



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

PREDLOG

Številka: 350-78/2008 -2

Datum:

**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
ravljanje z nepremičninami

NASLOV: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo
poslovno stanovanjske soseske Stožice s predlogom za hitri
postopek

POROČEVALEC: Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.,
načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami,
Renata Jamšek Turkovic, dipl.upr.org., 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 gradnjo poslovno stanovanjske soseske Stožice sprejme po hitrem postopku.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo poslovno stanovanjske soseske Stožice.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Prilogi:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek

PREDLOG

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 17. člena 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 GRADNJO POSLOVNO STANOVANJSKE SOSESKE STOŽICE

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo poslovno stanovanjske soseske Stožice znotraj ureditvenega območja BS 4/2 Stožice (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 6461.

2. člen

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Po tem odloku imajo pojmi 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 (vodovod in kanalizacija);
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko (plinovodno omrežje in daljinsko ogrevanje);
- 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 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. Obračunski stroški so skupni stroški, zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju.

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.

4. člen

Sestavni deli programa opremljanja so:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme;
- obračunska območja posameznih vrst predvidene in obstoječe komunalne opreme;
- skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih posameznih vrst komunalne opreme;
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah komunalne opreme;
- podlage za odmero komunalnega prispevka;
- merila za odmero komunalnega prispevka;
- roki za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme;
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme;
- grafični prikaz obračunskih območij posameznih vrst komunalne opreme.

5. člen

Program opremljanja zajema tudi zasnovo druge gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki nista komunalna oprema in zato stroški gradnje niso zajeti v skupnih stroških in obračunskih stroških.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

6. člen

Obstoječa in predvidena komunalna oprema sta prikazani v grafičnih prilogah programa opremljanja.

7. člen

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- vodovodno omrežje (prestavitev primarnega vodovodnega omrežja južno od predvidenih poslovnih objektov in rekonstrukcijo sekundarnega vodovodnega omrežja ob Dunajski cesti, ki ni predmet odmere komunalnega prispevka in zato stroški niso upoštevani v obračunskih stroških);
- vroevodno omrežje (od križišča Kumrovške in Komanove ulice po Komanovi ulici in zasebnih zemljiščih do Dunajske ceste);
- ceste (ureditev dvosmerne kolesarske steze ob servisni cesti severne mestne obvoznice od križišča Dunajske ceste in servisne ceste do uvoza v poslovno stanovanjsko sosesko, ureditev kolesarske steze na vzhodnem robu Dunajske ceste od križišča Dunajske ceste in servisne ceste do križišča Dunajske ceste in Stoženske ulice, ureditev hodnika za pešce ob

Stoženski ulici od križišča Stoženske ulice z Dunajsko cesto do križišča s Pavlovičevo ulico in ureditev javnih parkirišč ob delu Stoženske ulice) in javno razsvetljavo (ob Stoženski ulici od križišča Stoženske ulice z Dunajsko cesto do križišča s Pavlovičevo ulico);

- ureditev javnih površin (ob vzhodnem robu Dunajske ceste).

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA POSAMEZNIH VRST PREDVIDENE IN OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

8. člen

Obračunska območja za posamezno novo komunalno opremo so prikazana v grafičnem izrisu programa opremljanja in vsa zajemajo parceli stanovanjskih in poslovnih objektov.

9. člen

(1) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 13. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo 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 infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005 in so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA PO POSAMEZNIH VRSTAH KOMUNALNE OPREME IN PO OBRAČUNSKIH OBMOČJIH

1. Nova komunalna oprema

10. člen

Skupni stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme znašajo:

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	638.437,94
Vodovodno omrežje	231.512,96
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	73.797,90
Javne površine	21.562,53
Skupaj	965.311,33

11. člen

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

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	638.437,94
Vodovodno omrežje	213.398,93
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	73.797,90
Javne površine	21.562,53
Skupaj	947.197,30

(2) Razliko do skupnega stroška gradnje komunalne opreme iz 10. člena tega odloka v višini 18.114,03 EUR brez DDV je potrebno pokriti iz drugih virov financiranja in ni predmet odmere komunalnega prispevka. Drugi viri financirana so predvideni za obnovo sekundarnega vodovoda po Dunajski cesti.

