



Številka: 350-31/2015-2

Datum: 23. 12. 2015

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 območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza 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

PREDLOG SKLEPA:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog, da se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza, sprejme po hitrem postopku.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 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, 15/12 in 84/15) 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 ____ 2015 sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7722-PO v novembru 2015.

(2) Ta odlok določa:

- komunalno opremo,
- obračunska območja komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov 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 sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza – območje Pod jeseni-zahod.

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.

(3) 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,
 - 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 z načrtom razvojnih programov Mestne občine Ljubljana NRP 554 - šifra 7560-15-0554-NOV R2015, SP2016, oziroma se določijo s pogodbo o opremljanju, če bo za gradnjo komunalne opreme skladno z 22. členom tega odloka sklenjena pogodba o opremljanju.

II. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME

7. člen (obračunska območja predvidene komunalne opreme)

- (1) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so:
- obračunsko območje za sekundarne ceste in pripadajoče objekte z oznako CE (sekundarne - predvideno),
 - obračunsko območje za sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno - predvideno),
 - obračunsko območje za objekte za ravnanje z odpadki z oznako OD (predvideni),
 - obračunsko območje za sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne - predvidene).
- (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 in pripadajoče objekte z oznako CE (primarne),
 - obračunsko območje za sekundarne ceste in pripadajoče objekte 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 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.

III. 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 30.11. 2015 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni in obračunski stroški (EUR)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne - predvideno)	65.487,61
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno - predvideno)	83.922,34
Objekti za ravnanje z odpadki	OD (predvideni)	2.742,56
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne - predvidene)	107.426,08
Skupaj		259.578,58

- (2) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme za ceste in pripadajoče objekte, plinovodno omrežje in druge javne površine 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 in pripadajoče objekte, plinovodno 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.

IV. 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 so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne - predvideno)	12,71	40,38
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno - prevideno)	18,75	60,33
Objekti za ravnanje z odpadki	OD (predvideni)	0,61	1,97
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne - predvidene)	24,00	77,22
Skupaj		56,07	179,90

(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. 11. 2015 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 1,068316. 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 prvega odstavka 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	CE (primarne)	16,31	17,67
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	6,99	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,63	2,81
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	4,17	5,18
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,58	5,80
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	7,69	9,02
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,22	3,32
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,00	0,00
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,06	3,30
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		49,65	47,10

V. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen (površine parcel in neto tlorisne površine)

Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

Oznaka parcele	Oznaka stavbe	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
M1	M1	255,00	85,49
M2	M2	241,00	85,49
M3	M3	332,00	86,32
M4	M4	313,00	85,49
M5	M5	258,00	86,32
M6	M6	244,00	85,49
V1	V1	264,00	94,62
V2	V2	250,00	94,62
V3	V3	280,00	94,62
V4	V4	422,00	98,77
V5	V5	399,00	98,77
V6	V6	283,00	98,77
V7	V7	267,00	98,77
V8	V8	343,00	98,77
V9	V9	325,00	98,77
PE1/2	G5	271,00	87,98
PE1/1	G9	404,00	142,76
Skupaj območje sprememb in dopolnitev ZN		5.151,00	1.621,82

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

VI. 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:

$$KP_{ij} = (A_{(parcela)} * Cp_{ij} * Dp) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * Ct_{ij} * Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada določeni vrsti komunalne opreme na določenem obračunskem območju,

$A_{(parcela)}$ površina parcele,

Cp_{ij} obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela na določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo,

Dp delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

$K_{(dejavnost)}$... faktor dejavnosti,

$A_{(tlorisna)}$ neto tlorisna površina objekta,

Ct_{ij} obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta na določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo,

Dt 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.

VII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

18. člen (način odmere komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek odmeri organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka, 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 vse stavbe, z izjemo enostanovanjskih stavb (CC-SI 11100) in dvostanovanjskih stavb (CC-SI 11210), se za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), 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 razvrščanju 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 objekta 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.

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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:
Ljubljana, __. __. 2015

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje sprememb in
dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza

I. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 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, 15/12 in 84/15), 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), ki v 24. členu določa, da je podrobnejši program opremljanja tisti program opremljanja, s katerim se opremlja stavbna zemljišča s komunalno opremo, ki ni upoštevana v programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana.

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 funkcionalni enoti Trnovo in je del stanovanjskega naselja Murgle. Leži zahodno od ulice Pod jeseni, južno od POT-i (Pot spominov in tovarištva in severno od vodotoka Mali graben. Na obravnavanem območju je v veljavi Odlok o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS103 - Murgle IV. faza (Uradni list SRS, št. 40/84 in 78/10) (v nadaljnjem besedilu: ZN).

