3) V primeru, da se objekti ne priključijo na plinovodno omrežje, se zavezancu za plačilo komunalnega prispevka ne odmeri komunalni prispevek za plinovodno omrežje.

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) Komunalni prispevek je **8.882.296,74 EUR brez DDV**, od tega za nove objekte v funkcionalni enoti F3a **4.192.800,56 EUR brez DDV**, za nove objekte v funkcionalni enoti F5-1 **3.129.314,62 EUR brez DDV** in za nove objekte v funkcionalni enoti F8m **1.560.181,56 EUR brez DDV**.

19. člen

(1) Za indeksiranje stroškov iz 13. , 14. in 15. člena 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 31.3.2008.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. 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.

21. 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

- 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki v prvem odstavku določa, da se opremljanje zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in v tretjem odstavku, da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom;
- 17. člen Uredbe o vsebini programa stavbnih opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), ki določa, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka;
- določila Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007), ki opredeljuje merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere,
- določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo), ki 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 del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča – funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m.

V funkcionalni enoti F3a je načrtovana poslovna zazidava Gemini, v funkcionalni enoti F5-1 je načrtovana gradnja poslovne stolpnice BTC II, v funkcionalni enoti F8 je načrtovana gradnja hotela.

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 spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča – predlog, URBI d.o.o., št. projekta 6014, avgust 2007.

Projektna dokumentacija

Prometna študija območja BTC, PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., št. projekta 12-1203, januar 2008.

Urbanistični natečaj Partnerstvo Šmartinska, natečajna naloga, City studio d.o.o. in MOL MU Oddelek za urejanje prostora, december 2007.

Idejna rešitev Projekt Gemini, Studiokalamar d.o.o., 25.3.2008.

Idejna zasnova Hotela v BTC-ju, Studia d.o.o., številka projekta 01/2008, marec 2008.

Podatki o predvidenih potrebah po dograjevanju javne gospodarske infrastrukture za novogradnjo poslovnega objekta stolpnica BTC II, BTC d.d., dopis 26.3.2008.

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

Podatki o velikosti parcel in bruto etažnih površinah nad nivojem terena so povzeti po Odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča. Bruto etažne površine so izračunane na podlagi velikosti parcele in faktorja izrabe.

Podatki o bruto etažnih in neto tlorisnih površinah kleti so povzeti iz idejnih rešitev načrtovanih objektov navedenih v poglavju 3.1.

Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003).