3. Obstoječa komunalna oprema

12. člen

Izhodiščni stroški za obstoječo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme znašajo:

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	1.099.074,81
Vodovodno omrežje	309.502,35
Kanalizacijsko omrežje	469.131,54
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	191.162,07
Javne površine	211.852,01
Skupaj	2.280.722,77

13. člen

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

Komunalna oprema	stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	460.636,86
Vodovodno omrežje	309.502,35
Kanalizacijsko omrežje	469.131,54
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	139.214,74
Javne površine	190.289,48
Skupaj	1.568.774,96

(2) Razlika do izhodiščnih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 12. člena tega odloka v višini 711.947,80 EUR brez DDV nastane zaradi vlaganj v novo komunalno opremo in ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3. Skupni obračunski stroški opremljanja

14. člen

(1) Vsota obračunskih stroškov iz 11. člena in 13. člena so skupni obračunski stroški opremljanja in so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

(2) Skupni obračunski stroški opremljanja po posamezni komunalni opremi znašajo:

	stroški (v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	1.099.074,81
Vodovodno omrežje	522.901,27
Kanalizacijsko omrežje	469.131,54
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	213.012,64
Javne površine	211.852,01
Skupaj	2.515.972,26

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA PARCELO OZIROMA NA NETO TLORISNO POVRŠINO OBJEKTA PO POSAMEZNIH VRSTAH KOMUNALNE OPREME

15. člen

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

Komunalna oprema	Cpi (EUR (brez DDV)/m ²)	Cti (EUR (brez DDV)/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	22,01	12,68
Vodovodno omrežje	7,36	4,24
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	2,54	2,31
Javne površine	0,74	0,68
Skupaj	32,66	19,91

16. člen

Preračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 13. člena na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih je:

Komunalna oprema	Cpi (EUR (brez DDV)/m ²)	Cti (EUR (brez DDV)/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	15,88	9,15
Vodovodno omrežje	10,67	6,15
Kanalizacijsko omrežje	16,17	14,70
Plinovodno omrežje	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	4,80	4,36
Javne površine	6,56	5,96
Skupaj	54,08	40,32

17. člen

Preračun skupnih obračunskih stroškov opremljanja iz 14. člena na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	Cpi (EUR (brez DDV)/m ²)	Cti (EUR (brez DDV)/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	37,89	21,83
Vodovodno omrežje	18,03	10,39
Kanalizacijsko omrežje	16,17	14,70
Plinovodno omrežje	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	7,34	6,68
Javne površine	7,30	6,64
Skupaj	86,74	60,23

VI. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

18. člen

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(2) 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.

19. 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 iz 15., 16. in 17. člena,
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 iz 15., 16. in 17. člena,
A(tlorisna)	neto tlorisna površina objekta
Dti	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

(2) Kletnim etažam se določijo le obračunski stroški za ceste in vodovodno omrežje.

20. člen

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so.

(1) Razmerje med upoštevanjem merila stavbnega zemljišča in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je $Dpi:Dti = 0,3:0,7$.

(2) Faktor dejavnosti je 1 razen za podzemne in nadzemne garaže za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7.

(3) Olajšave za zavezance niso predvidene.

21. člen

(1) Za indeksiranje stroškov iz 15., 16., in 17. 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 datum uveljavitve programa opremljanja.

VII. POGODBA O OPREMLJANJU

22. 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 za gradnjo komunalne opreme in to neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljana. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka za že zgrajeno komunalno opremo, na katero se bo priključil.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

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

24. 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;
- 79. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki določa, da je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini ter druga temeljna določila o komunalnem prispevku;
- 17. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), ki določa, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka;
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007), ki določa 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 izgradnjo komunalne infrastrukture za gradnjo poslovno stanovanjske soseske Stožice. Obravnavano območje leži na severnem delu Ljubljane znotraj ureditvenega območja BS4/2 Stožice. Na južnem delu obravnavanega območja je predvidena gradnja enotnega poslovnega objekta, ki bo stanovanjske objekte, ki so predvideni na severnem delu obravnavanega območja, zaščitil pred hrupom in drugimi emisijami iz obvoznice.

