

STANJE NA PROJEKTU TREH UMETNIŠKIH AKADEMIJ NA DAN 30.10.2013

UVODNI DEL

Projekt treh umetniških akademij je bil leta 2001 uvrščen v NRP, sledilo je iskanje primerne parcele, katera je bila pridobljena leta 2003. Urbanistična prevetritev je potrdila smiselnost ideje združitve vseh treh akademij in potrdila vsebinsko in prostorsko ustreznost predvidene lokacije.

Javni razpis z arhitekturnim natečajem je bil objavljen 2.9.2004 in po izboru je sledil revizijski zahtevek, tako, da je bil natečaj zaključen v letu 2006 in pogodba z birojem Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o. podpisana dne 9.11.2006. Temu je sledila izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta, sprejetega na MS MOL v letu 2009, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je bil oddan v letu 2010.

Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja ni bila vložena, ker do sedaj ni bil možen odkup denacionalizirane parcele. V zvezi s to parcelo se je Univerza v Ljubljani vključila v sodni proces poteka denacionalizacije in zahtevala, da se parcela ne vrne v naravi. Sodišče je kljub dokazanemu javnemu interesu s strani Univerze v Ljubljani razsodilo o vračilu v naravi. Odločba o tej razsodbi je postala pravnomočna dne 14.5.2008, odtlej pa je potekalo veliko pogajanj z lastniki.

Projekt akademij je prioriteta Univerze v Ljubljani, saj delujejo v povsem neprimernih prostorih. Dve akademiji (UL AG in UL AGRFT) sta v denacionaliziranih stavbah, tako, da nimata lastnih prostorov in zanj obstaja nevarnost odpovedi najemodajalcev s študijskim letom 2014/2015. Prav tako se najemnine zvišujejo, sredstva v proračunu za najemnine pa ne sledijo temu. Obenem pa sredstev za nadaljevanje investicije v ocenjeni vrednosti 138.817.832 EUR ni zagotovljenih. Zato je nujna zagotovitev primerne začasne lokacije in prostorov za UL AG in UL AGRFT.

STANJE DOKUMENTACIJE:

1. Investicijska dokumentacija:

- DIIP (julij 2004); PIZ (avgust 2007); novelacija PIZ (avgust 2009);
- IP se je v februarju 2010 pričel izdelovati, a ni bil zaključen zaradi nerešenih vprašanj (finančna sredstva, odkup parcele,...)
- ocena investicije v PIZ: 138.817.832 EUR z DDV

2. Projektna dokumentacija:

- Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), maj 2009
- javni razpis z arhitekturnim natečajem je bil objavljen 2.9.2004, sledil je revizijski zahtevek, natečaj zaključen v letu 2006 in pogodba z birojem Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o. podpisana dne 9.11.2006;
- v marcu 2010 je bil oddan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD);
- v PGD bruto površine: 59.745,74 m² oziroma neto površine: 46.037,94 m²;
- Elaborat za odmero komunalnega prispevka, oktober 2010

3. Gradbeno dovoljenje:

- vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja ni bila vložena zaradi denacionalizirane parcele štev. 172/13 k.o. Poljansko predmestje.

4. Optimizirana varianta:

- glede na dejstvo, da akademije delujejo v povsem neprimernih prostorih, kot tudi, da sta 2 v najetih prostorih, je izvajalec že oddane projektne dokumentacije IDZ, IDP in PGD na

pobudo rektorja v marcu 2013 oddal novo, prilagojeno, idejno arhitekturno zasnovo (IDZ), katere investicijska ocena je cca 30 mio nižja od projektov PGD, marec 2010.

- optimizirana varianta je izdelana tako, da objekt ne sega na denacionalizirano parcelo in je predvidena gradnja objekta v več fazah (predvidoma faznost gradnje omogoča večjo fleksibilnosti pri pridobivanju sredstev) ter predvideva tudi, da se trakt B se zmanjša za širino 15-ih metrov, ukine se kavarna v pritličju in se glede programov akademij spremeni: program ALUO se prilagodi tako, da se večino programa ohrani, nekateri prostori se delno zmanjšajo, ukine se galerija zbirke ALUO; program AG: ukine se velika koncertna dvorana s pripadajočimi prostori, ostali program se ohrani v celoti; program AGRFT: razen dveh študijskih odrov in nekaterih spremljajočih prostorov se ohrani ostali del programa v celoti.
- optimiziran projekt je po mnenju vodstev akademij nesprejemljiv, predvsem gradnja v več fazah, in zato je bil dne 2.4.2013 na sestanku vodstva Univerze v Ljubljani in vodstev akademij sprejet sklep, da se projekt akademij nadaljuje z upoštevanjem variante projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD, marec 2010) kot tudi, da prof. Valič vodi in organizira odkup denacionalizirane parcele števil. 172/13 k.o. Poljansko predmestje.

