



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPAN**

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



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

1 Prejeto: 21-11-2008	Sig.z.:
Številka zadeva:	Pril.:
	Vredn.:

Številka: 350-381/2008-3

Datum: *20.11.2008*

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

GRADIVO PRIPRAVIL: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje
z nepremičninami

NASLOV: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za
del območja urejanja ŠS 4/1 Dravlje – morfološke enote 1A/1,
1A/6, 1A/7 in 4C/1 - del s predlogom za hitri postopek

POROČEVALEC: Nataša Turšič, univ.dipl.inž.arh.,
načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Katja Osolin, univ.dipl.inž.arh.,
podsekretarka, Oddelek za ravnanje z nepremičninami

**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 del območja urejanja ŠS 4/1 Dravlje – morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 - del sprejme po hitrem postopku.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 4/1 Dravlje – morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 - del.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Prilogi:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- povzetek

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08- ZVO-1B), 4., 8. in 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK
O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
ŠS 4/1 DRAVLJE – MORFOLOŠKE ENOTE 1A/1, 1A/6, 1A/7 IN 4C/1 - DEL

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 4/1 Dravljje – morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 - del (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo projektantsko podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, št. projekta 6724.

2. člen

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Sestavni deli Programa opremljanja so:

- besedilo odloka;
- izračun skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- merila za odmero komunalnega prispevka;
- roki za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme;
- grafični prikaz obravnavane komunalne opreme;
- grafični izris obračunskih območij posameznih vrst komunalne opreme.

4. člen

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. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača Mestni občini Ljubljana.

3. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.
4. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.
5. Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezanec.
6. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.
7. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA

5. člen

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- ceste in javno razsvetljavo,
- druge javne površine.

(2) Komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi oziroma rekonstruirati po tem programu opremljanja:

- razširitev in rekonstrukcija Vodnikove ceste vključno z ureditvijo križišča Vodnikova ceste, Draveljske ceste in Sojerjeve ulice,
- javna razsvetljava Vodnikove ceste na odseku med Korenčanovo ulico in Celovško cesto,
- ureditev ploščadi v soseski 7/1 (Kunaverjeva, Klopčičeva),
- ureditev ploščadi v soseski 8/2 (Brilejeva),
- ureditev parkirišč na terenu v morfološki enoti 1A2 in 1A/5.

(3) Če bo za priključitev novih objektov na obstoječo komunalno opremo v skladu s projektnimi pogoji potrebna gradnja nove komunalne opreme, jo mora investitor zgraditi sam.

(4) Prikaz komunalne opreme je razviden iz programa opremljanja.

6. člen

(1) Roki za gradnjo komunalne opreme se določijo v pogodbi o opremljanju.

(2) Načrtovani objekti v morfoloških enotah 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 - del se lahko po podpisu pogodbe o opremljanju oziroma po vključitvi v načrt razvojnih programov Mestne občine Ljubljana priključijo na obstoječo komunalno opremo ne glede na to, če nova komunalna oprema po tem programu opremljanja še ni zgrajena.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA

7. člen

Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka delu območja urejanja ŠS 4/1 Dravlje – morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in delu morfološke enote 4C/1 (parcele št. 180/1, 180/2 in 181/2, vse k.o. Dravlje). Morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 so opredeljene s spremembami in dopolnitvami Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje.

8. člen

(1) Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 11. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

(2) Obračunska območja iz prvega odstavka tega člena so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

1. Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme

9. člen

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.088.593,64
Javne površine	10.431.104,85
Skupaj	11.519.698,49

2. Obračunski stroški za novo komunalno opremo

10. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **11.519.698,49 EUR**.

3. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo

11. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	731.616,13
Vodovodno omrežje	499.319,18
Kanalizacijsko omrežje	780.211,98
Plinovodno omrežje	293.959,24
Vročevodno omrežje	365.171,27
Javne površine	208.061,48
Skupaj	2.878.339,28

4. Obračunski stroški komunalne opreme

12. člen

(1) Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo iz 10. člena tega odloka in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 11. člena tega odloka.

(2) Obračunski stroški komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.820.209,77
Vodovodno omrežje	499.319,18
Kanalizacijsko omrežje	780.211,98
Plinovodno omrežje	293.959,24
Vročevodno omrežje	365.171,27
Javne površine	10.639.166,33
Skupaj	14.398.037,77

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

13. člen

Preračun obračunskih stroškov za novo komunalno opremo iz 10. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	42,77	16,71
Javne površine	409,83	200,97
Skupaj	452,60	217,68

14. člen

Preračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz 11. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	28,74	11,23
Vodovodno omrežje	19,62	7,67
Kanalizacijsko omrežje	30,65	15,03
Plinovodno omrežje	11,55	5,66
Vročevodno omrežje	14,35	7,04
Javne površine	8,17	4,01
Skupaj	113,08	50,64

15. člen

Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme iz 12. člena tega odloka na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme je:

Komunalna oprema	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
Ceste in javna razsvetljava	71,52	27,95
Vodovodno omrežje	19,62	7,67
Kanalizacijsko omrežje	30,65	15,03
Plinovodno omrežje	11,55	5,66
Vročevodno omrežje	14,35	7,04
Javne površine	418,01	204,98
Skupaj	565,70	268,33

VI. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

16. člen

(1) Razmerje med upoštevanjem merila parcele in merila neto tlorisne površine je 0,3:0,7.