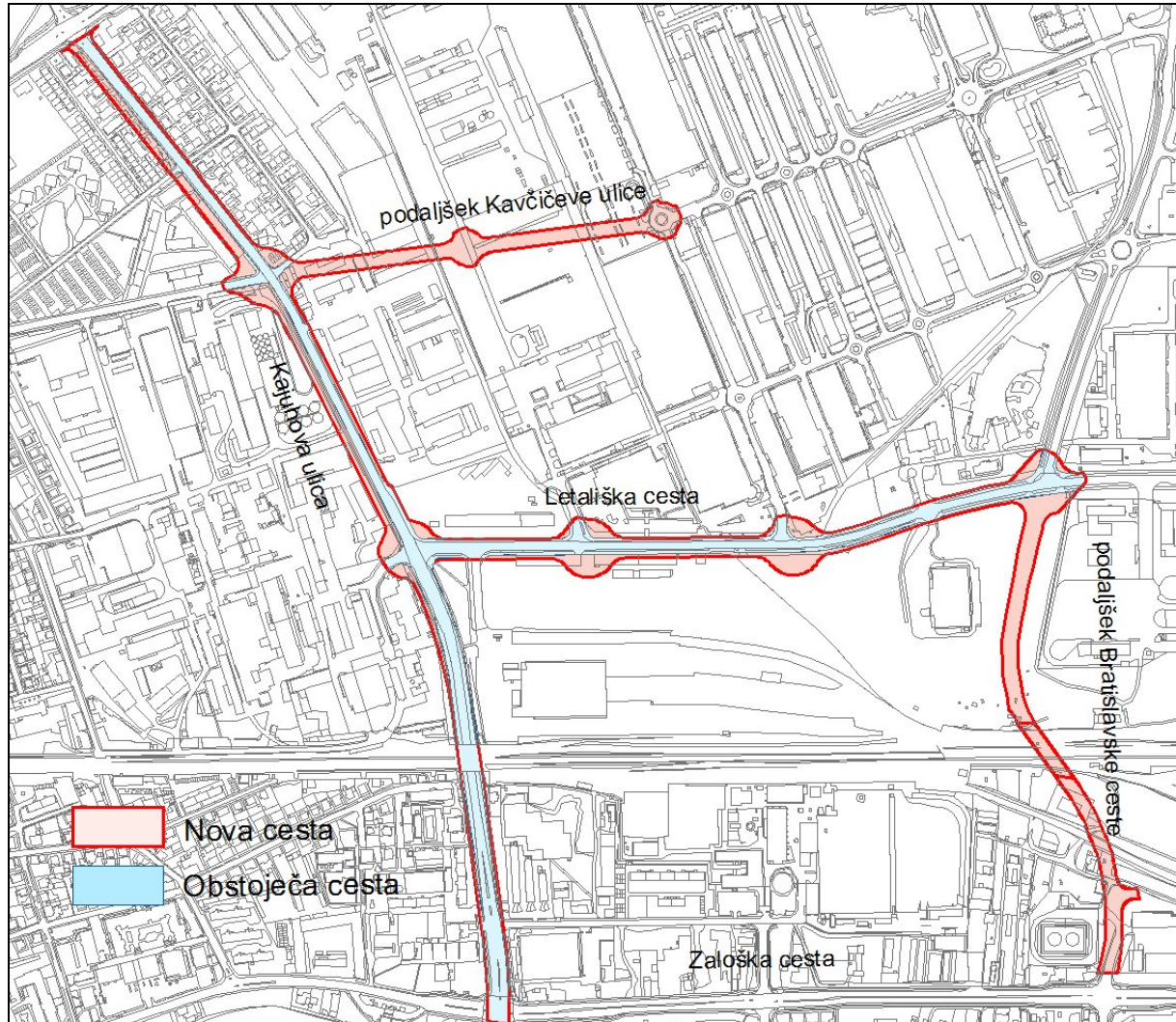
	Parcela(iz grafike PUP)	FSI (tekst PUP)	max. BEP	NTP faktor 0,83	klet BEP (kd 0,7) - podatek investitor	klet NTP (kd 0,7) faktor 0,83	klet BEP (kd 1,3) - podatek investitor	klet NTP (kd 1,3) faktor 0,83	klet NTP (kd 0,7) - podatek investitor
F5-1 Poslovna stolpnica BTC	8.001	3,20	25.603	21.250,66	19.482,00	16.170,06			
F8m - Hotel	4.338	3,20	13.882	11.521,73					4.178,74
F3a - Urbani center	11.538	2,40	27.691	22.983,70	28.389,06	23.562,92	4.458,68	3.700,70	

Vse vrednosti so v m²!

