

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Janova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Gradbeništvo,  
Komunalna smer

Kandidat:

**Luka Dušić**

# **Vpliv omejitev prostorskega načrtovanja na uspešnost investiranja v nepremičnine**

**Diplomska naloga št.: 3022**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 30. 6. 2008

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **LUKA DUŠIČ** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:  
**»VPLIV OMEJITEV PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA NA USPEŠNOST  
INVESTIRANJA V NEPREMIČNINE«**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatorke FGG.

Ljubljana, 12.6.2008

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

**UDK:** 332.7:711(043.2)  
**Avtor:** Luka Dušič  
**Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač  
**Naslov:** Vpliv omejitev prostorskega načrtovanja na uspešnost investiranja v nepremičnine  
**Obseg in oprema:** 86 str., 18 pregl., 5 sl.  
**Ključne besede:** omejitev, prostorsko načrtovanje, investiranje  
**Izveček**

Diplomska naloga izhaja iz veljavne zakonodaje na področju prostorskega načrtovanja. V diplomski nalogi so opisani veljavni prostorski akti in njihova struktura ter predpisane prostorske omejitve v različnih prostorskih aktih.

V praktičnem delu je prikazan vpliv prostorskih omejitev na uspešnost investiranja v nepremičnine. Na izbranem primeru petih večstanovanjskih objektov Dolge njive v Ankaranu so ocenjeni stroški investicije in iz znanih prodajnih cen stanovanj izračunan dobiček celotnega projekta.

Izdelana je simulacija spreminjanja dobička zaradi spremenjenih omejitev. Izračunani dobiček smo primerjali z dobički dobljenimi iz treh različnih predpostavljenih objektov na isti lokaciji, katerim smo spreminjali faktor zazidanosti, faktor izrabe stavbnega zemljišča in namembnosti.

Stroške investicije smo pri vseh treh tipih objektov ocenili na enak način kot pri izbranem projektu Dolge njive v Ankaranu, prodajne cene pa smo pri dveh predpostavljenih modelih določili po primerjalni metodi, pri enem predpostavljenem modelu pa smo ceno proporcionalno povečali napram osnovnemu primeru glede na večji tloris objekta.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 332.7:711(043.2)  
**Author:** Luka Dušič  
**Supervisor:** Assoc. Prof. dr. Maruška Šubic Kovač  
**Title:** The impact of spatial planning limits on the effectiveness of investments in real -estate  
**Notes:** 86 p., 18 tab., 5 fig.  
**Key words:** limit, spatial planning, investment  
**Abstract**

The thesis is based on the legislation in force concerning the spatial planning. The spatial planning documents in general, their structure as well as prescribed spatial limits defined in different spatial planning documents are described.

The practical part of the thesis intends to indicate to what extent the spatial limits affect the effectiveness of the investment in real estate. In the selected case study, on the basis of five multi-story dwellings Dolge njive at Ankaran, the investment costs are estimated, and on the basis of the known selling prices of dwellings, the profit of the whole project is calculated.

The simulation of the changed profit due to the changed spatial limits is performed. The calculated profit is compared to the profits obtained from three different assumed buildings in the same location wherein the ratio between the lay-out of the building and the area of the building plot, the ratio between the gross area of all lay-outs and the area of the building plots as well as the function of the building are varied.

The investment costs are estimated for all three buildings in the same way as for the selected buildings at Dolge njive, Ankaran. In two assumed models the selling prices are determined by a comparative method and in one assumed model the selling price is proportionally increased against the basic case, namely Dolge njive, in respect of the bigger layout.

## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Zahvalil bi se tudi svoji mami, očetu, Sandri, Urošu, Niki, Jerneju, Vasji in ostalim, ki so mi skozi vsa ta leta nudili pomoč pri študiju.

## **VSEBINA**

<b>1 UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, VIRI PODATKOV IN VALUTA, METODA DELA</b>	<b>2</b>
2.1 namen diplomske naloge	2
2.2 Predstavitev širšega obravnavanega območja	2
2.3 Viri podatkov in valuta	4
2.4 Metoda dela	4
<b>3 PROSTORSKI AKTI</b>	<b>5</b>
3.1 Struktura prostorskih aktov	5
3.2 Namen in vsebina prostorskih aktov iz ZUreP – 1	6
3.2.1 Skupne določbe	6
3.2.1.1 Regionalna zasnova prostorskega razvoja	6
3.2.2 Državni prostorski akti	7
3.2.2.1 Strategija prostorskega razvoja Slovenije	7
3.2.2.2 Prostorski red Slovenije	8
3.2.2.3 Državni lokacijski načrt	9
3.2.3 Občinski prostorski akti	10
3.2.3.1 Strategija prostorskega razvoja občine	10
3.2.3.2 Prostorski red občine	11
3.2.3.3 Občinski lokacijski načrt	12
3.2.3.4 Lokacijska informacija	14
<b>4 PROSTORSKO NAČRTOVANJE</b>	<b>15</b>
4.1 Razvoj poselitve	15
4.2 Razvoj mest in drugih naselij	16
4.3 Notranji razvoj naselij	16
4.4 Širitev naselij	17
4.5 Gradnja zunaj poselitvenih območij	17

<b>4.6 Racionalna raba zemljišč in objektov v naseljih</b>	<b>17</b>
<b>4.7 Stanovanjska območja</b>	<b>18</b>
<b>5 NAČRTOVANJE IN GRADITEV OBJEKTOV</b>	<b>20</b>
<b>5.1 Določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov</b>	<b>20</b>
<b>5.2 Načrtovanje grajene strukture</b>	<b>20</b>
<b>5.2.1 Načrtovanje grajene strukture</b>	<b>20</b>
<b>5.2.2 Tipologija zazidave</b>	<b>21</b>
<b>5.2.3 Regulacijske črte</b>	<b>22</b>
<b>5.2.4 Višine objektov – višinski gabariti</b>	<b>23</b>
<b>5.2.5 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo</b>	<b>23</b>
<b>5.2.6 Velikost in oblikovanje objektov</b>	<b>25</b>
<b>5.2.7 Velikosti in oblike gradbenih parcel</b>	<b>26</b>
<b>5.2.8 Namen, funkcionalna zasnova in lega objektov</b>	<b>26</b>
<b>6 OBRAVNAVA PRIMERA NA OBMOČJU DOLGE NJIVE- CAMPI LUNGHI, POD CERKVIJO V ANKARANU</b>	<b>28</b>
<b>6.1 Funkcija območja</b>	<b>28</b>
<b>6.2 Prostorske omejitve in predvidena gradnja na območju Dolge njive – Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu</b>	<b>29</b>
<b>6.2.1 Območje dolge njive – Campi lunghi</b>	<b>29</b>
<b>6.2.1.1 Območje individualne zazidave</b>	<b>29</b>
<b>6.2.1.2 Območje blokovne zazidave</b>	<b>31</b>
<b>6.2.2 Območje pod cerkvijo</b>	<b>31</b>
<b>6.2.3 Območje servisne ceste</b>	<b>31</b>
<b>6.3 Predstavitev obstoječe gradnje</b>	<b>32</b>
<b>6.4 Opis predvidenih stroškov</b>	<b>35</b>
<b>6.4.1 Stroški povezani z zemljiščem</b>	<b>36</b>
<b>6.4.2 Stroški izgradnje</b>	<b>36</b>
<b>6.4.3 Stroški zunanje ureditve in parkirišč</b>	<b>37</b>
<b>6.4.4 Stroški za izdelavo projektne dokumentacije</b>	<b>38</b>
<b>6.4.5 Stroški inženiringa</b>	<b>38</b>

<b>6.4.6 Stroški za prispevke in soglasja</b>	<b>38</b>
<b>6.4.7 Stroški povezani s prodajo</b>	<b>39</b>
<b>6.4.8 Nepredvideni stroški</b>	<b>39</b>
<b>6.5 Ovrednotenje predvidenih stroškov</b>	<b>39</b>
<b>6.5.1 Stroški povezani z zemljiščem</b>	<b>39</b>
<b>6.5.2 Stroški izgradnje</b>	<b>40</b>
<b>6.5.2.1 Dimenzije objektov</b>	<b>40</b>
<b>6.5.2.1.1 Objekt tipa A1</b>	<b>40</b>
<b>6.5.2.1.2 Objekt tipa A2</b>	<b>46</b>
<b>6.5.2.2 Seštevek tlorisov</b>	<b>50</b>
<b>6.5.2.3 Ocena stroškov gradbenih del na enoto površine za bivalne prostore</b>	<b>50</b>
<b>6.5.2.4 Ocena stroškov gradbenih del na enoto površine za izgradjo kleti</b>	<b>53</b>
<b>6.5.3 Stroški zunanje ureditve in parkirišč</b>	<b>54</b>
<b>6.5.4 Stroški izdelave projektne dokumentacije</b>	<b>54</b>
<b>6.5.5 Stroški inženiringa</b>	<b>54</b>
<b>6.5.6 Stroški za prispevke in soglasja</b>	<b>55</b>
<b>6.5.7 Stroški povezani s prodajo</b>	<b>55</b>
<b>6.5.8 Nepredvideni stroški</b>	<b>55</b>
<b>6.5.9 Stroški celotne investicije</b>	<b>55</b>
<b>6.6 Ovrednotenje predvidenih prihodkov</b>	<b>56</b>
<b>7 TEORETIČNO PREDPOSTAVLJENI OBJEKTI</b>	<b>60</b>
<b>7.1 Teoretično predpostavljeni objekti tipa B1 in B2 s faktorjem zazidanosti 40%</b>	<b>61</b>
<b>7.1.1 Dimenzije in predpostavke objektov tipa B1 in B2</b>	<b>61</b>
<b>7.1.2 Ovrednotenje predvidenih stroškov objektov tipa B1 in B2</b>	<b>62</b>
<b>7.1.3 Ovrednotenje predvidenih prihodkov objektov tipa B1 in B2</b>	<b>64</b>
<b>7.2 Teoretično predpostavljeni objekti tipa C, pri katerih ne upoštevamo obvezne razlage</b>	<b>67</b>
<b>7.2.1 Dimenzije in predpostavke objektov tipa C</b>	<b>67</b>
<b>7.2.2 Ovrednotenje predvidenih stroškov objektov tipa C</b>	<b>68</b>
<b>7.2.3 Ovrednotenje predvidenih prihodkov objektov tipa C</b>	<b>70</b>
<b>7.3 Teoretično predpostavljeni objekti tipa D</b>	<b>74</b>



<b>7.3.1 Dimenzije in predpostavke objektov tipa D</b>	<b>74</b>
<b>7.3.2 Ovrednotenje predvidenih stroškov objektov tipa D</b>	<b>75</b>
<b>7.3.3 Ovrednotenje predvidenih prihodkov objektov tipa D</b>	<b>77</b>
<b>8 EKONOMSKA UPRAVIČENOST POSAMEZNIH VARIANT</b>	<b>82</b>
<b>9 SKLEPNE MISLI</b>	<b>84</b>
<b>VIRI</b>	<b>86</b>
<b>PRILOGE</b>	
PRILOGA A Zazidalni načrt (grafični del)	
PRILOGA B Zazidalni načrt (tekstualni del)	
PRILOGA C Obvezna razlaga grafičnega dela odloka o zazidalnem načrtu	
PRILOGA D Primeri parcel na območju južne Primorske	
PRILOGA E Prikaz situacij objektov tipa A, B,C in D	

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Kriteriji za določanje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom	25
Preglednica 2: Površina posameznih delov pritličji v stanovanjih v objektih tipa A1	42
Preglednica 3: Površina posameznih delov nadstropji v stanovanjih v objektih tipa A1	44
Preglednica 4: Površina posameznih delov mansarde v stanovanjih v objektih tipa A1	44
Preglednica 5: Površina posameznih delov pritličji v stanovanjih v objektih tipa A2	47
Preglednica 6: Površina posameznih delov nadstropji v objektih tipa A2	48
Preglednica 7: Površina posameznih delov mansarde v stanovanjih v objektih tipa A2	49
Preglednica 8: Neto površina objektov A1 in A2 po nadstropjih	50
Preglednica 9: Stroški gradbenih del na enoto površine za bivalne prostore	50
Preglednica 10: Stroški gradbenih del na enoto površine za klet	53
Preglednica 11: Prodajne cene posameznih delov nepremičnine na enoto površine za stanovanja 9 in 10 v objektih A1 ter 3 in 4 v objektih A2	56
Preglednica 12: Prodajne cene posameznih delov nepremičnine na enoto površine za stanovanja 1-8 v objektih A1 ter 1 in 2 v objektih A2	56
Preglednica 13: Prodajne cene stanovanj za objekta A1 in A2	57
Preglednica 14: Neto površina objektov B1 in B2 po nadstropjih	61
Preglednica 15: Prodajne cene stanovanj za objekta B1 in B2	64
Preglednica 16: Neto površina objektov C po nadstropjih	67
Preglednica 17: Neto površina objektov D po nadstropjih	75
Preglednica 18: Ekonomska upravičenost projekta na podlagi izračuna razlike med prihodki	82

## KAZALO SLIK

Slika 1: Obstoječi objekt	33
Slika 2: Objekt tipa A1, zahodna stran	41
Slika 3: Objekt tipa A1, vzhodna stran	43
Slika 4: Objekta tipa A2, vzhodna stran	46
Slika 5: Objekt tipa A2, vzhodna stran	48

## 1 UVOD

Beseda investiranje pomeni porabiti denar za povečanje premoženja (Slovar SSKJ). Vsakdo, ki se odloči za investiranje, pričakuje določen dobiček. Dobički pa se spreminjajo glede na to, v kaj smo kapital naložili.

V zadnjem obdobju se je investiranje v nepremičnine zaradi naraščajočih cen, predvsem na elitnih lokacijah, obrestovalo. Vendar se moramo zavedati, da se investiranje v nepremičnine razlikuje od nekaterih drugih investicij, ki so v zadnjem času tudi zelo moderne. Na primer investicije v vrednostne papirje, kjer ponavadi lahko vložimo poljuben znesek in upamo na pozitivne spremembe vrednostne točke papirjev.

Pri investiranju v nepremičnine potrebujemo predvsem bistveno več sredstev, kar posledično pomeni, da takšno investiranje kapitala predstavlja precej bolj tvegano dejanje. Seveda pa se lahko tako pri vlaganju v nepremičnine kot pri drugih načinih vlaganja odločimo za bolj ali manj tvegane naložbe, ki posledično vplivajo na velikost dobička ali zgube. Vsak investitor bi želel kupljeno zemljišče čim bolj izkoristiti, kar pomeni, da bi maksimalni faktor zazidanosti in faktor izrabe, saj se nenazadnje prodaja predvsem stanovanjska površina. Te faktorje pa regulirajo prostorska zakonodaja in prostorski akti, ki iz nje izhajajo.

V prvem delu diplomske naloge je opisana zakonodaja, prostorski akti in njihove prostorske omejitve ter kdo in na podlagi česa jih določa.

V diplomski nalogi so predstavljene štiri simulacije investiranja v nepremičnine ter primerjava med njimi glede na dobiček. Iz rezultatov je razvidno, da je znotraj investiranja v nepremičnine zelo pomembno, za kakšno gradnjo se odločimo, saj smo dobili zelo različne dobičke, izražene v procentih.

Prostorske omejitve so eden od bistvenih parametrov, saj že majhno odstopanje od teh omejitev prinese bistveno drugačne rezultate omenjenih simulacij.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, VIRI PODATKOV IN VALUTA, METODA DELA**

### **2.1 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE**

Na odločitve o investiranju na določeni lokaciji vplivajo številni faktorji. Investitor želi maksimirati svoj dobiček. Zaradi omejitev prostorskega načrtovanja je dobiček lahko precej nižji kot sicer. Namen diplomske naloge je analizirati morebitne omejitve prostorskega načrtovanja, predvsem faktor izrabe, faktor zazidanosti in namembnost, na uspešnost investiranja v nepremičnine.