KLJUČNI PROBLEMI:

1. Denacionalizirana parcela

- nemožnost odkupa parcele kljub veliko pogajanj z lastniki te parcele;
- neskladje v oceni uradnih cenitev (s strani Univerze v Ljubljani naročena in izvedena cenitev je v višini ocena 419 EUR/m² in s strani lastnikov parcele naročena in izvedena cenitev je v višini ocena 630 EUR/m²);
- Univerza v Ljubljani je lastnikom pisno predlagala ponovno cenitev, a se lastniki na predlog niso odzvali;
- zaradi stališč Računskega sodišča RS ni mogoče plačati višje cene.

2. Finančni viri:

- proračunskih virov ni zagotovljenih

3. Neprimerni prostori akademij:

- Zagotovitev vsaj začasne primerne lokacije in prostorov za UL AG in UL AGRFT.

POGOJI ZA NADALJEVANJE PROJEKTA:

Za možnost nadaljevanja in tudi zaključitve projekta akademij je NUJNO sprejeti odločitve glede:

- denacionalizirane parcele (ali nadaljevanje pogajanj z lastniki ali izogib parceli kot predvideno v varianti IDZ marec 2013);
- obsega projekta: ali projekt PGD, marec 2010, ali zmanjšanj obseg (optimizacija projekta IDZ marec 2013);
- gradnje v eni fazi ali gradnja v dveh ali več fazah;
- načina zagotavljanja sekundarne komunalne infrastrukture, in sicer:
- ali pogodba o opremljanju (gradi UL za MOL, vendar je potrebno upoštevati, da v primeru morebitnih EU sredstev teh stroškov EU ne upošteva kot upravičen strošek);
- ali pa UL plača komunalni prispevek in jo pravočasno izgradi MOL (vključi v svoje Načrte razvojnih programov in jo tudi izgradi v dogovorjenem roku).

V primeru sprememb projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, PGD marec 2010, je potrebno vzporedno voditi:

- izdelavo optimiziranega, noveliranega, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD);
- izdelavo novelacije Programa komunalnega opremljanja območja;
- izdelavo in sprejetje novelacije OPPN (občinski podrobni prostorski načrt);
- izdelavo novelacije Elaborata za odmero komunalnega prispevka in sprejeti sklep glede načina zagotavljanja sekundarne komunalne infrastrukture;
- pridobitev soglasij k PGD;
- pridobitev sredstev do pridobitve gradbenega dovoljenja kot sledi v nadaljevanju.

OCENA POTREBNIH SREDSTEV DO PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA:

Ocena potrebnih sredstev narejena na osnovi predhodnih pogodb na tem projektu (zaokroženi zneski):

1 - aktivnosti do pridobitve gradbenega dovoljenja (GD) - ocene	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
storitev inženiringa	49.500	59.400
nov geodetski načrt	6.000	7.200
prostorske preveritve lokacij	3.300	3.960
prometna študija in priključitev na javno cestno omrežje	34.200	41.040
nova projektna dokumentacija PGD	527.000	623.400
recenzija in revizija PGD	39.500	47.400
koordinator VZD	22.300	26.760
izdelava revizijskega poročila za zaklonišče	4.700	26.760
strokovne podlage za OPPN	9.900	11.880
idejna zasnove komunalnih vodov	27.900	33.480
strokovne podlage za določitev vplivov na okolje	16.200	19.440
izdelava dopolnjenega osnutka OPPN	39.700	47.640
objava	1.200	1.440
izdelava idejne zasnove prometno cestne ureditve kot podlaga za OPPN	9.800	11.760
nov elaborat za odmero komunalnega prispevka	2.200	2.640
program komunalnega opremljanja – prispevek za novo infrastrukturo	2.453.000	2.943.600
program komunalnega opremljanja – prispevek za staro infrastrukturo	1.923.000	2.307.600
program komunalnega opremljanja – inženiring	34.300	41.160
komunalno opremljanje - odkup zemljišč	450.000	540.000
komunalno opremljanje – služnosti	80.000	96.000
1 - skupaj	5.733.700	6.880.440

2 - aktivnosti od pridobitve GD do izbora izvajalca	v EUR brez DDV	v EUR z DDV
storitev inženiringa	56.900	68.280
projektna dokumentacija za razpis (PZR)	148.000	177.600
projektna dokumentacija za izvedbo (PZI)	477.000	572.400
2 - skupaj	681.900	818.280