3.3 PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

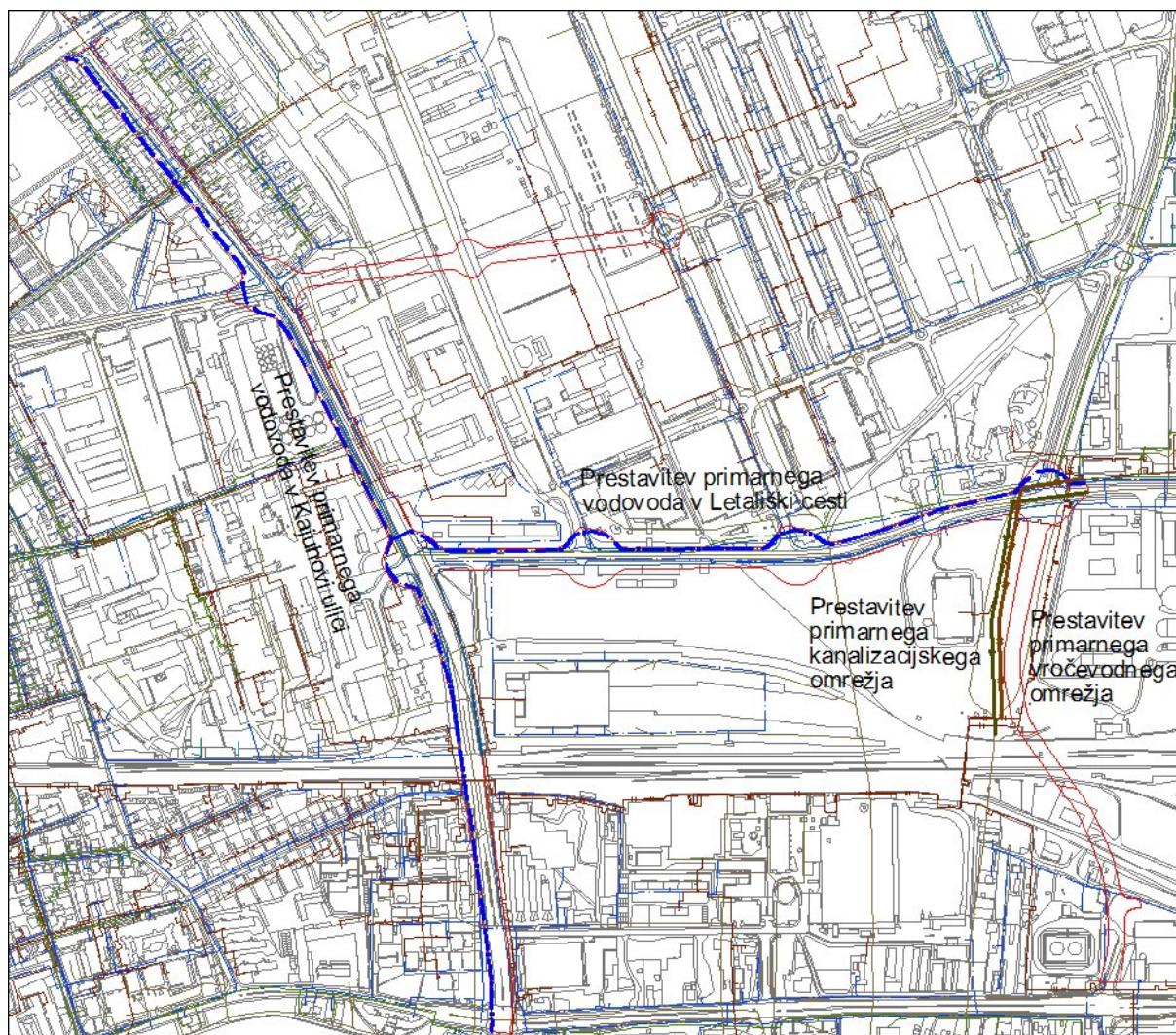
CESTE:

- podaljšek Kavčičeve ulice proti vzhodu,
- razširitev in rekonstrukcija Kajuhove ulice med Šmartinsko in Zaloško cesto,
- razširitev in rekonstrukcija Letališke ceste med Kajuhovo ulico in Bratislavsko cesto,
- podaljšek Bratislavske ceste proti jugu do Zaloške ceste s podvozom pod železniško progo.



OSTALA KOMUNALNA OPREMA:

- prestavitev obstoječega primarnega vodovodnega omrežja v Kajuhovi ulici in Letališki cesti,
- prestavitev obstoječega primarnega kanalizacijskega omrežja v križišču Kajuhove ulice in Bratislavske ceste in južno v smeri Zaloške ceste,
- prestavitev obstoječega primarnega vročevodnega omrežja v križišču Kajuhove ulice in Bratislavske ceste in južno v smeri Zaloške ceste.



Pred izdajo uporabnega dovoljenja za poslovno stolpnico BTC v funkcionalni enoti F5-1 je potrebna ureditev ceste ob hali A na odseku C20 in delu odseka C19. Navedena cesta mora imeti širino vozišča $2 \times 3,25$ m, obojestransko kolesarsko stezo $2 \times 1,75$ m, obojestransko zelenico in drevored širine 2m in obojestranski pločnik širine 2m. Navedena cesta je internega značaja in ni predmet odmere komunalnega prispevka.