(2) Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje.

(3) Olajšav za zavezance ni.

(4) Parcele in neto tlorisne površine upoštevane pri določitvi stroškov za obstoječo komunalno opremo in za preračun obračunskih stroškov na enoto mere so:

Oznaka morfološke enote	Parcela (m ²)	Neto tlorisna površina (m ²)	
		nad nivojem terena	klet
1A/1	14.581,00	32.676,02	8.409,56
1A/6	7.017,00	8.736,17	4.869,61
1A/7	2.340,00	8.953,21	4.671,24
4C/1	1.514,00	1.537,99	943,71
Skupaj	25.452,00	51.903,39	18.894,12

VII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

1. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

17. člen

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(2) Komunalni prispevek se odmeri ob priključevanju na komunalno opremo:

- za objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- za objekte, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, ob priključitvi na zahtevo zavezanca in po uradni dolžnosti.

2. Izračun komunalnega prispevka

18. člen

(1) Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme za posamezne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KPi=(A(\text{parcela}) \cdot Cpi \cdot Dp)+(K(\text{dejavnost}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot Cti \cdot Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KPi	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,
A(parcela)	površina parcele objekta,
Cpi	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti,
Cti	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
A(tlorisna)	neto tlorisna površina objekta
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

(2) Komunalni prispevek je **14.398.037,77 EUR**, od tega za nove objekte v morfološki enoti 1A/1 znaša **8.758.738,71 EUR**, za nove objekte v morfološki enoti 1A/6 znaša **2.916.717,19 EUR**, za nove objekte v morfološki enoti 1A/7 znaša **2.160.297,63 EUR** in za nove objekte v morfološki enoti 4C/1 – del (na parcelah št. 180/1, 180/2 in 181/2, vse k.o. Dravlje) znaša **562.284,24 EUR**.

(3) V primeru, da se objekti ne priključijo na vročevodno ali plinovodno omrežje, se zavezancu za plačilo komunalnega prispevka ne odmeri komunalni prispevek za ta omrežja.

(4) Pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka v primeru že poravnanih obveznostih novih objektov.

(5) Pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

19. člen

(1) Za indeksiranje stroškov iz 13. , 14. in 15. člena tega odloka se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(2) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

(1) Program opremljanja je na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami in na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

(2) Strokovne podlage za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo iz drugega odstavka 8. člena tega odloka so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

21. člen

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

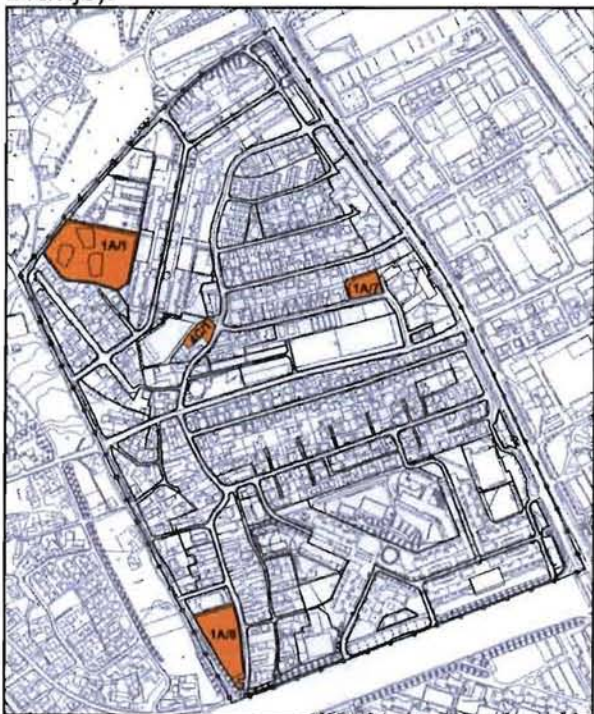
OBRAZLOŽITEV

1 PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08- ZVO-1B), 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 za gradnjo (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), ki v 27. členu opredeljuje, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana.

2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč je izdelan za del območja urejanja ŠS 4/1 Dravlje – morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 – del (parcele št. 180/1, 180/2 in 181/2, vse k.o. Dravlje).



