



Številka: 350-11/2014-2
Datum: 12. 6. 2014

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama s predlogom za hitri postopek

POROČEVALKI: Simona Remih, univ. dipl. kom., vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za urbano ekonomiko

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOGA SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog, da se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju urejanja zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama, sprejme po hitrem postopku.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek.

PREDLOG

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12– ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) in 24. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji _____ 2013 sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7695 v maju 2014.

(2) Ta odlok določa:

- komunalno opremo,
- obračunska območja komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere,
- zmanjšane obračunske stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
- merila za odmero komunalnega prispevka,
- izračun komunalnega prispevka,
- odmero komunalnega prispevka,
- pogodbo o opremljanju,
- oprostitve plačila komunalnega prispevka.

(3) Podlage za odmero komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo so določene v Programu opremljanja. Za obstoječo komunalno opremo so podlage za odmero komunalnega prispevka (obračunska območja, skupni in obračunski stroški, preračun obračunskih stroškov na enoto mere) povzete iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11; v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

2. člen (območje programa opremljanja)

Program opremljanja velja na območju zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama, v enoti urejanja prostora SL – 82.

3. člen **(sestavni deli programa opremljanja)**

(1) Program opremljanja vsebuje besedilo odloka, tekstualni del in grafični del.

(2) Tekstualni del Programa opremljanja vsebuje:

- predvideno komunalno opremo,
- roke za gradnjo predvidene komunalne opreme,
- obračunska območja posameznih vrst predvidene komunalne opreme,
- izračun skupnih in obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme po posameznih vrstah predvidene komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na m² parcele in na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- zmanjšanje obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz PO MOL,
- merila za odmero komunalnega prispevka,
- izhodišča za izračun in odmero komunalnega prispevka.

(2) Grafični del Programa opremljanja vsebuje:

- grafični izris predvidene komunalne opreme,
- grafični izris obračunskih območij predvidene komunalne opreme.

4. člen **(pomen izrazov)**

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

1. Komunalna oprema so:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.
2. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.
3. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.
4. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bodo bremenili določljive zavezanec.
5. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača Mestni občini Ljubljana.
6. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
7. Objekt je stavba ali gradbeni inženirski objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov.
8. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen.
9. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.
10. Faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (v nadaljnjem besedilu: BTP) in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

II. KOMUNALNA OPREMA

5. člen (komunalna oprema)

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- primarno in sekundarno vročevodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

(2) Ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:

- javne ceste s pripadajočimi objekti,
- javna razsvetljava in semaforizacija,
- kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo (ločen sistem).

(3) Grafični izris predvidene komunalne opreme je v grafičnem delu Programa opremljanja.

(4) Obstoječa komunalna oprema je določena in prikazana v PO MOL.

6. člen (roki za gradnjo predvidene komunalne opreme)

Roki za gradnjo predvidene komunalne opreme se določijo v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana. Če bo za gradnjo predvidene komunalne opreme skladno z 22. členom tega odloka sklenjena pogodba o opremljanju, se roki za gradnjo komunalne opreme opredelijo v pogodbi o opremljanju.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME

7. člen (obračunska območja predvidene komunalne opreme)

(1) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so:

- obračunsko območje za primarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno – centralni - predvideno),
- obračunsko območje za sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno – centralni - predvideno),
- obračunsko območje za objekte za ravnanje z odpadki z oznako OD (predvideni).

(2) Grafični izris obračunskih območij predvidene komunalne opreme je v grafičnem delu Programa opremljanja.

8. člen (obračunska območja obstoječe komunalne opreme)

(1) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so:

- obračunsko območje za primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
- obračunsko območje za sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- obračunsko območje za primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
- obračunsko območje za sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
- obračunsko območje za primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
- obračunsko območje za sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
- obračunsko območje za primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- obračunsko območje za sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- obračunsko območje za primarno vročevodno omrežje z oznako VR (primarno),
- obračunsko območje za sekundarno vročevodno omrežje z oznako VR (sekundarno),
- obračunsko območje za objekte za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- obračunsko območje za primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- obračunsko območje za sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(2) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so določena in prikazana v PO MOL.

