



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Šifra: 350-21/2006-2
Datum: 22.5.2006

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 ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
- POROČEVALEC:** Nuša Dolgan, univ. dipl. psih., po pooblastilu županje vodja 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 za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del.

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 ŠO 1/2 ŠIŠKA –
VZHODNI DEL**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠO 1/2 – vzhodni del (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 5963.

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

(1) Stroški investicije za gradnjo komunalne infrastrukture na ožjem območju občinskega lokacijskega načrta so:

Komunalna infrastruktura	Stroški investicije (ožje območje)
Plinovodno omrežje	4.873.199 SIT
Vročevodno omrežje	13.962.043 SIT
Skupaj	18.835.241 SIT

(2) Območju občinskega lokacijskega načrta pripada tudi sorazmerni delež stroškov investicije za gradnjo komunalne infrastrukture na širšem območju, ki je predvidena z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška osrednji del.

Komunalna infrastruktura	Stroški investicije (širše območje)
Ceste in javna razsvetljava	87.127.401 SIT
Vodovodno omrežje	2.291.272 SIT
Vročevodno omrežje	10.978.122 SIT
Skupaj	100.396.794 SIT

(3) Skupni stroški investicije za gradnjo komunalne infrastrukture so:

Komunalna infrastruktura	Skupni stroški investicije
Ceste in javna razsvetljava	87.127.401 SIT
Vodovodno omrežje	2.291.272 SIT
Plinovodno omrežje	4.873.199 SIT
Vročevodno omrežje	24.940.164 SIT
Skupaj	119.232.035 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) Ožje obračunsko območje investicije za gradnjo komunalne infrastrukture je enako ureditvenemu območju občinskega lokacijskega načrta. Ožje obračunsko območje predstavlja obračunsko območje za del investicij v vročevodno in plinovodno omrežje.

(2) Širše obračunsko območje investicije je sestavljeno iz:

- območja 1 (območje občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – osrednji del)
- območje 2 (območje F1 in F2, povzeto po PUP za območje ŠO 1/2 Šiška)
- območje 3 (območje F3, povzeto po PUP za območje ŠO 1/2 Šiška)
- območje 4 (območje občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del)
- območje 5 (območje LPP – tehnični pregledi).

Širše obračunsko območje investicije v izgradnjo povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanskih Brigad je sestavljeno iz območij 1, 4 in 5.

Širše obračunsko območje investicije v izgradnjo vodovodnega in vročevodnega omrežja v sklopu izgradnje povezovalne ceste med Celovško in Cesto Ljubljanskih Brigad je sestavljeno iz območij 1, 2, 3, 4 in 5.

(3) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

(4) Obračunska območja iz tretjega 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

(1) Skupni stroški investicij, zmanjšani za druge vire, predstavljajo obračunske stroške investicij.

(2) Obračunski stroški investicije na ožjem obračunskem območju znašajo:

Komunalna infrastruktura	Obračunski stroški investicije (ožje območje)
Plinovodno omrežje	4.873.199 SIT
Vročevodno omrežje	10.557.998 SIT
Skupaj	15.431.197 SIT

(3) Obračunski stroški investicije na širšem obračunskem območju so enaki sorazmernemu deležu stroškov investicije za gradnjo komunalne infrastrukture, ki je predvidena z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška - osrednji del (5. člen, drugi odstavek). Obračunski strošek je povzet po Programu opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – osrednji del.

(4) Skupni obračunski stroški investicije znašajo:

Komunalna infrastruktura	Skupni obračunski stroški investicije
Ceste in javna razsvetljava	87.127.401 SIT
Vodovodno omrežje	2.291.272 SIT
Plinovodno omrežje	4.873.199 SIT
Vročevodno omrežje	21.536.120 SIT
Skupaj	115.827.991 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	36.865.265 SIT	0 SIT	36.865.265 SIT
Vodovodno omrežje	10.589.849 SIT	9.229.949 SIT	19.819.798 SIT
Kanalizacijsko omrežje	7.048.774 SIT	15.600.551 SIT	22.649.325 SIT
Plinovodno omrežje	6.110.679 SIT	4.051.704 SIT	10.162.383 SIT
Vročevodno omrežje	8.206.904 SIT	0 SIT	8.206.904 SIT
Javne površine	8.083.114 SIT	11.392.945 SIT	19.476.059 SIT
Skupaj	76.904.584 SIT	40.275.149 SIT	117.179.733 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	Obstoječa primarna infrastruktura	Obstoječa sekundarna infrastruktura	Nova sekundarna infrastruktura	Skupaj
Ceste in javna razsvetljava	36.865.265 SIT	0 SIT	87.127.401 SIT	123.992.665 SIT
Vodovodno omrežje	10.589.849 SIT	9.229.949 SIT	2.291.272 SIT	22.111.070 SIT
Kanalizacijsko omrežje	7.048.774 SIT	15.600.551 SIT	0 SIT	22.649.325 SIT
Plinovodno omrežje	6.110.679 SIT	4.051.704 SIT	4.873.199 SIT	15.035.581 SIT

Vročevodno omrežje	8.206.904 SIT	0 SIT	21.536.120 SIT	29.743.023 SIT
Javne površine	8.083.114 SIT	11.392.945 SIT	0 SIT	19.476.059 SIT
Skupaj	76.904.584 SIT	40.275.149 SIT	115.827.991 SIT	233.007.724 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. Faktor dejavnosti za kleti objekta je 0,5.
- (3) Olajšav za zavezance ni.

6. Gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta

12. člen

- (1) Pri izračunu obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo se upošteva le razlika med neto tlorisnimi površinami in gradbeno parcelo novih in obstoječih objektov.
- (2) Neto tlorisna površina novih objektov je 31.876 m², od tega je 15.488 m² kleti. V izračunu je upoštevano povečanje neto tlorisnih površin v višini 29.196 m², od tega je 15.488 m² kleti.
- (3) Velikost gradbene parcele novih in obstoječih objektov je 7052 m². Ker se gradbena parcela ne poveča, je v izračunu upoštevana vrednost 0 m².
- (4) 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.
- (5) 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 četrtega 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 ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del, ki se nahaja v jugovzhodnem delu območja urejanja ŠO 1/2 Šiška- vzhodni del. Na severozahodu sega do območja RTP 110/10(20) kV Šiška, na severovzhodu do Ulice Ljubljanske brigade, na jugovzhodu do povezovalne ceste med Ulico Ljubljanske brigade in Celovško cesto ter na jugozahodu do območja poslovno storitvenih dejavnosti.