S programom opremljanja se določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine, in roke za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

S programom opremljanja se opredeli tudi roke in način opremljanja stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem.

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka oziroma je podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju med občino in zavezancem v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč.

3 POGLAVITNE REŠITVE

3.1 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Prostorski akti

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje (predlog), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., št. projekta 5433, september 2008.

Projektna dokumentacija

Projekt sanacije ploščadi na Kunaverjevi, Klopčičevi in Smrtnikovi ulici v ŠS 7/1, Irma d.o.o. št. projekta DN 02-043-97/IL, januar 2008.

Idejna zasnova arhitekture, Stanovanjski objekt v Dravljah, Ljubljanski urbanistični zavod d.d., marec 2007.

Drugi viri

Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.

Osnutek odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Mestne občine Ljubljana, sprejet na 29. seja Mestne občine Ljubljana, 19.5. 2006.

3.2 PODATKI O NAČRTOVANIH OBJEKTIH IN PARCELAH

Morfološke enote 1A/1, 1A/6 in 1A/7

Za velikost parcele je upoštevana površina posamezne morfološke enote. Površine morfoloških enot so določene grafično na podlagi regulacijske karte iz predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje.

Neto tlorisna površina je določena na podlagi bruto tlorisne površine z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003).

Bruto tlorisna površina nad nivojem terena za morfološki enoti 1A/1 in 1A/6 je določena z upoštevanjem faktorja izrabe gradbene parcele (FSI) iz predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje. Bruto tlorisna površina je določena kot zmnožek faktorja izrabe gradbene parcele in površine parcele.

Bruto tlorisna površina nad nivojem terena za morfološko enoto 1A/7 je določena z upoštevanjem gradbene meje in etažnosti objekta iz predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje. Bruto

tlorisna površina je določena kot zmnožek površine parcele znotraj gradbene meje in števila etaž nad nivojem terena. Terasna etaža je upoštevana s faktorjem 0,75.

Bruto tlorisna površina kleti za morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 je določena z upoštevanjem gradbene meje in etažnosti objekta iz predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje. Bruto tlorisna površina je določena kot zmnožek površine parcele znotraj gradbene meje in števila kletnih etaž.

Morfološka enota 4C/1

V morfološki enoti 4C/1 je na parcelah št. 180/1, 180/2 in 181/2, vse k.o. Dravlje, načrtovana gradnja večstanovanjskega objekta. Podatki o velikosti parcele in bruto tlorisnih površinah nad nivojem terena in bruto tlorisnih površinah kleti so povzeti iz Idejne zasnova arhitekture, Stanovanjski objekt v Dravljah, Ljubljanski urbanistični zavod d.d., marec 2007.

Neto tlorisna površina je določena na podlagi bruto tlorisne površine z upoštevanjem faktorja 0,83 (povzeto po: Primerjava izračuna površin stavb po SIST 9836 s po JUS U.C2.100, Štefan Žemva, 2003).

