

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

1	Sig. z.:
Prejeto: 13-06-2013	Pril.:
Številka zadeve:	Vredn.:

Številka: 350-22/2012-48
Datum: 13.6.2013

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 urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion 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 ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion sprejme po hitrem postopku.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion.



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 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 urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7564 v juniju 2013.

(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,
- oprostitev 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 območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion, za območje gradnje objektov v EUP ŠI – 367 in EUP ŠI – 368.

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

(3) 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 23. 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 primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (primarne),
- obračunsko območje za sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (sekundarne),
- obračunsko območje za sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
- obračunsko območje za sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
- obračunsko območje za sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno),
- obračunsko območje za sekundarno vročevodno omrežje z oznako VRP (sekundarno).

(2) Objekti v prostorskih enotah P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P5.1, P5.2 in P5.3 se nahajajo v vseh obračunskih območjih predvidene komunalne opreme. Objekti v prostorskih enotah P6, P7, P8 in P9 se nahajajo v vseh obračunskih območjih predvidene komunalne opreme, razen v obračunskem območju za sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno).

(3) 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) Objekti v prostorskih enotah P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P5.1, P5.2, P5.3, P6, P7, P8 in P9 se nahajajo v vseh obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme.

(3) 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) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so enaki skupnim stroškom predvidene komunalne opreme. Obračunski stroški predvidene komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih znašajo:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (primarne)	1.990.517,44	1.990.517,44
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	7.143.590,71	7.143.590,71
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	586.795,44	586.795,44
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	938.764,80	938.764,80
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	156.325,92	156.325,92
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	833.853,09	833.853,09
Skupaj		11.649.847,40	11.649.847,40

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

10. člen

(skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme)

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

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

11. člen

(obračunski stroški predvidene komunalne opreme na enoto mere)

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 znašajo:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/m²)</i>	<i>C_t (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (primarne)	33,56	16,33
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	120,44	58,60
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	9,89	4,81
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	15,83	10,33
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	3,51	2,25
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	14,06	9,18
Skupaj		197,29	101,50

VI. ZMANJŠANI OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

12. člen

(zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalno opremo na enoto mere)

(1) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere so povzeti iz PO MOL in indeksirani na dan 31. 5. 2013 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 znaša 1,045595.

(2) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se po posamezni komunalni opremi zmanjšajo za vrednost obračunskih stroškov 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) Zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za objekte v prostorskih enotah P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P5.1, P5.2 in P5.3, po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih znašajo:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/m²)</i>	<i>C_t (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	0,00	0,96
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,57	2,75
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	0,26
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,46	5,68
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,00	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,15	3,25
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,58	2,63
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,16	5,59
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	0,84
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,51
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,99	3,23
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,68	2,08
Skupaj		24,06	27,78

(4) Zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka za objekte v prostorskih enotah P6, P7, P8 in P9 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih znašajo:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/m²)</i>	<i>C_t (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	0,00	0,96
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,57	2,75
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	0,26
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,46	5,68
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,00	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,15	3,25
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	4,09	4,88
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,16	5,59
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	0,84
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,51
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,99	3,23
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,68	2,08
Skupaj		27,57	30,03

VII. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

(površine parcel in neto tlorisne površine)

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

Prostorska enota	Objekt	<i>Površina parcele (m²)</i>	Neto tlorisna površina objekta brez delov objekta v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)	Neto tlorisna površina delov objekta v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
P1	A1, B1, C1	11.504,00	28.741,00	6.513,00
P2	E2, D2	8.585,00	11.151,00	6.376,00
P3	F3, G3	6.461,00	8.238,00	4.473,00
P4.1	H4.1	4.013,00	4.198,00	1.429,00
P4.2	F4.2	9.230,00	12.814,00	4.915,00
P5.1	A5.1 (prizidek), B5.1 (prizidek)	0,00	1.009,00	0,00
P5.2	B5.2.1, B5.2.2.	3.014,00	2.564,00	1.799,00
P5.3	C5.3	1.672,00	822,00	0,00
P6	A6, B6, C6	11.111,00	13.282,00	2.522,00
P7	A7 (prizidek)	0,00	374,00	0,00
P8	C, D, B (nadzidava), mostovž (dozidava),	3.721,00	6.223,00	2.219,00
P9	A9 (nadzidava), B9	0,00	1.462,00	783,00

	(dozidava)			
	Skupaj	59.311,00	90.878,00	31.029,00

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).