### **2.2 PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA**

Ankaran je naselje v Mestni občini Koper, ki šteje 49.303 prebivalcev (MOK, junij 2003) . V samem mestu Koper trenutno živi 23.961 ljudi (MOK, junij 2003), kopraska občina pa je velika 311,2 km<sup>2</sup> (MOK). Nekdaj manjša vas Ankaran se je po drugi svetovni vojni začela razvijati predvsem kot turistična lokacija. Danes je to eno izmed najbolj razvitih turističnih naselij v Sloveniji, predvsem zaradi lepe narave, dolge obale in pristne lege. Ankaran je od največjega obalnega mesta Koper oddaljen 12 km. Trenutno ima stalno prebivališče v Ankaranu okoli 3000 ljudi, omenjeno naselje pa zaživi predvsem poleti z velikim številom turistov. Vseeno narašča tudi prebivalstvo, saj postaja naselje vedno bolj priljubljeno zaradi lepega razgleda in sončne lege. V Ankaranu sta urejena vrtec in osnovna šola, ki je povezana s sosednjo v Hrvatinih. Pestra pa je tudi izbira storitev: tri trgovine, lekarna, frizerski saloni, pošta, banka, fotolaboratorij, pekarna, veliko barov in restavracij, slaščičarne, videoteka, bencinska črpalka.. Ankaran je največje naselje v mestni občini Koper (z izjemo Kopr samega) in središče celotnega Ankaranskega polotoka, zato so na pobudo nekaterih domačinov izvedli referendum za samostojno občino Ankaran – Hrvatini (izključitev iz MO Koper), vendar se je referendum končal z negativnim izidom (66 % proti).



Slika: Lokacija regije (MOK)



Slika: Lokacija Ankarana (www.najdi.si)

## **2.3 VIRI PODATKOV IN VALUTA**

Teoretični del diplomske naloge je narejen predvsem s pomočjo Zakona o urejanju prostora, Strategije prostorskega razvoja Slovenije ter Prostorskim redom Slovenije. Pri izdelavi praktičnega dela pa so mi bile v pomoč številne spletne strani, med katerimi bi izpostavil spletno stran podjetja Olon ([www.olon.si](http://www.olon.si)), spletni portal nepremičnin ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)) ter spletno stran Mestne občine Koper ([www.koper.si](http://www.koper.si)). Veliko gradiva in podatkov sem črpal tudi iz raznih internih virov ter pri obiskih Mestne občine Koper. Pomagal sem si tudi z nekaterimi učbeniki, predvsem Vrednotenje nepremičnin, avtorice Maruške Šubic Kovač. V pomoč mi je bila tudi diplomska naloga Klemna Zajca z naslovom, Analiza ekonomske upravičenosti gradnje različnih vrst stanovanjskih hiš na obravnavanem zemljišču v občini Dol pri Ljubljani.

V vseh primerih je valuta evro.

## **2.4 METODA DELA**

Najprej smo analizirali omejitve prostorskega načrtovanja v različnih prostorskih aktih, med temi so merila in pogoji za načrtovanje in graditev objektov. Nato smo merila in pogoje analizirali na konkretnem projektu Dolge njive v Ankaranu. Na podlagi simulacije faktorjev izrabe, faktorjev zazidanosti in namembnosti smo ugotavljali uspešnost investiranja omenjenega projekta.

## **3 PROSTORSKI AKTI**

Zanima nas, katere omejitve so predpisane v različnih prostorskih aktih, zato najprej predstavljamo strukturo teh aktov, potem še omejitve.

### **3.1 STRUKTURA PROSTORSKIH AKTOV**

Prostorske akte delimo glede na obdobja veljavnosti, na državne in občinske ter na izvedbene in strateške.

V obdobju 2000–2007 je veljal Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Državni strateški prostorski akti so se nahajali v s Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) ter v Prostorskem redu Slovenije (PRS) – del. Izvedbene državne prostorske akte v omenjenem obdobju najdemo v državnih lokacijskih načrtih (DLN) ter Prostorskem redu Slovenije (PRS) – del. Lokalni strateški prostorski akti so se nahajali v strategiji prostorskega razvoja občine (SPRO), ki so vsebovali urbanistično in krajinsko zasnovo. Lokalni izvedbeni prostorski akti so se nahajali v prostorskem redu občine (PRO) in občinskih lokacijskih načrtih (OLN).

Zakon ZUreP-1 poleg že omenjenih državnih in občinskih prostorskih aktov pozna tudi skupne določbe, v katere spada regionalna zasnova prostorskega razvoja.

Od leta 2007 dalje je zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) zamenjal zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Državni strateški prostorski akti bodo zapisani v dokumentu z imenom Državni strateški prostorski načrt (DSPN), državni izvedbeni prostorski akti pa v Državnem prostorskem načrtu. Na lokalni ravni bodo strateški akti zapisani v občinskem strateškem prostorskem načrtu (OSPN), ki bo vseboval urbanistični načrt, izvedbene akte pa bomo lahko našli v občinskih prostorskih načrtih (OPN). Nekatere občine pa bodo izdelale še občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).



Pomembno je poudariti, da v diplomski nalogi niso upoštevani prostorski akti, ki so predpisani od leta 2007 naprej, saj v času nastajanja te naloge niso še narejeni in predvidoma ne bodo vsaj do jeseni 2008. V kar nekaj občinah še zmeraj veljajo akti, sprejeti v obdobju 1985–2003, ki jim je ZUreP-1 podaljšal veljavnost, zato so v nalogi upoštevani.

## **3.2 NAMEN IN VSEBINA PROSTORSKIH AKTOV IZ ZUreP - 1**

### **3.2.1 SKUPNE DOLOČBE**

Prostorske ureditve, ki so skupnega pomena za državo in občine, država in občine načrtujejo skupno. Skupni prostorski akt države in občin je regionalna zasnova prostorskega razvoja.

#### **3.2.1.1 Regionalna zasnova prostorskega razvoja**

##### **Namen regionalne zasnove prostorskega razvoja**

a) Regionalna zasnova prostorskega razvoja je dokument usmerjanja prostorskega razvoja, ki ob upoštevanju usmeritev Strategije prostorskega razvoja Slovenije in v povezavi z drugimi razvojnimi dokumenti določa zasnove z državo in občinami usklajenih prostorskih ureditev.

b) Z regionalno zasnovo prostorskega razvoja se podrobneje načrtujejo zasnove prostorskih ureditev iz drugega odstavka 14. člena zakona Zurep-1. Prostorske ureditve regionalnega pomena so ureditve, ki zajemajo objekte in omrežja, ki so neposredno namenjena izvajanju državnih gospodarskih javnih služb na področju energetike, prometa, zvez, upravljanja voda, gospodarjenja z naravnimi viri, varstva okolja in drugih področjih ter omrežja in objekti, ki so namenjeni zadovoljevanju skupnih potreb v skladu z zakonom ter objekti in naprave, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami v Republiki Sloveniji, lahko pa tudi druge prostorske ureditve, za katere se država in občine dogovorijo, da jih bodo načrtovale skupno.

c) S sprejetjem regionalne zasnove prostorskega razvoja se država zaveže, da bo državne lokacijske načrte pripravila v skladu z regionalno zasnovo prostorskega razvoja, občine pa bodo svoje prostorske akte pripravljale oziroma uskladile z regionalno zasnovo prostorskega razvoja.

d) Z regionalno zasnovo prostorskega razvoja se lahko načrtujejo tudi območja naravnih vrednot državnega pomena kot osnova za zavarovanje po drugih predpisih.

### **Vsebina regionalne zasnove prostorskega razvoja**

a) Z regionalno zasnovo prostorskega razvoja se poleg dogovora o prostorskih ureditvah iz prejšnjega člena določi zlasti:

1. ureditveno območje regionalne zasnove prostorskega razvoja;
2. usmeritve za prostorski razvoj na obravnavanem območju;
3. zasnovo rabe prostora z zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru;
4. zasnove prostorskih ureditev, ki so predmet podrobnejšega načrtovanja na njihovem ureditvenem območju;
5. usmeritve za pripravo državnih lokacijskih načrtov in občinskih prostorskih aktov;
6. program ukrepov za izvajanje regionalne zasnove prostorskega razvoja.

b) Regionalna zasnova prostorskega razvoja lahko določi izhodišča za pripravo urbanistične in krajinske zasnove.

## **3.2.2 DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI**

### **3.2.2.1 Strategija prostorskega razvoja Slovenije**

#### **Namen Strategije prostorskega razvoja Slovenije**

a) Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. V povezavi z drugimi temeljnimi državnimi razvojnimi dokumenti določa

strateške usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru in izhodišča za koordinacijo njihovih razvojnih politik v prostoru.

b) Razvojni dokumenti posameznih območij in dejavnosti ne smejo biti v nasprotju s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

### **Vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije**

a) Strategija prostorskega razvoja Slovenije vsebuje zlasti

1. izhodišča in cilje prostorskega razvoja Slovenije;
2. zasnovo prostorskega razvoja Slovenije s prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja;
3. razvoj prostorskih sistemov z usmeritvami za prostorski razvoj na regionalni in lokalni ravni, predvsem za:
  - razvoj poselitve;
  - razvoj gospodarske infrastrukture;
  - razvoj krajine;
4. ukrepe za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije.

b) Strategijo prostorskega razvoja Slovenije sprejme na predlog vlade Državni zbor Republike Slovenije z odlokom v dvofaznem postopku.

### **3.2.2.2 Prostorski red Slovenije**

#### **Namen in vsebina Prostorskega reda Slovenije**

a) Prostorski red Slovenije določa v skladu s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije temeljna pravila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni.

b) Prostorski red Slovenije lahko določa za celotno območje države ali njena posamezna območja tudi podrobnejša pravila za urejanje prostora, s katerimi se zagotavlja enotno

izvajanje tega zakona ter oblikujejo zahteve v zvezi s prostorskim načrtovanjem ter arhitekturnim in krajinskim projektiranjem glede na značilnosti posameznih območij države.

c) Prostorski red Slovenije sprejme vlada z uredbo.

### **Merila in pogoji za načrtovanje in graditev objektov**

Prostorski red Slovenije lahko določa v podrobnejših pravilih iz drugega odstavka b) zgornjega člena tudi merila in pogoje za načrtovanje in graditev objektov iz prostorskih ureditev državnega pomena.

#### **3.2.2.3 Državni lokacijski načrt**

##### **Namen državnega lokacijskega načrta**

a) Z državnim lokacijskim načrtom se podrobneje načrtuje prostorska ureditev državnega pomena. Z njim se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov ter prostorski ukrepi po tem zakonu.

b) Državni lokacijski načrt ne sme biti v nasprotju s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskim redom Slovenije oziroma z regionalno zasnovo prostorskega razvoja, če je bila ta sprejeta za obravnavano območje.

##### **Vsebina državnega lokacijskega načrta**

a) Državni lokacijski načrt vsebuje zlasti;

1. ureditveno območje lokacijskega načrta;
2. umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji;
3. načrt parcelacije;
4. zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture območja z obveznostmi priključevanja nanjo;

5. etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta predvidena ter druge pogoje in zahteve za izvajanje načrta;

6. rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin;

7. rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;

8. roke za izvedbo prostorskih ureditev in za pridobitev zemljišč, če so ti krajši od predpisanih.

b) Državni lokacijski načrt določi tudi lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov in njihovo gradnjo.

c) Ureditveno območje lokacijskega načrta se določi tako, da se prikažejo površine :

1. na katerih so načrtovani trajni objekti;

2. na katerih so načrtovani objekti, potrebni za izvedbo lokacijskega načrta in se na teh površinah po izvedbi načrta vzpostavi prejšnje stanje.

d) Objekti iz prejšnjega odstavka morajo biti funkcionalno povezani in slediti namenu prostorske ureditve, načrtovane z lokacijskim načrtom.

Državni lokacijski načrt sprejme vlada z uredbo.

### **3.2.3 OBČINSKI PROSTORSKI AKTI**

#### **3.2.3.1 Strategija prostorskega razvoja občine**

##### **Namen strategije prostorskega razvoja občine**

a) Strategija prostorskega razvoja občine določa usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru in njegove rabe tako, da so zagotovljeni pogoji za vzdržen in usklajen razvoj na območju občine.

b) Strategija prostorskega razvoja občine ne sme biti v nasprotju s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskim redom Slovenije.

### **Vsebina strategije prostorskega razvoja občine**

V skladu z določbo prejšnjega člena strategija prostorskega razvoja občine določa zlasti:

1. izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine;
2. zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru s prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja občine;
3. zasnovo posameznih sistemov lokalnega pomena v prostoru, kot so:
  - zasnova poselitve, vključno z zasnova rabe urbanih površin, prenove obstoječega stavbnega fonda ter sanacije degradiranih urbanih območij;
  - zasnovo komunalne infrastrukture;
  - zasnovo krajine s prikazom kmetijskih in gozdnih zemljišč, vodnih virov in vodnogospodarskih sistemov ter območij rudnin, naravnih in kulturnih vrednot kot tudi naravnih in ogroženih območij;
4. zasnovo razvoja in urejanja naselij (urbanistične zasnove);
5. zasnovo razvoja in urejanja krajinskih območij (krajinske zasnove);
6. ukrepe za izvajanje strategije prostorskega razvoja občine.

#### **3.2.3.2 Prostorski red občine**

##### **Namen prostorskega reda občine**

a) Namen prostorskega reda občine je v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine ter ob upoštevanju pravil iz Prostorskega reda Slovenije določiti območja namenske rabe prostora,

določiti pogoje in merila ter ukrepe za načrtovanje v prostoru in pripravo lokacijskih načrtov občine ter pogoje za pripravo projektov po določbah zakona, ki ureja graditev objektov.

b) Prostorski red občine je temeljni izvedbeni prostorski akt občine.

### **Vsebina prostorskega reda občine**

a) Prostorski red občine v skladu z namenom iz prejšnjega člena določa zlasti:

1. območja namenske rabe prostora;
2. merila in pogoje za urejanje prostora;
3. členitev območja občine na prostorske in funkcionalne enote, za katere bodo izdelani prostorski akti in merila ter pogoji za varovanje prostora;
4. ukrepe za izvajanje prostorskega reda

b) Na območjih, na katerih je v strategiji prostorskega razvoja občine predvidena izdelava urbanističnih in krajinskih zasnov oziroma lokacijskih načrtov, vendar ti še niso izdelani, se pri določanju območij namenske rabe prostora, členitvi območij na prostorske in funkcionalne enote, določitvi meril in pogojev za urejanje prostora ter določitvi ukrepov za izvajanje prostorskega reda, upoštevajo usmeritve in izhodišča iz strategije prostorskega razvoja občine.

c) Prostorski red občine je podlaga za pripravo občinskih lokacijskih načrtov ter določa lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov na območjih, ki se ne urejajo z lokacijskimi načrti.

d) V prostorskem redu občine se prikažejo tudi območja državnih lokacijskih načrtov.

### **3.2.3.3 Občinski lokacijski načrt**

#### **Namen občinskega lokacijskega načrta**

a) Z občinskim lokacijskim načrtom se v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine podrobneje načrtujejo posamezne prostorske ureditve. Z njim se

določajo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov, zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov ter določijo prostorski ukrepi po tem zakonu.

b) Občinski lokacijski načrt se pripravi za prostorske ureditve, za katere so znani financerji, zlasti pa za:

1. načrtovanje infrastrukturnih omrežij za zagotavljanje delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb;
2. načrtovanje območij, kjer so predvideni prostorski ukrepi iz tretjega dela tega zakona (prostorski ukrepi);
3. ureditve območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo ter za širitev naselij v skladu z urbanistično in krajinsko zasnovo.