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. S programom opremljanja se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

S programom opremljanja se opredeli tudi roke in način opremljanja stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem. V programu opremljanja so stroški za gradnjo elektroenergetskega omrežja le prikazani, niso pa zajeti v obračunskih stroških, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

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

Program opremljanja se sprejme z odlokom. Kot odlok lahko sprejme celoten program opremljanja ali le tisti njegov del, ki določa obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, skupne in obračunske stroške po posamezni komunalni opremi, preračun stroškov na m² parcele in na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, ki so razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine, olajšave in oprostitve za določene kategorije objektov ter možnost obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

Program opremljanja zajema še:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- roke za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme,
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme,

- grafični izris obračunskih območij posameznih vrst komunalne opreme.

3 POGLAVITNE REŠITVE

3.1 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Prostorski akti

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigrajskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00)

Projektna dokumentacija

PGD projekt za poslovno stanovanjsko sosesko Stožice, ki ga je novembra 2007 izdelalo podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana pod št. projekta 6240.

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 GRADBENIH PARCELAH

Poslovno stanovanjska soseska Stožice	NTP nad terenom (m2)	NTP kleti (m2)	parcels (m2)
stanovanjski del	9.639	8.835	16.225
poslovni objekt	17.133	17.506	12.781
Skupaj	26.772	26.341	29.006

3.3 PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Vodovodno omrežje

Zaradi gradnje predvidenih objektov je potrebno južno od predvidenih poslovnih objektov predstaviti obstoječe primarno vodovodno omrežje dimenzije 600 mm. Nov vodovod bo potekal v kolesarski stezi ob servisni cesti. Obnoviti je potrebno tudi obstoječe sekundarno vodovodno omrežje dimenzije 150 mm ob Dunajski cesti.

Predvidena poslovno stanovanjska soseska bo priključena na predvideno obnovljeno vodovodno omrežje dimenzije 150 mm po Dunajski cesti. Znotraj obravnavanega območja je predvidena interno hidrantno omrežje.

Kanalizacijsko omrežje

Za oskrbo predvidene soseske ni potrebno graditi novega javnega kanalizacijskega omrežja. Odpadna komunalna voda iz predvidenih objektov se bo preko skupnega priključka priključila na mešani kanal dimenzije 400 mm po Dunajski cesti. Padavinska voda se bo stekala v ponikovalna polja.

Plinovodno omrežje

Predvidena poslovno stanovanjska soseska ne bo priključena na plinovodno omrežje.

Daljinsko ogrevanje

Za potrebe predvidene stanovanjske soseske je treba dograditi javno vročevodno omrežje in sicer od križišča Kumrovške in Komanove ulice po Komanovi ulici in zasebnih zemljiščih do Dunajske ceste. Predvidena poslovno stanovanjska soseska se bo priključila na predvideno vročevodno omrežje.

Javne ceste

Na obravnavanem območju je predvidena naslednja ureditev prometnih površin:

- ureditev dvosmerne kolesarske steze ob servisni cesti severne mestne obvoznice od križišča Dunajske ceste in servisne ceste do uvoza v poslovno stanovanjsko sosesko. Kolesarska steza je od servisne ceste ločena z zelenico;
- ureditev kolesarske steze na vzhodnem robu Dunajske ceste od križišča Dunajske ceste in servisne ceste do križišča Dunajske ceste in Stoženske ulice. Kolesarska steza je od Dunajske steze ločena z zelenico;
- ureditev hodnika za pešce ob Stoženski ulici od križišča Stoženske ulice z Dunajsko cesto do križišča s Pavlovičevo ulico in ureditev javnih parkirišč ob delu Stoženske ulice.

Ob Stoženski ulici je od križišča Stoženske ulice z Dunajsko cesto do križišča s Pavlovičevo ulico predvidena gradnja javne razsvetljave.

Druge javne površine

Tik ob Dunajski cesti, na območju bivšega avtobusnega postajališča, je predvidena ureditev javnih površin kot nadaljevanje zunanje ureditev površin ob poslovnem objektu.

4 STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME

4.1 SKUPNI STROŠKI ZA GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški zajemajo posredne in neposredne stroške v izgradnjo nove komunalne opreme. Neposredni stroški so stroški gradnje in opreme posamezne komunalne opreme ter stroški pridobivanja zemljišč. Posredni stroški zajemajo stroške dokumentacije, financiranja in stroške organizacije izvedbe del skupaj s stroški nadzora.