4 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME

SKUPNI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	SKUPNI STROŠKI EUR (brez DDV)
1	2	5	6	7,00	8 = 6 x 7

1 CESTE

Kavčičeva ulica	Rekonstrukcija	m2	234	45,00	10.548,68
	Razširitev	m2	11.784	70,00	824.913,74
Kajuhova ulica	Rekonstrukcija	m2	26.961	45,00	1.213.236,59
	Razširitev	m2	12.944	70,00	906.093,93
Letališka med križiščem s Kajuhovo in križiščem z Bratislavsko	Rekonstrukcija	m2	17.011	45,00	765.506,07
	Razširitev	m2	8.360	70,00	585.174,31
Podaljšek Bratislavske ceste do Zaloške ceste	Rekonstrukcija	m2	2.353	45,00	105.894,05
	Razširitev	m2	12.408	70,00	868.555,45
	Podvoz pod železniško progo	m2	1.495	1.000,00	1.494.614,00
11	stroški gradnje in opreme				6.774.536,81
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			474.217,58
Kavčičeva ulica	Odkup zemljišč	m2	11.451	150,00	1.717.669,50
	odkup in rušenje obst. objektov	m2	0	800,00	0,00
Kajuhova ulica	Odkup zemljišč	m2	5.353	150,00	803.019,15
	odkup in rušenje obst. objektov	m2	0	800,00	0,00
Letališka med križiščem s Kajuhovo in križiščem z Bratislavsko	Odkup zemljišč	m2	6.789	150,00	1.018.399,20
	odkup in rušenje obst. objektov	m2	0	800,00	0,00
Podaljšek Bratislavske ceste do Zaloške ceste	Odkup zemljišč	m2	2.615	150,00	392.193,75
	odkup in rušenje obst. objektov	m2	0	800,00	0,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			503.101,62
	SKUPAJ				11.683.137,60

2 VODOVODNO OMREŽJE

Kajuhova ulica - prestavitev obstoječega primarnega vodovoda	Vodovod DN 200	m	1.170	220,00	257.400,00
	Vodovod DN 300	m	220	300,00	66.000,00
Letališka - prestavitev obstoječega primarnega vodovoda	Vodovod DN 300	m	930	300,00	279.000,00
21	stroški gradnje in opreme				602.400,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			42.168,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			29.005,56
	SKUPAJ				673.573,56

3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Bratislavská cesta - prestavitev obstoječega primarnega kanalizacijskega omrežja	Kanal DN 1800	m	90	2.957	266.137,38
	Kanal DN 2400	m	270	5.294	1.429.282,80
	Združiteni objekt	kom	1	7.500	7.500,00
31	stroški gradnje in opreme				1.702.920,18
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			119.204,41
	organizacija izvedbe del	4,5%			81.995,61
	SKUPAJ				1.904.120,20

5 VROČEVODNO OMREŽJE

Bratislavská cesta - prestavitev obstoječega primarnega vročevodnega omrežja	Vročevod DN 400	m	340	1.350	459.000,00
	stroški gradnje in opreme				459.000,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			32.130,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			22.100,85
	SKUPAJ				513.230,85

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

POVZETEK SKUPNIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	11.683.137,60
Vodovodno omrežje	673.573,56
Kanalizacijsko omrežje	1.904.120,20
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	513.230,85
Javne površine	0,00
Skupaj	14.774.062,21

OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	5.841.568,80
Vodovodno omrežje	336.786,78
Kanalizacijsko omrežje	952.060,10
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	256.615,43
Javne površine	0,00
Skupaj	7.387.031,10

4.1 DRUGI VIRI FINANCIRANJA

Del investicij v novo komunalno opremo, po tem programu opremljanja v višini 7.387.031,10 EUR brez DDV, je potrebno pokriti s komunalnim prispevkom novih ureditev, ki so predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska.

4.2 ROKI ZA IZGRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO KOMUNALNE OPREME

Roki za gradnjo komunalne opreme se določijo v pogodbi o opremljanju ali v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana.

Načrtovani objekti v funkcionalnih enotah F3a, F5-1 in F8m se lahko po podpisu pogodbe o opremljanju oziroma po sprejetju načrta razvojnih programov Mestne občine Ljubljana priključijo na obstoječo komunalno opremo ne glede na to, če nova komunalna oprema po tem programu opremljanja še ni zgrajena.