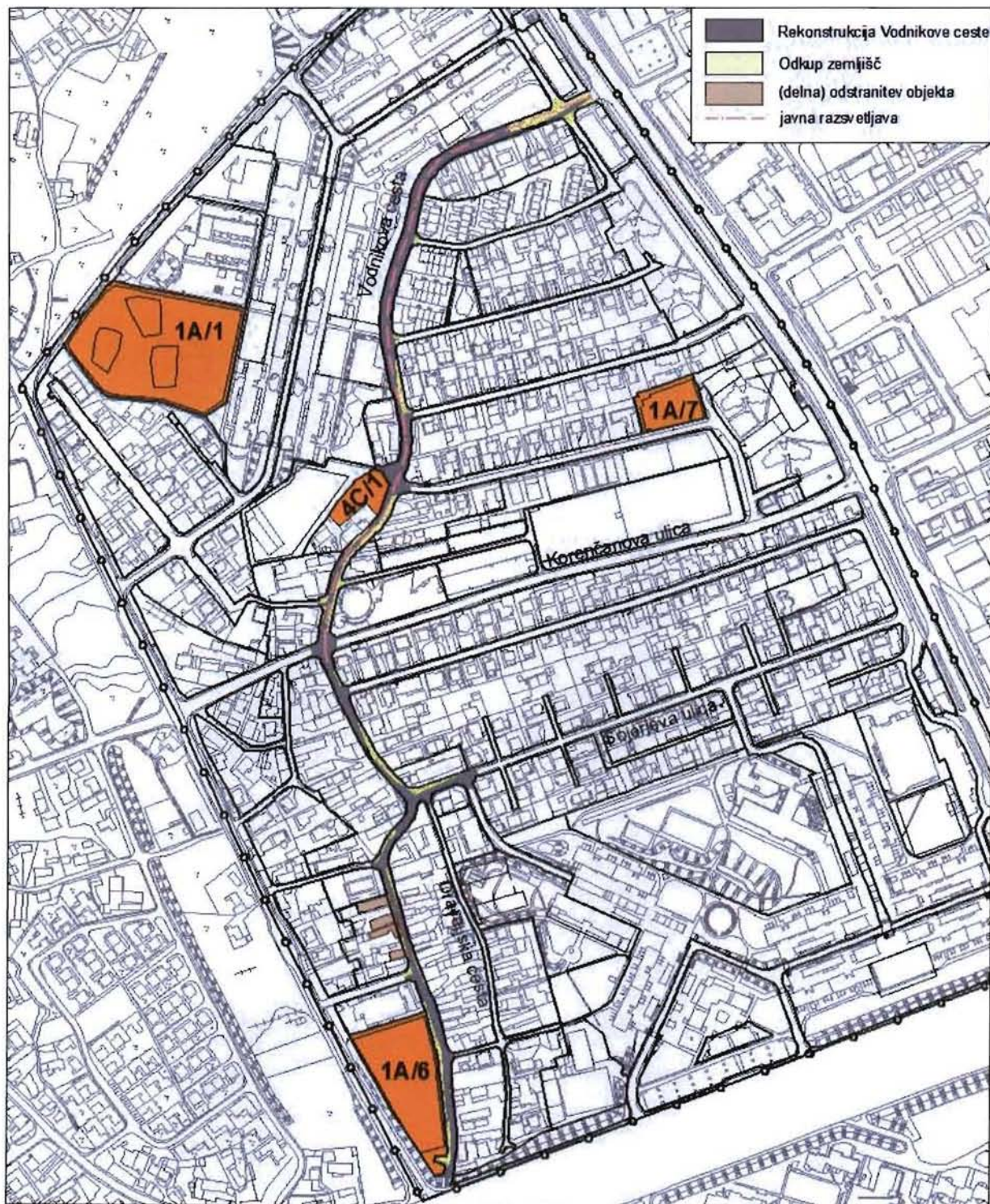
PARCELE IN NETO TLORISNE POVRŠINE

Oznaka morfološke enote	Parcela (m ²)	Neto tlorisna površina (m ²)	
		nad nivojem terena	klet
1A/1	14.581,00	32.676,02	8.409,56
1A/6	7.017,00	8.736,17	4.869,61
1A/7	2.340,00	8.953,21	4.671,24
4C/1	1.514,00	1.537,99	943,71
Skupaj	25.452,00	51.903,39	18.894,12

3.3 PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

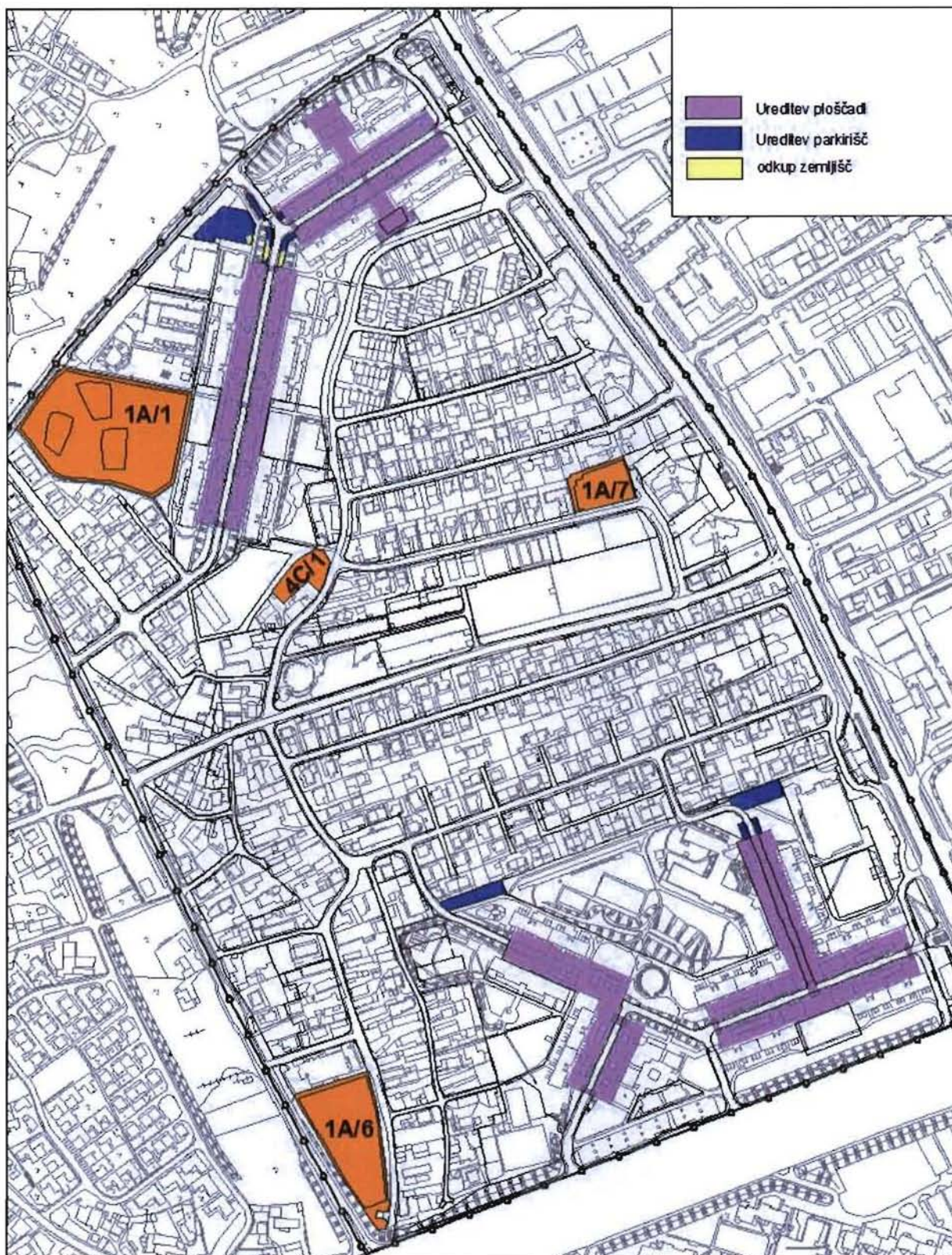
CESTE:

