



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

☎ 306 10 10, ☎ 306 12 14

Šifra: 350-20/2006-2

Datum: 28.11.2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
- POROČEVALEC:** Nuša Dolgan, univ. dipl. psih., načelnica Oddelka za gospodarjenje z zemljišči
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za urbano ekonomiko in trženje
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt.

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

PRILOGE:

- Osnutek Odloka z obrazložitvijo
- Povzetek

Na podlagi 139. in 141. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popravek in 58/03 – ZZK-1), 5., 6. in 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04 in 74/05) ter 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji dne ____ sprejel

ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 2/5 NOVE STOŽICE
IN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BO 2/4 SMELT

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt (v nadaljevanju občinski lokacijski načrt), sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 5962.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture,
- investicije v gradnjo komunalne infrastrukture,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Program opremljanja zajema tudi zasnovo omrežja za distribucijo električne energije in zasnovo telekomunikacijskega omrežja, ki nista lokalni gospodarski javni infrastrukturi in stroški izgradnje niso zajeti v stroških investicij.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

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

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

Skupni stroški investicije za gradnjo komunalne infrastrukture iz prejšnjega člena tega odloka so:

Komunalna infrastruktura	Stroški
Vročevodno omrežje	53.343.360 SIT
Javne površine	179.338.920 SIT
Skupaj	232.682.280 SIT

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture,
2. obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo,
3. obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo,
4. skupni obračunski stroški,
5. podrobnejša merila,
6. gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta

1. Obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture

7. člen

(1) Obračunsko območje investicije za gradnjo komunalne infrastrukture iz 5. člena je funkcionalna enota F1 načrtovanih ureditev po Občinskem lokacijskem načrtu.

(2) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

(3) Obračunska območja iz drugega 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.

2. Obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo

8. člen

Obračunski strošek investicije:

Komunalna infrastruktura	Stroški
Vročevodno omrežje	53.343.360 SIT
Skupaj	53.343.360 SIT

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Stroški na enoto gradbene parcele so:

Komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura (SIT/m ²)	Sekundarna infrastruktura (SIT/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	2.293	3.180
Vodovodno omrežje	675	1.187
Kanalizacijsko omrežje	872	2.098
Vročevodno omrežje	1.991	1.108
Javne površine	804	1.741

(2) Stroški na enoto neto tlorisne površine so:

Komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura (SIT/m ²)	Sekundarna infrastruktura (SIT/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	2.455	2.801
Vodovodno omrežje	705	976
Kanalizacijsko omrežje	735	1.523
Vročevodno omrežje	855	675
Javne površine	842	1.444

(3) Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura	Skupaj
Ceste in javna razsvetljava	24.365.856 SIT	28.069.201 SIT	52.435.056 SIT
Vodovodno omrežje	7.007.369 SIT	9.823.479 SIT	16.830.847 SIT
Kanalizacijsko omrežje	6.124.243 SIT	12.838.075 SIT	18.962.318 SIT
Vročevodno omrežje	7.604.443 SIT	0 SIT	7.604.443 SIT
Javne površine	6.927.755 SIT	12.048.358 SIT	18.976.113 SIT
Skupaj	52.029.665 SIT	62.779.112 SIT	114.808.777 SIT

4. Skupni obračunski stroški

10. člen

Vsota posameznih obračunskih stroškov investicije iz 8. člena in 9. člena so skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za obravnavano območje.

Komunalna infrastruktura	Skupni obračunski stroški
Ceste in javna razsvetljava	52.435.056 SIT
Vodovodno omrežje	16.830.847 SIT
Kanalizacijsko omrežje	18.962.318 SIT
Vročevodno omrežje	60.947.803 SIT
Javne površine	18.976.113 SIT
Skupaj	168.152.137 SIT

5. Podrobnejša merila

11. člen

(1) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,3:0,7.

(2) Faktor dejavnosti je 1,5. Faktor dejavnosti za kleti in tehnične površine objekta je 0,5.

(3) Olajšav za zavezance ni.

6. Gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta

12. člen

(1) Skupne nove površine objekta znašajo 7.678 m² uporabnih in komunikacijskih površin ter 4.888 m² podzemnih garaž v kletih. Za izračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture se upošteva zmanjšanje za neto tlorisne površine obstoječih objektov, ki se rušijo, in sicer v skupni površini 286 m².