### **Vsebina občinskega lokacijskega načrta**

a) Občinski lokacijski načrt se pripravi z vsebino, določeno v 43. členu zakona ZUreP-1 (vsebina državnega lokacijskega načrta), pri čemer se prikažejo tudi površine, namenjene javnemu dobru.

b) Občinski lokacijski načrt lahko za načrtovane objekte določi obveznost pridobivanja projektnih rešitev z javnim natečajem.

c) Občinski lokacijski načrt lahko določi tudi obveznost sklenitve urbanistične pogodbe med investitorjem načrtovane prostorske ureditve in občino.

d) Občinski lokacijski načrt vsebuje priloge, določene v 44. členu zakon Zurep-1. Sestavina prilog je tudi program opremljanja zemljišč iz 139. člena zakona Zurep-1.



### **3.2.3.4 Lokacijska informacija**

#### **Namen in vsebina lokacijske informacije**

a) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, je dolžan vsakomur na zahtevo izdati lokacijsko informacijo.

b) V zahtevi je potrebno navesti namen, zaradi katerega se lokacijska informacija potrebuje.

c) Glede na izražen namen vsebuje lokacijska informacija podatke o namenski rabi prostora, lokacijske in druge pogoje, kot jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti ter podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Na zahtevo se lokacijski informaciji priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta.

d) Če se za območje oziroma zemljišče, na katerega se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je to treba v lokacijski informaciji posebej navesti. Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

e) Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu takse.

d) Minister za prostor podrobneje opiše obliko lokacijske informacije.

V tem poglavju smo predstavili bistvene zahteve veljavne zakonodaje, ki določa dokumentacijo, ki jo je potrebno pridobiti pred začetkom investiranja v nepremičnine.

## **4 PROSTORSKO NAČRTOVANJE**

Prostorsko načrtovanje pomeni načrtovanje prostorskih ureditev in je osrednja dejavnost na področju urejanja prostora. Določa usmeritve za prostorski razvoj, namensko rabo zemljišča in pogoje za graditev zgradb in objektov (Blagajne, maj 2008)

V nadaljevanju je predstavljen razvoj poselitve ter razvoj mest in naselij, kot je opredeljeno v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (MOPE, 2004).

### **4.1 RAZVOJ POSELITVE**

Razvoj poselitve zajema razmeščanje prebivalcev, dejavnosti delavnih mest in infrastrukture v omrežju naselij ter zagotavljanje zadostnih komunalno opremljenih površin za bivanje, proizvodnjo, oskrbo in storitve na primernih lokacijah in površin za rekreacijo ter preživljanje prostega časa.

Poselitveni razvoj se načrtuje v skladu z naravnimi danostmi in omejitvami, preprečevanjem prostorskih konfliktov in navzkrižji med različnimi rabami, kvalitetnejšim in privlačnejšim bivalnim in naravnim okoljem, ustvarjanjem možnosti za gospodarski razvoj in družbeno pravičnost, racionalnim širjenjem naselij, poudarjenim notranjim razvojem naselij, pri katerem je pomembno ustvarjanje nove kvalitetnejše strukture in rabe urbanega prostora ter ohranjanjem kulturne, predvsem stavbne in naselbinske dediščine, biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot.

Usmeritve za razvoj poselitve so osnova za dolgoročno usmerjanje razvoja poselitve na regionalni in lokalni ravni in njeno spremljanje. Upoštevajo zmogljivosti prostora, racionalnost opremljanja zemljišč, značilnosti obstoječega omrežja naselij in obstoječe pozidave. Predstavljajo osnovo za usmerjanje investicij v gradnjo in prenovo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ter objektov gospodarske javne infrastrukture.

## **4.2 RAZVOJ MEST IN DRUGIH NASELIJ**

Nova poselitve se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Z razvojem in urejanjem mest in drugih naselij se zagotavljajo varni, udobni in zdravi pogoji za življenje. Pri tem se, kolikor je le mogoče, ohranja biotsko raznovrstnost, naravne vrednote, kulturno dediščino in druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja ter omogoča povezanost habitatov v naseljih z naravo zunaj naselij. Pri načrtovanju razvoja naselij se kulturno dediščino upošteva kot dejavnik kakovosti bivalnega okolja prostorski potencial.

Naselja se načrtuje in ureja v skladu z naravnimi ali drugimi omejitvami tako, da prebivalci in njihovo premoženje niso ogroženi in ni nevarnosti za povzročitev gospodarske škode. Naselja se načrtuje tako, da so posledice morebitnega požara, poplave, potresa plaz, erozije ali vojnih razmer čim manjše.

Naselja se načrtuje tako, da je zagotovljena smotrna rabe energije.

## **4.3 NOTRANJI RAZVOJ NASELIJ**

Notranji razvoj naselij ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno). Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje tudi s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, ki vključujejo poleg prostorskih ciljev tudi gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju ogroženosti. Ob tem se upošteva uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

#### **4.4 ŠIRITEV NASELIJ**

S širitvijo naselja se v primeru, da v naselju ni več primernih zemljišč, zagotavlja pogoje za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, za večjo socialno varnost, za večjo konkurenčnost naselja, za delovanje trga nepremičnin in za razvoj različnih proizvodnih in storitvenih dejavnosti.

Naselju se lahko določijo površine za širitev v primeru, da je opredeljeno kot urbano naselje, predvsem pa, če je ali ima potencial, da se razvije v središče določenega območja.

Primestna naselja se prednostno širijo tam, kjer je možen dostop do javnega potniškega prometa, možnost zapolnitev in zgostitev poseljenih površin in možnost sanacije infrastrukturnega komunalnega omrežja.

#### **4.5 GRADNJA ZUNAJ POSELITVENIH OBMOČIJ**

Z urejanjem poseljenih površin zunaj poselitvenih območij se ustvarja prepoznaven red v prostoru in racionalno prostorsko organizacijo dejavnosti. Pri urejanju poseljenih površin zunaj poselitvenih območij se upošteva velikost in razporeditev stavb v prostoru ter stopnjo pravilnosti v oblikovanju.

Poseljene površine zunaj poselitvenih območij in način njihovega urejanja se opredeli glede na značilnosti obstoječe gradnje, predvsem pa na osnovi analize lokacije in lege krajinskih značilnosti, strukture in členjenosti, funkcij stavbnih enot in stavbne tipologije.

#### **4.6 RACIONALNA RABA ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV V NASELJIH**

Načrtovanje rabe zemljišč in objektov je prostorsko razporejanje rab in dejavnosti, ki jih izvajajo različni uporabniki prostora ter določanje orodij za uresničevanje načrtovanega skladno z razvojnimi cilji.

## 4.7 STANOVANJSKA OBMOČJA

V urbanih naseljih se na podlagi ustreznih raziskav načrtuje in zagotavlja komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo in prenovu obstoječih stanovanjskih območij, posebej tam, kjer se s tem stabilizira stanovanjsko funkcijo.

Delež površin za organizirano stanovanjsko gradnjo se večja. V naseljih se posamezna nova stanovanjska območja povezuje v večje celote enote in pri tem upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene zidave.

Na novih, obsežnejših območjih za gradnjo stanovanj se izvaja organizirano stanovanjsko gradnjo. V stanovanjskih območjih se zagotavlja različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin. Tipe zazidave se uskladi z obstoječe pozidavo, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi. Pri tem se sledi načelom kvalitetnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrežno gostoto zazidave, estetskim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja, kakor tudi posameznih stavb. Vzpodbuja in razvija se takšne oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki vzpodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno pa zagotavljajo tudi zadostne javne, predvsem zelene površine. Stanovanjskemu območju se omogoča peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev. Nove posege se dodaja k obstoječemu urbanemu tkivu na podlagi primerne strokovne presoje.

V stanovanjskih območjih se zagotavlja primerno opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. V stanovanjskih območjih so lahko dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialno varstvene dejavnosti, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter celovitemu delovanju naselja.

V stanovanjskih območjih se zagotavlja dobro dostopnost do centralnih območij in zaposlitvenih središč.

Posamična stanovanjska gradnja je možna kot zapolnjevanje prostih površin in zaokroževanja znotraj naselij.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje prostorsko načrtovanje. Poleg razvoju poselitve in razvoju mest ter drugih naselij je v strategiji velik poudarek dan tudi racionalni rabi zemljišč in objektov v naseljih. Vsi elementi strategije pa poudarjajo, da je pri novih pozidavah treba upoštevati zmogljivost zemljišč, značilnosti obstoječega naselja, kot tudi značilnosti obstoječe pozidave.

## **5 NAČRTOVANJE IN GRADITEV OBJEKTOV**

Načrtovanje in graditev objektov zajema projektiranje in gradnjo. Vsi objekti morajo biti izvedeni v skladu s prostorskimi akti, zanesljivi in tudi evidentirani v katastrih in zemljiški knjigi.

V nadaljevanju so predstavljene zahteve iz Prostorskega reda Slovenije (UL RS, št. 122/2004, 2004).

### **5.1 DOLOČANJE MERIL IN POGOJEV ZA NAČRTOVANJE IN GRADITEV OBJEKTOV**

a) Za določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov v izvedbenih prostorskih aktih se smiselno uporabljajo pravila za načrtovanje grajene strukture, načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, načrtovanje površin za mirujoči promet in opremljanje zemljišč za gradnjo.

b) Merila in pogoji za načrtovanje in graditev objektov v izvedbenih prostorskih aktih morajo določiti najmanj lokacijske pogoje glede vrste objektov in vrste del, lege v prostoru, oblikovanja objekta, velikosti, oblike in ureditev gradbene parcele ter komunalno opremo.

### **5.2 NAČRTOVANJE GRAJENE STRUKTURE**

#### **5.2.1 NAČRTOVANJE GRAJENE STRUKTURE**

a) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.

b) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:

1. tipologija zazidave;
2. regulacijske črte;
3. višine objektov – višinski gabariti;
4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

c) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:

1. velikost in oblikovanje objektov;
2. velikosti in oblike gradbenih parcel;
3. namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad.

d) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

e) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.

f) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz b) in c) odstavka tega člena.

### **5.2.2 TIPOLOGIJA ZAZIDAVE**

a) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko naselja in dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.

b) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi:



1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije;
2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno);
3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno);
4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in stenah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemeni);
5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti.

### **5.2.3 REGULACIJSKE ČRTE**

a) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meje javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti.

b) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave.

c) Regulacijska linija (RL) je črta, ki:

1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti;
2. praviloma sovпада z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;
3. praviloma sovпада z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom

d) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

e) Gradbena meja v nadstropju (Gmn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

f) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.

g) Gradbena linija v nadstropju (Gln) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.

h) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.

#### **5.2.4 VIŠINE OBJEKTOV – VIŠINSKI GABARITI**

a) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.

b) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:

1. sleme objektov;
2. strešni fasadni venec;
3. kapi streh in podobno.

c) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov – opredeliti v metrih.

d) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrežno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.

#### **5.2.5 STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO**

a) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:

1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha);
2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin.

b) Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

c) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.

d) Faktor gradbene prostornine in gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.

e) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).

f) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:

1. mestna središča z velikim številom delavnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa,
2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidene za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov.
3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.

g) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:

Preglednica 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Čista stanovanjska območja Splošna stanovanjska območja Območja počitniških hiš	0,4	1,2
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

h) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.

### **5.2.6 VELIKOST IN OBLIKOVANJE OBJEKTOV**

a) Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.

b) Velikost objektov se lahko opredeli s tlorisnim in višinskim gabaritom.

c) Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.

### **5.2.7 VELIKOSTI IN OBLIKE GRADBENIH PARCEL**

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti:

1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
2. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
4. naravne in ustvarjene sestavine prostora;
5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave;
6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
9. svetlobno – tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;
10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

### **5.2.8 NAMEN, FUNKCIONALNA ZASNOVA IN LEGA OBJEKTOV**

a) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriterij za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.

b) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišč (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno.

c) Odmik od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.

d) Odmik od meja sosednih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:

1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist;
2. gre za tipologijo gradnje v strnjenem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje;
3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa en slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici;
4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno).

e) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z zbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtín ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.

Prostorski red Slovenije določa pravila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni in s tem določa merila in pogoje za načrtovanje in graditev objektov. Prostorski red zajema zahteve v zvezi s tipologijo zazidave, regulacijsko črto, gabariti objektov, stopnjo izkoriščenosti zemljišča za gradnjo, velikostjo in namenom, funkcionalno zasnovo, lego objektov ter obliko gradbene parcele.

## **6 OBRAVNAVA PRIMERA NA OBMOČJU DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHI, POD CERKVIJO V ANKARANU (PRIMER 1)**

Primer Dolge njive v Ankaranu je zanimiv predvsem zaradi tega, ker obstoječi objekti odstopajo od prvotno veljavnega zazidalnega načrta, kar pomeni, da lahko dejansko primerjamo, kolikšna bi bila razlika v uspešnosti investiranja v nepremičnine, če bi zazidalni načrt v celoti upoštevali oziroma koliko upoštevana obvezna razlaga spremeni dobiček.

V nadaljevanju smo ocenili dobiček dejansko zgrajenih objektov in ga primerjali z dobički, ki jih dobimo:

- a) iz enakih objektov, le da faktor zazidanosti povečamo iz 30 % na 40 %;
- b) če v celoti upoštevamo prvotno veljavni zazidalni načrt;
- c) če kupljene parcele združimo, jih razparceliramo poljubno ter na njih zgradimo dvojčke, ki imajo dimenzije v skladu s prvotno veljavnim zazidalnim načrtom .

### **6.1 FUNKCIJA OBMOČJA**

Območje Dolge njive v Ankaranu obsega površino približno 6.7 ha in je prostorsko in funkcionalno razdeljeno na tri območja.

#### **1. OBMOČJE DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHI:**

- Območje zgoščene stanovanjske zazidave (a,b), (v južnem delu);
- Območje individualne stanovanjske zazidave (na območju Dolge njive – Campi lunghi) © (v severnem delu)

#### **2. OBMOČJE POD CERKVIJO:**

- Območje individualne zazidave (d).

#### **3. OBMOČJE SERVISNE CESTE:**

- Območje sekundarne prometne povezave s potekom po obodu centra.
- Območje parkirišč.
- Območje teniških igrišč.

Območje, ki ga ureja zazidalni načrt, je namenjeno ureditvi in izgradnji:

- individualnih objektov,
- blokovnih objektov z goščeno stanovanjsko zazidavo,
- oskrbnih dejavnosti,
- parkiranja za potrebe stanovalcev,
- infrastrukture v funkciji naselja,
- odprtega prostora.

## **6.2 PROSTORSKE OMEJITVE IN PREDVIDENA GRADNJA NA OBMOČJU DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHI, POD CERKVIJO V ANKARANU**

### **6.2.1 OBMOČJE DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHI**

#### **6.2.1.1 Območje individualne zazidave**

Zazidalni načrt je sprva predvideval individualno stanovanjsko zazidavo v zgornjem severnem delu, z večjimi gradbenimi parcelami do 1000 m<sup>2</sup>, z maksimalno pozidanostjo 30 % razpoložljive parcele in etažnostjo K + P + 1 + (M). Znotraj območja zazidave je potrebno upoštevati omenjeni procent maksimalne pozidanosti, predvideno kapaciteto stanovanjskih enot ter etažnost in vertikalne gabarite z dopustnimi odstopanji (+ -) 10 %, če se s tem ne poslabšuje stanje okolja.

V nadaljevanju so se omejitve glede na obvezno razlago grafičnega dela odloka o zazidalnem načrtu „Dolge njive – Campi lunghi, pod cerkvijo“ v Ankaranu (Uradne objave, št. 6/2001) nekoliko spremenile.



V zazidalnem načrtu „Dolge njive – Campi lunghi, pod cerkvijo“ v Ankaranu se :

1.Določila glede tlorisnih gabaritov v grafičnih prilogah v karti „geodetska zazidalna situacija“ razlagajo tako, da se tlorisni gabariti lahko glede na želje in potrebe konkretnih uporabnikov povečajo in sicer tako, kot je določeno v 6. členu tekstualnega dela Odloka, ki določa, da lahko maksimalna pozidanost znaša 30 % razpoložljive parcele.