VIII. 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:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

$A_{(\text{parcela})}$ površina parcele,

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

Dp delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

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

$A_{(\text{tlorisna})}$ 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.

18. člen

(izračun komunalnega prispevka v primeru povečanja neto tlorisne površine ali spremembe namembnosti objekta)

Če se objektu poveča neto tlorisna površina ali spremeni namembnost, je komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme enak razliki med komunalnim prispevkom po povečanju neto tlorisne površine ali spremembi namembnosti in komunalnim prispevkom pred povečanjem neto tlorisne površine ali spremembi namembnosti objekta. Če je razlika za določeno vrsto komunalne opreme negativna, se komunalni prispevek za to vrsto komunalne opreme ne plača.

IX. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

19. člen

(način odmere komunalnega prispevka)

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

20. 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) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele, in sicer samo za ceste in pripadajoče objekte ter za tisto komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo prek samostojnih priključkov. Tako dobljeno vrednost komunalnega prispevka se pomnoži s faktorjem 2.

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

21. 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 pristojni organ.

22. 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 31. 5. 2013.

X. POGODBA O OPREMLJANJU

23. 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.

XI. OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

24. 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% lastnik in investitor teh objektov 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 objekta, se lahko oprostitev upošteva le za ta del objekta. Plačilo komunalnega prispevka se delno oprosti za gradnjo nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI 1271), in sicer v višini 75%.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

25. člen
(vpogled v Program opremljanja)

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

26. člen
(veljavnost odloka)

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

Številka:
Ljubljana, __. __. 2013

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

OBRAZLOŽITEV

PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU UREJANJA ŠP 2/1 LITOSTROJ – JUŽNI DEL IN DEL OBMOČJA UREJANJA ŠR 2/1 STADION

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 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 tem se za območja, ki še niso komunalno opremljena oziroma jih je treba zaradi predvidenega prostorskega razvoja v njih dodatno komunalno opremiti, podrobneje določi komunalno opremo, ki jo je treba zgraditi, opredeli finančno konstrukcijo in roke za gradnjo te komunalne opreme ter določi podlage za odmero komunalnega prispevka za zavezance.

Obravnavano območje se nahaja v severozahodnem delu Ljubljane, v katastrskih občinah Zgornja Šiška, Spodnja Šiška in Dravlje ter v južnem delu proizvodnega območja Litostroj, in sicer za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion. Za celotno območje je sprejet Odlok o Zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in območja urejanja ŠR 2/1 Stadion (Uradni list RS, št. 76/06 in 78/10). Na podlagi sklepa o pričetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del (Prostorska enota P9 – Sintal) objavljen v Uradnem listu RS, št. 113/08 z dne 1. 12. 2008, je navedeno območje urejanja izvzeto iz območja urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in območja urejanja ŠR 2/1 Stadion, ki se ureja z zazidalnim načrtom. Preostali del območja urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in območja urejanja ŠR 2/1 Stadion, ki se ureja z zazidalnim načrtom ima, v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS 78/10, 10/11-DPN, 22/11-popr., 43/11-ZKZ-C, 53/12-obvezna razlaga, 9/13 in 23/13-popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL), oznako enote urejanja prostora EUP ŠI-368.

Komunalna oprema za opremljanje obravnavanega območja je načrtovana v veljavnem zazidalnem načrtu iz leta 2006 (Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in območja urejanja ŠR 2/1 Stadion, Uradni list RS, št. 76/06 in 78/10), na podlagi katerega so bile izvedene nekatere novogradnje komunalne opreme v tem območju. Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) bo na isti seji predhodno obravnavala predlog sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in območja urejanja ŠR 2/1 Stadion (za del območja enote urejanja prostora EUP ŠI-368).

Za obravnavano območje je bil v letu 2006 hkrati z zazidalnim načrtom izdelan tudi Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj - južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion (Uradni list RS, št. 76/06 in 78/10). Navedeni program opremljanja je bil na podlagi Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) s sprejemom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje MOL (Uradni list RS, št. 27/11) 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 območju sicer velja Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11)).