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

9. člen

(skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 30. 4. 2014 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

Predvidena komunalna oprema	Obračunsko območje predvidene komunalne opreme	Skupni in obračunski stroški (EUR)
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni-predvideno)	93.067,20
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni-predvideno)	166.464,40
Objekti za ravnanje z odpadki	OD (predvideni)	112.400,00
Skupaj		371.931,60

(2) Skupni in obračunski stroški za predvideno vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje ter predvidene objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

10. člen

(skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so določeni v PO MOL.

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za obstoječe vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in obstoječe objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

11. člen

(obračunski stroški predvidene komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih znašajo:

Predvidena komunalna oprema	Obračunsko območje predvidene komunalne opreme	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni-predvideno)	17,29	2,27
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno – centralni-predvideno)	30,92	5,91
Objekti za ravnanje z odpadki	OD (predvideni)	20,88	3,99
Skupaj		69,09	12,17

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz 13. člena tega odloka.

12. člen

(zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalno opremo na enoto mere)

(1) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, Cp in Ct, po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(2) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 30.4. 2014 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,060468. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere iz 11. člena tega odloka. Če je za posamezno vrsto komunalne opreme razlika med obračunskimi stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere in obračunskimi stroški predvidene komunalne opreme na enoto mere negativna, se upošteva, da so zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere enaki 0,00 EUR/m².

(3) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	16,19	17,54
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	19,56	24,56
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	0,00	0,52
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	4,14	5,14

Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,54	5,76
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,00	3,04
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,19	3,30
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	4,15	4,95
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,26	5,67
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	10,42	10,16
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,00	0,00
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,03	3,28
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,71	2,11
Skupaj		75,19	86,03

VI. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

(površine parcel in neto tlorisne površine)

Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so povzete iz IDZ Poslovno – stanovanjski objekt Šumi, izdelovalca Groleger arhitekti d.o.o, Biro Ljubljana, št. projekta ŠUMI-62/13, oktober 2013, in so :

Objekt	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
Šumi	5.383,00	28.189,91	12.873,86

14. člen

(namembnost)

(1) Za določitev faktorja dejavnosti pri odmeri komunalnega prispevka se objekte razvrsti po namembnosti glede na pretežni namen v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov.

(2) Kadar gre za funkcionalno zaokroženo območje, na katerem se nahaja več med seboj povezanih stavb oziroma gradbenih inženirskih objektov, je treba vsakega od teh objektov razvrstiti kot ločeno enoto.

(3) Pri vseh objektih, z izjemo enostanovanjskih stavb (CC-SI 11100) in dvostanovanjskih stavb (CC-SI 11210), se ne glede na pretežni namen stavbe ločeno upošteva dele objekta v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

15. člen
(opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo)

- (1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- (2) Če se komunalni prispevek odmeri za objekt, ki je v fazi izdaje gradbenega dovoljenja, se vrsto komunalne opreme, na katero bo zavezanec priključil svoj objekt ali mu bo omogočena uporaba te vrste komunalne opreme, ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Če se komunalni prispevek odmeri za obstoječi objekt, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki se mu izboljšuje opremljenost stavbnega zemljišča, se vrsto komunalne opreme, na katero bo zavezanec priključil svoj objekt ali mu bo omogočena uporaba te vrste komunalne opreme, ugotovi na podlagi podatkov lastnika in upravljavca te vrste komunalne opreme.
- (4) Za vse parcele se upošteva, da so opremljene z drugimi javnimi površinami in objekti za ravnanje z odpadki.

16. člen
(podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.
- (2) Za vse objekte je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe, in sicer:
- je 1,0 za vse objekte, ki imajo FI manjši od 1,00,
 - je 1,3 za vse objekte, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
 - se za vse objekte, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:
 $K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9.$
- (3) Ne glede na ostala določila tega člena je faktor dejavnosti 0,7 za:
- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
 - objekte, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
 - dele objekta v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

VII. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

17. člen
(izračun komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- (2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja objekt.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{(parcela)} * C_{p_{ij}} * D_p) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * C_{t_{ij}} * D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada določeni vrsti komunalne opreme na določenem obračunskem območju,
 $A_{(parcela)}$ površina parcele,
 $C_{p_{ij}}$ obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela na določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo,
 D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
 $K_{(dejavnost)}$ faktor dejavnosti,
 $A_{(tlorisna)}$ neto tlorisna površina objekta,
 $C_{t_{ij}}$ obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta na določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo,
 D_t delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
 i posamezna vrsta komunalne opreme,
 j posamezno obračunsko območje.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz 13. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz 13. člena tega odloka.