- razširitev in rekonstrukcija Vodnikove ceste vključno z ureditvijo križišča Vodnikove ceste, Draveljske ceste in Sojerjeve ulice,
- javna razsvetljava Vodnikove ceste na odseku med Korenčanovo ulico in Celovško cesto,



JAVNE POVRŠINE:

- ureditev ploščadi v soseski 7/1 (Kunaverjeva, Klopčičeva),
- ureditev ploščadi v soseski 8/2 (Brilejeva),
- ureditev parkirišč na terenu v morfološki enoti 1A2 in 1A/5.



4 SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLAJNJA

SKUPNI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

aktivnost	enota mere	količina	cena/enota (EUR)	SKUPNI STROŠKI (EUR)
2	5	6	7,00	8 = 6 x 7

CESTE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

Rekonstrukcija Vodnikove ceste vključno z ureditvijo križišča Vodnikove, Draveljske, Sojerjeve in ureditvijo Sojerjeve ulice do križišča s Kunaverjevo ulico	m2	14.131	20	282.620,00
Javna razsvetljava Vodnikove ceste na odseku od Korenčeve ulice do Celovške ceste	m2	653	160	104.480,00
stroški gradnje in opreme				387.100,00
projektna in tehnična dokumentacija		7%		27.097,00
Odkup zemljišč za ureditev Vodnikove ceste	m2	3.026,00	150	453.900,00
*Odkup in rušenje obstoječih objektov zaradi širitve Vodnikove ceste	m2	666	0	0,00
organizacija izvedbe del		4,5%		39.064,37
SKUPAJ				907.161,37
SKUPAJ Z DDV				1.088.593,64

* strošek odkupa in rušenja obstoječih objektov zaradi širitve Vodnikove ceste ni upoštevan v skupnih stroških gradnje nove komunalne opreme !

JAVNE POVRŠINE

Ureditev ploščadi v soseski 7/1 (Kunaverjeva, Klopčičeva, Smrtnikova, Kunaverjeva)	m2	18.789	201,48	3.785.578,74
Ureditev ploščadi v soseski 8/2 (Brilejeva)	m2	18.416	201,48	3.710.427,27
Ureditev parkirišča v morfološki enoti 1A/2	m2	1.949	70,00	136.430,00
Ureditev parkirišča v morfološki enoti 1A/5 pri OŠ Dravlje in pri Domu starejših občanov Šiška	m2	1.661	70,00	116.270,00
stroški gradnje in opreme				7.748.706,01
projektna in tehnična dokumentacija		7%		542.409,42
Odkup zemljišč za ureditev parkirišča v morfološki enoti 1A/2	m2	181	150	27.150,00
organizacija izvedbe del		4,5%		374.321,94
SKUPAJ				8.692.587,38
SKUPAJ Z DDV				10.431.104,85

Rekapitulacija

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.088.593,64
Javne površine	10.431.104,85
Skupaj	11.519.698,49

OBRAČUNSKI STROŠKI ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **11.519.698,49 EUR**. Drugi viri financiranja niso predvideni.