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 ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del (osnutek), City studio, Vurnikova 2, Ljubljana, februar 2006.

3.1.2 Projektna dokumentacija

Prometna preveritev navezave subcentra Šiška, PNZ Projekt nizke zgradbe d.o.o., avgust 2004
Idejna zasnova vročevodnega in plinovodnega omrežja za oskrbo stanovanjskega kompleksa »Kitajski zid« - območje urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del, Energetika Ljubljana d.o.o.
Idejne rešitve Elaborat št.: 18/05 DELM- Elektro Ljubljana
Rekonstrukcija vodovoda zaradi urejanja območja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del – Kitajski Zid, VO-KA, 2308V

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

Zaradi novo gradnje je potrebna rekonstrukcija obstoječega vodovoda PVC d 225 v servisni cesti.

Rekonstruirani NL DN 150 bo potekal v severno zahodnem robu rekonstruirane ceste. Na zahodni strani bo priključen na predviden NL DN 150, na vzhodni strani pa na obnovljen NL DN 200 ob Cesti Ljubljanske brigade. Predviden NL DN 150 je že načrtovan v OLN1/2 Šiška – Osrednji del. Delež stroškov izgradnje je za celoten vod v novi povezovalni cesti od Ceste Ljubljanskih Brigad do Celovške ceste obravnavan v Programu opremljanja za osrednji del. V tem programu opremljanja je strošek le povzet.

Obstoječ vodovod ob Cesti Ljubljanske brigade PVC d 200 se obnovi v območju od križišča do prvega hidranta na PVC d 200 v isti trasi.

Obnovi se tudi PVC d 400, ki poteka v PST.

V času obnove se bo za obstoječe uporabnike izdelal provizorij, ki ga bo potrebno v primeru ekstremnih letnih temperatur zasuti z zemljo.

Nove vodovode se opremi s sektorskimi zasuni, zračniki, blatniki ter nadtalnimi oziroma talnimi hidranti.

Vsak objekt ima svoj hišni priključek. Vodomeri so ločeni za stanovanjski in poslovni del objekta. Vodomerne niše so predvidene v kletih objektov in omogočajo daljinsko odčitavanje vodomero.

3.2.2 Kanalizacijsko omrežje

Komunalna odpadna voda iz predvidenih objektov in padavinska odpadna voda iz utrjenih površin se priključi na obstoječo kanalizacijo preko hišnih priključkov.

Koeficient odtoka za celotno obravnavano območje ne sme presegati vrednosti 0.25. Strešno padavinsko vodo je treba ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnega območja objekta in cestišča, kar bo potrebno upoštevati pri zasnovi kletnih etaž in zunanje ureditve.

3.2.3 Plinovodno omrežje

Za priključevanje obstoječih in novo predvidenih objektov bo potrebno prestaviti ca. 70 m glavnega plinovodnega omrežja in zgraditi priključne plinovode.

3.2.4 Daljinsko ogrevanje

Pred rušitvijo objekta toplotne postaje TP 459 (za objekta Cosmos in Dunis) se izvedeta nadomestni toplotni postaji in zgradi nov vročevodni priključek DN 150 z navezo na obstoječ glavni vročevod DN 200 v Cesti Ljubljanskih Brigad. Priključni vročevod se naveže na načrtovan vročevod in se izvede v dimenzijah DN 100 in DN 80.

V programu opremljanja je ocenjen strošek izgradnje novega vročevoda do priključitve objektov Kitajskega zidu. Strošek izgradnje je na podlagi priključnih moči razdeljen na objekte Kitajskega zidu in Cosmos in Dunis.

Minimalni odmik vročevodnega omrežja od gradbene jame predvidenega objekta je 2.00 m. Na odcepu od obstoječega vročevoda DN 200 se vgradi zaporni element.

Delež stroškov izgradnje novega vročevoda (zaradi ureditve nove povezovalne ceste) je za celoten vod v novi povezovalni cesti od Ceste Ljubljanskih Brigad do Celovške ceste obravnavan v Programu opremljanja za osrednji del. V tem programu opremljanja je strošek le povzet.

3.2.5 Javne ceste

Ureditev obodnih cest ni predmet ureditev v obravnavanem občinskem lokacijskem načrtu, vendar se predvidene ureditve nanje navezujejo, zato so obravnavani v programu opremljanja

Načrtovano je, da se vzpostavi nova javna cestna povezava med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade s polnim štirikrakim semaforiziranim križiščem na Celovski cesti na sedanjem priključku za Avtomontažo ter polnim trikrakim semaforiziranim križiščem na Cesti Ljubljanske brigade. Povezovalna cesta je predstavljena v grafičnih prilogah OLN in leži v ureditvenem območju Avtomontaže. Do izvedbe nove povezovalne ceste se območje napaja z obstoječe servisne ceste, ki se priključuje na Cesto Ljubljanske brigade.

Delež stroškov izgradnje nove povezovalne ceste od Ceste Ljubljanskih Brigad do Celovške ceste je obravnavan v Programu opremljanja za osrednji del. V tem programu opremljanja je strošek le povzet.

3.2.6 Druge javne površine

V obravnavanem območju ni načrtovanih novih javnih površin.

4 INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA INVESTICIJE

Obračunska območja investicije so razdeljena na ožje in širše obračunsko območje.