2.Določila glede etažnosti zgradb v grafičnih prilogah v karti „arhitektonska zazidalna situacija“ in „geodetska zazidalna situacija“, razlagajo tako, da se glede etažnosti individualne zazidave v vseh primerih upoštevajo določila tekstualnega dela Odloka, in sicer 6. člena, ki določa v zgornjem severnem delu območja Dolge njive – campi lunghi individualno zazidavo etažnosti K, P, 1, (M).

3.Določila glede višinskih gabaritov so določena v grafičnih prilogah v karti „geodetska zazidalna situacija“ ter v 9. členu Odloka, ki določa dopustna odstopanja za plus minus 10 % višinskih gabaritov, če se s tem ne poslabšuje stanje okolja, in se razumejo tako, da so za območje individualne stanovanjske pozidave dovoljeni za posamezen objekt tisti višinski gabariti, ki so navedeni v grafičnih prilogah obravnavanega Odloka“geodetske zazidalne situacije“ (list 5a) tako, da višina od kote kleti do kote venca ne presega 8,1 m z dopustnimi tolerancami plus minus 10 %, pri čemer je možna usmeritev kote pritličja ter kote kleti z dopustnimi tolerancami plus minus 10 % oziroma prilagoditev lociranja kote kleti in kote pritličja posameznega objekta konfiguraciji terena.

4.Določila glede individualne stanovanjske zazidave in namembnosti le- teh so določena v 6. in 7. členu Odloka, ki v okviru predvidene stanovanjske zazidave omogoča tudi ureditev oskrbnih, poslovnih dejavnosti in turizma, ki niso moteče za stanovanjsko okolje in zagotavljajo ureditev potrebnih funkcionalnih površin znotraj lastne parcele, in se razlagajo tako, da je na območju individualne stanovanjske zazidave dovoljena tlorisno individualna večetažna stanovanjska, poslovna ter turistična zazidava, med katere spada tudi poslovni in turistični apartma.

Srednji del območja Dolge njive – Campi lunghi se namenja gostejši individualni stanovanjski zazidavi z manjšimi parcelami (cca 500 m<sup>2</sup>), z maksimalno pozidanostjo 30 % razpoložljive parcele in etažnostjo K + P !.

Skupno število individualnih stanovanjskih enot je 24.

#### **6.2.1.2 Območje blokovne zazidave**

V južnem delu območja Dolge njive – Campi lunghi je predvidena zgoščena stanovanjska zazidava s po dvema blokoma „L“ tlorisne oblike in dvema stanovanjskima blokoma pravokotne tlorisne zasnove.

Predvidena etažnost objektov „L“ oblike je K + P + 2 + M. V kletni etaži je predvideno parkiranje. Pritlična etaža se namenja delno ali v celoti za centralne dejavnosti ali za stanovanja. Vkopani del pritličja se nameni kletem za stanovalce in skladiščem.

Na višjem nivoju terena sta predvidena bloka s pravokotno tlorisno zasnovo vzdolžno s terenom. Predvidena etažnost je K + P + 2, pri čemer je klet popolnoma vkopana.

Skupna kapaciteta stanovanj blokovne zazidave bo predvidoma 144.

Parkiranje je poleg kletne etaže prednjih blokov predvideno v dveh nivojih na površini južno od objektov. Skupna kapaciteta parkirnih mest znaša : 296 parkirnih mest.

#### **6.2.2 OBMOČJE POD CERKVIJO**

Na območju Pod cerkvijo je predvidenih 10 stanovanjskih objektov z velikostjo predvidenih parcel cca 730 m<sup>2</sup>, maksimalno pozidanostjo cca 30 % razpoložljive površine in etažnostjo K + P + 1, K + P + M.

#### **6.2.3 OBMOČJE SERVISNE CESTE**

- Območje sekundarne prometne povezave s potekom po obodu centra.
- Območje parkirišč.
- Območje teniških igrišč z možnim nadkritjem južnega para igrišč.
- Spremljajoči klubski objekt etažnosti P in tlorisnih dimenzij  $15 \times 8$  m.

V nadaljevanju se bom omejil le na severni del območja Dolge njive – Campi lunghi.

### **6.3 PREDSTAVITEV OBSTOJEČE GRADNJE**

V naselju je pet večstanovanjskih vil. V večjih vilah je deset stanovanj, v manjših štiri. Stanovanja so velikosti od 36 m<sup>2</sup> , 60 m<sup>2</sup> , 76 m<sup>2</sup> , 78 m<sup>2</sup> do 96 m<sup>2</sup> .

V treh vilah so:

štiri garsonjere, dve v pritličju in dve v nadstropju;

štiri trisobna stanovanja, dve v pritličju, dve v nadstropju;

ter dve dvosobni stanovanji v mansardi z veliko teraso.

Dve vili pa imata:

dve dvosobni stanovanji v pritličju objekta z atrijem in

dva trisobna duplexa v nadstropju ter mansardi objekta.



Slika 1: Obstoječi objekti tipa A

Nekatera stanovanja imajo teraso ( 27 m<sup>2</sup> ), druga atrij, nekatera balkon, vsa pa parkirna mesta. Večjim stanovanjem pripadata po dve parkirni mesti.

Vsaka vila ima skupno sušilnico, kolesarnico in prostor za čistilko. Vsakemu stanovanju pripada shramba.

Vile so grajene iz klasičnih gradbenih materialov v slogu mediteranske arhitekture.

Stanovanja v vilah so zasnovana kot masivne stavbe z višinskimi gabariti K+P+1+M. Dva objekta tipa A1, tlorisnih dimenzij 19,5 m × 16,5 m stojita na gradbenih parcelah površine 1055 m<sup>2</sup>, en objekt prav tako tipa A1 pa na zemljišču površine 1029 m<sup>2</sup>. Faktor zazidanosti prvih dveh objektov je 30,5 %, faktor zazidanosti tretjega objekta pa je 31,3 %, kar je v

skladu z zazidalnim načrtom, ki predvideva maksimalen faktor zazidanosti 30 % s toleranco 10 %, če se s tem ne poslabšuje stanje okolja.

Objekta tipa A2 tlorisnih dimenzij 16,5 m × 11,5 m stojita na zemljišču površine 663 m<sup>2</sup> oziroma 586 m<sup>2</sup> s faktorjem zazidanosti 28,6 % oziroma 32,4 %, kar je prav tako v skladu z zazidalnim načrtom.

Temelji vseh objektov so armiranobetonski, nosilni zidovi pa so grajeni s kombinacijo armiranega betona in opečnih zidakov. Notranje nenosilne stene so iz mavčno-kartonskih plošč. Strešna konstrukcija je armirano betonska plošča, nad njo je položena mediteran kritina na leseni podkonstrukciji z vmesnim slojem toplotne izolacije in hidroizolacije.

Zunanji zidovi so obloženi s termoizolacijo ter s tankoslojnim ometom v barvi po vzorcu.

Tlaki v apartmajih so izvedeni kot plavajoči podi na toplotni izolaciji in obloženi s parketom ter keramiko. Tlaki v atriju so izvedeni z betonskimi tlakovci, na balkonih in terasah pa s keramiko.

Vrata, okna in polkna so iz kakovostnega barvanega lesa. Protivlomna vhodna vrata v stanovanja so visoko kakovostna, lesena in z zvočno izolacijo in opremljena z domofonom. Vhodi v objekte imajo vetrolov, vhodna dvokrilna vrata so brez ključavnice, opremljena s samozapiralom.

Centralno ogrevanje stanovanj je plinsko, z individualnimi pečmi v posameznih stanovanjih. Prostor so prezračevani skozi okna, razen kopalnic in toalet v večjih stanovanjih, ki imajo prisilni odvod zraka. Za hlajenje stanovanj so predvidene klima naprave, ki lahko prostor v prehodnih obdobjih tudi ogrevajo (zunanja in notranja stenska enota).



Slika obstoječega objekta, vir: [www.olon.si](http://www.olon.si)

Glej prilogo E, list 1.

## 6.4 OPIS PREDVIDENIH STROŠKOV

Za oceno višine investicijskih stroškov bomo upoštevali sledeče parametre:

1. Stroški, povezani z zemljiščem
2. Stroški izgradnje
3. Stroški zunanje ureditve in parkirišč
4. Stroški izdelave projektne dokumentacije
5. Stroški inženiringa
6. Stroški prispevkov in soglasij
7. Stroški, povezani s prodajo
8. Nepredvideni stroški

Stroški investiranja niso upoštevani, saj predvidimo, da je čas gradnje eno leto ter da investitor razpolaga z lastnimi sredstvi.

#### **6.4.1 STROŠKI, POVEZANI Z ZEMLJIŠČEM**

Tržno vrednost obravnavanih zemljišč bomo ocenili s primerjavo vrednosti podobnih zemljišč, ki so bila prodana na primerljivih nepremičninskih trgih.

#### **6.4.2 STROŠKI IZGRADNJE**

Ponudbene cene gradbenih proizvodov so cene, ki jih določimo na podlagi kalkulacije stroškov. Pogosto jih imenujemo tudi proizvodne cene. V večini niso enake prodajnim cenam gradbenih proizvodov, ki jih pri gradbenih objektih imenujemo tudi pogodbene cene. Vpliv gradbenega tržišča je primeren razlog, da oblikujemo prodajne cene gradbenih proizvodov kot višje ali nižje od ponudbenih cen.

Ponudbene cene gradbenih objektov določamo s pomočjo gradbenih kalkulacij, kamor pri določanju ponudbenih cen za gradbene objekte sodijo naslednji načini in postopki izdelave:

- popis gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del
- predizmere za gradbena, obrtniška in inštalacijska dela
- projektantski predračun gradbenega objekta
- približni predračun gradbenih objektov
- ponudbeni predračun gradbenih objektov.

Mi bomo uporabljali aproksimativne ali približne predračune gradbenih objektov. Te predračune pripravljajo gradbena podjetja za potrebe investitorjev, ki imajo v lasti idejne skice za gradbeni objekt, idejne projekte ali pa nepopolno oziroma zastarelo tehnično dokumentacijo. Vsi drugi načini izdelave predračunov za gradbene objekte bi bili nesmiselni, saj za izdelavo le-teh potrebujemo podrobno tehnično dokumentacijo, znotraj katere so popisi, predizmere ali projektantski predračuni gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, kar je običajno sestavni del arhitektonskega načrta.

Rezultat približnih predračunov je aproksimativna ali približna cena gradbenega objekta, ki jo investitorji potrebujejo za oceno investicijske naložbe v času, ko opravljajo predhodna dela za investicijo ali pa investicijski program.

Stroške gradnje bomo določili na podlagi aproksimativne cene na enoto površine objekta, tj. neto površine objekta. Za določitev aproksimativne cene objektov je potrebno imeti bazo podatkov o cenah za izgradnjo podobnih objektov. Ti podatki so pridobljeni pri zaposlenih v različnih gradbenih podjetjih, ki se ukvarjajo z izdelavo približnih predračunov za potrebo raznih investorjev. Gradbena podjetja podajajo približne predračune po tako imenovani izkustveni metodi na podlagi dolgoletnih izkušenj, ki jih imajo v gradnji stanovanjskih objektov.

Stroške gradnje stanovanjske hiše ali stanovanja je zelo težko natančno oceniti. Načeloma se da določiti predračunsko vrednost gradnje (projektantski predračun), vendar ta praviloma odstopa od dejansko realizirane cene. Da bi vsak investitor v naprej vedel, v kakšne finančne obveznosti se podaja, je gradbena stroka razvila vrsto uporabnih metod za izračun stroškov gradnje. Najzaneslivejša je seveda „izkustvena metoda“. To je metoda, ki temelji na znanih stroških v istem časovnem obdobju realiziranih gradenj.

Pomembni faktorji, ki določajo strošek za gradnjo objektov, so vertikalni in horizontalni gabariti objekta, konstrukcijska zasnova, oblika temeljenja in izbor materialov, iz katerih se bo objekt gradil. Stroške gradnje objektov bomo preračunali na neto stanovanjsko površino. V predračunu se bomo omejili le na 5. gradbeno fazo.

#### **6.4.3 STROŠKI ZUNANJE UREDITVE IN PARKIRIŠČ**

Pri izgradnji soseske je seveda zelo pomemben tudi vizualni izgled le-te. Na izgled soseske ima poleg zgrajenih objektov največji vpliv zunanja ureditev. Predpostavili smo, da je cena zunanje ureditve 30 EUR/m<sup>2</sup> nepozidanega zemljišča (interni vir) .

Pri večstanovanjskih objektih je potrebno upoštevati tudi ceno za izgradnjo parkirišč, saj kot je v predstavitvi večstanovanjskih vil omenjeno, imajo večja stanovanja po dve parkirišči, manjša pa enega. Upoštevati je potrebno tudi parkirna mesta za invalide.

Dimenzije parkirnih mest so običajno 2,5 m × 5 m, vendar je potrebno upoštevati tudi površine za dovoz do parkirišč itd. Ponavadi se v predračunu za izgradnjo parkirišč



predpostavi velikost parkirišča med 25 in 27 m<sup>2</sup>, vzeli smo povprečje 26 m<sup>2</sup>. Cena za m<sup>2</sup> parkirnega znaša 60 EUR/m<sup>2</sup> (interni vir).

Pri enostanovanjskih hišah smo predpostavili stroške parkirišč v ceni za zunanjo ureditev, kar pomeni, da investitorju ne prinašajo dodatnega bremena.

#### **6.4.4 STROŠKI ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

Uporabljamo izkustveno metodo. Na podlagi te je ocenjeno, da so stroški projektiranja 3–4 % vrednosti stroškov za izgradnjo objektov. Na podlagi izkustvene metode je ocenjeno, da bodo vsi stroški za izdelavo projektne dokumentacije v višini 3,5 % od vrednosti stroškov za izgradnjo objektov do 5. gradbene faze.

#### **6.4.5 STROŠKI INŽENIRINGA**

Inženiring pri tem projektu predstavlja več funkcij, ki jih za to usposobljeni strokovnjaki opravljajo skozi celotno obdobje projekta, od same ideje za projekt pa vse do predaje objektov kupcem. Funkcije, ki jih opravlja inženiring podjetje, so izdelava študij, priprava projekta, koordinacija projekta, vodenje projekta in nadzor.

Primerjalni izračun je pokazal, da so stroški inženiringa 7,5 % od vrednosti stroškov za izgradnjo.

#### **6.4.6 STROŠKI ZA PRISPEVKE IN SOGLASJA**

Investitor, ki namerava zgraditi nov objekt, mora plačati komunalni prispevek distributerjem za priklop na komunalne vode, prav tako pa so tu upoštevane vrednosti, ki jih mora investitor plačati za soglasja h gradbenem dovoljenju.

KOMUNALNI PRISPEVEK:

Po informacijah na Mestni občini Koper, naj bi informativni izračun za višino komunalnega prispevka za 5. območje, kamor spada tudi Ankaran, znašal med 16 % in 20 % stroškov izgradnje objekta. V nadaljevanju smo vzeli povprečje 18 %.

#### **6.4.7 STROŠKI, POVEZANI S PRODAJO**

Stroški, povezani s prodajo, zajemajo predvsem stroške oglaševanja, stroške raziskave tržišča, stroške posredovanja informacij in sklepanja pogodb. V stroške, povezane s prodajo, spadajo tudi morebitne provizije posrednikom pri prodaji nepremičnin.

Primerjalni izračun je pokazal, da je višina stroškov, povezanih s prodajo, 2,5 % od vrednosti stroškov za gradnjo.

#### **6.4.8 NEPREDVIDENI STROŠKI**

Pri vsaki investicijski gradnji v času izvajanja del pride do nepredvidenih stroškov, zato mora investitor v skupno kalkulacijo vključiti določeno rezervo za pokrivanje teh stroškov. Ne predvideni stroški predstavljajo nepredvidena dela, nepredvidena predaja objektov kupcem.