ROKI ZA IZGRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO KOMUNALNE OPREME

Roki za gradnjo komunalne opreme se določijo v pogodbi o opremljanju ali v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana.

Načrtovani objekti v morfoloških enotah 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 - del se lahko po podpisu pogodbe o opremljanju oziroma po sprejetju načrta razvojnih programov Mestne občine Ljubljana priključijo na obstoječo komunalno opremo ne glede na to, če nova komunalna oprema po tem programu opremljanja še ni zgrajena.

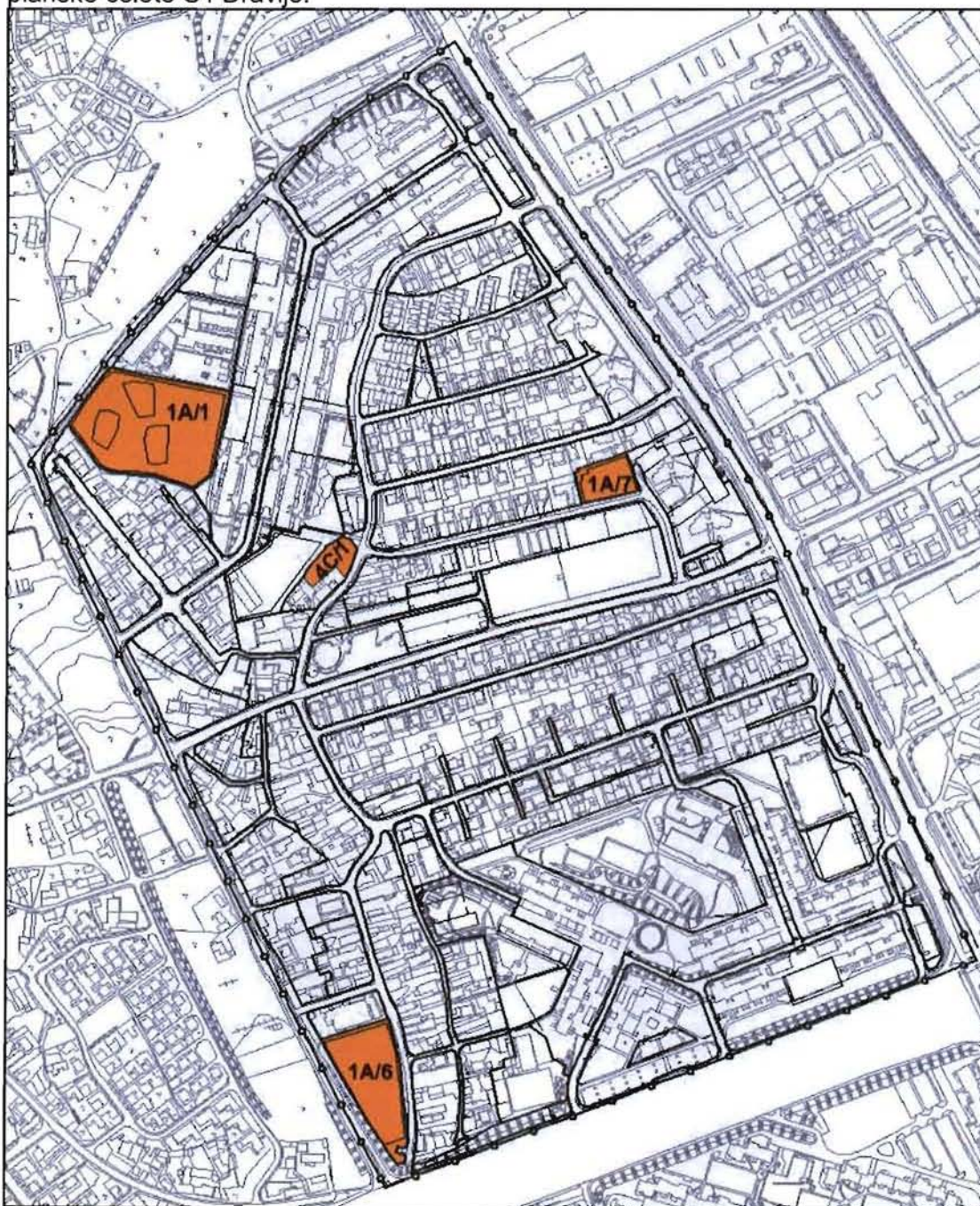
5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih ter preračun obračunskih stroškov na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

5.1 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunska območja za novo komunalno opremo

Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka delu območja urejanja ŠS 4/1 Dravlje – morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in delu morfološke enote 4C/1 (parcele št. 180/1, 180/2 in 181/2, vse k.o. Dravlje). Morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 so opredeljene s spremembami in dopolnitvami Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje.