VIII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

18. člen

(način odmere komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek odmeri organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka, (v nadaljnjem besedilu: pristojni organ) z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

19. člen

(posebnosti pri odmeri komunalnega prispevka)

(1) Za dele objekta v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte ter vodovodno omrežje.

(2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.

20. člen

(upoštevanje že plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek,
 - v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(2) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

21. člen **(indeksiranje stroškov)**

(1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekte z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(2) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

IX. POGODBA O OPREMLJANJU

22. člen **(pogodba o opremljanju)**

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi objekt, oziroma za izboljšanje opremljenosti parcele, na kateri ima obstoječi objekt. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

X. OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

23. člen **(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj, gradnjo stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

24. člen **(vpogled v Program opremljanja)**

Program opremljanja in PO MOL sta na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

25. člen
(veljavnost odloka)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 350-11/2014-2
Ljubljana, __. __. 2014

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA CO1/27 ŠUMI, CT 10 SLOVENSKA CESTA, CT11 SLOVENSKA CESTA IN CT 29 KRIŽIŠČE DRAMA

I. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12– ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US), ki v prvem odstavku 74. člena določa, da se opremljanje zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, v tretjem odstavku 74. člena določa, da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom ter v 79. členu opredeljuje komunalni prispevek;
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), ki v 4. členu določa vsebino programa opremljanja, v 8. členu podlage za odmero komunalnega prispevka in v 17. členu, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka;
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), ki v 7. členu opredeljuje podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki v 27. členu opredeljuje, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje odlokov Mestne občine Ljubljana;
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, IN OCENA STANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, s katerim občina določa in usklajuje dejavnosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Obravnavano območje se nahaja v centru Ljubljana v enoti urejanja prostora SL – 82. Na obravnavanem območju velja Odlok o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Ur. list RS 78/06). Za obravnavano območje je bil v letu 2006 hkrati z zazidalnim načrtom izdelan tudi Program opremljanja zemljišč za gradnjo za dele zemljišč urejanja CO1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 križišče Drama (Ur. List RS 106/06) – v nadaljevanju PO Šumi. Na podlagi PO Šumi navedenega je bila sklenjena urbanistična pogodba, v kateri so bile določene medsebojne obveznosti med MOL in investitorjem v zvezi s gradnjo nove komunalne opreme na tem območju. Na podlagi Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) je bil s sprejemom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje MOL (Uradni list RS, št. 27/11) PO Šumi razveljavljen in je prenehal veljati, zato na obravnavanem območju trenutno ni v veljavi podrobnejši program opremljanja, ki bi obravnaval predvideno komunalno opremo za opremljanje tega območja. Na tem območju velja Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

Predlagana je sprememba zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama. S spremembo zazidalnega načrta se dopušča sprememba lokacije uvozno – izvozne rampe v načrtovani poslovno stanovanjski objekt Šumi. Hkrati s spremembo zazidalnega načrta se predlaga v sprejem tudi program opremljanja. Komunalna oprema za opremljanje obravnavanega območja je načrtovana v veljavnem zazidalnem načrtu iz leta 2006 (Odlok o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10

Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama, Uradni list RS, št. 76/06 in 78/10). Sprememba zazidalnega načrta v zvezi s komunalno opremo ne vsebuje nobenih sprememb.

V Programu opremljanja je določena komunalna oprema, ki jo je na obravnavanem območju potrebno zgraditi, roki za gradnjo ter podlage za odmero komunalnega prispevka.

V programu opremljanja je v primerjavi s zazidalnim načrtom upoštevano nekoliko novelirano stanje komunalne opreme skladno z izdelano projektno dokumentacijo in novi podatki o načrtovanem objektu Šumi skladno z novo projektno dokumentacijo. Program opremljanja je poleg podlage za odmero komunalnega prispevka lahko tudi osnova za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

III. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

V predmetnem programu opremljanja je upoštevana vsa predvidena komunalna oprema iz veljavnega zazidalnega načrta iz leta 2006. Del te komunalne opreme je po pogodbi o opremljanju (Urbanistična pogodba za realizacijo ZN za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče drama) že izveden (v gradbenem smislu), ni pa še predan v last in upravljanje MOL, za del preostale komunalne opreme pa je izdelana projektna dokumentacija v različnih fazah (PGD, PZI). V tem programu opremljanja je upoštevano aktualno stanje komunalne opreme (izvedeno stanje, izdelana projektna dokumentacija).

