



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 350-18/2006-7
Datum:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA
- 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 predlog Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA.

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

- PRILOGE:**
- predlog odloka
 - obrazložitev odloka
 - besedilo členov osnutka odloka, za katere se predlaga spremembe ali dopolnitve
 - 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
CS 10/1 TRIBUNA**

UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim lokacijskim načrtom za dele območja urejanja CS10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule-Praprotnikova, CS 10/49 Vožarski pot in CT56 Karlovška (v nadaljevanju občinski lokacijski načrt), sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje USZ Inženiring d.o.o., Malgajeva 13, Ljubljana.

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.

PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4. člen

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

INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

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

Komunalna infrastruktura	Stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	42.599.864
Vodovodno omrežje	7.072.702
Kanalizacijsko omrežje	41.140.561
Plinovodno omrežje	12.365.403
Javne površine	6.987.375
Skupaj	110.165.905

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.

Obračunska območja posameznih vrst komunalne infrastrukture

7. člen

(1) Obračunska območja za novo komunalno infrastrukturo so enaka ureditvenemu območju občinskega lokacijskega načrta.

(2) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

Obračunski stroški investicij v novo komunalno infrastrukturo

8. člen

Obračunski stroški investicije so enaki skupnim stroškom investicije iz 5. člena.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

9. člen

(1) Stroški na enoto gradbene parcele in neto tlorisne površine so:

komunalna infrastruktura	strošek na m ² gradbene parcele za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT/m ²)	strošek m ² gradbene parcele za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	2.293	5.027
vodovodno omrežje	675	1.093
kanalizacijsko omrežje	872	2.900
plinovodno omrežje	783	613
javne površine	804	1.528

komunalna infrastruktura	strošek na m ² neto tlorisnih površin za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT/m ²)	strošek na m ² neto tlorisnih površin za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	2.455	1.532
vodovodno omrežje	705	322
kanalizacijsko omrežje	735	793
plinovodno omrežje	637	155
javne površine	842	449

(2) Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje, ceste z javno razsvetljavo ter javne površine.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0	11.668.589	11.668.589
Vodovodno omrežje	0	3.351.898	3.351.898
Kanalizacijsko omrežje	0	2.211.073	2.211.073
Plinovodno omrežje	0	1.916.810	1.916.810
Javne površine	1.351.356	0	1.351.356
Skupaj	1.351.356	19.148.370	20.499.726

(3) Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je upoštevana obstoječa opremljenost območja in višina investicije v novo infrastrukturo.

Skupni obračunski stroški

10. člen

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

Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna infrastruktura	Stroški (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	54.268.453
Vodovodno omrežje	10.424.600
Kanalizacijsko omrežje	43.351.634
Plinovodno omrežje	14.282.213
Javne površine	8.338.731
Skupaj	130.665.631

Podrobnejša merila

11. člen

(1) Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,3:0,7.

(2) 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 in javno razsvetljava (dovoz) ter vodovodno omrežje (požarna varnost). Pri določanju faktorja dejavnosti stavb se uporablja enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI.

(3) Olajšav za zavezance ni.

Gradbena parcela in neto tlorisne površine objekta

12. člen

(1) Podatki o gradbeni parceli in načrtovanih neto tlorisnih površinah so povzeti po občinskem lokacijskem načrtu. Gradbena parcela novih objektov je skupaj 4.268 m², neto tlorisnih površin nad terenom je 9.130 m², neto tlorisnih površin kleti je 4.980 m².

(2) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo v 9. členu se v primeru gradnje na obstoječih zazidanih gradbenih parcelah upošteva le povečanje gradbene parcele ali neto tlorisnih površin objektov.

(3) Območju se gradbena parcela ne spremeni. Gradbene parcele obstoječih objektov obsegajo celotno gradbeno parcelo novih objektov, zato je razlika med obstoječo in novo gradbeno parcelo enaka nič.

(4) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta večje od navedenih skupnih površin v prvem odstavkih tega člena, se obračunski stroški iz 10. člena tega odloka 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 prvega odstavka 9. člena tega odloka.