Ker je v območju potrebno še dograditi predvideno komunalno opremo ter zaradi sprememb in dopolnitev prostorskih aktov na tem območju, je za obravnavano območje izdelan obravnavani Program opremljanja, v katerem se upošteva novelirano stanje načrtovane komunalne opreme skladno z izdelano projektno dokumentacijo in upoštevajo novi podatki o načrtovanih objektih skladno s spremembami in dopolnitvami veljavnega zazidalnega načrta za območje EUP ŠI – 368 ter podatke o načrtovanih objektih v EUP ŠI-367.

Program opremljanja tako določa gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je potrebna za opremljanje obravnavanega območja, načrtovanje njene gradnje v finančnem in rokovnem smislu ter določa podlage za odmero komunalnega prispevka zavezancem v obravnavanem območju oziroma v enotah urejanja prostora EUP ŠI-367 in EUP ŠI – 367, ki jim bo omogočena priključitev objektov na komunalno opremo. Program opremljanja je poleg podlage za odmero komunalnega prispevka tudi osnova za sklenitev (morebitne) pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

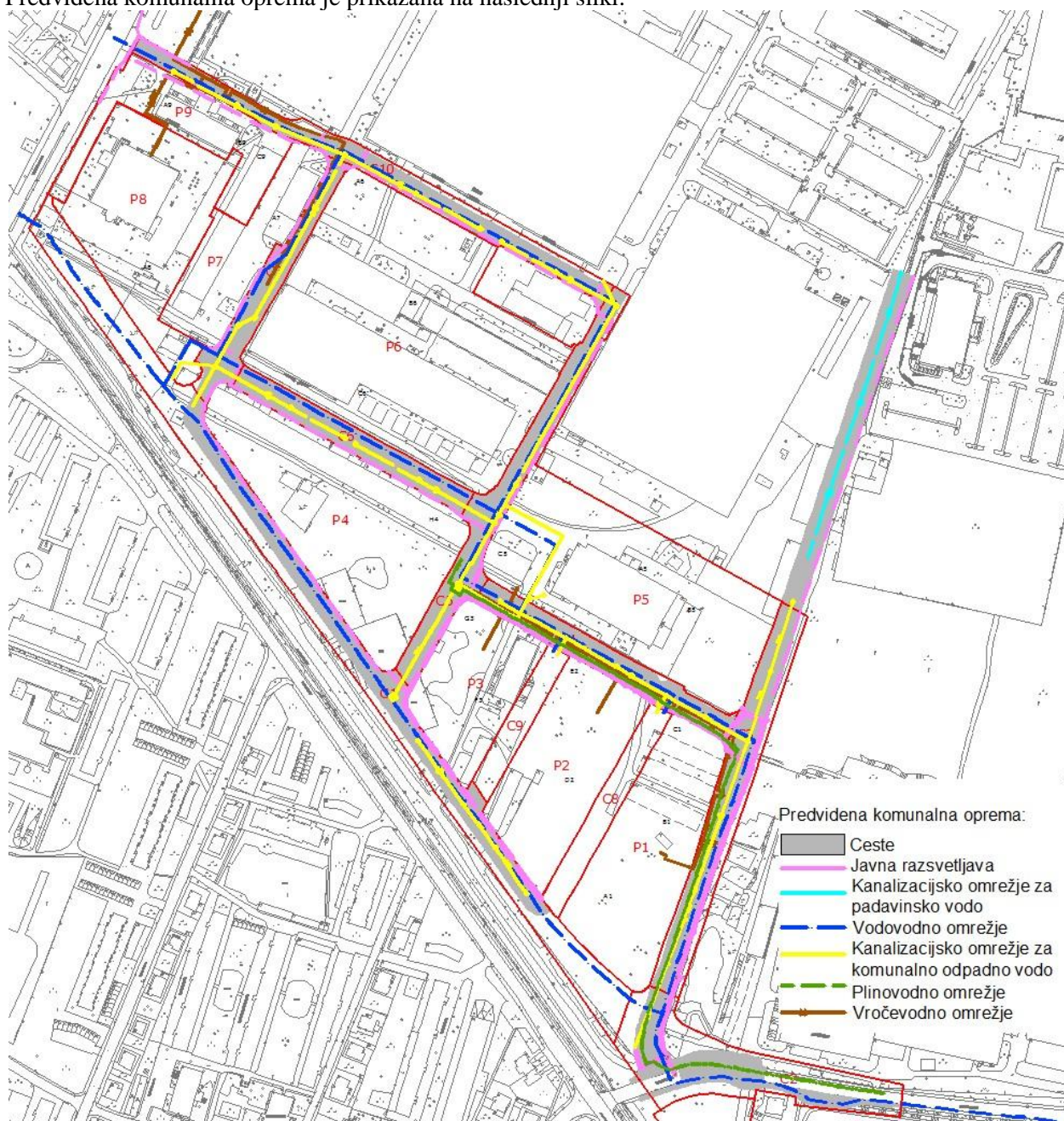
III. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