Skupni stroški za gradnjo primarne komunalne opreme

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	skupni stroški EUR (brez DDV)
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7

SKUPNI STROŠKI ZA GRADNJO PRIMARNE KOMUNALNE OPREME

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

	uređitev dvosmerne kolesarske steze in javnih površin ob servisni cesti	m2	1.566	60,00	93.960,00
	uređitev kolesarske steze in javnih površin ob Dunajski cesti	m2	468	60,00	28.080,00
11	stroški gradnje in opreme				122.040,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			8.542,80
	odkup zemljišč za uređitev servisne ceste	m2	1.542	150,00	231.300,00
	odkup zemljišč za uređitev Dunajske ceste***	m2	101	150,00	15.150,00
	skupaj strošek zemljišč				246.450,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			16.966,48
	SKUPNI STROŠKI				393.999,28

2 VODOVODNO OMREŽJE

	prestavitve primarnega vodovoda ob servisni cesti DN 600	m	347	550,00	190.850,00
21	stroški gradnje in opreme				190.850,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			13.359,50
	služnost				0,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			9.189,43
	SKUPNI STROŠKI				213.398,93
	SKUPAJ STROŠKI ZA GRADNJO PRIMARNE KOMUNALNE OPREME				607.398,20

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Skupni stroški za gradnjo sekundarne komunalne opreme

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota EUR	skupni stroški EUR (brez DDV)
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7

SKUPNI STROŠKI ZA GRADNJO SEKUNDARNE KOMUNALNE OPREME

1 CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

	ureditev hodnika za pešce in parkirišča ob Stoženski ulici	m2	463	60,00	27.780,00
	semaforizacija križišča Dunajske ceste in Stoženske ulice	kom	1	100.000,00	100.000,00
	javna razsvetljava ob Stoženski ulici	m	240	160,00	38.400,00
11	stroški gradnje in opreme				166.180,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			11.632,60
	odkup zemljišč za ureditev Stoženske ceste	m2	374	150,00	56.100,00
	skupaj strošek zemljišč				56.100,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			10.526,07
	SKUPNI STROŠKI				244.438,67

2 VODOVODNO OMREŽJE

	obnova vodovoda DN 150 ob Dunajski cesti	m	90	180,00	16.200,00
21	stroški gradnje in opreme				16.200,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			1.134,00
	služnost				0,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			780,03
	SKUPNI STROŠKI				18.114,03

5 VROČEVODNO OMREŽJE

	vročevod DN 150	m1	110	600,00	66.000,00
41	stroški gradnje in opreme				66.000,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			4.620,00
	služnost				0,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			3.177,90
	SKUPNI STROŠKI				73.797,90

6 JAVNE POVRŠINE

	ureditev javnih površin ob Dunajski cesti	m2	324	50,00	16.200,00
61	stroški gradnje in opreme				16.200,00
	projektna in tehnična dokumentacija	7%			1.134,00
	odkup zemljišč	m2	22	150,00	3.300,00
	skupaj strošek zemljišč				3.300,00
	organizacija izvedbe del	4,5%			928,53
	SKUPNI STROŠKI				21.562,53
	SKUPAJ STROŠKI ZA GRADNJO SEKUNDARNE KOMUNALNE OPREME				357.913,13

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Skupaj stroški za gradnjo nove komunalne opreme

Komunalna oprema	Skupni stroški za novo primarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Skupni stroški za novo sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Skupaj (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	393.999,28	244.438,67	638.437,94
Vodovodno omrežje	213.398,93	18.114,03	231.512,96
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	0,00	73.797,90	73.797,90
Javne površine	0,00	21.562,53	21.562,53
Skupaj	607.398,20	357.913,13	965.311,33

4.2 DRUGI VIRI FINANCIRANJA

Drugi viri financiranja so predvideni za obnovo sekundarnega vodovodnega omrežja dimenzije 150 mm ob Dunajski cesti. Drugi viri financiranja znašajo **18.114,03 EUR** (brez DDV).