Za naš projekt smo ocenili nepredvidene stroške v višini 5 % od vrednosti stroškov za izgradnjo objektov.

### **6.5 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH STROŠKOV**

#### **6.5.1 STROŠKI, POVEZANI Z ZEMLJIŠČEM**

Tri večje vile stojijo na zemljiščih tlorisnih izmer 1.029 m<sup>2</sup>, 1.055 m<sup>2</sup>, 1.055 m<sup>2</sup>, dve manjši vili pa na zemljiščih tlorisnih dimenzij 663 m<sup>2</sup> in 586 m<sup>2</sup>.

Skupna površina parcele, ki jo je moral investitor kupiti, je 4.388 m<sup>2</sup>.

Cene zazidljivih zemljišč s pogledom na morje se na dan izdelave predinvesticijske študije gibljejo med 234 EUR/m<sup>2</sup> in 447 EUR/m<sup>2</sup>. Ta podatek smo dobili iz cen petih primerljivih parcel na spletnem portalu [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net). (Priloga D)

Vrednost obravnavanega zemljišča ocenimo na 320 EUR/m<sup>2</sup>, saj smo se po posvetovanju z nekaj nepremičninskimi agenti odločili, da je ta cena najprimernejša, poleg tega pa je zelo blizu povprečni vrednosti omenjenih petih parcel, predstavljenih v prilogi.

Celotna vrednost zemljišča znaša:

$$4.388 \text{ m}^2 \times 320 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.404.160 \text{ EUR}}$$

## **6.5.2 STROŠKI IZGRADNJE**

Oceniti želimo stroške izgradnje za dva tipa objektov A1 in A2, ki sta različnih tlorisnih dimenzij, oba pa se sestojita iz kleti, pritličja, nadstropja in mansarde.

Na območju imamo tri objekte tipa A1 ter dva objekta tipa A2.

### **6.5.2.1 Dimenzije objektov**

#### 6.5.2.1.1 Objekt tipa A1



Slika 2: Objekt tipa A1, zahodna stran

## **KLET**

### **Stanovanjske površine:**

PRED = 2,31 m<sup>2</sup>

PRED = 4,1 m<sup>2</sup>

PRED = 4,1 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 3 = 7,8 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 4 = 5,9 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 5 = 16,5 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 6 = 16,5 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 7 = 12,6 m

SHRAMBA 8 = 8,61 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 9 = 8,61 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 10 = 12,6 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 99,73 m<sup>2</sup>**

**Skupne površine:**

STOPNIŠČE = 25,3 m<sup>2</sup>

KOLESARNICA = 27,15 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 52,45 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ KLET: 152,18 m<sup>2</sup>**

## PRITLIČJE

**Stanovanjske površine:**

Preglednica 2: Površina posemezih delov pritličji v stanovanjih v objektih tipa A1

	Stanovanje 1	Stanovanje 2	Stanovanje 3	Stanovanje 4
WC			1,41 m <sup>2</sup>	1,41 m <sup>2</sup>
Kopalnica	3,54 m <sup>2</sup>	3,54 m <sup>2</sup>	5,45 m <sup>2</sup>	5,45 m <sup>2</sup>
Soba			11,25 m <sup>2</sup>	11,25 m <sup>2</sup>
Soba			14,43 m <sup>2</sup>	14,43 m <sup>2</sup>
Dnevni del	32,79 m <sup>2</sup>	32,79 m <sup>2</sup>	34,16 m <sup>2</sup>	34,16 m <sup>2</sup>
Predprostor			4,48 m <sup>2</sup>	4,48 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>36,33 m<sup>2</sup></b>	<b>36,33 m<sup>2</sup></b>	<b>75,26 m<sup>2</sup></b>	<b>75,26 m<sup>2</sup></b>

**Skupne površine:**

Stopnišče: 27,09 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 27,09 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ PRITLIČJE: 250,27 m<sup>2</sup>**



Slika 3: Objekt tipa A1, vzhodna stran

## NADSTROPJE

### Stanovanjske površine:

*Preglednica 3: Površina posemezih delov nadstropji v satnovanjih v objektih tipa A1*

	Stanovanje 5	Stanovanje 6	Stanovanje 7	Stanovanje 8
WC			1,41 m <sup>2</sup>	1,41 m <sup>2</sup>
Kopalnica	3,54 m <sup>2</sup>	3,54 m <sup>2</sup>	5,45 m <sup>2</sup>	5,45 m <sup>2</sup>
Soba			11,25 m <sup>2</sup>	11,25 m <sup>2</sup>
Soba			14,43 m <sup>2</sup>	14,43 m <sup>2</sup>
Dnevni del	32,79 m <sup>2</sup>	32,79 m <sup>2</sup>	34,16 m <sup>2</sup>	34,16 m <sup>2</sup>
Predprostor			4,48 m <sup>2</sup>	4,48 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>36,33 m<sup>2</sup></b>	<b>36,33 m<sup>2</sup></b>	<b>75,26 m<sup>2</sup></b>	<b>75,26 m<sup>2</sup></b>

### Skupne površine:

Stopnišče: 27,09 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 27,09 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ NADSTROPJE: 250,27 m<sup>2</sup>**

## MANSARDA

### Stanovanjske površine:

*Preglednica 4: Površina posemezih delov mansarde v satnovanjih v objektih tipa A1*

	Stanovanje 9	Stanovanje 10
Kopalnica	5,13 m <sup>2</sup>	5,13 m <sup>2</sup>

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

Soba	14,85 m <sup>2</sup>	14,85 m <sup>2</sup>
Utility	15,82 m <sup>2</sup>	15,82 m <sup>2</sup>
Dnevni del	37,82 m <sup>2</sup>	37,82 m <sup>2</sup>
Predprostor	4,21 m <sup>2</sup>	4,21 m <sup>2</sup>
Shramba	5,13 m <sup>2</sup>	5,13 m <sup>2</sup>
Terasa	27 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>109,96 m<sup>2</sup></b>	<b>109,96 m<sup>2</sup></b>

**Skupne površine:**

Stopnišče: 19,67 m<sup>2</sup>

Klima 10 × čist.: 9,77 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 29,44 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ MANSARDA: 249,36 m<sup>2</sup>**



### 6.5.2.1.2 Objekt tipa A2



Slika 4: Objekta tipa A2, vzhodna stran

## **KLET**

### **Stanovanjske površine:**

SHRAMBA 1 = 6,4 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 2 = 6,4 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 3 = 17,24 m<sup>2</sup>

SHRAMBA 4 = 17,24 m<sup>2</sup>

ČISTILA = 2 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 49,28 m<sup>2</sup>**

**Skupne površine:**

STOPNIŠČE = 21,22 m<sup>2</sup>

KOLESARNICA = 7,84 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 29,06 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ KLET: 78,34 m<sup>2</sup>**

**PRITLIČJE**

**Stanovanjske površine:**

*Preglednica 5: Površina posemezih delov pritličji v stanovanjih v objektih tipa A2*

	Stanovanje 1	Stanovanje 2
Kopalnica	3,88 m <sup>2</sup>	3,88 m <sup>2</sup>
Soba	10,2 m <sup>2</sup>	10,2 m <sup>2</sup>
Dnevni del	40,72 m <sup>2</sup>	40,72 m <sup>2</sup>
Predprostor	4,97 m <sup>2</sup>	4,97 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>59,77 m<sup>2</sup></b>	<b>59,77 m<sup>2</sup></b>

**Skupne površine:**

Stopnišče: 20,44 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 20,44 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ PRITLIČJE: 141,94 m<sup>2</sup>**



Slika 5: Objekt tipa A2, vzhodna stran

## NADSTROPJE

### Stanovanjske površine:

Preglednica 6: *Površina posemezihi delov nadstropji v objektih tipa A2*

	Stanovanje 3	Stanovanje 4
Kopalnica	3,88 m <sup>2</sup>	3,88 m <sup>2</sup>
Soba	10,2 m <sup>2</sup>	10,2 m <sup>2</sup>
Stopnice	6,14 m <sup>2</sup>	6,14 m <sup>2</sup>
Dnevni del	34,07 m <sup>2</sup>	34,07 m <sup>2</sup>

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

Predprostor	4,97 m <sup>2</sup>	4,97 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>59,26 m<sup>2</sup></b>	<b>59,26 m<sup>2</sup></b>

**Skupne površine:**

Stopnišče: 22,4 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 22,4 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ NADSTROPJE: 140,92 m<sup>2</sup>**

## **MANSARDA**

**Stanovanjske površine:**

Preglednica 7: Površina posemezih delov mansarde s stanovanjih v objektih tipa A2

	Stanovanje 3	Stanovanje 4
Stopnice	8,67 m <sup>2</sup>	8,67 m <sup>2</sup>
Soba	28,64 m <sup>2</sup>	28,64 m <sup>2</sup>
Kopalnica	4,44 m <sup>2</sup>	4,44 m <sup>2</sup>
Terasa	21,83 m <sup>2</sup>	21,83 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>63,58 m<sup>2</sup></b>	<b>63,58 m<sup>2</sup></b>

**Skupne površine:**

Podstrešje – klima: 4,67 m<sup>2</sup>

**SKUPAJ: 4,67 m<sup>2</sup>**

**SKUPAJ MANSARDA: 131,83 m<sup>2</sup>**

Preglednica 8: Neto površina objektov A1 in A2 po nadstropjih

	<b>Objekt A1</b>	<b>Objekt A2</b>
<b>Klet</b>	152,18 m <sup>2</sup>	78,34 m <sup>2</sup>
<b>Pritličje</b>	250,27 m <sup>2</sup>	141,94 m <sup>2</sup>
<b>Nadstropje</b>	250,27 m <sup>2</sup>	140,92 m <sup>2</sup>
<b>Mansarda</b>	249,36 m <sup>2</sup>	131,83 m <sup>2</sup>

#### 6.5.2.2 Seštevek tlorisov:

**SKUPNA POVRŠINA VSEH TLORISOV ZA OBJEKT A1: 902,08 m<sup>2</sup> (klet 152,18 m<sup>2</sup>)**

**SKUPNA POVRŠINA VSEH TLORISOV ZA OBJEKT A2: 493,03 m<sup>2</sup> (klet 78,34 m<sup>2</sup>)**

**VSOTA NETO TLORISNIH POVRŠIN NA ZEMLJIŠČU: 3692,3 m<sup>2</sup> (klet 613,22 m<sup>2</sup>)**

#### 6.5.2.3 Ocena stroškov gradbenih del na enoto površine za bivalne prostore

Preglednica 9: Stroški gradbenih del na enoto površine za bivalne prostore

Sklop del	Vrsta dela	Cena
<b>A. Gradbena dela</b>	A01 ZEMELJSKA DELA	13 EUR/m <sup>2</sup>
	A02 BETONSKA DELA	172 EUR/m <sup>2</sup>
	A03 TESARSKA DELA	57 EUR/m <sup>2</sup>
	A04 ZIDARSKA DELA	83 EUR/m <sup>2</sup>
	A05 CEMENTNI ESTRIHI	16 EUR/m <sup>2</sup>
	A06 FASADERSKA DELA	61 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj gradbena dela</b>		<b>402 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>B. OBRTNIŠKA DELA</b>	B01 TESARSKA DELA - STREHA	24 EUR/m <sup>2</sup>

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

	B02 KROVSKO KLEPARSKA DELA	73 EUR/m <sup>2</sup>
	B03 RAVNE STREHE	0 EUR/m <sup>2</sup>
	B04 KLJUČAVNIČARSKA DELA	10 EUR/m <sup>2</sup>
	B05 DILATACIJE	4 EUR/m <sup>2</sup>
	B06 MIZARSKA DELA	102 EUR/m <sup>2</sup>
	B10 PARKETARSKA DELA	30 EUR/m <sup>2</sup>
	B11 KERAMIČARSKA DELA	15 EUR/m <sup>2</sup>
	B12 NARAVNI in UMETNI KAMEN	7 EUR/m <sup>2</sup>
	B13 SLIKOPLESKARSKA DELA	14 EUR/m <sup>2</sup>
	B14 RAZNA DELA in DOBAVE	1 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj obrtniška dela</b>		<b>280 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>C. PREFABRICIRANI SISTEMI</b>	C02 MONTAŽNI DIMNIKI	14 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj prefabricirani sistemi</b>		<b>14 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>E. ELEKTRO INŠTALACIJE</b>	E01 SVETILKE	1 EUR/m <sup>2</sup>
	E02 MOŽNOSTNE INŠTALACIJE	17 EUR/m <sup>2</sup>
	E03 STIKALNI BLOKI	6 EUR/m <sup>2</sup>
	E04 TELEFONSKA INŠTALACIJA	3 EUR/m <sup>2</sup>

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

	E05 ANTENSKA INŠTALACIJA	1 EUR/m <sup>2</sup>
	E06 VIDEODOMOFONSKA INŠTALACIJA	5 EUR/m <sup>2</sup>
	E07 PROTIVLOMNA INŠTALACIJA	
	E08 INŠTALACIJA ZA OZVOČENJE	
	E09 TRANSPORTNI STROŠKI	5 EUR/m <sup>2</sup>
	E10 MERITVE	0 EUR/m <sup>2</sup>
	E11 GRADBENA DELA	8 EUR/m <sup>2</sup>
	E12 STRELOVODNA INŠTALACIJA	2 EUR/m <sup>2</sup>
	E13 NEPREDVIDENA DELA	2 EUR/m <sup>2</sup>
	<b>Skupaj elektro inštalacije</b>	<b>50 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>F. STROJNE INŠTALACIJE</b>	F02 OGREVANJE IN HLAJENJE	67 EUR/m <sup>2</sup>
	F03 PREZRAČEVANJE	8 EUR/m <sup>2</sup>
	F04 VODOVOD IN KANALIZACIJA	32 EUR/m <sup>2</sup>
	F05 PLIN	5 EUR/m <sup>2</sup>
	F07 MANIPULATIVNI, SPLOŠNI... STROŠKI	6 EUR/m <sup>2</sup>
	<b>Skupaj strojne inštalacije</b>	<b>118 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>SKUPAJ DELA</b>	<b>GRADBENA</b>	<b>864 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 6.5.2.4 Ocena stroškov gradbenih del na enoto površine za izgradnjo kleti

Preglednica 10: Stroški gradbenih del na enoto površine za klet

Sklop del	Vrsta dela	Cena
<b>A. Gradbena dela</b>	A01 ZEMELJSKA DELA	36 EUR/m <sup>2</sup>
	A02 BETONSKA DELA	248 EUR/m <sup>2</sup>
	A03 TESARSKA DELA	36 EUR/m <sup>2</sup>
	A04 ZIDARSKA DELA	90 EUR/m <sup>2</sup>
	A05 CEMENTNI ESTRIHI	2 EUR/m <sup>2</sup>
	A06 FASADERSKA DELA	13 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj gradbena dela</b>		<b>425 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>B. OBRJNIŠKA DELA</b>	B04 KLJUČAVNIČARSKA DELA	8 EUR/m <sup>2</sup>
	B06 MIZARSKA DELA	8 EUR/m <sup>2</sup>
	B11 KERAMIČARSKA DELA	4 EUR/m <sup>2</sup>
	B12 NARAVNI in UMETNI KAMEN	1 EUR/m <sup>2</sup>
	B13 SLIKOPLESKARSKA DELA	3 EUR/m <sup>2</sup>
	B14 RAZNA DELA in DOBAVE	0 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj obrtniška dela</b>		<b>24 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>E. ELEKTRO INSTALACIJE</b>	E01 SVETILKE	2 EUR/m <sup>2</sup>
	E02 MOŽNOSTNE INŠTALACIJE	3 EUR/m <sup>2</sup>
	E03 STIKALNI BLOKI	0 EUR/m <sup>2</sup>
	E11 POŽARNO JAVLJANJE in DETEKCIJA CO	3 EUR/m <sup>2</sup>

Se nadaljuje



Nadaljevanje tabele

	E12 STRELOVODNA INŠTALACIJA	1 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj elektro inštalacije</b>		<b>9 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>F. STROJNE INSTALACIJE</b>	F01 VODOVOD	3 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Skupaj strojne inštalacije</b>		<b>3 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>		<b>461 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### **CENA GRADBENIH DEL ZA OBJEKTE A1 IN A2**

$$3.078,08 \text{ m}^2 \times 864 \text{ EUR/m}^2 + 613,22 \text{ m}^2 \times 461 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{2.942.155.54 \text{ EUR}}$$

#### **6.5.3 STROŠKI ZUNANJE UREDITVE IN PARKIRIŠČ**

Na obravnavanem območju je potrebno zagotoviti 64 parkirnih mest. Stroški zunanje ureditve in stroški za izgradnjo parkirnih mest so naslednji:

$$(4.388 \text{ m}^2 - 189,75 \text{ m}^2 \times 2 - 321,75 \text{ m}^2 \times 3) \times 30 \text{ EUR/m}^2 + 64 \times 26 \text{ m}^2 \times 60 \text{ EUR/m}^2 = 91.297,5 \text{ EUR} + 99.840 \text{ EUR} = \mathbf{191.137,5 \text{ EUR}}$$

#### **6.5.4 STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

$$2.942.155.54 \text{ EUR} \times 0,035 = \mathbf{102.975,4 \text{ EUR}}$$

#### **6.5.5 STROŠKI INŽENIRINGA**

$$2.942.155.54 \text{ EUR} \times 0,075 = \mathbf{220.661,7 \text{ EUR}}$$

### **6.5.6 STROŠKI ZA PRISPEVKE IN SOGLASJA**

#### **Komunalni prispevek:**

$$2.942.155,54 \text{ EUR} \times 0,18 = \mathbf{529.588 \text{ EUR}}$$

#### **Soglasja:**

Stroški za izdajo soglasij so približno 50 EUR za soglasje in približno 1250 EUR upravne takse za izdajo enotnega gradbenega dovoljenja in uporabnega dovoljenja, kar skupno s pridobitvijo petih soglasij znaša **1.500 EUR**.

