



Mestna občina
Ljubljana
Župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Številka: 3545-6/2025-4

Datum: 22. 08. 2025

**Mestna občina Ljubljana
Mestni svet**

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

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

ZUNANJI

**STROKOVNJAK: Ljubljanski urbanistični zavod, d. d.
Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana**

NASLOV: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska – del (za del prostorske enote PE1)

**POROČEVALKI: Simona Remih, vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Katja Osolin, vodja Odseka za urbano ekonomiko**

PRISTOJNO

DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska – del (za del prostorske enote PE1).

**Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković**

Priloga:

- Odlok z obrazložitvijo

Na podlagi tretjega odstavka 165. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; ZUreP - 3), in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska – del (za del prostorske enote PE1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska - del (za del prostorske enote PE1) (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja).

2. člen (program opremljanja)

(1) Program opremljanja določa:

- območje opremljanja stavbnih zemljišč,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
- roke za izvedbo opremljanja stavbnih zemljišč in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja stavbnih zemljišč in
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Sestavni del programa opremljanja je, poleg besedila tega odloka (tekstualni del), grafični del programa opremljanja, ki vsebuje naslednje grafične prikaze:

- Grafični prikaz 1: Območje opremljanja,
- Grafična prikaza 2.1 in 2.2: Prikaz nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- Grafični prikaz 3: Prikaz zemljišč, ki jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč,
- Grafični prikaz 4: Obračunska območja po posameznih vrstah nove komunalne opreme.

(3) Grafični del programa opremljanja je objavljen na spletni strani Mestne občine Ljubljana.

3. člen (izrazi)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen kot ga določajo predpisi, ki urejajo prostor.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

4. člen (območje opremljanja)

(1) Območje opremljanja stavbnih zemljišč obsega del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska - del, tj. enoto urejanja prostora JA-271 – del, prostorsko enoto PE1 - del (v nadaljnjem besedilu: območje opremljanja).

(2) Območje opremljanja je podrobneje prikazano na Grafičnem prikazu 1: Območje opremljanja.

III. NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

5. člen

(nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura)

(1) Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je načrtovana gradnja naslednje komunalne opreme:

- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo.

(2) Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je načrtovana gradnja naslednje druge gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje.

(3) Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura iz tega člena sta podrobneje prikazani na Grafičnih prikazih 2.1 in 2.2: Prikaz nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

(4) Za opremljanje stavbnih zemljišč je treba pridobiti zemljišča, ki so prikazana na Grafičnem prikazu 3: Prikaz zemljišč, ki jih je potrebno pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč.

IV. ROKI ZA IZVEDBO OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN ETAPNOST OPREMLJANJA

6. člen

(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je načrtovano v eni etapi.

(2) Rok začetka gradnje nove komunalne opreme je predvidoma v marcu 2027.

(3) Rok predaje komunalne opreme v upravljanje, vzdrževanje oziroma rok možne priključitve na novo komunalno opremo je predvidoma v marcu 2028.

V. FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

7. člen

(finančna sredstva in viri financiranja)

Finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja stavbnih zemljišč po posameznih vrstah nove komunalne opreme znašajo:

Nova komunalna oprema	Finančna sredstva za izvedbo opremljanja (EUR)	Viri financiranja	
		Občinski proračun (EUR)	Drugi viri (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	5.277.869,92	5.277.869,92	0,00

Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	126.775,00	126.775,00	0,00
Skupaj	5.404.644,92	5.404.644,92	0,00

VI. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

8. člen (obračunska območja nove komunalne opreme)

(1) Obračunska območja po posameznih vrstah nove komunalne opreme so:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	KA

(2) Obračunska območja iz prejšnjega odstavka so prikazana na Grafičnem prikazu 4: Obračunska območja po posameznih vrstah nove komunalne opreme.

9. člen (skupni stroški nove komunalne opreme)

Skupni stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški nove komunalne opreme (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE	5.277.869,92
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	KA	126.775,00
Skupaj		5.404.644,92

10. člen (obračunski stroški nove komunalne opreme)

Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Obračunski stroški nove komunalne opreme (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE	5.277.869,92
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	KA	126.775,00
Skupaj		5.404.644,92

11. člen (preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih, preračunani na enoto mere, znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	C _{pN} (EUR/m ²)	C _{tN} (EUR/m ²)
-----------------------	--------------------	--	--

Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE	749,80	177,95
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	KA	18,01	4,27
Skupaj		767,81	182,22

12. člen

(določitev razmerja med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}))

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, je 0,3:0,7.

VII. ELABORAT

13. člen

(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja, ki je podlaga za pripravo tega programa opremljanja, je na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami, Mestne uprave, Mestne občine Ljubljana in je objavljen na spletni strani Mestne občine Ljubljana.

VIII. KONČNA DOLOČBA

14. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3545-6/2025-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska – del (za del prostorske enote PE1)

I. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska – del (za del prostorske enote PE1) (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v prvem odstavku 163. člena da občina, s programom opremljanja stavbnih zemljišč načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
 - v tretjem odstavku 165. člena, da program opremljanja sprejme občina z odlokom; v petem odstavku istega člena pa, da vlada podrobneje predpiše vsebino iz 163. in 164. člena tega zakona ter obliko in način priprave programa opremljanja iz tega člena;
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), ki določa: v 4. členu območje opremljanja, v 13. členu merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, v 15. členu, da program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del in v 17. členu, da se program opremljanja objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu v povezavi s prvim odstavkom 33. člena;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje odlokov Mestne občine Ljubljana.

II. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, in ocena stanja

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S Programom opremljanja se za del območja, na katerem je z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN 225 in 230), ki je bil sprejet na 4. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana dne 23. 3. 2015, predvidena nova prostorska ureditev ter gradnja nove komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi, finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme, roke za gradnjo ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Za obravnavano območje je OPPN 225 in 230 izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7242, v februarju 2015. V območju OPPN 225 in 230 je na vzhodnem delu prostorske enote PE1 v prvi etapi načrtovana gradnja stanovanjsko poslovnega objekta Kolinska.

Predmetni Program opremljanja je izdelan za gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč oz. priključevanje načrtovanega stanovanjsko poslovnega objekta Kolinska na javno komunalno opremo.

III. Poglavitne rešitve

1. Nova komunalna oprema

Za gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na delu območja OPPN 225 in 230 je v skladu z določili prostorskega akta in izdelane projektne dokumentacije potrebna novogradnja naslednje komunalne opreme:

- rekonstrukcija Šmartinske ceste na območju križišča s Središko in Savsko cesto vključno z zasaditvijo obcestnega sveta, odvodnjavanjem, javno razsvetljava in semaforizacijo,
- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo v Šmartinski cesti,
- preureditev obstoječega vodovodnega omrežja (DN 500 in DN 100) in kanalizacijskega omrežja (DN 700) zaradi rekonstrukcije Šmartinske ceste,
- rekonstrukcija Središke ulice na odseku med Kavčičevo in Šmartinsko cesto vključno z zasaditvijo obcestnega sveta, odvodnjavanjem in javno razsvetljava,
- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo v Središki ulici,
- kanalizacija za komunalno odpadno vodo DN 400 v Središki ulici.

Mestna občina Ljubljana bo za potrebe opremljanja stavbnih zemljišč oz. priključevanje načrtovanih stavb zgradila potrebno javno infrastrukturo, ki je določena v OPPN 225 in 230. Za gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč je bila izdelana naslednja projektna dokumentacija:

- Rekonstrukcija križišča Šmartinska cesta - Središka cesta, DPP, št. projekta: BR 229/25, KRAJINARIS, prostorsko načrtovanje, d.o.o., julij 2025.

Hkrati z gradnjo nove komunalne opreme bo Elektro Ljubljana za opremljanje stavbnih zemljišč na delu območja OPPN 225 in 230 izvedel dograditev srednjenapetostnega in nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja ter gradnjo nove transformatorske postaje.

2. Etapnost in roki izgradnje

Gradnja komunalne opreme bo izvedena v eni etapi.

Rok za pričetek s prvimi aktivnostmi za opremljanje zemljišč je predvidoma v marcu 2027.

Rok predaje komunalne opreme v upravljanje, vzdrževanje oziroma rok možne priključitve na novo komunalno opremo je predvidoma v marcu 2028 (vezano na priključitev objektov).

3. Finančna sredstva za izvedbo opremljanja

V programu opremljanja so ocenjena finančna sredstva za izvedbo opremljanja, ki znašajo skupaj **5.404.644,92 EUR**.

4. Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme

Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme so enaki finančnim sredstvom za izvedbo opremljanja in znašajo skupaj **5.404.644,92 EUR**.

Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme na posameznih obračunskih območjih znašajo:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE	5.277.869,92
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	KA	126.775,00
Skupaj		5.404.644,92

5. Površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine stavb

Podatki o površinah gradbenih parcel in bruto tlorisnih površinah stavb so povzeti iz DGD projektne dokumentacije (Stanovanjsko poslovni objekt Kolinska, št. projekta: 2023-204, Scapelab IN, d.o.o., november 2024).

Prostorska enota	Stavba	Gradbena parcela (m ²)	BTP skupaj (m ²)
PE1	Stanovanjsko poslovni objekt Kolinska	7.039,00	29.659,10

Za preračun stroškov na enoto mere so upoštevane naslednje površine:

- vsota gradbenih parcel stavb: 7.039,00 m²,
- vsota bruto tlorisnih površin stavb: 29.659,10 m².

6. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Obračunski stroški nove komunalne opreme so na podlagi vsote površin gradbenih parcel in vsote bruto tlorisnih površin načrtovanih stavb preračunani na enoto mere in znašajo 767,81 EUR/m² parcele in 182,22 EUR/m² bruto tlorisne površine stavb.

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp _N (EUR/m ²)	Ct _N (EUR/m ²)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE	749,80	177,95
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	KA	18,01	4,27
Skupaj		767,81	182,22

IV. Finančne posledice sprejema odloka

Stroški gradnje nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju Programa opremljanja znašajo 5.404.644,92 EUR in vključujejo davek na dodano vrednost.

MOL ima v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna gradnjo nove komunalne opreme predvideno v okviru NRP 7560-18-0767 Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč - območje urejanja OPPN 225 Šmartinska – Kolinska - del in 230 Šmartinska – del v obdobju od 18.06.2018 do 31.12.2028 (Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2025, Uradni list RS, št. 37/2025).

Ob odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo bo investitorju odmerjen tudi pripadajoči komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo skladno z Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo

komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Pripravil:

Jure Košumik

Katja Osolin

Vodja Odseka za urbano ekonomiko

Simona Remih

Vodja Oddelka za ravnanje z
nepremičninami

Po pooblastilu:

Topolovec Šiker Mihaela



**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA 225 ŠMARTINKA - KOLINSKA - DEL IN 230
ŠMARTINSKA – DEL (ZA DEL PROSTORSKE ENOTE PE1)
(POVZETEK)**

Predvideni objekti:



Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme:

Nova komunalna oprema	Obračunsko območje	Stroški (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE	5.277.869,92
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	KA	126.775,00
Skupaj		5.404.644,92