(5) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta manjše od navedenih skupnih površin v prvem odstavkih tega člena, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo zmanjšajo tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi stroškov na enoto iz prvega odstavka 9. člena tega odloka, vendar največ do vrednosti, navedenih v drugem odstavku 9. člena tega odloka.

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

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

17. 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

predloga Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA

1. UPOŠTEVANJE PRIPOMB IN MNENJ, DANIH K OSNUTKU ODLOKA

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na svoji 31. seji, dne 26.06. 2006, obravnaval osnutek Odloka o programu opremljanja za del območja urejanja CS 10/1 Tribuna in ga sprejel brez pripomb.

2. OBRAZLOŽITEV SPREMEMBE OSNUTKA ODLOKA

Obrazložitev vzroka spremembe tlorisne površine kleti:

Geomehanska študija, izdelana na osnovi vrtin na območju Tribune v času priprave dopolnitev predloga lokacijskega načrta po javni razgrnitvi, kaže na izjemno neugodno sestavo zemljine. Globina izkopa obstoječega terena za potrebe novo gradnje, ki bi presegla 8 metrov v severnem delu oziroma 6 metrov v južnem delu, ne omogoča ekonomsko upravičene in za sosednje objekte varne gradnje novega kompleksa.

Iz navedenih razlogov so se globine načrtovanih kletnih etaž izkazale za vprašljive, zato smo v predlogu dokumenta ukinili del spodnje kletne etaže in spremenili koto pritličja objekta B. Na ta način se je zmanjšala površina kletnih prostorov ter število etaž in površina objekta B. Posledično so se zmanjšale kapacitete parkirnih površin in kapacitete predvidenih stanovanjskih programov.

3. BESEDILO ČLENOV OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGA SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE

- 9. člen** **Dodana tč. 1.**
 Sprememba vrednosti v tč. 2.
 Dodana tč. 3

Osnutek:

(1) Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje, ceste z javno razsvetljavo ter javne površine.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0	13.094.940	13.094.940
Vodovodno omrežje	0	3.761.629	3.761.629
Kanalizacijsko omrežje	0	2.211.073	2.211.073
Plinovodno omrežje	0	1.916.810	1.916.810
Javne površine	1.351.356	0	1.351.356
Skupaj	1.351.356	20.984.453	22.335.809

(2) Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je upoštevana obstoječa opremljenost območja in višina investicije v novo infrastrukturo.

Sprememba:

(1) Stroški na enoto gradbene parcele in neto tlorisne površine so:

komunalna infrastruktura	strošek na m ² gradbene parcele za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT/m ²)	strošek m ² gradbene parcele za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	2.293	5.027
vodovodno omrežje	675	1.093
kanalizacijsko omrežje	872	2.900
plinovodno omrežje	783	613
javne površine	804	1.528

komunalna infrastruktura	strošek na m ² neto tlorisnih površin za obstoječo primarno infrastrukturo (SIT/m ²)	strošek na m ² neto tlorisnih površin za obstoječo sekundarno infrastrukturo (SIT/m ²)
ceste in javna razsvetljava	2.455	1.532
vodovodno omrežje	705	322
kanalizacijsko omrežje	735	793
plinovodno omrežje	637	155
javne površine	842	449

(2) Obravnavanemu območju se določi obračunski strošek za obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje, ceste z javno razsvetljava ter javne površine.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo znašajo:

Komunalna infrastruktura	Sekundarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Primarna infrastruktura (SIT brez DDV)	Skupaj (SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0	11.668.589	11.668.589
Vodovodno omrežje	0	3.351.898	3.351.898
Kanalizacijsko omrežje	0	2.211.073	2.211.073
Plinovodno omrežje	0	1.916.810	1.916.810
Javne površine	1.351.356	0	1.351.356
Skupaj	1.351.356	19.148.370	20.499.726

(3) Pri določanju obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo je upoštevana obstoječa opremljenost območja in višina investicije v novo infrastrukturo.