(2) Skupna površina nove gradbene parcele objekta je 2.186 m². Za izračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture se upošteva zmanjšanje za gradbene parcele obstoječih objektov, ki se rušijo, in sicer v skupni površini 561 m².

(3) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta večje od navedenih v prvih dveh odstavkih tega člena, se obračunski stroški iz 10. člena povečajo za dodatne stroške, ki se jih izračuna tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi stroškov na enoto iz 1. odstavka 9. člena.

(4) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta manjše od navedenih v prvih dveh odstavkih tega člena, se obračunski stroški, določeni v tem odloku, ne zmanjšajo.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

(1) Vsi stroški v odloku so navedeni v SIT in ne zajemajo DDV.

(2) Stroški iz 10. člena tega odloka se 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«.

(3) Gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture iz tega programa opremljanja lahko občina s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

14. člen

(1) Program opremljanja je na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči in na Oddelku za urbanizem Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

(2) Strokovne podlage za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo iz tretjega odstavka 7. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

15. 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

- 139. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03), ki določa, da se opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo izvaja na podlagi programa opremljanja;
- 141. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določa, da program opremljanja sprejme pristojni občinski organ;
- 19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), ki določa, da program opremljanja mora biti sprejet v obliki odloka;
- določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki opredeljuje, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana;
- določila Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04 in 75/05), ki opredeljuje merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelan za izgradnjo komunalne infrastrukture za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt, ki se nahaja med Dunajsko cesto na zahodni strani, Zupanovo ulico na južni strani, zemljiščem s stanovanjsko hišo na vzhodni strani ter hotelom Domina na severni strani.

S programom opremljanja zemljišč za gradnjo se:

- uskladi gradnjo objektov ter gradnjo komunalne infrastrukture,
- podrobneje se določijo roki gradnje komunalne infrastrukture in pogoji priključevanja
- podrobneje se določi tehnične pogoje in finančno konstrukcijo opremljanja.

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka, ki ga mora zavezanec poravnati v fazi izdaje gradbenega dovoljenja oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe med občino in zavezancem v zvezi z opremljanjem zemljišč za gradnjo.

3 POGLAVITNE REŠITVE

3.1 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

3.1.1 Prostorski akti

Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt, City Studio, Vurnikova 2, Ljubljana, februar 2006.

3.1.2 Projektna dokumentacija

- Idejna rešitev – Načrt kanalizacije – 09 za poslovno stanovanjski objekt ob WTC; Vegrad projektivni biro d.o.o., Stari trg 35, 3320 Velenje
- Idejna rešitev – Načrt strojnih instalacij – 05 za poslovno stanovanjski objekt ob WTC; Vegrad projektivni biro d.o.o., Stari trg 35, 3320 Velenje
- Idejna rešitev – Načrt strojnih instalacij – 05 za poslovno stanovanjski objekt ob WTC; Vegrad projektivni biro d.o.o., Stari trg 35, 3320 Velenje
- Idejna rešitev – Načrt telekomunikacijskega omrežja – 06; št. projektne dokumentacije: IDZ-CS695; NOVERA d.o.o., Trstenjakova 14, Ljubljana;

- Idejna rešitev – Poslovno stanovanjski objekt ob WTC na Dunajski cesti v Ljubljani – Elektrifikacija objekta; Elaborat št.: 15/05 Elektro Ljubljana
- Idejna rešitev – Poslovno stanovanjski objekt ob WTC na Dunajski cesti v Ljubljani – Elektrifikacija objekta (dopolnitev el. 15/05); Elaborat št.: 03/06 Elektro Ljubljana

3.1.3 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 infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

3.1.4 Podatki o načrtovanih objektih

Podatki o objektih (bruto etažne površine in velikost gradbene parcele) so v celoti povzeti po občinskem lokacijskem načrtu.

3.2 PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

3.2.1 Vodovodno omrežje

Objekt se s priključkom priključuje na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka severno od predvidenega objekta, na vodovod NL DN 200. V obravnavanem območju ni potrebnih novih investicij v javno vodovodno omrežje.