V programu opremljanja je upoštevana naslednja načrtovana komunalna oprema:

- prestavitev primarnega vodovoda po Slovenski cesti med Gregorčičevo in Kongresnim v kolektor komunalnih vodov,
- gradnja sekundarnega kanala dimenzije 600 mm po vzhodni strani Slovenske ceste do načrtovanega združitvenega objekta Z4 po na križišču Slovenske in Erjavčeve ceste ter navezava krajšega odseka kanala DN 600 po Erjavčevi cesti na kanal po Slovenski cesti.
- podzemna zbiralnica komunalnih odpadkov.

Predvidena komunalna oprema je prikazana na naslednji sliki.



IV. STROŠKI PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Skupni stroški predvidene komunalne opreme so ocenjeni na 371.931,60 EUR. Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so enaki skupnim stroškom.

Predvidena komunalna oprema	Skupni in obračunski stroški (EUR)
Primarno vodovodno omrežje	93.067,20
Primarno kanalizacijsko omrežje	0,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	166.464,40
Objekti za ravnanje z odpadki	112.400,00
Druge javne površine	0,00
Skupaj	371.931,60

V. OBRAČUNSKA OBMOČJA PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

Obračunska območja za vso predvideno komunalno opremo obsegajo parcelo objekta Šumi.

VI. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so preračunani na enoto mere ob upoštevanju površine parcele in vsote neto tlorisnih površin objekta Šumi na obračunskih območjih predvidene komunalne opreme.

V programu opremljanja je upoštevana parcelacija zemljišča iz zazidalnega načrta (Ur. list RS 78/06). Neto tlorisne površine so povzete iz projektne dokumentacije za objekt.

V izračunu so bili upoštevani naslednji podatki za parcelo in neto tlorisne površine objektov, povzete iz IDZ Poslovno – stanovanjski objekt Šumi, izdelovalca Groleger arhitekti d.o.o, Biro Ljubljana, št. projekta ŠUMI-62/13, oktober 2013.

Objekt	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)	Skupaj (m ²)
Šumi	5.383,00	28.189,91	12.873,86	41.063,77

Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

Predvidena komunalna oprema	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
Primarno vodovodno omrežje	17,29	2,27
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	30,92	5,91
Objekti za ravnanje z odpadki	20,88	3,99
Skupaj	69,09	12,17

VII. ZMANJŠANI OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo podlage za odmero komunalnega prispevka iz PO MOL, pri čemer se zaradi investicij v novo komunalno opremo obračunski stroški na enoto mere za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL zmanjšajo.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz PO MOL se po posamezni komunalni opremi zmanjšajo za vrednost obračunskih stroškov iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je za posamezno vrsto komunalne opreme razlika med obračunskimi stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere in obračunskimi stroški načrtovane komunalne opreme na

enoto mere negativna, se upošteva, da so zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere enaki 0,00 EUR/m².

Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	16,19	17,54
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	19,56	24,56
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	0,00	0,52
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	4,14	5,14
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,54	5,76
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,00	3,04
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,19	3,30
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	4,15	4,95
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,26	5,67
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	10,42	10,16
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,00	0,00
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,03	3,28
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,71	2,11
Skupaj		75,19	86,03

VIII. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

Za vse objekte je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe in:

- je 1,0 za vse objekte, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse objekte, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse objekte, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:

$$K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9.$$

Ne glede na zgoraj navedena določila podrobnejših meril za odmero komunalnega prispevka je faktor dejavnosti 0,7 za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- objekte, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

IX. INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka, ki je prikazan v spodnji tabeli.

Komunalna oprema	Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek (EUR)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	0,00	586.741,34	586.741,34
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	0,00	816.549,84	816.549,84
Primarno vodovodno omrežje	100.473,11	16.619,72	117.092,84
Sekundarno vodovodno omrežje	0,00	170.965,27	170.965,27
Primarno kanalizacijsko omrežje	0,00	156.706,78	156.706,78
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	201.540,86	77.984,57	279.525,43
Povezovalno plinovodno omrežje	0,00	89.805,83	89.805,83
Razdelilno plinovodno omrežje	0,00	133.683,28	133.683,28
Tranzitno vročevodno omrežje	0,00	157.175,65	157.175,65
Razdelilno vročevodno omrežje	0,00	277.459,89	277.459,89
Objekti za ravnanje z odpadki	136.073,86	0,00	136.073,86
Primarne druge javne površine	0,00	89.034,39	89.034,39
Sekundarne druge javne površine	0,00	56.888,93	56.888,93
Skupaj	438.087,83	2.629.615,49	3.067.703,33