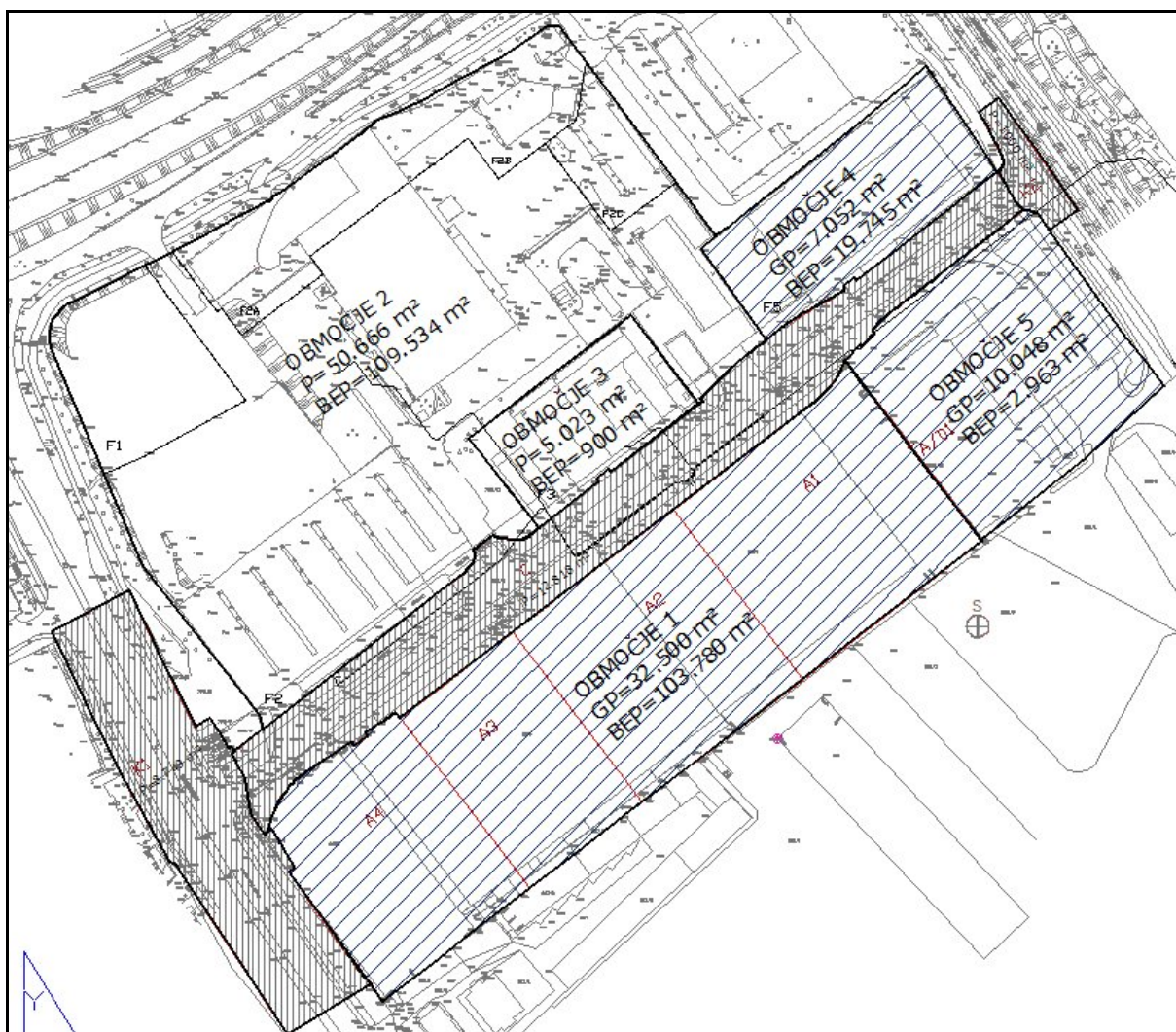
Ožje obračunsko območje je enako ureditvenemu območju OLN. Ožje obračunsko območje predstavlja obračunsko območje za del investicij v vročevodno in plinovodno omrežje.



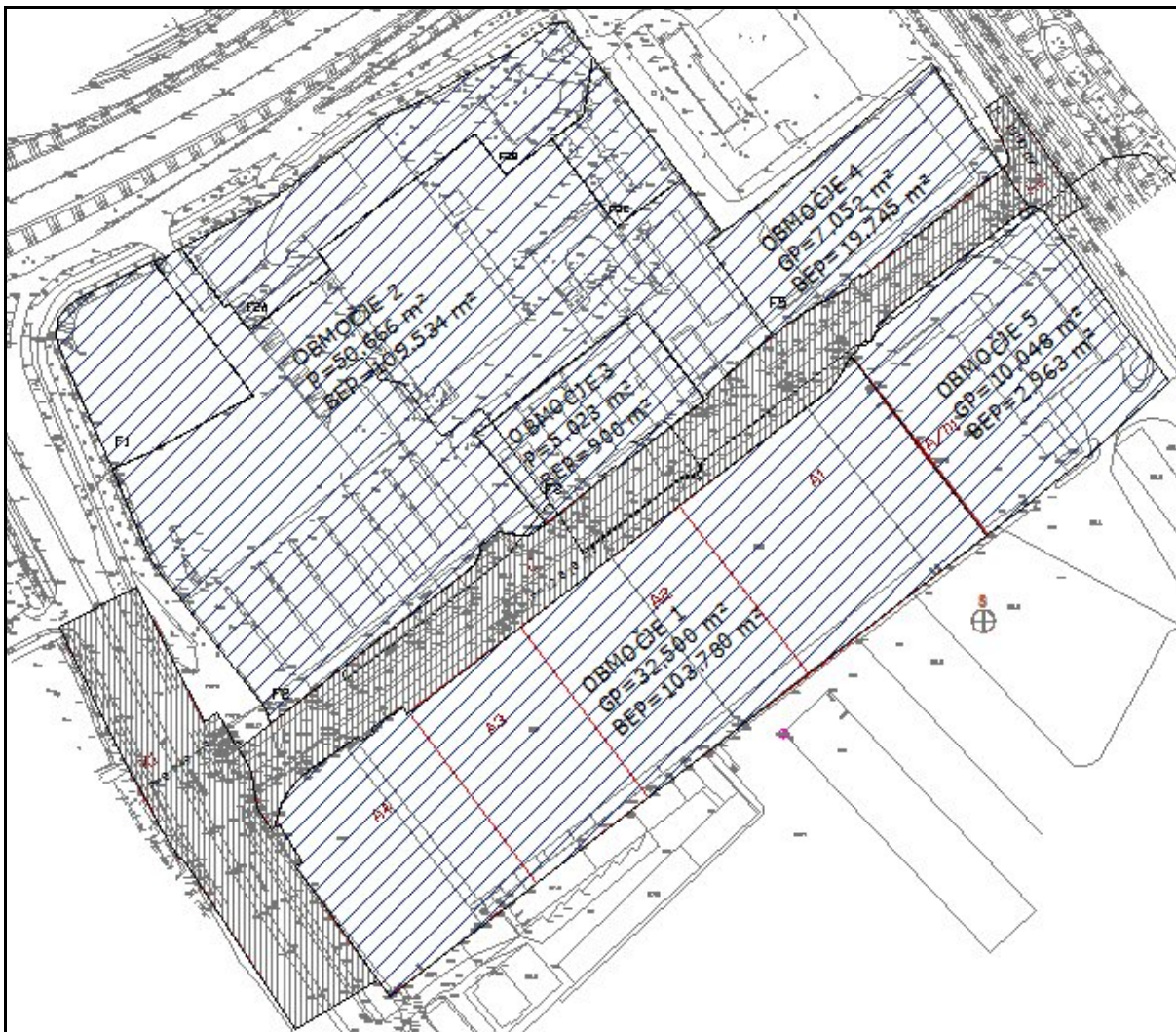
Širše obračunsko območje investicije je sestavljeno iz:

- Območja 1 (območje občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – osrednji del)
- Območje 2 (območje F1, F2 , povzeto po PUP za območje ŠO 1/2 Šiška)
- Območje 3 (območje F3, povzeto po PUP za območje ŠO 1/2 Šiška)
- Območje 4 (območje občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del)
- Območje 5 (območje LPP – tehnični pregledi)

Obračunsko območje investicije v izgradnjo povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanskih Brigad je sestavljeno iz območij 1, 4 in 5 na naslednji sliki.