3.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Fekalna kanalizacija iz objektov je speljana neposredno (gravitacijsko) v javno kanalizacijo v Zupanovi ulici, kanal dimenzije DN 300. V obravnavanem območju ni potrebnih novih investicij v javno kanalizacijsko omrežje.

3.2.3 Plinovodno omrežje

Načrtovani objekti ne bodo priključeni na plinovodno omrežje.

3.2.4 Daljinsko ogrevanje

Za priključitev načrtovanega objekta je potrebno zgraditi priključni vročevod (javni) v dimenziji DN150 in v skupni dolžini 291m. Navezava na glavni vročevod DN200 se izvede na severni strani objekta Palmejeva 26, nato se nadaljuje ob vzhodni strani zelenice, zalomi proti zahodu in nadaljuje po Štembalovi do križišča z Zupanovo ulico, kjer se ponovno zalomi proti vzhodu in se zaključi ob načrtovanih objektih.

3.2.5 Javne ceste

Z novogradnjo se vse obodne ulice ohranijo v obstoječih gabaritih z obstoječim prometnim režimom.

3.2.6 Druge javne površine

V ureditvenem območju je javno dobro funkcionalna enota F2 - zahodni del ureditvenega območja ob Dunajski cesti:

površina: 741 m²

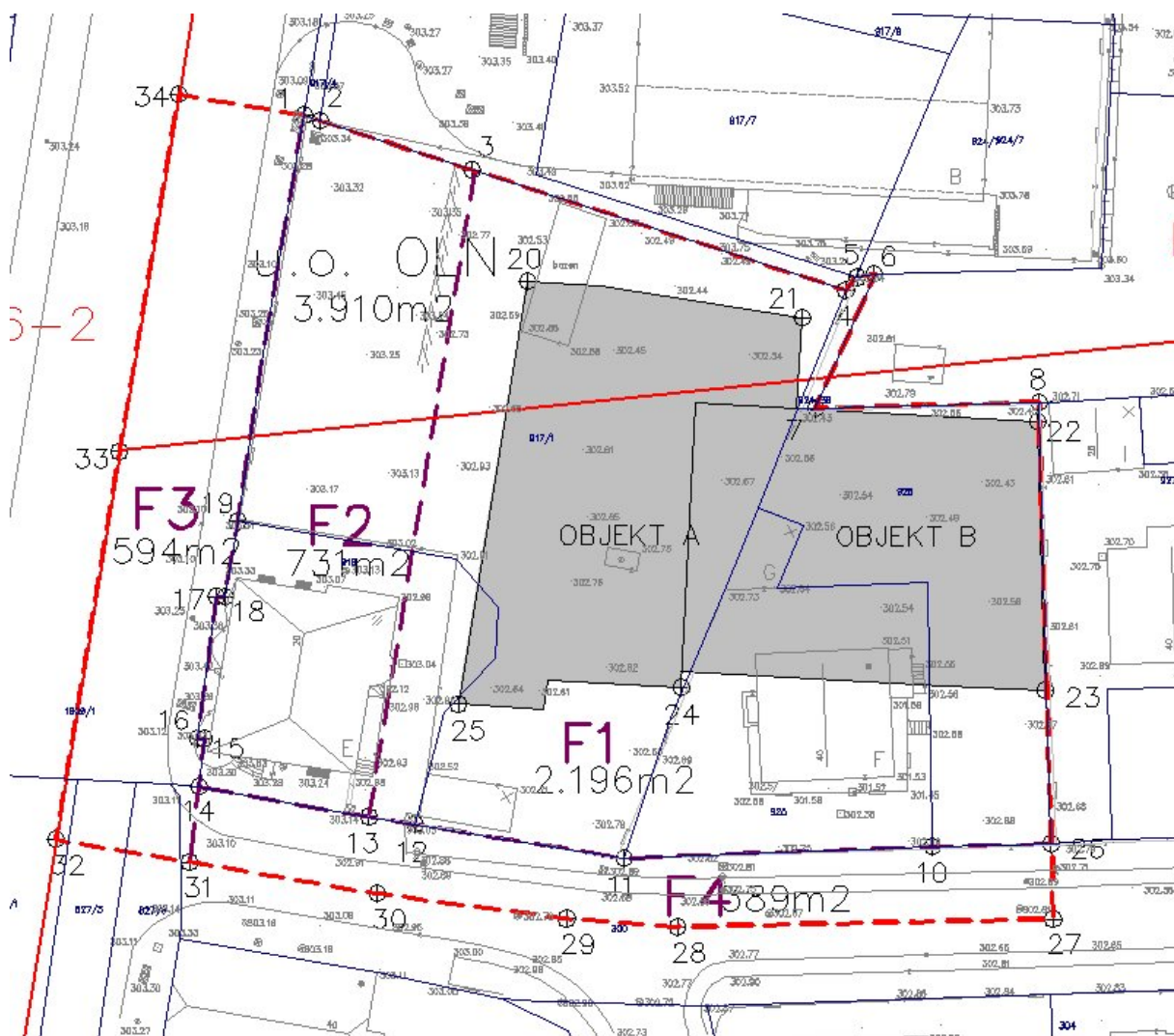
1735 – k.o. Stožice: 916 del, 917/1 del

Javno dobro je zasnovano kot 18.5-metrski pas z reprezentativno ozelenjeno ploščadjo oz. parkovno ureditvijo ob Dunajski cesti, ki se navezuje na sosledje javnih prostorov ob Dunajski. Pas je zasnovan kot začasna ureditev, ki se bo preuredil po uvedbi mestne železnice na Dunajski cesti in rekonstrukciji ceste.

4 INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA INVESTICIJE

Obračunsko območje je funkcionalna enota F1 načrtovanih ureditev po OLN.



4.2 SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

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

4.3 SKUPNI STROŠKI INVESTICIJ PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

4.3.1 Stroški gradnje in opreme in stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

Priključitev na javno vročevodno omrežje bo izvedena z javnim vročevodom. Strošek je upoštevan v obračunskem strošku investicije.