Obračunska območja za obstoječo komunalno opremo

Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 11. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL – mesto.

Obračunska območja iz prvega odstavka tega člena so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005.

5.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezanke. Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

	Obračunski stroški za novo kom. opremo (EUR)	Obračunski stroški za obstoječo kom. opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.088.593,64	731.616,13	1.820.209,77
Vodovodno omrežje	0,00	499.319,18	499.319,18
Kanalizacijsko omrežje	0,00	780.211,98	780.211,98
Plinovodno omrežje	0,00	293.959,24	293.959,24
Vročevodno omrežje	0,00	365.171,27	365.171,27
Javne površine	10.431.104,85	208.061,48	10.639.166,33
Skupaj	11.519.698,49	2.878.339,29	14.398.037,78

5.3 PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka

Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je 0,3. Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,7.

Faktor dejavnosti – (K dejavnost)

Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje.

Olajšave za določene kategorije zavezancev

Olajšave za zavezanke niso predvidene.

5.4 PRERAČUN NA ENOTO MERE

Preračun obračunskih stroškov na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	42,77	16,71	28,74	11,23	71,52	27,95
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	19,62	7,67	19,62	7,67
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	30,65	15,03	30,65	15,03
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	11,55	5,66	11,55	5,66
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	14,35	7,04	14,35	7,04
Javne površine	409,83	200,97	8,17	4,01	418,01	204,98
Skupaj	452,60	217,69	113,09	50,64	565,69	268,33

Vsi stroški so v EUR/m²l

6 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi pa občina obvesti tudi upravno enoto.

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

6.2 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Za indeksiranje stroškov opremljanja kvadratnega metra parcele (Cp(ij)) in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (Ct(ij)) se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

6.3 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme za posamezne objekte se izračuna na naslednji način:

$$KPi=(A(\text{parcela}) \cdot Cpi \cdot Dp)+(K(\text{dejavnost}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot Cti \cdot Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KPi	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,
A(parcela)	površina parcele objekta,
Cpi	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti,
Cti	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
A(tlorisna)	neto tlorisna površina objekta
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek je **14.398.037,78 EUR**, od tega za nove objekte v morfološki enoti 1A/1 **8.758.738,71 EUR**, za nove objekte v morfološki enoti 1A/6 **2.916.717,19 EUR**, za nove objekte v morfološki enoti 1A/7 **2.160.297,63 EUR** in za nove objekte v morfološki enoti 4C/1 – del (na parcelah št. 180/1, 180/2 in 181/2, vse k.o. Dravlje) **562.284,25 EUR**.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Morfološka enota 1A/1	7.027.880,76	1.730.857,95	8.758.738,71
Morfološka enota 1A/6	2.323.878,81	592.838,38	2.916.717,19
Morfološka enota 1A/7	1.720.277,65	440.019,98	2.160.297,63
Morfološka enota 4C/1	447.661,28	114.622,97	562.284,25
Skupaj	11.519.698,49	2.878.339,28	14.398.037,77

V primeru, da se objekti ne priključijo na vročevodno ali plinovodno omrežje, se zavezancu za plačilo komunalnega prispevka ne odmeri komunalni prispevek za ta omrežja.

Pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka v primeru že poravnanih obveznosti novih objektov.

Pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

Izračun komunalnega prispevka ob upoštevanju odstranitve obstoječih objektov v morfološki enoti 4C/1 (na parceli št. 180/2 in 181/2, obe k.o. Dravlje):

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema - strošek zmanjšan na račun odstranjenih objektov (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Morfološka enota 1A/1	7.027.880,76	1.730.857,95	8.758.738,71
Morfološka enota 1A/6	2.323.878,81	592.838,38	2.916.717,19
Morfološka enota 1A/7	1.720.277,65	440.019,98	2.160.297,63
Morfološka enota 4C/1	447.661,28	57.640,86	505.302,14
Skupaj	11.519.698,49	2.821.357,17	14.341.055,66

7. FINANČNE POSLEDICE SPREJEMA ODLOKA

S sprejemom odloka bo po plačanem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **11.519.698,49 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **2.821.357,17 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja odstranitve objektov v morfološki enoti 4C/1.

V primeru, da bo skladno s pogodbo o opremljanju na podlagi tretjega odstavka 78. člena ZPNačrt investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem 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 brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek	14.398.037,77
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	11.519.698,49
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	2.878.339,28
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti odstranjenih objektov v morfološki enoti 4C/1	2.821.357,17

8. OBRAZLOŽITEV SPREJEMA ODLOKA PO HITREM POSTOPKU

Obravnavani program opremljanja je izdelan za predvideno komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo, katerih gradnja bo omogočena s sprejemom Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje.