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanskih neto tlorisnih površin in površin parcel iz projektne dokumentacije in upoštevanja zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

X. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 371.931,60 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 3.067.703,33 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

XI. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama. S tem odlokom so določene podlage za odmero

komunalnega prispevka za objekte v navedenem območju urejanja prostora za obstoječo in predvideno komunalno opremo.

Za navedeno območje je v postopku sprejemanja predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (predviden je sprejem na isti seji Mestnega sveta MOL). Glede na dejstvo, da je hkrati v obravnavi predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana, v skladu s prvo alinejo tretjega odstavka 122. člena Poslovnika Mestne občine Ljubljana, obravnava predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama, po hitrem postopku.

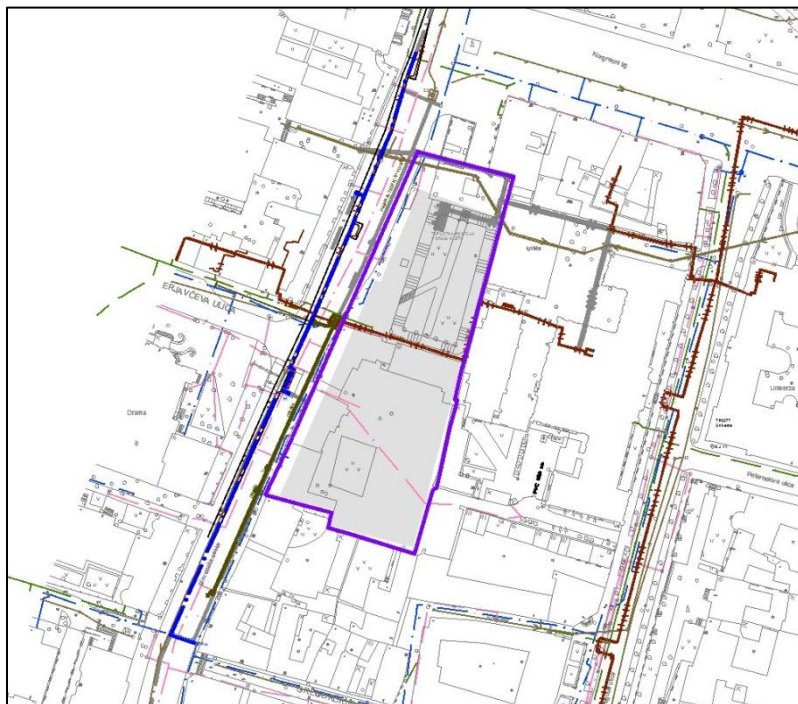
S sočasnim sprejemom obeh odlokov bo investitorjem novogradenj možno pravočasno odmeriti komunalni prispevek ter se dogovoriti o medsebojnih obveznostih glede izgradnje predvidene komunalne opreme in njenemu prenosu v last občine. S tem bo investitorjem omogočena pravočasna pridobitev gradbenih dovoljenj, občini pa bodo s plačanim komunalnim prispevkom zagotovljena sredstva, ki jih bo morala vložiti v prihodnjo ureditev tako prometne kot ostale javne komunalne opreme širšega območja.

Pripravila:
Katja Osolin,
vodja Odseka za urbano ekonomiko

Simona Remih,
vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU
ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA CO1/27 ŠUMI, CT 10
SLOVENSKA CESTA, CT11 SLOVENSKA CESTA IN CT 29 KRIŽIŠČE DRAMA
(povzetek)**

Predvideni objekti in komunalna oprema:



Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

Predvidena komunalna oprema	Skupni in obračunski stroški (EUR)
Primarno vodovodno omrežje	93.067,20
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	166.464,40
Objekti za ravnanje z odpadki	112.400,00
Skupaj	371.931,60

Informativni izračun komunalnega prispevka:

Objekt	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
Šumi	438.087,83	2.629.615,49	3.067.703,33