	enota mere	količina	cena/enota SIT	gradnja in oprema SIT (brez DDV)	posredni stroški (12%)	skupaj
VROČEVODNO OMREŽJE						
Vročevodni priključek na primarno vročevodno omrežje	m	270	176.400	47.628.000	5.715.360	53.343.360
stroški gradnje in opreme			skupaj	47.628.000	5.715.360	53.343.360

Strošek izgradnje začasnih javnih površin v funkcionalni enoti F2. Strošek zajema tudi odkup in rušitev obstoječega objekta:

	enota mere	količina	cena/enota SIT	gradnja in oprema SIT (brez DDV)	posredni stroški (12%)	skupaj
JAVNE POVRŠINE						
Ureditev začasnih javnih površin ob Dunajski cesti	m ²	741	8.000	5.928.000	711.360	6.639.360
stroški gradnje in opreme			skupaj	5.928.000	711.360	6.639.360

Odkup zemljišča	m ²	741	36.000	26.676.000	0	26.676.000
Odkup obstoječega objekta Dunajska 152	m ²	451	288.000	129.798.720	0	129.798.720
Rušitev obstoječega objekta	m ²	451	36.000	16.224.840	0	16.224.840
Skupaj						172.699.560

Skupaj	179.338.920
---------------	--------------------

Strošek ni upoštevan v obračunskem strošku investicije, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, ker gre le začasne ureditve javnih površin do izgradnje tramvaja na obravnavanih zemljiščih in strošek ne more bremeniti zavezancev za plačilo komunalnega prispevka v obravnavanem območju.

4.3.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

Skupni stroški investicije zajemajo investicijo v vročevodno omrežje inčasne javne površine.

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0 SIT
Vodovodno omrežje	0 SIT
Kanalizacijsko omrežje	0 SIT
Plinovodno omrežje	0 SIT
Vročevodno omrežje	53.343.360 SIT
Javne površine	179.338.920 SIT
Skupaj	232.682.280 SIT

4.4 DRUGI VIRI FINANCIRANJA

Ureditev začasnih javnih površin, vključno z odkupom obstoječega objekta in zemljišč ne more biti predmet komunalnega prispevka zavezancev po OLN. V programu opremljanja je prikazana višina investicije za obravnavane ureditve, ki znaša 179.338.920SIT. Strošek ni zajet v obračunskih stroških, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, in ga je potrebno pokriti z drugimi viri financiranja.