**12. člen Sprememba neto tlorisnih površin kleti (tč. 1 in tč. 3)
Dodani točki 4 in 5.**

Osnutek:

(1) Podatki o gradbeni parceli in načrtovanih neto tlorisnih površinah so povzeti po občinskem lokacijskem načrtu. Gradbena parcela novih objektov je skupaj 4.268 m², neto tlorisnih površin nad terenom je 9.130 m², neto tlorisnih površin kleti je 6.640 m².

(2) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo v 9. členu se v primeru gradnje na obstoječih zazidanih gradbenih parcelah upošteva le povečanje gradbene parcele ali neto tlorisnih površin objektov.

(3) Območju se gradbena parcela ne spremeni, neto tlorisne površine objekta se povečajo za 4.300 m² uporabnih površin in 6.640 m² kleti.

Sprememba:

(1) Podatki o gradbeni parceli in načrtovanih neto tlorisnih površinah so povzeti po občinskem lokacijskem načrtu. Gradbena parcela novih objektov je skupaj 4.268 m², neto tlorisnih površin nad terenom je 9.130 m², neto tlorisnih površin kleti je 4.980 m².

(2) Za izračune obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo v 9. členu se v primeru gradnje na obstoječih zazidanih gradbenih parcelah upošteva le povečanje gradbene parcele ali neto tlorisnih površin objektov.

(3) Območju se gradbena parcela ne spremeni. Gradbene parcele obstoječih objektov obsegajo celotno gradbeno parcelo novih objektov, zato je razlika med obstoječo in novo gradbeno parcelo enaka nič.

(4) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta večje od navedenih skupnih površin v prvem odstavkih tega člena, se obračunski stroški iz 10. člena tega odloka 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 prvega odstavka 9. člena tega odloka.

(5) V kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objekta manjše od navedenih skupnih površin v prvem odstavkih tega člena, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo zmanjšajo tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi stroškov na enoto iz prvega odstavka 9. člena tega odloka, vendar največ do vrednosti, navedenih v drugem odstavku 9. člena tega odloka.

13. člen Dodana tč. 1

Osnutek:

(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.

Sprememba:

(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.

4. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Finančnih posledic v smislu obremenitve občinskega proračuna Odlok nima, saj mora MOL zgraditi za 110.165.905 SIT ureditev, plačani komunalni prispevek za to območje pa bo znašal 130.665.631 SIT, kar pomeni, da znaša v primeru prostorskih ureditev po OLN za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA čisti prihodek MOL 20.499.726 SIT.

V primeru, da MOL s pogodbo odda gradnjo ureditve zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku, pa obremenitve občinskega proračuna ni, zavezanec za plačilo komunalnega prispevka pa po odštetju dogovorjene obveznosti plača še 20.499.726 SIT komunalnega prispevka.

Plačana sredstva iz naslova odmere komunalnega prispevka se bodo zbrala na posebnem plačilnem podračunu MOL za namen opremljanja zemljišč za gradnjo.

5. FINANČNE POSLEDICE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

Spremembe in dopolnitve Odloka nimajo nobenih finančnih posledic.

NAČELNICA
Nuša DOLGAN, univ. dipl. psih.

PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO ZA DEL OBMOČJA UREJANJA CS 10/1 TIBUNA (povzetek predloga)