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 (pogodbi o načinu in poplačilu komunalnega prispevka ter gradnje komunalne infrastrukture) stavbnih zemljišč med MOL in IMOS d.d. 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, PID). V tem programu opremljanja je upoštevano aktualno stanje komunalne opreme (izvedeno stanje, izdelana projektna dokumentacija). Za preostali del načrtovane komunalne opreme, za katero ne obstaja natančnejši podatek, so upoštewane rešitve komunalne opreme iz veljavnega zazidalnega načrta iz leta 2006.

V programu opremljanja je upoštevana naslednja načrtovana komunalna oprema:

- izvedba južnega dela Alešovčeve ceste (od jugovzhodnega dela tehnološkega parka v območju Litostroja proti jugu) vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo,
- rekonstrukcija in razširitev Magistrove ulice vključno z javno razsvetljavo (skladno s I. etapo izgradnje cestne infrastrukture iz zazidalnega načrta),
- izgradnja sekundarnih cest znotraj obravnavanega območja (ceste C1 - I. etapa (brez neposredne navezave na Alešovčevo in Litostrojsko ulico), C4, C5, C6, C7 in C10) vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo,
- izgradnja sekundarnega vodovodnega omrežja znotraj obravnavanega območja z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje na Litostrojski cesti in Magistrovi ulici,
- rekonstrukcija in povečava obstoječega vodovodnega omrežja v Magistrovi ulici,
- izgradnja sekundarnega kanalizacijskega omrežja znotraj obravnavanega območja z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka na južni strani obravnavanega območja vzporedno z železniško progo,
- izgradnja sekundarnega plinovodnega omrežja na vzhodnem delu obravnavanega območja z navezavo na obstoječe plinovodno omrežje v Magistrovi ulici,
- izgradnja sekundarnega vročevodnega omrežja znotraj obravnavanega območja z navezavo na obstoječe vročevodno omrežje v Litostrojski in Alešovčevi cesti.

Predvidena komunalna oprema je prikazana na naslednji sliki:



IV. STROŠKI PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

Stroški predvidene komunalne opreme so ocenjeni na 11.649.847,40 EUR.

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Skupni stroški (EUR)*</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)**</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	1.990.517,44	1.990.517,44
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	7.143.590,71	7.143.590,71
Sekundarno vodovodno omrežje	586.795,44	586.795,44
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	938.764,80	938.764,80
Sekundarno plinovodno omrežje	156.325,92	156.325,92
Sekundarno vročevodno omrežje	833.853,09	833.853,09

Skupaj	11.649.847,40	11.649.847,40
---------------	----------------------	----------------------

**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, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bodo bremenili določljive zavezance*

V. OBRAČUNSKA OBMOČJA PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

Obračunska območja za vso predvideno komunalno opremo razen za plinovodno omrežje so enaka območju zazidalnega načrta in vključujejo prostorske enote P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P5.1, P5.2, P5.3, P6, P7, P8 in P9. Meja tega obračunskega območja je prikazana na naslednji sliki:



Obračunsko območje za predvideno plinovodno omrežje je enako vzhodnemu delu območja zazidalnega načrta in vključuje prostorske enote P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P5.1, P5.2 in P5.3. Meja tega obračunskega območja je prikazana na naslednji sliki:



VI. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

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

V programu opremljanja je upoštevana parcelacija zemljišč iz zazidalnega načrta z upoštevanjem predloga odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta.

Regulacijski elementi iz zazidalnega načrta fiksno določajo obsege funkcionalnih enot, gradbene meje in višine objektov, obseg pozidave znotraj gradbenih mej (neto tlorisne površine) pa je fleksibilen in se lahko prilagaja potrebam posameznega investitorja.