S spremembami in dopolnitvami ZN se sama urbanistična zasnova glede na zasnovo v veljavnem ZN ne spreminja. V spremembah in dopolnitvah ZN je namesto 16 stanovanjskih hiš in 16 garaž v dveh nizih omogočena gradnja 15 stanovanjskih hiš in 21 garaž v treh nizih, od tega je en niz (7 garaž) že zgrajenih. Nekoliko so spremenjeni tudi tlorsni gabariti objektov.

III. Poglavitne rešitve

1. Predvidena komunalna oprema

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza je treba zgraditi naslednjo komunalno opremo:

- ureditev zahodnega roba ceste Pod Jeseni,
- zasaditev drevoreda na vzhodnem in zahodnem robu ceste Pod Jeseni,
- gradnja glavnih plinovodov dimenzije DN 50 mm z navezavo na obstoječa glavna distribucijska plinovoda N 17165 dimenzije 50 mm in plinovod N 17162 dimenzije 50 mm,
- ureditev dveh ekoloških otokov,
- ureditev javnih pešpoti znotraj obravnavanega območja

Predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na naslednji sliki.



Slika: Predvidena komunalna oprema

2. Stroški predvidene komunalne opreme

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Skupni stroški predvidene komunalne opreme so ocenjeni na 259.578,58 EUR. Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so enaki skupnim stroškom.

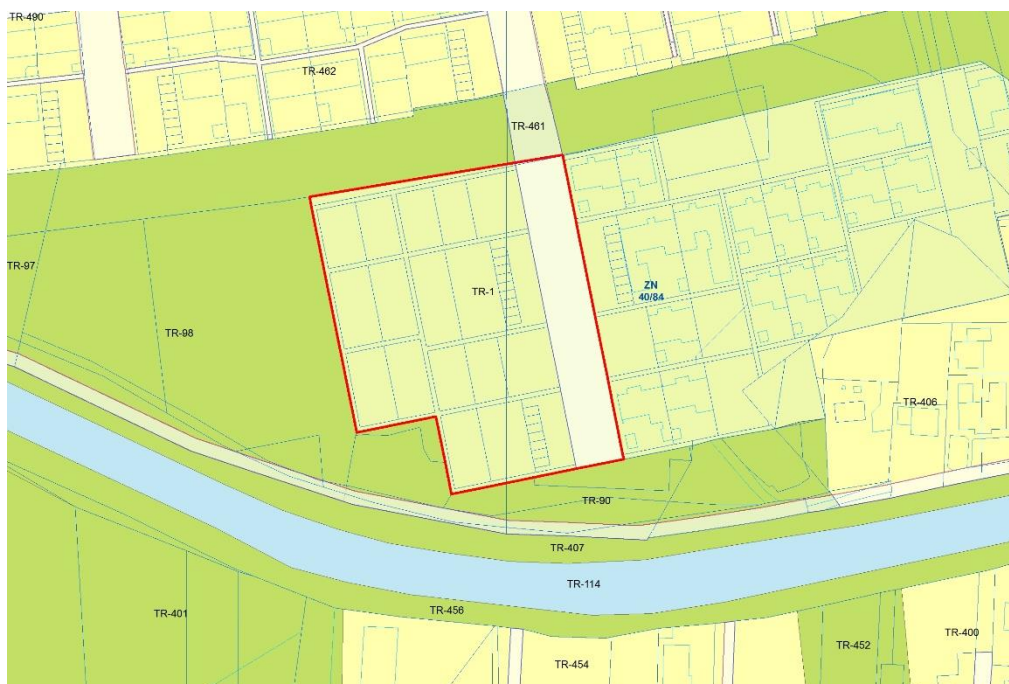
<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	65.487,61
Sekundarno plinovodno omrežje	83.922,34
Objekti za ravnanje z odpadki	2.742,56
Sekundarne druge javne površine	107.426,08
Skupaj	259.578,58

3. Obračunska območja predvidene komunalne opreme

Obračunska območja za vso predvideno komunalno opremo obsegajo območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza.

Obračunska območja predvidene komunalne opreme so:

- obračunsko območje za sekundarne ceste in pripadajoče objekte z oznako CE (sekundarne - predvideno),
- obračunsko območje za sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno - predvideno),
- obračunsko območje za objekte za ravnanje z odpadki z oznako OD (predvideni),
- obračunsko območje za sekundarne javne površine z oznako JP (sekundarne - predvidene).



4. Preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere

Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so preračunani na enoto mere ob upoštevanju vsote parcel in vsote neto tlorisnih površin vseh načrtovanih novih stavb na obračunskih območjih predvidene komunalne opreme.

V programu opremljanja so upoštevane parcele zemljišč za gradnjo in bruto tlorisne površine načrtovanih stavb iz sprememb in dopolnitev ZN. Neto tlorisne površine so določene na podlagi bruto tlorisnih površin načrtovanih stavb z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003).

Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane pri preračunu obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere, so:

Oznaka parcele	Oznaka stavbe	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
M1	M1	255,00	85,49
M2	M2	241,00	85,49
M3	M3	332,00	86,32
M4	M4	313,00	85,49
M5	M5	258,00	86,32
M6	M6	244,00	85,49
V1	V1	264,00	94,62
V2	V2	250,00	94,62
V3	V3	280,00	94,62
V4	V4	422,00	98,77
V5	V5	399,00	98,77
V6	V6	283,00	98,77
V7	V7	267,00	98,77
V8	V8	343,00	98,77
V9	V9	325,00	98,77
PE1/2	G5	271,00	87,98
PE1/1	G9	404,00	142,76
Skupaj območje sprememb in dopolnitev ZN		5.151,00	1.621,82

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	Obračunsko območje predvidene komunalne opreme	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne - predvideno)	12,71	40,38
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno - predvideno)	18,75	60,33
Objekti za ravnanje z odpadki	OD (predvideni)	0,61	1,97
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne - predvidene)	24,00	77,22
Skupaj		56,07	179,90

5. 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 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.

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	C _p (EUR/m ²)	C _t (EUR/m ²)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	16,31	17,67
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	6,99	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,63	2,81
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	4,17	5,18
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,58	5,80
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	7,69	9,02
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,22	3,32
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,00	0,00
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,06	3,30
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		49,65	47,10

6. Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka

Razmerje med deležem parcele (D_p) in deležem neto tlorisne površine (D_t) 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.

7. 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	0,00	39.246,05	39.246,05
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	51.730,42	10.801,65	62.532,06
Primarno vodovodno omrežje	0,00	6.297,22	6.297,22
Sekundarno vodovodno omrežje	0,00	10.560,40	10.560,40
Primarno kanalizacijsko omrežje	0,00	11.446,27	11.446,27
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	0,00	16.474,43	16.474,43
Povezovalno plinovodno omrežje	0,00	6.586,82	6.586,82
Razdelilno plinovodno omrežje	66.300,19	0,00	66.300,19
Objekti za ravnanje z odpadki	2.161,92	0,00	2.161,92
Primarne druge javne površine	0,00	6.358,34	6.358,34
Sekundarne druge javne površine	84.862,61	0,00	84.862,61
Skupaj	205.055,13	107.771,19	312.826,32

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 iz projektne dokumentacije in upoštevanja zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

IV. Finančne posledice sprejema odloka

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju programa opremljanja so 259.578,58 EUR. Komunalni prispevek načrtovanih stavb na območju programa opremljanja ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 312.826,32 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bi bila zagotovljena sredstva, ki jih bo Mestna občina Ljubljana porabila za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

V. Obrazložitev predloga za sprejem odloka po hitrem postopku

Program opremljanja je izdelan za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza. S tem odlokom so za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza, določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo in predvideno komunalno opremo.

Za navedeno območje je v postopku sprejemanja predlog Odloka spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza (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 območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza, po hitrem postopku

Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za zazidalni otok VS 103-Murgle IV. faza velja Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11), ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Ker je na obravnavanem območju načrtovana tudi gradnja nove komunalne opreme, ki ni upoštevana v PO MOL, komunalnega prispevka zanjo ni možno odmeriti, saj za odmero ni pravne podlage, se izdela nov Program opremljanja, s katerim se podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Za gradnjo komunalne opreme na obravnavnem območju je Mestna občina Ljubljana predvidela sredstva v NRP 554 - šifra 7560-15-0554-NOV R2015, SP2016 za leto 2017.

S sočasnim sprejemom obeh odlokov bo investitorjem novogradenj možno pravočasno odmeriti komunalni prispevek tudi za predvideno komunalno opremo. S plačanim komunalnim prispevkom bodo zagotovljena sredstva, ki jih bo Mestna občina Ljubljana morala vložiti v ureditev komunalne opreme na obravnavanem območju. S podaljšanjem roka sprejema bi tako lahko nastale finančno nepopravljive posledice za MOL, območje pa ne bi imelo pravočasno zagotovljene ustrezne komunalne ureditve.

Pripravila:
Katja Osolin,
 vodja Odseka za urbano ekonomiko

Simona Remih
 Vodja Oddelka za ravnanje
 z nepremičninami
 po pooblastilu
Damjana Popović Ljubi

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA ZAZIDALNI OTOK VS 103-MURGLE IV.
FAZA (povzetek)**

Predvideni objekti in komunalna oprema:



Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	65.487,61
Sekundarno plinovodno omrežje	83.922,34
Objekti za ravnanje z odpadki	2.742,56
Sekundarne druge javne površine	107.426,08
Skupaj	259.578,58

Informativni izračun komunalnega prispevka:

Območje sprememb in dopolnitev ZN - območje Pod jeseni - zahod	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
	205.055,13	107.771,19	312.826,32