Za te ureditve se lahko sklene urbanistična pogodba. Obveznost sklenitve urbanistične pogodbe mora biti navedena v Občinskem lokacijskem načrtu.

4.5 TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Predvidena gradnja objektov, ureditev zunanjih površin, pripadajoče komunalno energetske infrastrukture in prometne ureditve se bodo izvedle v enotni fazi.

Posebna etapa izvedbe je ureditev Dunajske ceste po uvedbi mestne železnice, ki bo posegla v območje javnega dobra v ureditvenem območju tega OLN. Do izvedbe predvidene razširitve Dunajske ceste je na površinah javnega dobra predvidena začasna ureditev z ozelenjeno ploščadjo oz. parkovno zasnovanimi zelenimi površinami.

5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJ PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

Obračunski stroški investicij se skupni stroški investicije zmanjšani za druge vire financiranja:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0 SIT
Vodovodno omrežje	0 SIT
Kanalizacijsko omrežje	0 SIT
Plinovodno omrežje	0 SIT
Vročevodno omrežje	53.343.360 SIT
Javne površine	0 SIT
Skupaj	53.343.360 SIT

5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

5.2.1 Podatki o objektih in gradbenih parcelah

Bruto etažna površina nad nivojem terena :	9.250 m ²
Bruto etažna površina stanovanjskih prostorov:	2.190 m ²
Bruto etažna površina poslovnih prostorov:	5.880 m ²
Bruto etažna površina prostorov z javnim programom:	640 m ²
Brutto etažna površina kletnih etaž:	7.400 m ²

Funkcionalna enota F1 – gradbena parcela načrtovanega objekta:

površina: 2.186 m²

1735 – k.o. Stožice: 916 del, 917/1 del, 925, 926 in 924/36

Obstoječa gradbena parcela:

Objekt Dunajska 152

parc.št. 916 -

181 m² stanovanjska stavba

236 m² dvorišče

Objekt Zupanova 3

parc.št. 925 -

115 m² stanovanjska stavba

22 m² stavba

315 m² dvorišče

Nova gradbena parcela F1
2.186 m²

Obstoječa gradbena parcela znotraj načrtovane nove GP skupaj (GP objekta Zupanova 3 in del GP objekta Dunajska 152)
561 m²

Razlika nova – obstoječa GP
1.619 m².

(Vir podatkov – digitalni zemljiški kataster)

Obstoječi objekti – rušitve

Znotraj nove gradbene parcele leži le objekt na Zupanovi 3, skupna površina obstoječih NTP površin je določena na podlagi tlorisa objekta in št. etaž. Površina neto tlorisnih površin v katastru stavb je v tem primeru manj natančna.

$$115 \text{ m}^2 * 0,83 * 3 = 286 \text{ m}^2$$

Nove neto tlorisne površine objekta
 $9.250 \text{ m}^2 * 0,83 = 7.678 \text{ m}^2$

Obstoječe NTP znotraj načrtovane nove GP
286 m²

Razlika nove – obstoječe NTP
7.391 m².

5.2.2 Določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo

Za izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo so upoštevani naslednji stroški na enoto, povzeti so po:

- 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 infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

Strošek na enoto NTP (SIT/m ²)	Primarna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura
Komunalna infrastruktura	(SIT/m ²)	(SIT/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	2.455	2.801
Vodovodno omrežje	705	976
Kanalizacijsko omrežje	735	1.523
Plinovodno omrežje	637	297
Vročevodno omrežje	855	675
Javne površine	842	1.444
Skupaj	6.229	7.715

Strošek na enoto GP (SIT/m ²)	Primarna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura
Komunalna infrastruktura	(SIT/m ²)	(SIT/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	2.293	3.180

Vodovodno omrežje	675	1.187
Kanalizacijsko omrežje	872	2.098
Plinovodno omrežje	783	464
Vročevodno omrežje	1.991	1.108
Javne površine	804	1.741
Skupaj	7.419	9.777

Podatki o objektih in gradbeni parceli, upoštevanje posebnih meril in pogojev za izračun:

NAČRTOVANI OBJEKT

POSEBNA MERILA

Površina gradbene parcele	2.186 m ²	Razmerje:	Parcela	0,3
Neto tlorisna površina objekta	7.678 m ²		NTP	0,7
Neto tlorisna površina kleti	4.888 m ²			
		Faktor dejavnosti:	Objekt	1,5
			Kleti in tehnične površine	0,5

Opremljenost s komunalno infrastrukturo (1 – DA, 2 – NE):

Komunalna infrastruktura	Vodovod (VO)	Kanalizacija (KA)	Plinovod (PL)	Daljinsko ogrevanje (DO)	Ceste in javna razsvetljava (CE)	Odperte javne površine (JP)
Objekt - sekundar	1	1	0	1	1	1
Objekt - primar	1	1	0	1	1	1
Klet - sekundar	1	0	0	0	1	0
Klet - primar	1	0	0	0	1	0

a) Izračun celotnih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo – brez upoštevanja obstoječega stanja objektov in gradbene parcele:

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SEKUNDARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
2	10.319.143	13.653.067	0	6.168.135	29.452.542	12.778.769	72.371.656

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
2	7.334.401	6.493.549	0	8.200.420	25.494.469	7.317.926	54.840.764

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
2	17.653.544	20.146.616	0	14.368.555	54.947.012	20.096.694	127.212.420

Upoštevana gradbena parcela in NTP objektov za končni izračun:

UPOŠTEVANA GP IN NTP ZA IZRAČUN

**POSEBNA
MERILA**

Površina gradbene parcele	1.619 m ²	Razmerje:	Parcela	0,3
Neto tlorisna površina objekta	7.391 m ²		NTP	0,7
Neto tlorisna površina tehničnih površin in kleti	4.888 m ²	Faktor dejavnosti:	Objekt	1,5
			Kleti in tehnične površine	0,5

b) Izračun na podlagi razlike med obstoječo in novo GP in NTP:

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SEKUNDARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
2	9.823.479	12.838.075	0	5.776.673	28.069.201	12.048.358	68.555.785

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
2	7.007.369	6.124.243	0	7.604.443	24.365.856	6.927.755	52.029.665

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
2	16.830.847	18.962.318	0	13.381.116	52.435.056	18.976.113	120.585.450

c) Priključevanje na primarno/sekundarno infrastrukturo in upoštevanje obračunskih stroškov investicije v primarno/sekundarno komunalno infrastrukturo

Načrtovani objekt se preko lastnega sekundarnega vročevoda priključuje neposredno na primarno vročevodno omrežje, zato se obračunskih stroškov za obstoječe sekundarno vročevodno omrežje ne določi.

Ker območju ne pripadajo drugi obračunski stroški investicije, se območju v celoti določi obračunske stroške za vso ostalo obstoječo komunalno infrastrukturo.

Na podlagi izračunov točke b in c so v naslednji preglednici določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo:

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura stroški (SIT brez DDV)	Sekundarna infrastruktura stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	24.365.856 SIT	28.069.201 SIT
Vodovodno omrežje	7.007.369 SIT	9.823.479 SIT
Kanalizacijsko omrežje	6.124.243 SIT	12.838.075 SIT
Plinovodno omrežje	0 SIT	0 SIT
Vročevodno omrežje	7.604.443 SIT	0 SIT
Javne površine	6.927.755 SIT	12.048.358 SIT
Skupaj	52.029.665 SIT	62.779.112 SIT

Skupaj	114.808.777 SIT
--------	-----------------

5.3 SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI

Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov investicije v gradnjo komunalne infrastrukture in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

	Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	Obračunski stroški investicije	Skupni obračunski stroški
Komunalna infrastruktura	stroški (brez DDV)	stroški (brez DDV)	stroški (brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	52.435.056 SIT	0 SIT	52.435.056 SIT
Vodovodno omrežje	16.830.847 SIT	0 SIT	16.830.847 SIT
Kanalizacijsko omrežje	18.962.318 SIT	0 SIT	18.962.318 SIT
Plinovodno omrežje	0 SIT	0 SIT	0 SIT
Vročevodno omrežje	7.604.443 SIT	53.343.360 SIT	60.947.803 SIT
Javne površine	18.976.113 SIT	0 SIT	18.976.113 SIT
Skupaj	114.808.777 SIT	53.343.360 SIT	168.152.137 SIT

5.4 PRERAČUN NA ENOTO MERE

Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto etažnih površin po občinskem lokacijskem načrtu, z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003). Površina gradbenih parcel je povzeta po parcelaciji v občinskem lokacijskem načrtu.