Obračunsko območje investicije v izgradnjo vodovodnega in vročevodnega omrežja v sklopu izgradnje povezovalne ceste med Celovško in Cesto Ljubljanskih Brigad je sestavljeno iz območij 1, 2, 3, 4 in 5 na naslednji sliki.



Vsi podatki za širše območje so povzeti po osnutku Programa opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška - osrednji del, ki je že usklajen z novimi podatki po tem programu opremljanja. Območje OLN za vzhodni del je v osnutku programa opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška - osrednji del označeno kot območje 4.

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 po posamezni komunalni infrastrukturi

4.3.1.1 Ožje območje obravnavanega lokacijskega načrta

4 PLINOVODNO OMREŽJE

	Prestavitev glavnega plinovodnega omrežja	m	69	58.000	4.002.000
41	stroški gradnje in opreme				4.002.000

5 VROČEVODNO OMREŽJE

	Glavno vročevodno omrežje DN150	m	78	147.000	11.466.000
51	stroški gradnje in opreme				11.466.000

Strošek izgradnje glavnega vročevodnega omrežja se v nadaljevanju razdeli na obravnavano območje Kitajskega zidu in objekte Dunis in Cosmos v severnem delu. Razdelitev je izdelana na podlagi priključnih moči.

4.3.1.2 Širše območje

Naslednji podatki so povzeti po osnutku Programa opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška - osrednji del, ki je že usklajen z novimi podatki po tem programu opremljanja.

Območje OLN je v osnutku programa opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška - osrednji del označeno kot območje 4.

Obračunsko območje investicije v izgradnjo povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanskih Brigad (prva etapa) je sestavljeno iz območij 1 (Avtomontaža), 4 (Kitajski zid) in 5 (LPP). Stroški investicije se enakomerno razdelijo na našeta območja glede na velikost gradbene parcele in neto tlorisne površine.

Obračunsko območje	BEP	NTP	GP	razdelitev
Območje 1 (Avtomontaža)	103.780	86.137	32.500	0,738
Območje 4 (Kitajski zid)	19.745	16.388	7.052	0,149
Območje 5 (LPP)		2.459	10.048	0,113
skupaj	123.525	104.985	49.600	1,000

Obračunsko območje investicije v izgradnjo vodovodnega in vročevodnega omrežja v sklopu izgradnje povezovalne ceste med Celovško in Cesto Ljubljanskih Brigad je sestavljeno iz območij 1 (Avtomontaža), 2 (Spar), 3 (Mercator), 4 (Kitajski zid) in 5 (LPP). Stroški investicije se enakomerno razdelijo na našeta območja glede na velikost gradbene parcele in neto tlorisne površine.

Obračunsko območje	BEP	NTP	GP	razdelitev
Območje 1 (Avtomontaža)	103.780	86.137	32.500	0,373
Območje 2 (Spar)	109.534	90.913	50.666	0,472
Območje 3 (Mercator)	900	747	5.023	0,026
Območje 4 (Kitajski zid)	19.745	16.388	7.052	0,075
Območje 5 (LPP)	2.963	2.459	10.048	0,054
skupaj	236.922	196.645	105.289	1,000

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota SIT	strošek SIT (brez DDV)	OBMOČJE 1		OBMOČJE 2		OBMOČJE 3		OBMOČJE 4		OBMOČJE 5	
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7	faktor	strošek	faktor	strošek	faktor	strošek	faktor	strošek	faktor	strošek

**STROŠKI GRADNJE IN OPREME PO POSAMEZNI KOMUNALNI
INFRASTRUKTURI**

1 CESTE IN ZUNANJE UREDITVE

PRVA ETAPA	povezovalna cesta	m ²	6392	15.000	95.880.000	0,74	70.745.887	0	0	0	0	0,15	14.299.525	0,11	10.834.588
	povezovalna cesta - hodnik za pešče in kolesarska steza	m ²	1545	9.000	13.904.100	0,74	10.259.260	0	0	0	0	0,15	2.073.655	0,11	1.571.185
	povezovalna cesta - zelenica	m ²	1250	8.000	10.000.800	0,74	7.379.177	0	0	0	0	0,15	1.491.517	0,11	1.130.106
	Celovška c. - ureditev križišča	m ²	1203	20.000	24.056.000	0,74	17.749.928	0	0	0	0	0,15	3.587.707	0,11	2.718.365
	Celovška c. - semaforizacija križišča				15.000.000	0,74	11.067.880	0	0	0	0	0,15	2.237.097	0,11	1.695.023
	Celovška c. - zavijalni pasovi	m ²	712	25.000	17.802.500	0,74	13.135.729	0	0	0	0	0,15	2.655.061	0,11	2.011.710
	Celovška c. - prestavitev avtobusne postaje	m ²	398	10.000	3.980.000	0,74	2.936.677	0	0	0	0	0,15	593.576	0,11	449.746
	Celovška c. - prestavitev kolesarske steze in perona za pešče	m ²	312	9.000	2.803.500	0,74	2.068.587	0	0	0	0	0,15	418.113	0,11	316.800
	C. Ljubljanske brigade - ureditev križišča	m ²	595	20.000	11.900.000	0,74	8.780.518	0	0	0	0	0,15	1.774.764	0,11	1.344.718
	C. Ljubljanske brigade - semaforizacija križišča				10.000.000	0,74	7.378.586	0	0	0	0	0,15	1.491.398	0,11	1.130.015
	javna razsvetjava - kabli v kabelski kanalizaciji (Celovška cesta)	m ¹	120	16.296	1.955.556	0,74	1.442.924	0	0	0	0	0,15	291.651	0,11	220.981
	javna razsvetjava - kabli v kabelski kanalizaciji (povezovalna cesta)	m ¹	850	16.296	13.851.852	0,74	10.220.709	0	0	0	0	0,15	2.065.863	0,11	1.565.281
	javna razsvetjava - kabli v kabelski kanalizaciji (mirna cona)	m ¹	365	16.296	5.948.148	1,00	5.948.148	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0
	svetilke (povezovalna cesta)	kom	30	278.571	8.357.143	0,74	6.166.390	0	0	0	0	0,15	1.246.383	0,11	944.370
	svetilke (mirna cona)	kom	13	278.571	3.621.429	1,00	3.621.429	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0
DRUGA ETAPA	prizigališče	kom	1	700.000	700.000	0,74	516.501	0	0	0	0	0,15	104.398	0,11	79.101
	povezovalna cesta	m ²	1486	18.750	27.870.000	0	0	0,95	26.499.534	0,05	1.370.466	0	0	0	0
	povezovalna cesta - hodnik za pešče in kolesarska steza	m ²	1567	11.250	17.627.625	0	0	0,95	16.760.813	0,05	866.812	0	0	0	0
	povezovalna cesta - zelenica	m ²	780	10.000	7.797.000	0	0	0,95	7.413.594	0,05	383.406	0	0	0	0