Gradnja komunalne opreme po tem programu opremljanja mora potekati usklajeno z gradnjo komunalne opreme na širšem območju urejanja, ki je predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska.

Interna cesta ob hali A mora biti zgrajena pred izdajo uporabnega dovoljenja za poslovno stolpnico BTC v funkcionalni enoti F5-1.

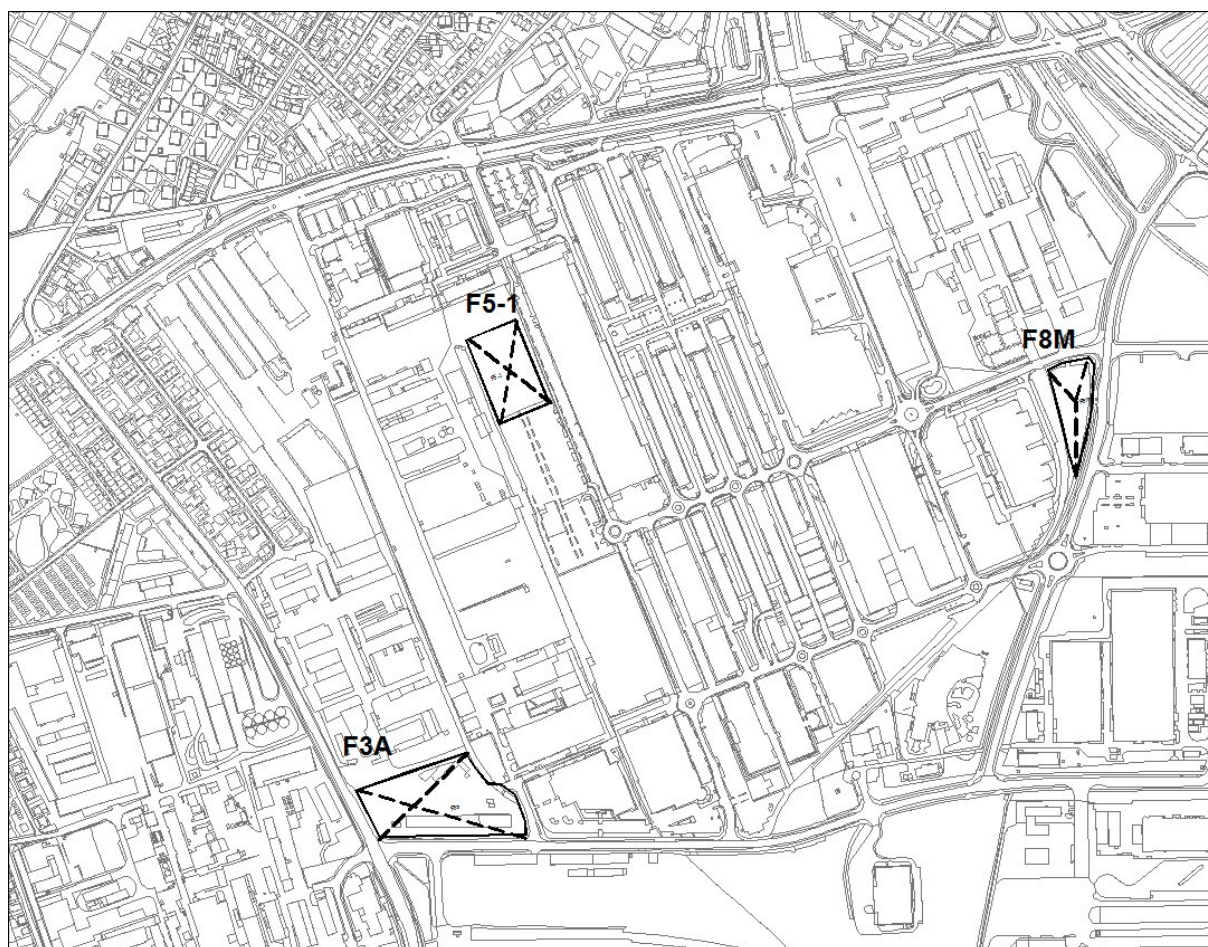
PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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 območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m, ki so opredeljene s spremembami Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča.



Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 3. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

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.

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. 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 obstoječo kom. opremo (EUR brez DDV)	Skupni obračunski stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	5.841.568,80	256.288,90	6.097.857,70
Vodovodno omrežje	336.786,78	123.141,81	459.928,59
Kanalizacijsko omrežje	952.060,10	338.211,25	1.290.271,35
Plinovodno omrežje	0,00	250.014,65	250.014,65
Vročevodno omrežje	256.615,43	103.521,36	360.136,79
Javne površine	0,00	424.087,66	424.087,66
Skupaj	7.387.031,10	1.495.265,64	8.882.296,74

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so indeksirani na dan 31.3.2008 s povprečnim letnim indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

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 1,3 razen za kletne etaže namenjene parkiranju, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7. Kletnim etažam se določi le strošek za vodovodno omrežje in ceste.

Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za zavezance niso predvidene.

5.4 PRERAČUN NA ENOTO MERE

Skupni stroški na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	244,65	54,07	10,73	2,37	255,39	56,44
Vodovodno omrežje	14,11	3,12	5,16	1,14	19,26	4,26
Kanalizacijsko omrežje	39,87	12,32	14,16	4,38	54,04	16,69
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	10,47	3,23	10,47	3,23
Vročevodno omrežje	10,75	3,32	4,34	1,34	15,08	4,66
Javne površine	0,00	0,00	17,76	5,49	17,76	5,49
Skupaj	309,38	72,83	62,62	17,95	372,00	90,78

Vsi stroški so v EUR brez DDV/m²!

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.

V primeru, da se objekti ne priključijo na plinovodno omrežje, se zavezancu za plačilo komunalnega prispevka ne odmeri komunalni prispevek za plinovodno omrežje.

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 31.3.2008.

6.3 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **8.882.296,74 EUR brez DDV**, od tega za nove objekte v funkcionalni enoti F3a **4.192.800,56 EUR brez DDV**, za nove objekte v funkcionalni enoti F5-1 **3.129.314,62 EUR brez DDV** in za nove objekte v funkcionalni enoti F8m **1.560.181,56 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)
Del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalne enota F3A	3.499.644,14	693.156,42	4.192.800,56
Del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalna enota F5-1	2.604.081,15	525.233,47	3.129.314,62
Del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalna enota F8	1.283.305,82	276.875,74	1.560.181,56
Skupaj	7.387.031,10	1.495.265,64	8.882.296,74

7. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku dela območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalne enote F3a, F5-1 in F8m in po plačnem komunalnem prispevku novih ureditev, ki so predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska, v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **14.774.062,21 EUR brez DDV**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **1.495.265,64 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

v EUR brez DDV

Komunalni prispevek dela območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalne enote F3A, F5-1 in F8	8.882.296,74
Komunalni prispevek novih ureditev, ki so predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska	7.387.031,10
Skupni stroški nove komunalne opreme	14.774.062,21
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+ 1.495.265,64

8. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Obravnavani program opremljanja je izdelan za predvideno dograjevanje javne gospodarske infrastrukture, potrebne zaradi novogradnje poslovnega objekta Gemini, poslovne stolpnice BTC II in hotela, katerih gradnja bo omogočena s sprejemom Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča, je Odbor za urejanje prostora in urbanizem Mestne občine Ljubljana sprejel sklep, da se v fazi izdelave predloga akta sočasno izdela odlok o programu opremljanja zemljišč, ki se obravnava in sprejme sočasno na seji Mestnega sveta.

Glede na navedeni sklep in dejstvo, da je v obravnavi predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana v skladu s prvo alinejo tretjega odstavka 122. člena Poslovnika Mestne občine Ljubljana obravnava predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča – funkcionalna enota F3a, F5-1 in F8m po hitrem postopku.

S sočasnim sprejemom obeh odlokov bo investitorjem novogradenj možno pravočasno odmeriti komunalni prispevek ter se dogovoriti o medsebojnih obveznostih glede izgradnje nove javne gospodarske infrastrukture in njenem prenosu v last občine.