Za izračun na enoto mere so uporabljeni naslednji podatki:

- velikost gradbene parcele 2.186 m²
- neto tlorisna površina etaž 7.678 m²

Na podlagi skupnih obračunskih stroškov, neto tlorisnih površin in površine gradbene parcele je podan izračun na enoto mere:

Komunalna infrastruktura	neto tlorisna površina	gradbena parcela
	(SIT brez DDV na m ²)	(SIT brez DDV na m ²)
Ceste in javna razsvetljava	6.830	23.987
Vodovodno omrežje	2.192	7.699
Kanalizacijsko omrežje	2.470	8.674
Plinovodno omrežje	0	0
Vročevodno omrežje	7.938	27.881
Javne površine	2.472	8.681
Skupaj	21.902	76.922

Opomba: investicijo v novo komunalno infrastrukturo mora posamezno obračunsko območje pokriti, ne glede na dejanske NTP površine v fazi izvedbe objektov (razlika med oceno po OLN in dejanskimi po PGD dokumentaciji). Zato je v primeru izračuna komunalnega prispevka na podlagi spremenjenih NTP površin potrebno strošek na enoto po zgornji metodologiji ponovno določiti.

5.5 PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.5.1 Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi:Dti)

Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine pri določitvi obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,3:0,7.

5.5.2 Faktor dejavnosti (Kdejavnosti)

Načrtovana stavba se po CC-SI klasifikaciji uvršča med poslovne stavbe zato je določen faktor dejavnosti za obstoječo komunalno infrastrukturo 1,5.

Faktor dejavnosti za tiste dele kletnih etaž v stavbah, razen za eno ali dvostanovanjske stavbe, ki so namenjeni parkiranju in tehničnim površinam, je 0,5, pri čemer se za te površine določi obračunske stroške le za ceste - CE (dovoz) ter vodovodno omrežje - VO (požarna varnost).

5.5.3 Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za zavezance niso predvidene.

6 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 ZAVEZANCI ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor načrtovanega objekta.

6.2 POGODBA MED OBČINO IN ZAVEZANCEM

Izgradnjo obravnavane javne komunalne infrastrukture se s pogodbo med občino in investitorjem lahko preda investitorju oziroma zavezancu za plačilo komunalnega prispevka v obravnavanem območju.

Dogovor iz zgornjega odstavka je lahko vključen tudi v urbanistično pogodbo oziroma pogodbo o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture ali v pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec zgradil komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina, se zavezancu dogovorjena obveznost lahko odšteje od komunalnega prispevka vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v posameznem obračunskem območju lahko odmeri.

V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka. Če med občino in zavezancem ni dogovorjeno drugače, se poračun medsebojnih obveznosti opravi pri prenosu komunalne infrastrukture v javno last na pobudo zavezanca.

6.3 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Stroški se 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«.

7 ZAKLJUČEK

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so skupni obračunski stroški, ki znašajo 168.152.137 SIT (brez DDV) in so določeni na podlagi investicij v novo komunalno infrastrukturo in podatkov o gradbenih parcelah in neto tlorisnih površinah obravnavanih ureditev po Občinskem lokacijskem načrtu.

Skupni finančni učinek odmere komunalnega prispevka za predmetno območje izkaže, da mora investitor gradnje objektov v območju plačati 168.152.137 SIT (brez DDV) komunalnega prispevka, MOL pa mora zagotoviti izgradnjo javne infrastrukture v vrednosti 232.682.280 SIT (brez DDV). Končni obračun pokaže, da je potrebno za celotno investicijo zagotoviti še 64.530.143 SIT iz proračuna MOL.

V kolikor se investicija v javne površine preda zavezancu v območju na podlagi urbanistične pogodbe (ki mora biti definirana v občinskem lokacijskem načrtu) bo v končnem obračunu MOL izkazal 114.808.777 SIT prihodka, ki bo v skladu z zakonskimi določili predstavljal vir za opremljanje zemljišč za gradnjo na drugih lokacijah.