4.3 ROKI ZA IZGRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO KOMUNALNE OPREME

AKTIVNOST	Predvideni datum začetka	Predvideni datum dokončanja
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah za gradnjo komunalne opreme	15.02.2008	15.04.2008
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije za gradnjo komunalne opreme	20.01.2008	30.04.2008
gradnja komunalne opreme	15.05.2008	30.04.2010
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	30.04.2010	30.05.2010

5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunska območja za novo komunalno opremo

Obračunska območja za posamezno novo komunalno opremo zajemajo parceli stanovanjskih in poslovnih objektov.



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 in so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana. Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 13. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

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 komunalno opremo

	Obračunski stroški za novo primarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za novo sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Skupni obračunski stroški za novo kom. opr. (v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	393.999,28	244.438,67	638.437,94
Vodovodno omrežje	213.398,93	0,00	213.398,93
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	0,00	73.797,90	73.797,90
Javne površine	0,00	21.562,53	21.562,53
Skupaj	607.398,20	339.799,10	947.197,30

Skupni obračunski stroški za novo komunalno opremo znašajo **947.197,30 EUR (brez DDV)**.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

Območje na katerem je predvidena gradnja poslovno stanovanjske soseske se priključuje na obstoječe primarno in sekundarno cestno, vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno omrežje in javne površine, zato so mu določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa našeta omrežja komunalne opreme.

Izhodiščni stroški za obstoječo komunalno opremo

Izhodiščni stroški za obstoječo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme znašajo:

Komunalna oprema	Izhodiščni stroški za obstoječo primarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Izhodiščni stroški za obstoječo sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Izhodiščni stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	407.344,53	691.730,27	1.099.074,81
Vodovodno omrežje	117.582,12	191.920,22	309.502,35
Kanalizacijsko omrežje	89.207,19	379.924,35	469.131,54
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	139.214,74	51.947,33	191.162,07
Javne površine	95.203,81	116.648,19	211.852,01
Skupaj	848.552,40	1.432.170,37	2.280.722,77

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni na podlagi primerjave obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in stroškov za obstoječo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za obstoječo primarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za obstoječo sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	13.345,25	447.291,61	460.636,86
Vodovodno omrežje	117.582,12	191.920,22	309.502,35
Kanalizacijsko omrežje	89.207,19	379.924,35	469.131,54
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	139.214,74	0,00	139.214,74
Javne površine	95.203,81	95.085,66	190.289,48
Skupaj	454.553,12	1.114.221,84	1.568.774,96

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Skupni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo **1.568.774,96 EUR (brez DDV)**.

Razlika do izhodiščnih stroškov za obstoječo komunalno opremo v višini **711.947,80 EUR (brez DDV)** nastane zaradi vlaganj v novo komunalno opremo in ni predmet odmere komunalnega prispevka.

Skupni obračunski stroški

	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za obstoječo kom. opr. (EUR brez DDV)	Skupni obračunski stroški (v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	638.437,94	460.636,86	1.099.074,81
Vodovodno omrežje	213.398,93	309.502,35	522.901,27
Kanalizacijsko omrežje	0,00	469.131,54	469.131,54
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	73.797,90	139.214,74	213.012,64
Javne površine	21.562,53	190.289,48	211.852,01
Skupaj	947.197,30	1.568.774,96	2.515.972,26

Skupni obračunski stroški znašajo **2.515.972,26 EUR (brez DDV)** in so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

5.3 PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Delež parcele(Dp) in delež neto tlorisne površine (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka

Razmerje med upoštevanjem merila stavbnega zemljišča in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je $Dp:Dt = 0,3:0,7$.

Faktor dejavnosti (k(dejavnost))

Faktor dejavnosti je določen glede na pretežno rabo oziroma dejavnost v posameznem objektu. Faktor dejavnosti je 1 za stanovanjske objekte, 1,3 za poslovne objekte in 0,7 za kletne etaže, pri čemer se za te površine določi le strošek za ceste (dovoz) ter vodovodno omrežje (požarna varnost).

Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za zavezance niso predvidene.

5.4 PRERAČUN NA ENOTO MERE

V naslednjih preglednicah so prikazani obračunski stroški na enoto mere po posamezni komunalni opreми. Za preračun obračunskih stroškov na enoto mere so upoštevani podatki o načrtovanih objektih iz poglavja 3.2. Pri tem so neto tlorisne površine objektov korigirane s faktorjem dejavnosti.

Pri določitvi stroškov na enoto mere so neto tlorisne površine kletnih etaž upoštevane le pri cesti in javni razsvetljavi ter vodovodnemu omrežju.