	javna razsvetljava - kabli v kabelski kanalizaciji (povezovalna cesta)	m ¹	440	16.296	7.170.370	0	0	0,95	6.817.778	0,05	352.592	0	0	0	0
	podhod pod Celovško cesto				50.000.000	1	50.000.000	0	0	0,00		0		0	
11	stroški gradnje in opreme				350.226.022		229.418.328		57.491.720		2.973.276		34.330.709		26.011.990

2 VODOVODNO OMREŽJE

	NL DN 200 Celovška cesta	m ¹	67	60.000	4.020.000	0,4	1.768.800	0,40	1.608.000	0,16	643.200	0	0	0	0
	NL DN 200 Celovška c. prestavitev	m ¹	54	60.000	3.240.000	1	3.240.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	NL DN 150 Povezovalna cesta	m ¹	426	50.000	21.300.000	0,37	7.952.454	0,47	10.048.600	0,03	548.534	0,08	1.600.880	0,05	1.149.533
	NL DN 200 C.Ljubljanske brigade	m ¹	36	60.000	2.160.000	0,37	806.446	0,47	1.019.013	0,03	55.626	0,08	162.343	0,05	116.572
	NL DN 400 C.Ljubljanske brigade	m ¹	36	100.000	3.600.000	0,37	1.344.077	0,47	1.698.355	0,03	92.710	0,08	270.571	0,05	194.287
	NL DN 100 Intervencijska pot	m ¹	456	40.000	18.240.000	1	18.240.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	NL DN 100 odcep sever	m ¹	60	40.000	2.400.000	0	0	0,95	2.281.984	0,05	118.016	0	0	0	0
21	stroški gradnje in opreme				54.960.000		33.351.777		16.655.951		1.458.086		2.033.794		1.460.392

3 KANALIZACIJA

	kanal O1 DN 500	m ¹	26,0	150.000	3.900.000	1	3.900.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	kanal O1 DN 400	m ¹	132,2	140.000	18.508.000	1	18.508.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	kanal O1 DN 300	m ¹	92,4	130.000	12.012.000	1	12.012.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	kanal O1 DN 250	m ¹	50,2	125.000	6.275.000	1	6.275.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	kanal O2 DN 900	m ¹	187	380.000	71.060.000	0	0	0,95	67.565.731	0,05	3.494.269	0	0	0	0
31	stroški gradnje in opreme				111.755.000		40.695.000		67.565.731		3.494.269		0		0

4 PLINOVODNO OMREŽJE

	plinovod DN 100	m ¹	248	48.500	12.028.000	0,43	5.129.915	0,54	6.530.277	0,03	367.808	0	0	0	0
	plinovod DN 100	m ¹	47	48.500	2.279.500	0	0	1	2.270.382	0	9.118	0	0	0	0
	plinovod DN 50	m ¹	110	52.000	5.720.000	1	5.720.000	0	0	0	0	0	0	0	0
41	stroški gradnje in opreme				20.027.500		10.849.915		8.800.659		376.926		0		0

5 VROČEVODNO OMREŽJE

	DN 250	m ¹	492	205.000	100.860.000	0,37	37.656.551	0,47	47.582.242	0,03	2.597.423	0,08	7.580.504	0,05	5.443.280
	odstranitev obstoječega vročevoda				30.000.000	0,37	11.200.640	0,47	14.152.957	0,03	772.583	0,08	2.254.760	0,05	1.619.060
	DN 200 - odcep sever	m ¹	6	170.000	1.020.000	0	0	0,95	969.843	0,05	50.157	0	0	0	0
51	stroški gradnje in opreme				131.880.000		48.857.191		62.705.042		3.420.163		9.835.264		7.062.340

6 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

	Gradbena dela			87.522.229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Elektromontažna dela			76.692.430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Oprema			120.388.167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ostali stroški			6.517.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	stroški gradnje in opreme			291.119.826		0		0		0		0		0

7 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

	betonski kabelski jašek			4.950.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	kabelska kanalizacija			5.130.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	police v kletih			2.400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dobava, spajanje in montaža kablov			3.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	omare z montažo (brez opreme)			800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dobava in montaža opreme v omare in GD			3.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	električne meritve			2.800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	stroški gradnje in opreme			22.580.000		0		0		0		0		0

Skupaj stroški gradnje in opreme				SKUPAJ		OBMOČJE 1		OBMOČJE 2		OBMOČJE 3		OBMOČJE 4		OBMOČJE 5
CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA				300.226.022		179.418.328		57.491.720		2.973.276		34.330.709		26.011.990
JAVNE POVRŠINE				50.000.000		50.000.000		0		0		0		0
VODOVODNO OMREŽJE				54.960.000		33.351.777		16.655.951		1.458.086		2.033.794		1.460.392
KANALIZACIJA				111.755.000		40.695.000		67.565.731		3.494.269		0		0
PLINOVODNO OMREŽJE				20.027.500		10.849.915		8.800.659		376.926		0		0
VROČEVODNO OMREŽJE				131.880.000		48.857.191		62.705.042		3.420.163		9.835.264		7.062.340
Skupaj				668.848.522		363.172.212		213.219.103		11.722.720		46.199.766		34.534.722

Odkupi zemljišč za izgradnjo povezovalne ceste

šifra stroška	aktivnost	enota mere	količina	cena/enota SIT	strošek SIT (brez DDV)	OBMOČJE 1		OBMOČJE 2		OBMOČJE 3		OBMOČJE 4		OBMOČJE 5	
1	2	5	6	7	8 = 6 x 7	faktor	strošek	faktor	strošek	faktor	strošek	faktor	strošek	faktor	strošek

STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ - ODKUP ZEMLJIŠČ

0,184

0,816

1 CESTE IN ZUNANJE UREDITVE

	povezovalna cesta - 1. faza	m ²	9.091	36.000	327.259.800	0,738	241.471.473	0,00	0	0,00	0	0,15	48.807.464	0,11	36.980.864
	povezovalna cesta - 2. faza	m ²	3.711	36.000	133.586.590	0,000	0	0,95	127.017.669	0,05	6.568.921	0	0	0	0
	stroški za odkup zemljišč				460.846.390		241.471.473		127.017.669		6.568.921		48.807.464		36.980.864

4.3.2 Skupni stroški investicije po posamezni komunalni infrastrukturi

4.3.2.1 Ožje območje

šifra stroška	aktivnost	%	enota mere	količina	cena/enota SIT	strošek SIT (brez DDV)
1	2	3	5	6	7	8 = 6 x 7

SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE

4 PLINOVODNO OMREŽJE						
41	stroški gradnje in opreme					4.002.000
42	projektna in tehnična dokumentacija	7%				280.140
43	stroški priprave zemljišča					0
44	odškodnina za zemljišče, služnosti					0
45	geodetska dokumentacija					0
46	druga dokumentacija					239.683
47	stroški realizacije investicije					0
48	stroški financiranja	4,0%				171.286
49	organizacija izvedbe del	4,5%				180.090
4	SKUPAJ PLINOVODNO MREŽJE					4.873.199
5 VROČEVODNO OMREŽJE						
51	stroški gradnje in opreme					11.466.000
52	projektna in tehnična dokumentacija	7%				802.620
53	stroški priprave zemljišča					0
54	odškodnina za zemljišče, služnosti					0
55	geodetska dokumentacija					0
56	druga dokumentacija					686.708
57	stroški realizacije investicije					0
58	stroški financiranja	4,0%				490.745
59	organizacija izvedbe del	4,5%				515.970
5	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE					13.962.043

OBRAČUNSKO OBMOČJE:**REKAPITULACIJA**

4	SKUPAJ PLINOVODNO MREŽJE					4.873.199
5	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE					13.962.043
SKUPNI STROŠKI INVESTICIJE						18.835.241

Vsi stroški so v SIT brez DDV.

Razdelitev investicije v vročevodno omrežje:

Stroški investicije se razdelijo sorazmerno glede na priključno moč.

Območje OLN (1740 kW)	10.557.998 SIT
Objekti Dunis in Cosmos (561 kW)	3.404.044 SIT
Skupaj	13.962.043 SIT

Strošek investicije za objekta Dunis in Cosmos v višini 3.404.044 SIT je potrebno pokriti iz drugega vira financiranja in ne more bremeniti zavezancev v obravnavanem območju OLN.

4.3.2.2 Širše območje

Naslednji podatki so povzeti po osnutku Programa opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – osrednji del, ki je že usklajen z novimi podatki po tem programu opremljanja.

šifra stroška	aktivnost	%	enota mere	količina	cena/enota SIT	strošek SIT (brez DDV)
1	2	3	5	6	7	8 = 6 x 7

OBRAČUNSKO OBMOČJE:

4

OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

1 CESTE						
11	stroški gradnje in opreme					34.330.709
12	projektna in tehnična dokumentacija	3%				1.029.921
14	odškodnina za zemljišče, služnosti					48.807.464
16	druga dokumentacija					
17	stroški realizacije investicije					0
18	stroški financiranja	4,0%				1.414.425
19	organizacija izvedbe del	4,5%				1.544.882
1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE					87.127.401
2 VODOVODNO OMREŽJE						
21	stroški gradnje in opreme					2.033.794
22	projektna in tehnična dokumentacija	4%				81.352
24	odškodnina za zemljišče, služnosti		m			0
26	druga dokumentacija					0
57	stroški realizacije investicije					0
58	stroški financiranja	4,0%				84.606
29	organizacija izvedbe del	4,5%				91.521
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE					2.291.272
3 KANALIZACIJA						
31	stroški gradnje in opreme					0
32	projektna in tehnična dokumentacija	3%				0
36	druga dokumentacija					0

67	stroški realizacije investicije		0
68	stroški financiranja	4,0%	0
39	organizacija izvedbe del	4,5%	0
3 SKUPAJ KANALIZACIJA			0
4	PLINOVODNO OMREŽJE		
41	stroški gradnje in opreme		0
42	projektna in tehnična dokumentacija	7%	0
46	druga dokumentacija		0
77	stroški realizacije investicije		0
78	stroški financiranja	4,0%	0
49	organizacija izvedbe del	4,5%	0
4 SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE			0
5	VROČEVODNO OMREŽJE		
51	stroški gradnje in opreme		9.835.264
52	projektna in tehnična dokumentacija	3%	295.058
56	druga dokumentacija		
87	stroški realizacije investicije		0
88	stroški financiranja	4,0%	405.213
59	organizacija izvedbe del	4,5%	442.587
5 SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE			10.978.122
6	JAVNE POVRŠINE		
61	stroški gradnje in opreme		0
62	projektna in tehnična dokumentacija	3%	0
63	druga dokumentacija		0
64	stroški realizacije investicije		0
65	stroški financiranja	4,0%	0
67	organizacija izvedbe del	4,5%	0
6 SKUPAJ JAVNE POVRŠINE			0

REKAPITULACIJA

1	SKUPAJ CESTE IN ZUNANJE UREDITVE	87.127.401
6	JAVNE POVRŠINE	0
2	SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	2.291.272
3	SKUPAJ KANALIZACIJA	0
4	SKUPAJ PLINOVODNO OMREŽJE	0
5	SKUPAJ VROČEVODNO OMREŽJE	10.978.122
SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE		100.396.794

Povzetek stroškov za NRP		
konto		
420401	novogradnja	46.199.766
420600	nakup zemljišč	48.807.464
420099	nakup objektov	0
420802	inženiring	3.983.233
420804	načrti	1.406.331
skupaj		100.396.794

4.4 DRUGI VIRI FINANCIRANJA

Drugi viri financiranja za izgradnjo obravnavane komunalne infrastrukture:

- investicija v delež vročevodnega omrežja (Dunis, Cosmos) v višini 3.404.044 SIT (brez DDV) – komunalni prispevek objektov Dunis in Cosmos.

4.5 TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

OLN se izvede v eni etapi.

5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJ PO POSAMEZNI KOMUNALNI INFRASTRUKTURI

Skupni stroški investicij, zmanjšani za druge vire, predstavljajo obračunske stroške investicij.