NAČELNICA
Nuša DOLGAN, univ. dipl. psih.

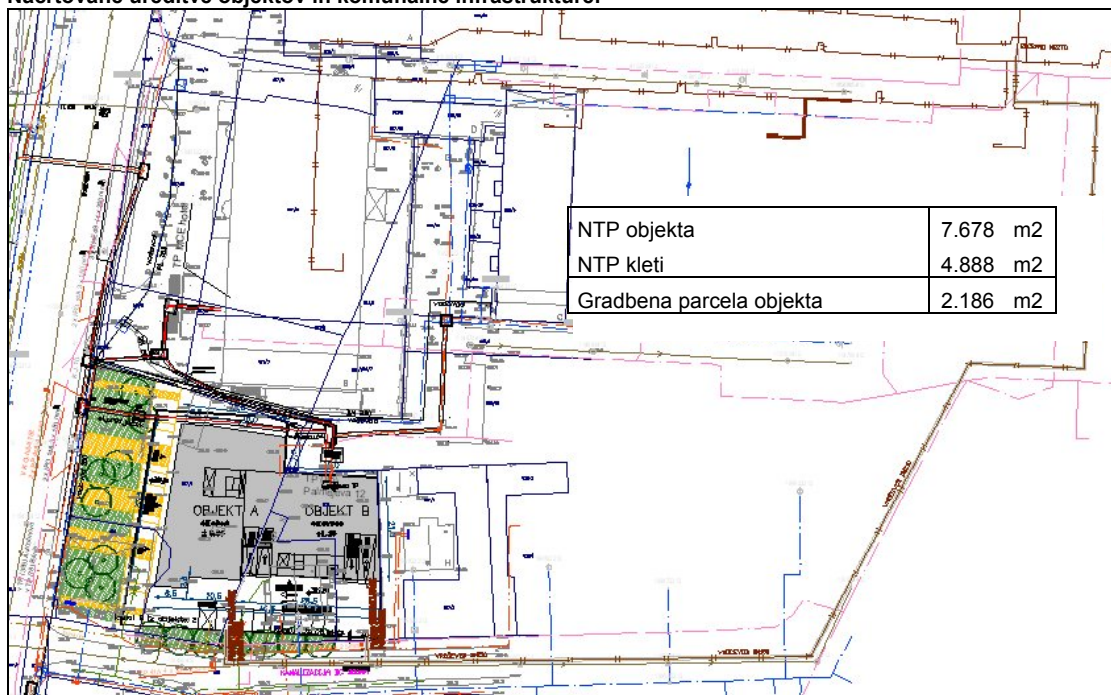
**PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 2/5 NOVE STOŽICE
IN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BO 2/4 SMELT
(povzetek osnutka)**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:**Prostorski akt:**

- Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt, City Studio, Vurnikova 2, Ljubljana, februar 2006.

Strokovne podlage:

- Idejna rešitev – Načrt strojnih instalacij – 05 za poslovno stanovanjski objekt ob WTC; Vegrad projektivni biro d.o.o., Stari trg 35, 3320 Velenje
- 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 infrastrukturo, osnutek, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, januar 2006.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:**Stroški investicije v novo komunalno infrastrukturo:**

Komunalna infrastruktura	(v SIT brez DDV)
Vročevodno omrežje	53.343.360
Javne površine	179.338.920
Skupaj	232.682.280

Podlage za odmero komunalnega prispevka (KP):

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova infrastruktura	obračunski strošek - obstoječa infrastruktura	skupaj komunalni prispevek območja (v SIT brez DDV)
Območje	53.343.360	114.808.777	168.152.137

Razlika do investicije v novo infrastrukturo po plačilu KP:

	(v SIT brez DDV)
Razlika do investicije v novo infrastrukturo (doplačilo MOL)	-64.530.143

Predlog:

* Urbanistična pogodba za investicijo v javne površine:

	(v SIT brez DDV)
Območje	179.338.920

* sklenitev urbanistične pogodbe je potrebno definirati v Občinskem lokacijskem načrtu

Razlika do investicije v novo infrastrukturo po plačilu KP in urbanistični pogodbi:

	(v SIT brez DDV)
Razlika do investicije v novo infrastrukturo (prihodek MOL)	114.808.777