V izračunu so bili upoštevani naslednji podatki za parcele in neto tlorisne površine objektov:

Prostorska enota	Objekt	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov objekta 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)
P1	A1, B1, C1	11.504,00	28.741,00	6.513,00
P2	E2, D2	8.585,00	11.151,00	6.376,00
P3	F3, G3	6.461,00	8.238,00	4.473,00
P4.1	H4.1	4.013,00	4.198,00	1.429,00
P4.2	F4.2	9.230,00	12.814,00	4.915,00
P5.1	A5.1 (prizidek), B5.1 (prizidek)	0,00	1.009,00	0,00

P5.2	B5.2.1, B5.2.2.	3.014,00	2.564,00	1.799,00
P5.3	C5.3	1.672,00	822,00	0,00
P6	A6, B6, C6	11.111,00	13.282,00	2.522,00
P7	A7 (prizidek)	0,00	374,00	0,00
P8	C, D, B (nadzidava), mostovž (dozidava),	3.721,00	6.223,00	2.219,00
P9	A9 (nadzidava), B9 (dozidava)	0,00	1.462,00	783,00
	Skupaj	59.311,00	90.878,00	31.029,00

Prostorske enote so prikazane na naslednji sliki (obstoječi objekti so v sivi, načrtovani pa v rumeni barvi):



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:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/m²)</i>	<i>C_t (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (primarne)	33,56	16,33
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	120,44	58,60
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	9,89	4,81
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	15,83	10,33
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	3,51	2,25
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	14,06	9,18
Skupaj		197,29	101,50

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 zmanjšajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL.

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.

Zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka na območju prostorskih enot P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P5.1, P5.2 in P5.3 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih (ob upoštevanju zmanjšanja za vrednost obračunskih stroškov iste vrste predvidene komunalne opreme) so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/m²)</i>	<i>C_t (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	0,00	0,96
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,57	2,75
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	0,26
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,46	5,68
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,00	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,15	3,25
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,58	2,63
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,16	5,59
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	0,84
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,51
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,99	3,23
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,68	2,08
Skupaj		24,06	27,78

Zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka na območju prostorskih enot P6, P7, P8 in P9 po posameznih vrstah komunalne

opreme in po obračunskih območjih (ob upoštevanju zmanjšanja za vrednost obračunskih stroškov iste vrste predvidene komunalne opreme) so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/m²)</i>	<i>C_t (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	0,00	0,96
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,57	2,75
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	0,26
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,46	5,68
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,00	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,15	3,25
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	4,09	4,88
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,16	5,59
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	0,84
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,51
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,99	3,23
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,68	2,08
Skupaj		27,57	30,03

VIII. 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.

IX. INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

Prostorska enota	Stavba	Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek (EUR)
P1	A1, B1, C1	3.590.029,57	822.272,33	4.412.301,90
P2	E2, D2	1.717.488,90	337.182,69	2.054.671,59
P3	F3, G3	1.264.233,29	248.853,76	1.513.087,05
P4.1	H4.1	636.956,81	125.788,38	762.745,19
P4.2	F4.2	1.861.814,26	383.672,70	2.245.486,96
P5.1	A5.1 (prizidek), B5.1 (prizidek)	71.689,45	19.621,02	91.310,47
P5.2	B5.2.1, B5.2.2.	449.799,34	80.299,58	530.098,92
P5.3	C5.3	157.363,77	28.053,11	185.416,88
P6	A6, B6, C6	1.390.404,83	215.201,17	1.605.606,00
P7	A7 (prizidek)	25.983,64	5.733,41	31.717,05
P8	C, D, B (nadzidava), mostovž (dozidava),	793.295,59	183.435,73	976.731,32
P9	A9 (nadzidava), B9 (dozidava)	132.166,29	23.935,63	156.101,92
Skupaj	Skupaj	12.091.225,74	2.474.049,51	14.565.275,25

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 obravnavanem območju so 11.649.847,40 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 14.565.275,25 EUR. S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč znotraj obravnavanega območja.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrnim odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor neodplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek – območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion	14.565.275,25 EUR
Skupni stroški gradnje predvidene komunalne opreme	11.649.847,40 EUR
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški predvidene komunalne opreme	2.915.427,85 EUR

XI. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Program opremljanja je izdelan za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion in v celoti vključuje območja gradnje objektov v EUP ŠI – 367 in EUP ŠI – 368.