Podatki o parcelah in NTP uporabljeni za preračun na enoto mere

Komunalna oprema	Vsota parcel (m ²)	NTP nad terenom (m ²)			NTP kletnih etaž (m ²)		Skupaj korigirana vsota NTP (m ²)
		NTP nad terenom (m ²) (faktor dejavnosti 1)	NTP nad terenom (m ²) (faktor dejavnosti 1,3)	korigirana vsota NTP (m ²) (z upoštevanjem faktorja dejavnosti 1 oz. 1,3)	NTP kletnih etaž (m ²) (faktor dejavnosti 0,7)	korigirana vsota NTP kletnih etaž (m ²) (z upoštevanjem faktorja dejavnosti 0,7)	
Ceste in javna razsvetljava	29.006	9.639	17.133	31.912	26.341	18.439	50.350
Vodovodno omrežje	29.006	9.639	17.133	31.912	26.341	18.439	50.350
Kanalizacijsko omrežje	29.006	9.639	17.133	31.912	26.341	0	31.912
Plinovodno omrežje	29.006	9.639	17.133	31.912	26.341	0	31.912
Vročevodno omrežje	29.006	9.639	17.133	31.912	26.341	0	31.912
Javne površine	29.006	9.639	17.133	31.912	26.341	0	31.912

Stroški na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	primarna		sekundarna		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	13,58	7,83	8,43	4,85	22,01	12,68
Vodovodno omrežje	7,36	4,24	0,00	0,00	7,36	4,24
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	2,54	2,31	2,54	2,31
Javne površine	0,00	0,00	0,74	0,68	0,74	0,68
Skupaj	20,94	12,06	11,71	7,84	32,66	19,91

Vsi stroški so v EUR brez DDV!**Stroški na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine za obstoječo komunalno opremo**

Komunalna oprema	primarna		sekundarna		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	0,46	0,27	15,42	8,88	15,88	9,15
Vodovodno omrežje	4,05	2,34	6,62	3,81	10,67	6,15
Kanalizacijsko omrežje	3,08	2,80	13,10	11,91	16,17	14,70
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	4,80	4,36	0,00	0,00	4,80	4,36
Javne površine	3,28	2,98	3,28	2,98	6,56	5,96
Skupaj	15,67	12,74	38,41	27,58	54,08	40,32

Vsi stroški so v EUR brez DDV!**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	22,01	12,68	15,88	9,15	37,89	21,83
Vodovodno omrežje	7,36	4,24	10,67	6,15	18,03	10,39
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	16,17	14,70	16,17	14,70
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	2,54	2,31	4,80	4,36	7,34	6,68
Javne površine	0,74	0,68	6,56	5,96	7,30	6,64
Skupaj	32,66	19,91	54,08	40,32	86,74	60,23

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

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. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem programu opremljanja je investitor gradnje poslovno stanovanjske soseske Stožice.

6.2 POGODBA O OPREMLJANJU

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina 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.

Občina 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 občine.

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

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele ($C_p(ij)$) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ($C_t(ij)$) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja leta po sprejemu programa opremljanja oziroma njegove morebitne zadnje indeksacije do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe.

Za indeksiranje 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«

6.3 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so skupni obračunski stroški, ki znašajo **2.515.972,26 EUR (brez DDV)** in so določeni na podlagi obračunskih stroškov za novo komunalno opremo (**947.197,30 EUR brez DDV**), stroškov za obstoječo komunalno opremo (**1.568.774,96 EUR brez DDV**) in podatkov o parcelah in neto tlorisnih površinah obravnavanih ureditev.

7. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Finančnih posledic v smislu obremenitve občinskega proračuna odlok nima, saj mora investitor gradnje objektov plačati komunalni prispevek v vrednosti 2.515.972,26 EUR (brez DDV), MOL pa mora zagotoviti izgradnjo komunalne opreme v vrednosti 18.114,03 EUR (brez DDV), kar pomeni, da bo po plačnem komunalnem prispevku MOL pridobila **1.550.660,93** EUR (brez DDV) namenskih sredstev za opremljanje zemljišč.

8. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Poslovno stanovanjska soseska Stožice se bo gradila znotraj območja, ki se ureja z obstoječim Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigrskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00), ki ne vsebuje programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Za potrebe priključevanja objektov poslovno stanovanjske soseske na komunalno infrastrukturo je potrebno zgraditi del nove komunalne infrastrukture, zato je bil za gradnjo te manjkajoče 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 občine.

Da bi investitorju omogočili pravočasno pridobiti gradbeno dovoljenje in pričeti ter dokončati gradnjo objektov v predvidenih rokih predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana v skladu s prvo alinejo četrtega odstavka 122. člena Poslovnika Mestne občine Ljubljana obravnava predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo poslovno stanovanjske soseske Stožice 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 občina 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 GRADNJO POSLOVNO STANOVANJSKE SOSESKE STOŽICE

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

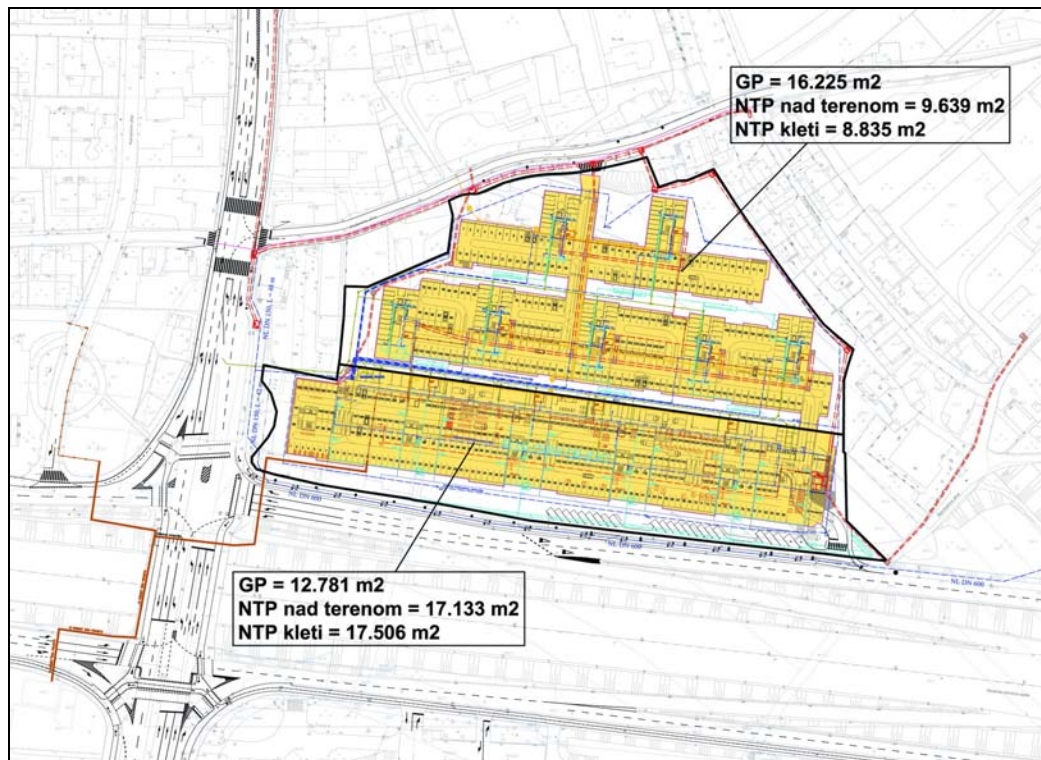
Strokovne podlage:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigrskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00)

Projektna dokumentacija

- PGD projekt za poslovno stanovanjsko sosesko Stožice, ki ga je novembra 2007 izdelalo podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana pod št. projekta 6240.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:



Stroški gradnje nove komunalne opreme:

STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	obračunsko območje (EUR brez DDV)	investitor MOL (EUR brez DDV)	Skupaj (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	638.438	0,00	638.437,94
Vodovodno omrežje	213.398,93	18.114,03	231.512,96
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	73.797,90	0,00	73.797,90
Javne površine	21.562,53	0,00	21.562,53
Skupaj	947.197,30	18.114,03	965.311,33

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)
obračunsko območje	947.197,30	1.568.774,96	2.515.972,26

Razlika do investicije v novo infrastrukturo:

	(v EUR brez DDV)
Prihodek MOL – namenska sredstva	1.550.660,93