Obračunski stroški investicije na ožjem obračunskem območju znašajo:

Komunalna infrastruktura	Obračunski stroški investicije (ožje območje)
Plinovodno omrežje	4.873.199 SIT
Vročevodno omrežje	10.557.998 SIT
Skupaj	15.431.197 SIT

Obračunski stroški investicije na širšem obračunskem območju so enaki sorazmernemu deležu stroškov investicije za gradnjo komunalne infrastrukture na širšem območju, ki je predvidena z občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška - osrednji del. Obračunski strošek je povzet po Programu opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – osrednji del.

Komunalna infrastruktura	Obračunski stroški investicije (širše območje)
Ceste in javna razsvetljava	87.127.401 SIT
Vodovodno omrežje	2.291.272 SIT
Vročevodno omrežje	10.978.122 SIT
Skupaj	100.396.794 SIT

Skupni obračunski stroški investicije znašajo:

Komunalna infrastruktura	Skupni obračunski stroški investicije
Ceste in javna razsvetljava	87.127.401 SIT
Vodovodno omrežje	2.291.272 SIT
Plinovodno omrežje	4.873.199 SIT
Vročevodno omrežje	21.536.120 SIT
Skupaj	115.827.991 SIT

5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

5.2.1 Podatki o objektih in gradbenih parcelah

BEP* skupaj (nad pritličjem):	19.745 m ²
BEP kleti:	18.660 m ²

* BEP so računanane za površine zunanjih gabaritov zaprtega dela etaž nad terenom. Zasnova posameznih objektov v OLN ni dokončno določena, temveč so določeni maksimalni gabariti objektov. V fazi izgradnje bo seštevek BEP posameznih stavb znašal največ toliko, kot je predpisana največja skupna BEP na ureditvenem območju.

Št. parcele	površina
1758	58 m ²
1756/1	1.180 m ²
802/1	5.814 m ²
skupaj	7.052 m ²

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	stroški (SIT brez DDV)	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	2.455	2.445
Vodovodno omrežje	705	767
Kanalizacijsko omrežje	735	1.626
Plinovodno omrežje	637	422
Vročevodno omrežje	855	383
Javne površine	842	1.187
Skupaj	6.229	6.830

Strošek na enoto GP (SIT/m ²)	Primarna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura
Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	2.293	3.944
Vodovodno omrežje	675	1.315
Kanalizacijsko omrežje	872	2.921
Plinovodno omrežje	783	779
Vročevodno omrežje	1.991	1.097
Javne površine	804	2.036
Skupaj	7.419	12.092

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

NAČRTOVANI OBJEKT

Površina gradbene parcele	7.052	m ²
Neto tlorisna površina objekta	16.388	m ²
Neto tlorisna površina kleti	15.488	m ²

POSEBNA MERILA

Razmerje:	Parcela	0,3
	NTP	0,7
Faktor dejavnosti:	Objekt	1
	Klet	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	1	1	1	1
Objekt - primar	1	1	1	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
9	15.743.487	24.829.850	6.492.417	6.710.853	49.638.937	17.926.854	121.342.399

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
9	13.341.810	10.271.741	8.961.332	14.023.932	46.322.882	11.364.518	104.286.215

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
9	29.085.297	35.101.591	15.453.749	20.734.785	95.961.819	29.291.372	225.628.614

Vhodni podatki za nov objekt so povzeti iz OLN, za obstoječ objekt pa iz katastra stavb in preverjeni v digitalnem zemljiškem katastru. Upoštevana gradbena parcela in NTP objektov za končni izračun:

UPOŠTEVANA GP IN NTP ZA IZRAČUN

Površina gradbene parcele	0	m ²
Neto tlorisna površina objekta	13.708	m ²
Neto tlorisna površina kleti	15.488	m ²

POSEBNA MERILA

Razmerje:	Parcela	0,3
	NTP	0,7
Faktor dejavnosti:	Objekt	1
	Klet	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
9	11.521.221	15.600.551	4.051.704	3.672.562	36.708.546	11.392.945	82.947.529

OBRAČUNSKO OBMOČJE	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - PRIMARNA INFRASTRUKTURA						
	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
9	10.589.849	7.048.774	6.110.679	8.206.904	36.865.265	8.083.114	76.904.584

OBRAČUNSKO	IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV - SKUPAJ						
------------	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

OBMOČJE	VO	KA	PL	DO	CE	JP	SKUPAJ
9	22.111.070	22.649.325	10.162.383	11.879.466	73.573.810	19.476.059	159.852.113

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

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura
	stroški (SIT brez DDV)	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	36.865.265	36.708.546
Vodovodno omrežje	10.589.849	11.521.221
Kanalizacijsko omrežje	7.048.774	15.600.551
Plinovodno omrežje	6.110.679	4.051.704
Vročevodno omrežje	8.206.904	3.672.562
Javne površine	8.083.114	11.392.945
Skupaj	76.904.584	82.947.529

Skupaj	159.852.113
--------	-------------

Obračunski stroški investicije:

Komunalna infrastruktura	stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	87.127.401
Vodovodno omrežje	2.291.272
Kanalizacijsko omrežje	0
Plinovodno omrežje	4.873.199
Vročevodno omrežje	21.536.120
Javne površine	0
Skupaj	115.827.991

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

Območju v celoti pripadajo obračunski stroški za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo. Obračunskih stroškov za obstoječe sekundarne ceste in vročevod se zaradi višine stroška investicije ne določi, prav tako se zmanjša strošek za investicijo v novo sekundarno vodovodno omrežje.

Komunalna infrastruktura	Primarna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura	Skupaj
Ceste in javna razsvetljava	36.865.265 SIT	0 SIT	36.865.265 SIT
Vodovodno omrežje	10.589.849 SIT	9.229.949 SIT	19.819.798 SIT
Kanalizacijsko omrežje	7.048.774 SIT	15.600.551 SIT	22.649.325 SIT
Plinovodno omrežje	6.110.679 SIT	4.051.704 SIT	10.162.383 SIT
Vročevodno omrežje	8.206.904 SIT	0 SIT	8.206.904 SIT
Javne površine	8.083.114 SIT	11.392.945 SIT	19.476.059 SIT
Skupaj	76.904.584 SIT	40.275.149 SIT	117.179.733 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.