S tem bo investitorjem omogočena pravočasna pridobitev gradbenih dovoljenj, občini pa bodo s plačanim komunalnim prispevkom zagotovljena sredstva, ki jih bo morala vložiti v prihodnjo ureditev tako prometne kot ostale javne komunalne infrastrukture širšega območja.

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

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

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA MP 1/2 JAVNA SKLADIŠČA – FUNKCIONALNE ENOTE F3A, F5-1 IN F8M

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt:

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 1/2 Javna skladišča – predlog, URB1 d.o.o., št. projekta 6014, avgust 2007.

Projektna dokumentacija:

Prometna študija območja BTC, PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., št. projekta 12-1203, januar 2008.

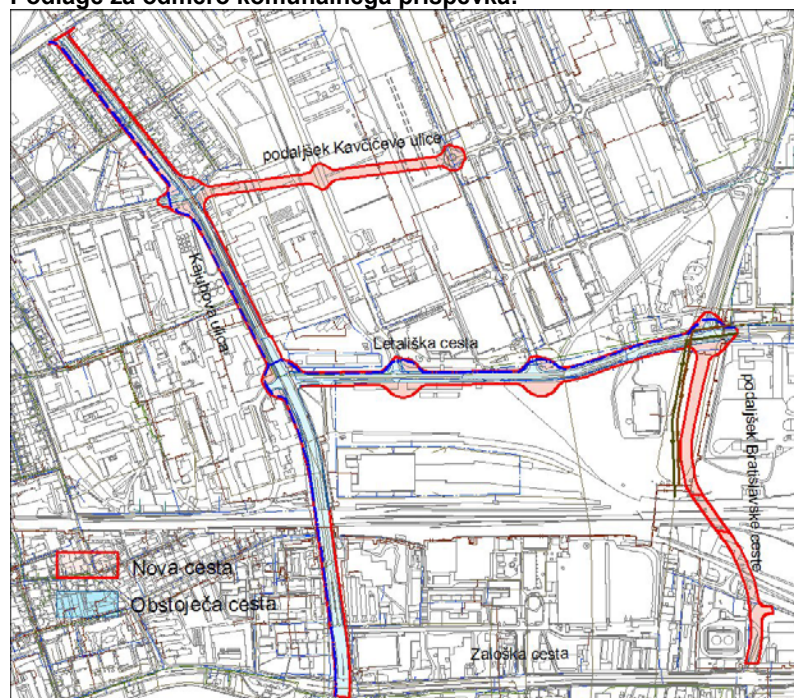
Urbanistični natečaj Partnerstvo Šmartinska, natečajna naloga, City studio d.o.o. in MOL MU Oddelek za urejanje prostora, december 2007.

Idejna rešitev Projekt Gemini, Studiokalamar d.o.o., 25.3.2008.

Idejna zasnova Hotela v BTC-ju, Studia d.o.o., številka projekta 1/2008, marec 2008.

Podatki o predvidenih potrebah po dograjevanju javne gospodarske infrastrukture za novogradnjo poslovnega objekta stolpnica BTC II, BTC d.d., dopis 26.3.2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



SKUPNI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME	(v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	11.683.137,60
Vodovodno omrežje	673.573,56
Kanalizacijsko omrežje	1.904.120,20
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	513.230,85
Javne površine	0,00
Skupaj	14.774.062,21

RAZDELITEV STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME	(v EUR brez DDV)
Del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalne enote F3A, F5-1 in F8	7.387.031,10
Nove ureditve, ki so predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska	7.387.031,10
Skupaj	14.774.062,21

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)
Del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalna enota F3A	3.499.644,14	693.156,42	4.192.800,56
Del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalna enota F5-1	2.604.081,15	525.233,47	3.129.314,62
Del območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalna enota F8	1.283.305,82	276.875,74	1.560.181,56
Skupaj	7.387.031,10	1.495.265,64	8.882.296,74

Finančne posledice sprejema odloka:

v EUR brez DDV

Komunalni prispevek dela območja urejanja MP 1/2 Javna skladišča - funkcionalne enote F3A, F5-1 in F8	8.882.296,74
Komunalni prispevek novih ureditev, ki so predmet urbanističnega natečaja Partnerstvo Šmartinska	7.387.031,10
Skupni stroški nove komunalne opreme	14.774.062,21
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+ 1.495.265,64