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

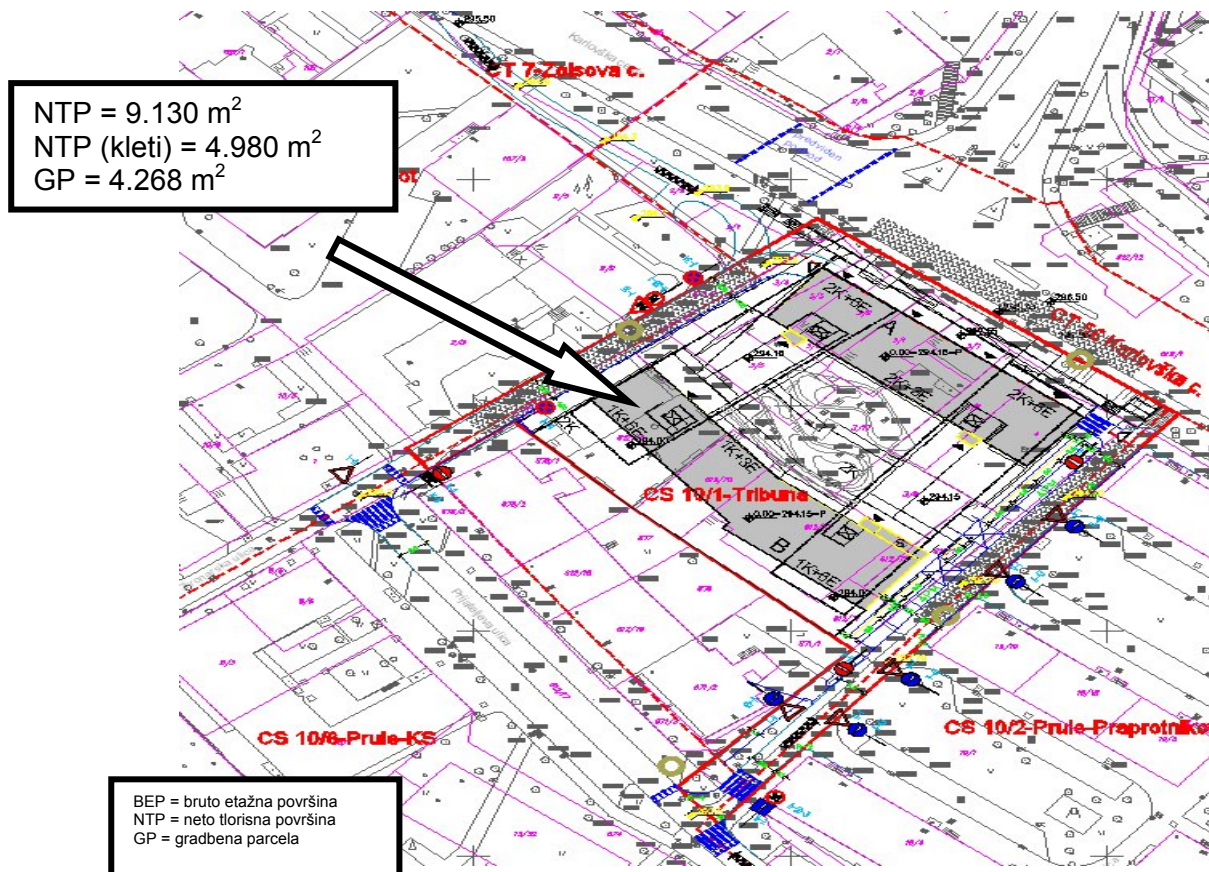
Prostorski akt:

- Občinski lokacijski načrt za dele območja urejanja CS10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule-Praprotnikova, CS 10/49 Vožarski pot in CT56 Karlovska - predlog, City Studio d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, marec 2006.

Strokovne podlage:

- Prometna študija napajanja območja CS10/1 Tribuna, City Studio, maj 2004
- Idejne zasnove javne razsvetljave za območje Tribune, JRS Ljubljana, junij 2005
- Projektna naloga rekonstrukcije vodovoda in kanalizacije za območje Tribune, Vo-Ka, junij 2005
- Idejna zasnova plinovodnega omrežja za območje Tribune, Energetika Ljubljana, junij 2005

Načrtovane ureditve objektov in komunalne infrastrukture:



Stroški investicije v novo komunalno infrastrukturo:

INVESTICIJA V NOVO INFRASTRUKTURO	Skupaj investicija (v SIT brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	42.599.864
Vodovodno omrežje	7.072.702
Kanalizacijsko omrežje	41.140.561
Plinovodno omrežje	12.365.403
Javne površine	6.987.375
skupaj	110.165.905

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - investicija v vso novo infrastrukturo (v SIT brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa infrastruktura (v SIT brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (v SIT brez DDV)
Območje OLN	110.165.905	20.499.726	130.665.631

Razlika do investicije v novo infrastrukturo:

	(v SIT brez DDV)
Izgradnja vse nove infrastrukture (prihodek MOL)	20.499.726