### **6.5.7 STROŠKI POVEZANI S PRODAJO**

$$2.942.155,54 \text{ EUR} \times 0,025 = \mathbf{73.553,9 \text{ EUR}}$$

### **6.5.8 NEPREDVIDENI STROŠKI**

$$2.942.155,54 \text{ EUR} \times 0,05 = \mathbf{147.107,8 \text{ EUR}}$$

### **6.5.9 STROŠKI CELOTNE INVESTICIJE**

$$1.404.160 \text{ EUR} + 2.942.155,54 \text{ EUR} + 191.137,5 \text{ EUR} + 102.975,4 \text{ EUR} + 220.661,7 \text{ EUR} + 529.588 \text{ EUR} + 1.500 \text{ EUR} + 73.553,9 \text{ EUR} + 147.107,8 \text{ EUR} = \mathbf{5.612.839,84 \text{ EUR}}$$

5.612.839,84 EUR je celotni znesek, ki ga je investitor vložil v izgradnjo nepremičnin na območju Dolge njive v Ankaranu. Če investitor ne želi biti v zgubi, mora stanovanja v petih objektih prodati v skupni vrednosti 6.134.251,2 EUR, upoštevajoč 8,5 % DDV. V naslednjem koraku bomo ocenili, kolikšen je prihodek od prodaje stanovanj glede na cene, ki so objavljene na spletni strani [www.olon.si](http://www.olon.si).

## 6.6 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH PRIHODKOV

V obravnavanih petih vilah je bilo na voljo skupaj 38 stanovanj. Po deset v treh objektih (objekt 31, 32, 33) tipa A1 ter po štiri v dveh objektih (objekt 34, 35) tipa A2.

Stanovanja 9 in 10 v objektih 31, 32 in 33 in stanovanja 3 in 4 v objektih 34 in 35 so se prodajala po sledečem ceniku:

Preglednica 11: *Prodajne cene posameznih delov nepremičnine na enoto površine za stanovanja 9 in 10 v objektih A1 ter 3 in 4 v objektih A2*

	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Površina bivalnih prostorov</b>	2.700
<b>Shramba</b>	1.400
<b>Terasa</b>	2.000
<b>Parkirno mesto</b>	6.000

Vsa ostala stanovanja pa se prodajajo po naslednjem ceniku:

Preglednica 12: *Prodajne cene posameznih delov nepremičnine na enoto površine za stanovanja 1–8 v objektih A1 ter 1 in 2 v objektih A2*

	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Površina bivalnih prostorov</b>	2.800
<b>Shramba</b>	1.400
<b>Atrij</b>	700
<b>Balkon</b>	1.400
<b>Parkirno mesto</b>	6.000

Po omenjenih cenikih bomo v nadaljevanju izračunali ceno za vsako posamezno stanovanje. Da bomo dobili skupni prihodek, bomo prodajne cene vseh stanovanj sešteli.

**Preglednica 13: Prodajne cene stanovanj za objekta A1 in A2**

<b>Objekt 31</b>	<b>Nadstrop</b>	<b>Površina</b>	<b>Površina</b>	<b>Terasa /</b>	<b>Shramba</b>	<b>Parkirno</b>	<b>Cena z</b>
<b>Stanovan</b>	<b>je</b>	<b>stanovanj</b>	<b>atrija</b>	<b>balkon</b>	<b>v m<sup>2</sup></b>	<b>mesto</b>	<b>ddv</b>
<b>je št.</b>		<b>a v m<sup>2</sup></b>	<b>v m<sup>2</sup></b>	<b>v m<sup>2</sup></b>			<b>EUR</b>
<b>1</b>	Pritličje	36,33			7,8	1	118.644
<b>2</b>	Pritličje	36,33	19		5,9	1	129.284
<b>3</b>	Pritličje	75,79	36		12,6	2	267.052
<b>4</b>	Pritličje	75,79	86		12,6	2	302.052
<b>5</b>	1. nadst.	36,33			8,61	1	119.778
<b>6</b>	1. nadst.	36,33			8,61	1	119.778
<b>7</b>	1. nadst.	75,79		7,5	13,33	2	253.374
<b>8</b>	1. nadst.	75,79		7,5	16,5	2	257.812
<b>9</b>	Mansarda	75,79		27	5,13	2	277.815
<b>10</b>	Mansarda	75,79		27	5,13	2	277.815
<b>Objekt 32</b>							
<b>1</b>	Pritličje	36,33	19		7,8	1	131.944
<b>2</b>	Pritličje	36,33			5,9	1	115.984
<b>3</b>	Pritličje	75,79	120		12,6	2	325.852
<b>4</b>	Pritličje	75,79	61		12,6	2	284.552

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

<b>5</b>	1. nadst.	36,33			8,61	1	119.778
<b>6</b>	1. nadst.	36,33			8,61	1	119.778
<b>7</b>	1. nadst.	75,79		7,5	13,33	2	253.374
<b>8</b>	1. nadst.	75,79		7,5	16,5	2	257.812
<b>9</b>	Mansarda	75,79		27	5,13	2	277.815
<b>10</b>	Mansarda	75,79		27	5,13	2	277.815
<b>Objekt 33</b>							
<b>1</b>	Pritličje	36,33			7,8	1	118.644
<b>2</b>	Pritličje	36,33			8,61	1	119.778
<b>3</b>	Pritličje	75,79	123		12,6	2	327.952
<b>4</b>	Pritličje	75,79	96		12,6	2	309.052
<b>5</b>	1. nadst.	36,33			5,9	1	115.984
<b>6</b>	1. nadst.	36,33			8,61	1	119.778
<b>7</b>	1. nadst.	75,79		7,5	13,33	2	253.374
<b>8</b>	1. nadst.	75,79		7,5	16,5	2	257.812
<b>9</b>	Mansarda	75,79		27	5,13	2	277.815
<b>10</b>	Mansarda	75,79		27	5,13	2	277.815
<b>Objekt 34</b>							
<b>1</b>	Pritličje	59,77	25		6,4	2	198.262
<b>2</b>	Pritličje	59,77	91		6,4	2	244.462
<b>3</b>	Mansarda	101,01		21,83	17,24	2	352.523
<b>4</b>	Mansarda	101,01		21,83	17,24	2	352.523
<b>Objekt 35</b>							

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

1	Pritličje	59,77	93		6,4	2	245.862
2	Pritličje	59,77	124		6,4	2	267.562
3	Mansarda	101,01		21,83	17,24	2	352.523
4	Mansarda	101,01		21,83	17,24	2	352.523

Bruto prihodek od vseh stanovanj: **8.832.352 EUR**

Neto prihodek upoštevajoč 8,5% DDV: **8.081.602,08 EUR**

Razlika med vložkom in prihodkom: 8081602,08 - 5612839,84 EUR = **2.468.762,24 EUR**

## 7 VPLIV RAZLIČNIH OMEJITEV PROSTORKEGA NAČRTOVANJA NA USPEŠNOST INVESTIRANJA V NEPREMIČNINE

V nadaljevanju bomo predpostavili tri različne variante ter primerjali dobiček z ocenjenim dobičkom iz prodaje stanovanj, ki se nahajajo v objektih tipa A1 in A2 (PRIMER 1). Ta primer smo obravnavali v poglavju 6.

Objekti, predstavljeni v poglavju 7.1 (PRIMER 2), se razlikuje od objektov tipa A1 in A2 le po površini. Povečamo jih iz 30 procentnega na 40 procentni faktor zazidanosti.

Objekti, predstavljeni v poglavju 7.2 (PRIMER 3), v celoti upoštevajo prvotno veljavni zazidalni načrt, objekte iz poglavja 7.3 (PRIMER 4) pa spremenimo v tej smeri, da pet zemljišč razparceliramo po želji ter na njih zgradimo deset dvojčkov, ki se po dimenziji skladajo s prvotno veljavnim zazidalnim načrtom.

**PRIMER 1:** FAZ: 30%, FIZ: od 0,86 do 0,97, namembnost: večstanovanjski objekti.

**PRIMER 2:** FAZ: 40 %, FIZ: od 1,13 do 1,28, namembnost: večstanovanjski objekti.

**PRIMER 3:** FAZ: od 12,6 % do 22,7 %, FIZ: od 0,4 do 0,67, namembnost: enostanovanjski objekti.

**PRIMER 4:** FAZ: 30 %, FIZ: 0,91, namembnost: dvostanovanjski objekti.

Faktor zazidanosti smo izračunali kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, faktor izrabe pa smo določili kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom.

Izračun smo le nekoliko poenostavili, saj smo zazidano površino pomnožili s številom etaž. Gre za oceno bruto etažnih površin, ker s točnimi podatki nismo razpolagali.

## **7.1 TEORETIČNO PREDPOSTAVLJENI OBJEKTI TIPA B1 IN B2 S FAKTORJEM ZAZIDANOSTI 40 % (PRIMER 2)**

Kot je razvidno iz preglednice 2, ki obravnava faktor zazidanosti in faktor izrabe v teoretičnem delu diplomske naloge in se nahaja v Prostorskem redu Slovenije, naj bi bila čista stanovanjska območja, splošna stanovanjska območja in območja počitniških hiš zazidana 40 % velikosti parcele. Kot je razvidno iz primera zgoraj, so objekti tipa A1 in A2 pozidani v skladu s zazidalnim načrtom, ki dovoljuje maksimalno 30 % zazidanost. Zato bomo obravnavane objekte povečali v skladu z dovoljenim 40 % faktorjem zazidanosti ter primerjali zaslužek.

### **7.1.1 DIMENZIJE IN PREDPOSTAVKE OBJEKTOV TIPA B1 in B2**

Pri objektih tipa A1 in A2 vidimo, da je neto tlorisna površina objekta približno 75 % bruto tlorisne površine, kar bomo v nadaljevanju tudi upoštevali za teoretično predpostavljena objekta tipa B1 in B2, ki imata faktor zazidanosti 40 %. Glej prilogo E, list 2.

Teoretično predpostavljene objekti tipa B1 ima bruto tlorisno površino pritličja 440 m<sup>2</sup>, neto tlorisno površino pritličja pa 330 m<sup>2</sup>. Objekt B2 pa ima bruto tlorisno površino pritličja 250 m<sup>2</sup>, neto tlorisno površino pritličja pa 187,5 m<sup>2</sup>. V spodnji tabeli smo za predpostavljena objekta B1 in B2 izračunali neto tlorisno površino kleti, nadstropja in mansarde iz razmerja neto tlorisnih površin pritličja ter neto tlorisnih površin vsakega izmed nadstropji v objektih A1 in A2.

Preglednica 14: *Neto površina objektov B1 in B2 po nadstropjih*

	Predpostavljen objekt B1	Predpostavljen objekt B2
--	--------------------------	--------------------------

Se nadaljuje



Nadaljevanje tabele

Klet	200,66 m <sup>2</sup>	103,49 m <sup>2</sup>
Pritličje	330 m <sup>2</sup>	187,5 m <sup>2</sup>
Nadstropje	330 m <sup>2</sup>	186,15 m <sup>2</sup>
Mansarda	328,68 m <sup>2</sup>	174,14 m <sup>2</sup>

### **SKUPNA POVRŠINA VSEH TLORISOV ZA OBJEKT B1:**

1.189,34 m<sup>2</sup> (od tega klet 200,66 m<sup>2</sup>)

### **SKUPNA POVRŠINA VSEH TLORISOV ZA OBJEKT B2:**

651,28 m<sup>2</sup> (od tega klet 103,49 m<sup>2</sup>)

### **7.1.2 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH STROŠKOV OBJKETOV TIPA B1 in B2**

V izračunu bomo predpostavili, da se stroški gradnje na enoto površine v primerjavi z objektoma tipa A1 in A2 ne spremenijo, prav tako ostane enaka vrednost zemljišča, saj predpostavljeni objekti tipa B1 in B2 stojijo na isti parceli.

#### **Stroški, povezani z zemljiščem**

Stroški, povezani z zemljiščem, se ne spremenijo in ostanejo enaki kot zgoraj ter znašajo  
 $4.388 \text{ m}^2 \times 320 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.404.160 \text{ EUR}}$

#### **Stroški izgradnje:**

$4.061,62 \text{ m}^2 \times 864 \text{ EUR/m}^2 + 808,96 \text{ m}^2 \times 461 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{3.882.170,24 \text{ EUR}}$

## **Stroški zunanje ureditve in parkirišč**

Na obravnavanem območju je potrebno zagotoviti 64 parkirnih mest. Stroški zunanje ureditve in stroški za izgradnjo parkirnih mest so naslednji:

$$(4.388 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2 \times 2 - 440 \text{ m}^2 \times 3) \times 30 \text{ EUR/m}^2 + 64 \times 26 \text{ m}^2 \times 60 \text{ EUR/m}^2 = 77.040 \text{ EUR} + 99.840 \text{ EUR} = \mathbf{176.880 \text{ EUR}}$$

## **Stroški izdelave projektne dokumentacije**

$$3.882.170,24 \text{ EUR} \times 0,035 = \mathbf{135.876 \text{ EUR}}$$

## **Stroški inženiringa**

$$3.882.170,24 \text{ EUR} \times 0,075 = \mathbf{291.162,8 \text{ EUR}}$$

## **Stroški za prispevke in soglasja**

### **Komunalni prispevek:**

$$3.882.170,24 \text{ EUR} \times 0,18 = \mathbf{698.790,6 \text{ EUR}}$$

### **Soglasja:**

Stroški za izdajo soglasij so približno 50 EUR za soglasje in približno 1.250 EUR upravne takse za izdajo enotnega gradbenega dovoljenja in uporabnega dovoljenja, kar skupno s pridobitvijo petih soglasij znaša **1.500 EUR**.