S tem odlokom so tako določene podlage za odmero komunalnega prispevka za objekte v obeh enotah urejanja prostora (EUP ŠI-367 in ŠI-368) za obstoječo in predvideno komunalno opremo. Za del območja EUP ŠI-368 je v postopku sprejemanja predlog Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in območja urejanja ŠR 2/1 Stadion (predviden je sprejem na isti seji Mestnega sveta MOL).

Glede na dejstvo, da je v hkratni 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 zemljišč za gradnjo na območju urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion 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 njenem 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

Osolin Katja

Simona Remih,

vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami

po pooblastitvi

Simona Remih



PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 2/1 LITOSTROJ – JUŽNI DEL IN DEL OBMOČJA UREJANJA ŠR 2/1 STADION

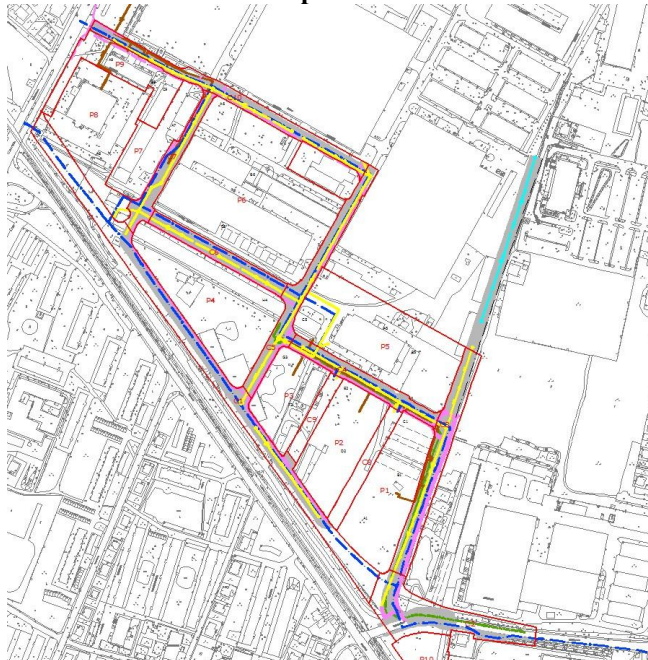
Prostorski akti:

- Zazidalni načrt za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion,
- Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion.

Zazidalna situacija:



Predvidena komunalna oprema:



Obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

Ceste in javna razsvetljava	Kanalizacijsko omrežje	Vodovodno omrežje	Plinovodno omrežje	Vročevodno omrežje	Skupaj
9.134.108,15	938.764,80	586.795,44	156.325,92	833.853,09	11.649.847,40

Informativni izračun komunalnega prispevka

Prostorska enota	Stavba	Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek (EUR)
P1	A1, B1, C1	3.590.029,57	822.272,33	4.412.301,90
P2	E2, D2	1.717.488,90	337.182,69	2.054.671,59
P3	F3, G3	1.264.233,29	248.853,76	1.513.087,05
P4.1	H4.1	636.956,81	125.788,38	762.745,19
P4.2	F4.2	1.861.814,26	383.672,70	2.245.486,96
P5.1	A5.1 (prizidek), B5.1 (prizidek)	71.689,45	19.621,02	91.310,47
P5.2	B5.2.1, B5.2.2.	449.799,34	80.299,58	530.098,92
P5.3	C5.3	157.363,77	28.053,11	185.416,88
P6	A6, B6, C6	1.390.404,83	215.201,17	1.605.606,00
P7	A7 (prizidek)	25.983,64	5.733,41	31.717,05
P8	C, D, B (nadzidava), mostovž (dozidava),	793.295,59	183.435,73	976.731,32
P9	A9 (nadzidava), B9 (dozidava)	132.166,29	23.935,63	156.101,92
Skupaj		12.091.225,74	2.474.049,51	14.565.275,25

Finančne posledice sprejema odloka:

Komunalni prispevek – ŠP 2/1 Litostroj – južni del in del območja urejanja ŠR 2/1 Stadion	14.565.275,25 EUR
Skupni stroški gradnje predvidene komunalne opreme	11.649.847,40 EUR
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in stroški predvidene kom. opreme	2.915.427,85 EUR