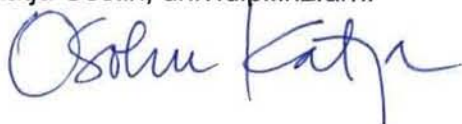
Ob obravnavi predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje, je Odbor za urejanje prostora in urbanizem Mestne občine Ljubljana sprejel sklep, da se v fazi izdelave predloga akta sočasno izdela odlok o programu opremljanja zemljišč, ki se obravnava in sprejme sočasno na seji Mestnega sveta.

Glede na navedeni sklep in dejstvo, da je v obravnavi predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravlje 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 del območja urejanja ŠS 4/1 Dravlje – morfološke enote 1A/1, 1A/6, 1A/7 in 4C/1 po hitrem postopku.

S sočasnim sprejemom obeh odlokov bo investitorjem novogradenj možno pravočasno odmeriti komunalni prispevek ter se dogovoriti o medsebojnih obveznostih glede izgradnje nove javne gospodarske infrastrukture 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 prihodnje ureditev tako prometne kot ostale javne komunalne infrastrukture širšega območja.

Pripravila:
Katja Osolin, univ.dipl.inž.arh.



Načelnica
Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša TURŠIČ, univ.dipl.inž.arh.

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS 4/1
DRAVLJE – MORFOLOŠKE ENOTE 1A/1, 1A/6, 1A/7 IN 4C/1 - DEL**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

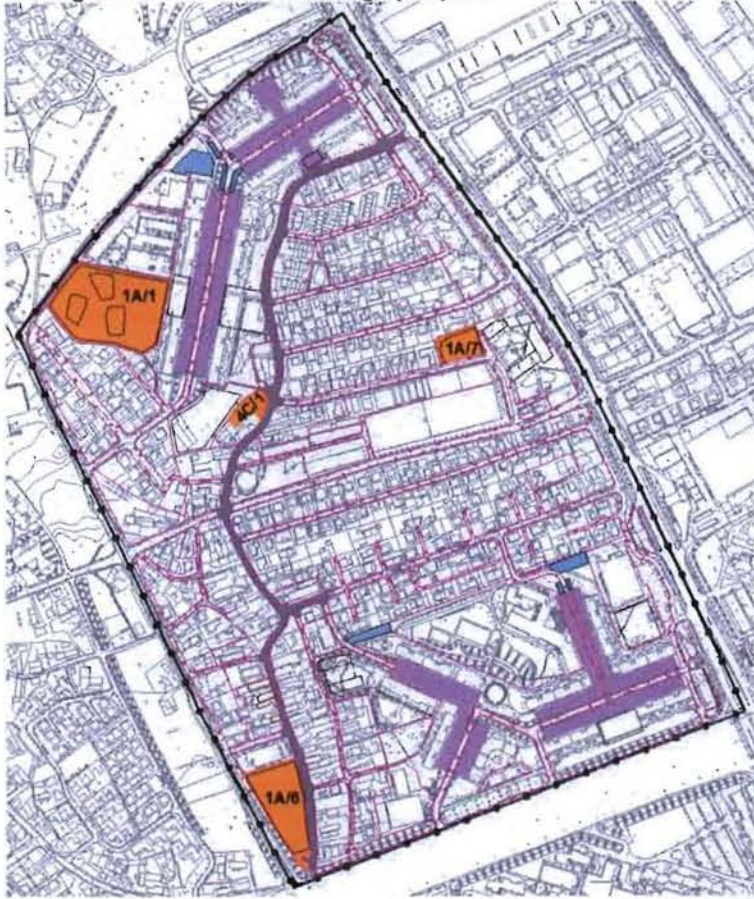
Prostorski akt:

Odluk o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š4 Dravljje (predlog), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., št. projekta 5433, september 2008.

Projektna dokumentacija:

Projekt sanacije ploščadi na Kunaverjevi, Klopčičevi in Smrtnikovi ulici v ŠS 7/1, Irma d.o.o. št. projekta DN 02-043-97/IL, januar 2008.
Idejna zasnova arhitekture, Stanovanjski objekt v Dravljah, Ljubljanski urbanistični zavod d.d., marec 2007.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.088.593,64
Vodovodno omrežje	0,00
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	10.431.104,85
Skupaj	11.519.698,49

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Morfološka enota 1A/1	7.027.880,76	1.730.857,95	8.758.738,71
Morfološka enota 1A/6	2.323.878,81	592.838,38	2.916.717,19
Morfološka enota 1A/7	1.720.277,65	440.019,98	2.160.297,63
Morfološka enota 4C/1	447.661,28	114.622,97	562.284,25
Skupaj	11.519.698,49	2.878.339,28	14.398.037,77

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek	14.398.037,77
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	11.519.698,49
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	2.878.339,28
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti odstranjenih objektov v morfološki enoti 4C/1	2.821.357,17