## **Stroški povezani s prodajo**

$$3.882.170,24 \text{ EUR} \times 0,025 = \mathbf{97.054,23 \text{ EUR}}$$

## **Nepredvideni stroški**

$$3.882.170,24 \text{ EUR} \times 0,05 = \mathbf{194.108,5 \text{ EUR}}$$

### **Stroški celotne investicije**

$$1.404.160 \text{ EUR} + 3.882.170,24 \text{ EUR} + 176.880 \text{ EUR} + 135.876 \text{ EUR} + 291.162,8 \text{ EUR} + 698.790,6 \text{ EUR} + 1.500 \text{ EUR} + 97.054,23 \text{ EUR} + 194.108,5 \text{ EUR} = \mathbf{6.881.702,4 \text{ EUR}}$$

### **7.1.3 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH PRIHODKOV OBJKTOV TIPA B1 IN B2**

Pri oceni prihodkov od prodaje stanovanj ni predvideno večje število stanovanj, temveč so obstoječa stanovanja proporcionalno povečana glede na večjo neto tlorisno etažno površino. Prav tako smo proporcionalno povečali površino atrija, terase in shrambe glede na povečano površino stanovanja, medtem ko smo zanemarili večje število parkirnih mest.

Prodajno ceno stanovanj na enoto površine sem ohranil enako, kot je pri objektih tipa A1 in A2.

Preglednica 15: Prodajne cene stanovanj za objekta B1 in B2

<b>Objekt 31 Stanovanj anje št.</b>	<b>Nadstrop je</b>	<b>Površina stanovanja v m<sup>2</sup></b>	<b>Površina atrija v m<sup>2</sup></b>	<b>Terasa / balkon v m<sup>2</sup></b>	<b>Shramba v m<sup>2</sup></b>	<b>Parkirno mesto</b>	<b>Cena z ddv EUR</b>
<b>1</b>	Pritličje	47,9			10,3	1	154.540
<b>2</b>	Pritličje	47,9	25,05		7,8	1	168.575
<b>3</b>	Pritličje	99,93	47,47		16,6	2	348.273

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

4	Pritličje	99,93	113,4		16,6	2	394.424
5	1. nadst.	47,9			11,4	1	156.080
6	1. nadst.	47,9			11,4	1	156.080
7	1. nadst.	99,93		9,89	17,6	2	330.290
8	1. nadst.	99,93		9,89	21,5	2	335.750
9	Mansarda	99,93		35,6	6,76	2	362.475
10	Mansarda	99,93		35,6	6,76	2	362.475
<b>Objekt 32</b>							
1	Pritličje	47,9	25,05		10,3	1	172.075
2	Pritličje	47,9			7,8	1	151.040
3	Pritličje	99,93	158,2		16,6	2	425.784
4	Pritličje	99,93	70,43		16,6	2	364.345
5	1. nadst.	47,9			11,4	1	156.080
6	1. nadst.	47,9			11,4	1	156.080
7	1. nadst.	99,93		9,89	17,6	2	330.290
8	1. nadst.	99,93		9,89	21,5	2	335.750
9	Mansarda	99,93		35,6	6,76	2	362.475
10	Mansarda	99,93		35,6	6,76	2	362.475
<b>Objekt 33</b>							
1	Pritličje	47,9			10,3	1	154.540
2	Pritličje	47,9			11,35	1	156.010
3	Pritličje	99,93	162,19		16,6	2	428.577

Se nadaljuje

Nadaljevanje tabele

4	Pritličje	99,93	126,58		16,6	2	403.650
5	1. nadst.	47,9			7,8	1	151.040
6	1. nadst.	47,9			11,4	1	156.080
7	1. nadst.	99,93		9,89	17,6	2	330.290
8	1. nadst.	99,93		9,89	21,5	2	335.750
9	Mansarda	99,93		35,6	6,76	2	362.475
10	Mansarda	99,93		35,6	6,76	2	362.475
<b>Objekt 34</b>							
1	Pritličje	78,96	33		8,45	2	268.018
2	Pritličje	78,96	120,2		8,45	2	329.058
3	Mansarda	133,43		28,84	22,77	2	444.417
4	Mansarda	133,43		28,84	22,77	2	444.417
<b>Objekt 35</b>							
1	Pritličje	78,96	122,86		8,45	2	330.920
2	Pritličje	78,96	163,8		8,45	2	359.578
3	Mansarda	133,43		28,84	22,77	2	444.417
4	Mansarda	133,43		28,84	22,77	2	444.417

Bruto prihodek od vseh stanovanj: **11.491.485 EUR**

Neto prihodek upoštevajoč 8,5 % DDV: **10.514.708,8 EUR**

Razlika med vložkom in prihodkom: 10.514.708,8 EUR – 6.881.702,4 EUR = **3.633.006,4 EUR**

## 7.2 TEORETIČNO PREPOSTAVLJENI OBJEKTI TIPA C, PRI KATERIH NE UPOŠTEVAMO OBVEZNE RAZLAGE (PRIMER 3)

Po prvotno veljavnem zazidalnem načrtu naj bi na parcelah, kjer stojijo objekti tipa A1 in A2, stale individualne stanovanjske hiše (tipa C) z enakimi prostorskimi omejitvami. Dejansko je razlika med objekti tipa A1 in A2 ter objekti tipa C le v namembnosti. Glede na to, da so tri zemljišča, kjer stojijo objekti tipa A1, razmeroma velika, cca 1.000 m<sup>2</sup>, bi bilo nesmiselno faktor pozidanosti povsem izkoristiti, saj bi se, po izkušnjah sodeč, individualni stanovanjski objekt tlorisnih dimenzij približno 300 m<sup>2</sup>, sestavljen iz kleti, pritličja, nadstropja in mansarde zelo težko prodal.

### 7.2.1 DIMENZIJE IN PREPOSTAVKE OBJEKTOV TIPA C

Na petih parcelah bomo postavili pet enakih individualnih nadstandardnih stanovanjskih objektov neto tlorisnih dimenzij 100 m<sup>2</sup>/etažo.. Vsi objekti bodo imeli klet, pritličje, nadstropje in mansardo v skladu z zazidalnim načrtom. Vse etaže naj bodo enakih tlorisnih površin, tj. 100 m<sup>2</sup>. Glej prilogo E, list 3.

Trije objekti tipa C stojijo na večjih parcelah cca 1.000 m<sup>2</sup>, dva pa na manjših cca 600 m<sup>2</sup>. Pri objektih tipa A1 in A2 vidimo, da je neto tlorisna površina objekta približno 75 % bruto tlorisne površine, kar bomo v nadaljevanju tudi upoštevali za teoretično predpostavljene objekte tipa C. Tako znaša bruto tlorisna površina vsakega izmed objektov tipa C 133 m<sup>2</sup>.

Preglednica 16: *Neto površina objektov C po nadstropjih*

	Predpostavljeni objekt C
Klet	100 m <sup>2</sup>
Pritličje	100 m <sup>2</sup>
Nadstropje	100 m <sup>2</sup>
Mansarda	100 m <sup>2</sup>

## **SKUPNA POVRŠINA VSEH TLORISOV ZA OBJEKT C:**

400 m<sup>2</sup> ( Klet 100 m<sup>2</sup>)

### **7.2.2 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH STROŠKOV OBJKETOV TIP A C**

V primeru, ko gradimo individualni stanovanjski objekt na parceli razmeroma velikih tlorisnih dimenzij ter na elitni lokaciji s pogledom na morje, imamo realno osnovo za postavitev visoke prodajne cene. V takšnem primeru je smotrno, da se tudi cena gradnje in cena zunanje ureditve nekoliko poveša, saj potencialni kupci, ki so pripravljeni odšteti velike vsote za nakup hiše, pričakujejo, da je zgrajena iz nekoliko bolj luksuznih materialov.

Predpostavili bomo, da se cena gradnje in zunanje ureditve na enoto površine poveča za 25 % glede na objekte tipa A in B. Poleg vsake parcele je smotrno zgraditi tudi bazen, kar še poveča nadstandard nepremičnine, saj so na omenjeni lokaciji klimatske razmere ugodne, kar pomeni, da je bazen lahko bistveno bolj izkoriščen kot na drugih koncih Slovenije, poleg tega nam tudi velike parcele, ki jih imamo na voljo, to omogočajo. Na vsaki parceli bomo predvideli velikost bazena 7 m × 4 m, kar po predračunu, ki smo ga dobili iz internih podatkov, znaša 37.500 EUR.

Cena za nakup zemljišča se ne spremeni, saj predpostavljeni objekti tipa C stojijo na istih parcelah kot predpostavljeni objekti tipa A. V primerjavi z objekti tipa A ne bomo upoštevali stroškov za izgradnjo parkirišč, ker jih pri individualnih objektih potrebujemo zanemarljivo malo v primerjavi z večstanovanjski zgradbami. Upoštevali pa bomo 25 % višji strošek za zunanjo ureditev, kateri bomo prišteli še ceno za izgradnjo bazena.

### **Stroški, povezani z zemljiščem**

Stroški, povezani z zemljiščem, se ne spremenijo in ostanejo enaki kot zgoraj ter znašajo  
 $4.388 \text{ m}^2 \times 320 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.404.160 \text{ EUR}}$

### **Stroški izgradnje:**

$$1.500 \text{ m}^2 \times 864 \text{ EUR/m}^2 \times 1,25 + 500 \text{ m}^2 \times 461 \text{ EUR/m}^2 \times 1,25 = \mathbf{1.908.125 \text{ EUR}}$$

### **Stroški zunanje ureditve in izgradnje bazena**

Stroški zunanje ureditve so naslednji:

$$(4.388 \text{ m}^2 - 133 \text{ m}^2 \times 5) \times 30 \text{ EUR/m}^2 \times 1,25 + 37.500 \text{ EUR} \times 5 = \mathbf{327.113 \text{ EUR}}$$

### **Stroški izdelave projektne dokumentacije**

$$1.908.125 \text{ EUR} \times 0,035 = \mathbf{66.784,4 \text{ EUR}}$$

### **Stroški inženiringa**

$$1.908.125 \text{ EUR} \times 0,075 = \mathbf{143.109 \text{ EUR}}$$

### **Stroški za prispevke in soglasja**

**Komunalni prispevek:**

$$1.908.125 \text{ EUR} \times 0,18 = \mathbf{343.463 \text{ EUR}}$$

**Soglasja:**

Stroški za izdajo soglasij so približno 50 EUR za soglasje in približno 1.250 EUR upravne takse za izdajo enotnega gradbenega dovoljenja in uporabnega dovoljenja, kar skupno s pridobitvijo petih soglasij znaša **1.500 EUR**.

### **Stroški, povezani s prodajo**

$$1.908.125 \text{ EUR} \times 0,025 = \mathbf{47.703,1 \text{ EUR}}$$

### **Nepredvideni stroški**



$$1.908.125 \text{ EUR} \times 0,05 = \mathbf{95.406,3 \text{ EUR}}$$

### **Stroški celotne investicije**

$$1.404.160 \text{ EUR} + 1.908.125 \text{ EUR} + 327.113 \text{ EUR} + 66.784,4 \text{ EUR} + 143.109 \text{ EUR} + 343.463 \text{ EUR} + 1.500 \text{ EUR} + 47.703,1 \text{ EUR} + 95.406,3 \text{ EUR} = \mathbf{4.337.363,8 \text{ EUR}}$$

### **7.2.3 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH PRIHODKOV OBJKETOV TIPA C**

Višino prihodkov od objektov tipa C nismo določili glede na enoto površine, saj menimo, da pri takšnih objektih ni tlorisna površina najpomembnejše merilo za višino cene nepremičnine, kot je to primer pri objektih tipa A in B. Poleg seveda tlorisne površine ima zelo velik pomen tudi velikost parcele, urejenost vrta, urejenost okolice, pogled, funkcionalnost in podobno.

Cena je tako odvisna od številnih dejavnikov, kar pomeni, da bo nekdo pripravljen odšteti za nakup določene nepremičnine bistveno več od drugega, odvisno od tega, koliko je komu gradnja »simpatična«. Takšna razhajanja pa so mnogo manj pogosta v primeru, ko potencialni kupec kupuje le neko enoto v celotni zgradbi.

Naj bo prodajna cena za hiše, ki stojijo na večjih parcelah, 1.300.000 EUR, za hiši na manjših parcelah pa 1.100.000 EUR. Omenjeni ceni smo določili na podlagi prodajnih cen podobnih nepremičnin na podobnih lokacijah, ki so prikazane na naslednjih straneh.

#### **Primer 1: Ankaran**

- Hiša: samostojna
- Leto izgradnje: 2004
- Zemljišče: 800 m<sup>2</sup>
- Bivalna površina: 304 m<sup>2</sup>
- Pogled na morje: ima
- Terasa in balkon: ima

- Zimsko letni bazen: ima

-Pokrito parkirišče: ima

**Cena:** 1.300.000 EUR

**Opomba:** Hiša se nahaja v neposredni bližini objektov tipa C.

**Vir:** [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)



Slika samostojne hiše1, vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)

## **Primer 2: Ankaran – Kolomban**

- Hiša: samostojna

- Leto izgradnje: 2004

- Zemljišče: 822 m<sup>2</sup>

- Bivalna površina: 150 m<sup>2</sup>
- Pogled na morje: nima
- Terasa in balkon: pokrita terasa
- Zimsko letni bazen: letni bazen
- Pokrito parkirišče: 3 zunanja parkirišča

**Cena:** 1.250.000 EUR

**Vir:** [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)



Slika samostojne hiše 2, vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)

### **Primer 3: Piran**

- Hiša: samostojna
- Leto izgradnje: 1967
- Zemljišče: 815 m<sup>2</sup>
- Bivalna površina: 250 m<sup>2</sup>

- Pogled na morje: ima
- Terasa in balkon: ima
- Zimsko letni bazen: letni bazen
- Pokrito parkirišče: ima

**Cena:** 1.300.000 EUR

**Vir:** [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)



Slika samostojne hiše 3, vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)

Bruto prihodek od vseh hiš: **6.100.000 EUR**

Neto prihodek upoštevajoč 8,5% DDV: **5.581.500 EUR**

Razlika med vložkom in prihodkom: 5.398.500 EUR – 4.337.363 EUR = **1.244.136 EUR**

### **7.3 TEORETIČNO PREDPOSTAVLJENI OBJEKTI TIPA D (PRIMER 4)**

Pri postavitvi objektov tipa D bomo upoštevali tlorisne gabarite, višinske gabarite in namembnost, kot jo narekuje zazidalni načrt, vendar bomo vsoto petih parcel, ki znaša 4388 m<sup>2</sup>, razparcelirali po želji, kar pa ni v skladu z zazidalnim načrtom.

4388 m<sup>2</sup> bomo razparcelirali na deset enakih parcel tlorisnih dimenzij približno 440 m<sup>2</sup> ter nanje postavili deset dvojčkov oziroma dvajset stanovanjskih enot.

#### **7.3.1 DIMENZIJE IN PREDPOSTAVKE OBJEKTOV TIPA D**

Vseh deset dvojčkov bo identičnih in povsem simetričnih. Neto etažna tlorisna površina vsakega od desetih objektov bo 100 m<sup>2</sup>, kar je v skladu s 30 % faktorjem zazidanosti. Sestavljeni bodo iz kleti, pritličja, nadstropja in mansarde. Glej prilogo E, list 4.

Vsaka stanovanjska enota bo imela tako neto 50 m<sup>2</sup> kleti, pritličja, nadstropja in mansarde. Glede na razmerje med neto in bruto tlorisno površino, ki znaša okoli 75 %, bo imel vsak od zgoraj navedenih objektov bruto tlorisno površino 133,3 m<sup>2</sup>.

Vsaka stanovanjska enota ima še 100 m<sup>2</sup> atrija.