Komunalna infrastruktura	Obstoječa primarna infrastruktura	Obstoječa sekundarna infrastruktura	Nova sekundarna infrastruktura	Skupaj
Ceste in javna razsvetljava	36.865.265 SIT	0 SIT	87.127.401 SIT	123.992.665 SIT
Vodovodno omrežje	10.589.849 SIT	9.229.949 SIT	2.291.272 SIT	22.111.070 SIT
Kanalizacijsko omrežje	7.048.774 SIT	15.600.551 SIT	0 SIT	22.649.325 SIT
Plinovodno omrežje	6.110.679 SIT	4.051.704 SIT	4.873.199 SIT	15.035.581 SIT
Vročevodno omrežje	8.206.904 SIT	0 SIT	21.536.120 SIT	29.743.023 SIT
Javne površine	8.083.114 SIT	11.392.945 SIT	0 SIT	19.476.059 SIT
Skupaj	76.904.584 SIT	40.275.149 SIT	115.827.991 SIT	233.007.724 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 7.052 m²
 BEP* skupaj (nad pritličjem): 19.745 m²

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

Komunalna infrastruktura	neto tlorisna površina (SIT brez DDV na m ²)	gradbena parcela (SIT brez DDV na m ²)
Ceste in javna razsvetljava	6.280	17.583
Vodovodno omrežje	1.120	3.135
Kanalizacijsko omrežje	1.147	3.212
Plinovodno omrežje	761	2.132
Vročevodno omrežje	1.506	4.218
Javne površine	986	2.762
Skupaj	11.801	33.041

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.

Vse investicije v novo infrastrukturo se deli po dejanski porabi posameznega obračunskega območja ali pa enakomerno glade na velikosti gradbenih parcel oziroma neto tlorisnih površin.

5.5.2 Faktor dejavnosti (Kdejavnosti)

Faktor dejavnosti za stanovanjske stavbe in stavbe splošnega družbenega pomena je 1.

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).

Pri določanju faktorja dejavnosti stavb se uporablja enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI.

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 načrtovanih objektov po OLN.

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

poracun 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«.

6.4 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so skupni obračunski stroški, ki znašajo 233.007.724 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 obravnavanem Občinskem lokacijskem načrtu in ob upoštevanju dopolnjenega osnutka programa opremljanja za del območja ŠO1/2 Šiška – osrednji del.

7 ZAKLJUČEK

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so skupni obračunski stroški, ki znašajo 233.007.724 SIT (brez DDV) in so določeni na podlagi investicij v novo komunalno infrastrukturo, podatkov o gradbenih parcelah in neto tlorisnih površinah obravnavanih ureditev po Občinskem lokacijskem načrtu in pripadajočih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Skupni finančni učinek odmere komunalnega prispevka za predmetno območje izkaže, da mora investitor gradnje objektov v območju plačati 233.007.724 SIT (brez DDV) komunalnega prispevka, MOL pa mora zagotoviti izgradnjo javne infrastrukture v vrednosti 115.827.991 SIT (brez DDV).

Končni obračun pokaže, da je prihodek MOL v znesku 117.179.733 SIT.

NAČELNICA
Nuša DOLGAN, univ. dipl. psih.

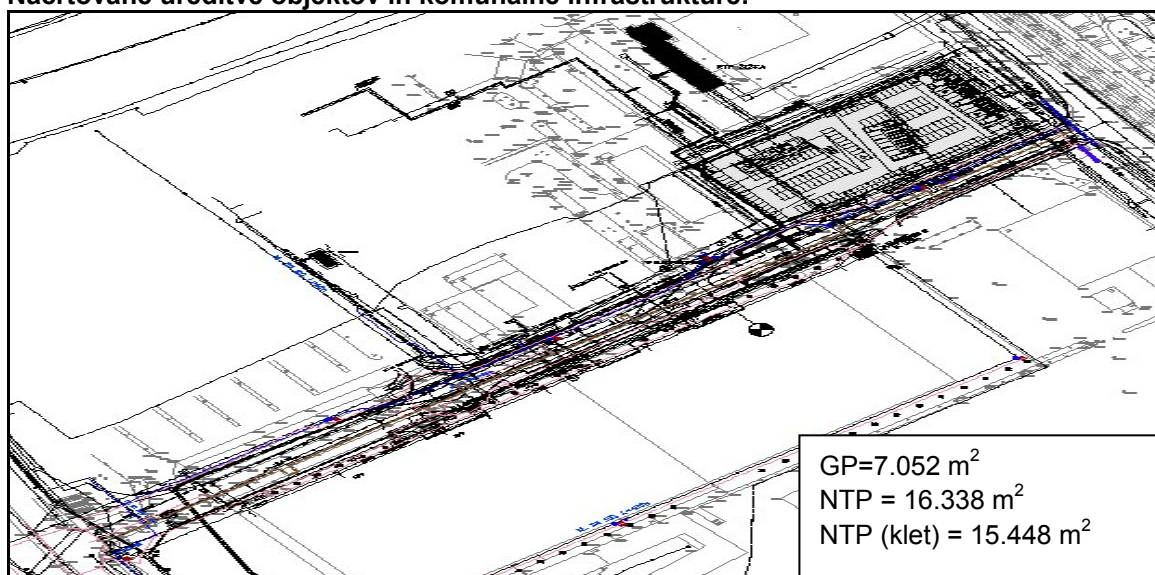
**PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠO 1/2 – ŠIŠKA
(povzetek osnutka)**

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

- Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del (osnutek), City studio, Vurnikova 2, Ljubljana, februar 2006.

Strokovne podlage:

- Prometna preveritev navezave subcentra Šiška, PNZ Projekt nizke zgradbe d.o.o., avgust 2004
- Idejna zasnova vročevodnega in plinovodnega omrežja za oskrbo stanovanjskega kompleksa »Kitajski zid« - območje urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del, Energetika Ljubljana d.o.o.
- Idejne rešitve Elaborat št.: 18/05 DELM- Elektro Ljubljana
- Rekonstrukcija vodovoda zaradi urejanja območja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del – Kitajski Zid, VO-KA, 2308V

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

	Ožje območje	Širše območje	Skupaj
Ceste in javna razsvetljava	0	87.127.401	87.127.401
Vodovodno omrežje	0	2.291.272	2.291.272
Plinovodno omrežje	4.873.199	0	4.873.199
Vročevodno omrežje	10.557.998	10.978.122	21.536.120
Skupaj	15.431.197	100.396.794	115.827.991

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	115.827.991	117.179.733	233.007.724

Razlika do investicije v novo infrastrukturo po plačilu KP:

	(v SIT brez DDV)
Investicija v novo infrastrukturo (prihodek MOL)	117.179.733

Opomba: Finančna konstrukcija celotne investicije v novo povezovalno cesto med Celovško in Cesto Ljubljanske brigade je podrobneje prikazana v programu opremljanja ŠO1/2 Šiška – osrednji del.