Preglednica 17: Neto površina objektov D po nadstropjih

	Predpostavljeni objekt D
Klet	100 m <sup>2</sup>
Pritličje	100 m <sup>2</sup>
Nadstropje	100 m <sup>2</sup>
Mansarda	100 m <sup>2</sup>

**SKUPNA POVRŠINA VSEH TLORISOV ZA OBJEKT D:**

400 m<sup>2</sup> ( Klet 100 m<sup>2</sup>)

**7.3.2 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH STROŠKOV OBJKETOV TIPA D**

Predpostavili bomo, da je cena gradnje na enoto površine povsem enaka kot pri objektih tipa A in B. Spremeni pa se nam število parkirišč. Pri objekih tipa D jih potrebujemo manj kot pri objektih tipa A in B, predpostavili bomo dve parkirišči na stanovanjsko enoto, kar znaša skupaj 40 parkirišč.

Cena zemljišča se nam tudi v primeru graditve objektov tipa D ne spremeni.

**Stroški, povezani z zemljiščem**

Stroški, povezani z zemljiščem, se ne spremenijo in ostanejo enaki kot zgoraj ter znašajo  
 $4.388 \text{ m}^2 \times 320 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.404.160 \text{ EUR}}$

**Stroški izgradnje:**

$3.000 \text{ m}^2 \times 864 \text{ EUR/m}^2 + 1.000 \text{ m}^2 \times 461 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{3.053.000 \text{ EUR}}$

**Stroški zunanje ureditve in parkirišč**

Stroški zunanje ureditve so naslednji:

$$(4.388 \text{ m}^2 - 133 \text{ m}^2 \times 10) \times 30 \text{ EUR/m}^2 + 40 \times 26 \text{ m}^2 \times 60 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{154.140 \text{ EUR}}$$

### **Stroški izdelave projektne dokumentacije**

$$3.053.000 \text{ EUR} \times 0,035 = \mathbf{106.855 \text{ EUR}}$$

### **Stroški inženiringa**

$$3.053.000 \text{ EUR} \times 0,075 = \mathbf{228.975 \text{ EUR}}$$

### **Stroški za prispevke in soglasja**

**Komunalni prispevek:**

$$3.053.000 \text{ EUR} \times 0,18 = \mathbf{549.540 \text{ EUR}}$$

**Soglasja:**

Stroški za izdajo soglasij so približno 50 EUR za soglasje in približno 1.250 EUR upravne takse za izdajo enotnega gradbenega dovoljenja in uporabnega dovoljenja, kar skupno s pridobitvijo desetih soglasij znaša **1.750 EUR**.

### **Stroški, povezani s prodajo**

$$3.053.000 \text{ EUR} \times 0,025 = \mathbf{76.325 \text{ EUR}}$$

### **Nepredvideni stroški**

$$3.053.000 \text{ EUR} \times 0,05 = \mathbf{152.650 \text{ EUR}}$$

### **Stroški celotne investicije**



1.404.160 EUR + 3.053.000 EUR + 154.140 EUR + 106.855 EUR + 228.975 EUR +  
549.540 EUR + 1.750 EUR + 76.325 EUR + 152.650 EUR = **5.727.395 EUR**

### 7.3.3 OVREDNOTENJE PREDVIDENIH PRIHODKOV OBJKETOV TIPA D

Prodajno ceno objektov tipa D smo določili glede na primerljive cene podobnih objektov na podobnih lokacijah, ki so prikazani na naslednjih straneh.

#### Primer 1: Korte



Slika dvojčka 1, vir: [www.nepremcnine.net](http://www.nepremcnine.net)

- Hiša: dvojček
- Leto izgradnje: 2008 (novogradnja)



- Zemljišče: 400 m<sup>2</sup>
- Bivalna površina: 120 m<sup>2</sup>
- Pokrito parkirno mesto: ima
- Pogled na morje: ni podatka
- Balkon in terasa: ni podatka

**Cena:** 290.000 EUR

**Opomba:** prodajalec vrednoti samo parcelo, ki pripada stanovanjski enoti na 135.000 EUR, kar znaša 337,5 EUR/m<sup>2</sup>. Ta podatek bomo upoštevali tudi pri naslednjih dveh dvojčkih.

**Cena zemljišča:** 135.000 EUR; 337,5 EUR/m<sup>2</sup>

**Cena zgradbe:** 155.000 EUR; 1.291,67 EUR/m<sup>2</sup>

**Vir:** [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)

## **Primer 2: Ankaran**

- Hiša: dvojček
- Leto izgradnje: 2007 (novogradnja)
- Zemljišče: 290 m<sup>2</sup>
- Bivalna površina: 165 m<sup>2</sup> (K +P + M)
- Pokrito parkirno mesto: parkirno mesto
- Pogled na morje: ima
- Balkon in terasa: 35 m<sup>2</sup> balkona

**Cena:** 550.000 EUR

**Cena zemljišča:** 97.875 EUR; 337,5 EUR/m<sup>2</sup>

**Cena zgradbe:** 452.125 EUR; 2.443,92 EUR/m<sup>2</sup>

**Vir:** [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)



Slika dvojčka 2, vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)

### **Primer 3: Koper – Markovec**

- Hiša: dvojček
- Leto izgradnje: 2006 (začetek gradnje)
- Zemljišče: 363 m<sup>2</sup>
- Bivalna površina: 203 m<sup>2</sup> (K + P)
- Pokrito parkirno mesto: garaža
- Pogled na morje: ima
- Balkon in terasa: ima

**Cena:** 653.760 EUR

**Cena zemljišča:** 122.513 EUR; 337,5 EUR/m<sup>2</sup>

**Cena zgradbe:** 531.248 EUR; 2.616,98 EUR/m<sup>2</sup>

**Vir:** [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)



Slika dvojček 3, vir: nepremicnine.net

## **IZRAČUN VREDNOSTI POSAMEZNE STANOVANJSKE ENOTE OBJEKTA TIPA D**

Vrednost posamezne stanovanjske enote objekta tipa D bomo določili po primerjalni metodi.

Povprečna vrednost zemljišča, na katerih stojijo zgornji dvojčki, je **337,5 EUR/m<sup>2</sup>**.

Povprečna vrednost objekta pa je:  $(1.291,67 \text{ EUR/m}^2 + 2.443,92 \text{ EUR/m}^2 + 2.626,98 \text{ EUR/m}^2) / 3 = \mathbf{2.117,52 \text{ EUR/m}^2}$ .

Bruto prihodek posamezne stanovanjske enote:  $2117,52 \text{ EUR/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 + 337,5 \text{ EUR/m}^2 \times 220 \text{ m}^2 = \mathbf{497.754 \text{ EUR}}$

Bruto prihodek od vseh objektov: **9.955.080 EUR**

Neto prihodek upoštevajoč 8,5% DDV: **9.108.898 EUR**

Razlika med vložkom in prihodkom: **9.108.898 EUR – 5.727.395 EUR = 3.381.503 EUR**

Iz dobljenih rezultatov je razvidno, da se nam procentualno gledano najbolj obrestuje gradnja objektov tipa D, nato sledijo objekti tipa B, potem A, najmanj pa se nam obrestuje investicija v individualne hiše (objekte tipa C). Razlike med najbolj in najmanj donosnim objektom pa so precej velike, več kot 30 %, kar je prikazano v naslednjem poglavju.

## 8 EKONOMSKA UPRAVIČENOST POSAMEZNIH VARIANT

Ekonomsko upravičenost nam pokaže, če bomo z gradnjo stanovanjskih objektov in z njihovo prodajo potencialnemu kupcu pokrili vse stroške, ki so nastali s tem proizvodom in ustvarili še nek presežek, ki ga imenujemo dobiček.

Dobiček izračunamo tako, da od vrednosti prihodkov od prodaje objektov odštejemo vse stroške, ki so nastali z izgradnjo predvidenih objektov in davek.

V spodnji tabeli smo prikazali vložek, bruto prihodek, neto prihodek, dobiček ter dobiček v %.

Bruto prihodek je izračunan glede na prodajno ceno objektov, za določitev neto prihodka odštejemo 8,5 % davka od bruto prihodka, dobiček pa se nanaša na neto prihodek.

*Preglednica 18: Ekonomsko upravičenost projekta na podlagi izračuna razlike med prihodki in stroški z upoštevanjem 8,5% DDV.*

	<b>Objekt A PRIMER 1</b>	<b>Objekt B PRIMER 2</b>	<b>Objekt C PRIMER 3</b>	<b>Objekt D PRIMER 4</b>
<b>Vložek</b>	5.612.840 EUR	6.881.702 EUR	4.337.363 EUR	5.727.395 EUR
<b>Bruto prihodek</b>	8.832.352 EUR	11.491.485 EUR	6.100.000 EUR	9.955.080 EUR
<b>Neto prihodek</b>	8.081.602 EUR	10.514.709 EUR	5.581.500 EUR	9.108.898 EUR
<b>Dobiček</b>	2.468.762 EUR	3.633.006 EUR	1.244.136 EUR	3.381.503 EUR
<b>Dobiček v %</b>	44	52,8	28,7	59

Iz rezultatov, dobljenih v zgornji tabeli, je razvidno, da se nam najbolj obrestuje gradnja objektov tipa D, ki nam prinaša 59 % dobiček. Objekti tipa C so najmanj donosni, prinašajo namreč nekaj manj kot 30 % dobička.

Če nekoliko primerjamo prodajo objektov tipa A, B, C in D je jasno, da bomo objekt tipa C veliko težje prodali kot posamezno enoto objekta tipa A ali B. Povpraševanje po stanovanjih

je namreč veliko večje kot po luksuznih hišah, kar je glede na ceno povsem normalno. Vprašanje pa je, ali bomo dalj časa prodajali pet objektov tipa C ali 38 stanovanjskih enot objektov tipa A in B.

## 9 SKLEPNE MISLI

Čeprav je bil leta 2007 sprejet nov zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), je diplomska naloga izdelana na podlagi zakonodaje, sprejete leta 2002 (Zakon o urejanju prostora ZUreP-1), saj v večini občin še vedno veljajo prostorski akti, ki so bili sprejeti v obdobju 1985–2003 in jim je ZureP-1 podaljšal veljavnost.

Prostorski akti so najpomembnejši instrument za urejanje prostora ter za usklajevanja različnih interesov v prostoru. Strateški prostorski akti države in občin (Strategija prostorskega razvoja Slovenije in strategija prostorskega razvoja občine) so usmerjevalni dokumenti z jasno določenimi cilji prostorskega razvoja, ki nimajo neposrednega vpliva na posameznika. Izvedbeni prostorski akti pa določajo normativne pogoje za rabo zemljišč in gradnjo objektov in so podlaga za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, zato neposredno zadevajo interese posameznika. (MOP, Uradna obvestila, 01.12.2002, URL)

Merila in pogoji za načrtovanje objektov določajo med drugim tudi faktor zazidanosti (FAZ), faktor izrabe (FIZ) in namembnost.

V diplomski nalogi smo analizirali omejitve prostorskega načrtovanja, ki bistveno vplivajo na uspešnost investiranja v nepremičnine v splošnem in na konkretnem primeru večstanovanjskih objektov na območju »Dolge njive« v Ankaranu. Izdelana je analiza občutljivosti rezultata, to je donosa investicije, pri različnih omejitvah prostorskega načrtovanja.

V diplomski nalogi smo obravnavali štiri primere.

V preglednici 18 je prikazana primerjava objekta tipa A in B, ki se razlikujeta le po tlorisni dimenziji. Objekt, ki je bil grajen s faktorjem zazidanosti 30 %, prinaša skoraj 9 % manjši dobiček kot objekt, grajen s faktorjem zazidanosti 40 %, kar konkretno znaša 1.164.244 EUR čistega dobička.

Primerjava med objekti tipa C in D, ki se glede omejitev razlikujejo v tem, da smo pri objektih tipa D predvideli, da lahko kupljenih pet parcel združimo, jih nato razparceliramo po želji in na njih gradimo objekte, ki dimenzijsko ustrezajo prvotno veljavni zakonodaji, nam pokaže, da nam objekti tipa D prinesejo več kot 30 % večji dobiček kot objekti tipa C.

Iz diplomke naloge je razvidno, da imajo omejitve iz prostorskih aktov pozitiven vpliv na kakovost izgradnje in bivalnega prostora, po drugi strani pa tudi v veliki meri vplivajo na dobičke pri investiranju.

Dobički so lahko odvisni tudi od značilnosti lokacije. Dejstvo je, da smo pri vseh štirih tipih objektov dobili zelo visoke dobičke, kar je bržkone posledica dejstva, da so grajene na elitnih lokacijah. Cena parcele na teh lokacijah je sicer za približno 200 EUR/m<sup>2</sup> višja kot na manj luksuznih koncih, vendar imajo zato bivalni prostori za vsaj 1000 EUR/m<sup>2</sup> višjo ceno kot identični objekti na neatraktivni lokaciji, cena gradnje pa se ne spremeni.

Visoki dobički so tudi posledica razmerja med povpraševanjem in ponudbo po nepremičninah, predvsem stanovanjih. Dejstvo je, da je glede na povpraševanje na obali razmeroma malo razpoložljivih novogradenj, kar se odraža na visoki ceni.

Izračunani dobiček lahko varira tudi zaradi nepredvidenih stroškov. Ocenili smo jih na 5 % od vrednosti stroškov za izgradnjo, vendar so nepredvideni stroški lahko nični, lahko pa tudi precej višji.

Menimo, da ima poleg prostorskih omejitev in lokacije velik vpliv na uspešnost investiranja tudi atraktivnost gradnje. Ravno zaradi tega se zdi pomembno, da investitor najame dobrega arhitekta, saj lahko dober in atraktiven načrt predvsem pri individualni gradnji bistveno zviša prodajno ceno in posledično dobiček.



## VIRI

Blaganje, D., 2008. Urejanje prostora in graditev objektov. Univerza v Ljubljani – Fakulteta za upravo.

MOK, 2008. Spletna stran Mestne občine Koper.  
www.koper.si, (25. maj 2008).

MOP, Uradna obvestila, 01.12.2002.  
www.sigov.si, (25. maj. 2008)

Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS), UL RS št. 76/2004

Spletna stran Olon.  
www.olon.si, (20 marec 2008).

Spletna stran www.najdi.si, (28. maj 2008).

Spletna stran www.nepremicnine.net, (25. maj 2008).

Šubic, K. M., 2000. Vrednotenje nepremičnin, učno gradivo, skripta, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Uredba o prostorskem redu Slovenije. UL RS, št.122/2004.

Zajc, K., 2001. Analiza ekonomske upravičenosti gradnje različnih vrst stanovanjskih hiš na obravnavanem zemljišču v občini Dol pri Ljubljani. Diplomaska naloga, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1).UL RS št. 110/2002 (8/2003 popr.).

**Opomba:** Priloge A, B in C so le v tiskani verziji.



## **ANKARAN, HRVATINI**

**VELIKOST:** 1.025 m<sup>2</sup>

**NAMEMBNOST:** zazidljiva

**POGLED NA MORJE:** ima

**CENA:** 240.000 eur

**CENA NA m<sup>2</sup>:** 234 eur

([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net))

## **ANKARAN, HRVATINSKI HRIBI**

**VELIKOST:** 257 m<sup>2</sup>

**NAMEMBNOST:** zazidljiva

**POGLED NA MORJE:** ima

**CENA:** 115.000 eur

**CENA NA m<sup>2</sup>:** 447 eur

([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net))

## **HRVATINI, FAJTI**

**VELIKOST:** 507 m<sup>2</sup>

**NAMEMBNOST:** zazidljiva

**POGLED NA MORJE:** ima

**CENA:** 165.000 eur

**CENA NA m<sup>2</sup>:** 325 eur

([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net))



## **IZOLA, ŠARED**

**VELIKOST:** 2.011 m<sup>2</sup>

**NAMEMBNOST:** zazidljiva

**POGLED NA MORJE:** ima

**CENA:** 650.000 eur

**CENA NA m<sup>2</sup>:** 323 eur

([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net))

## **HRVATINI**

**VELIKOST:** 522 m<sup>2</sup>

**NAMEMBNOT:** zazidljiva

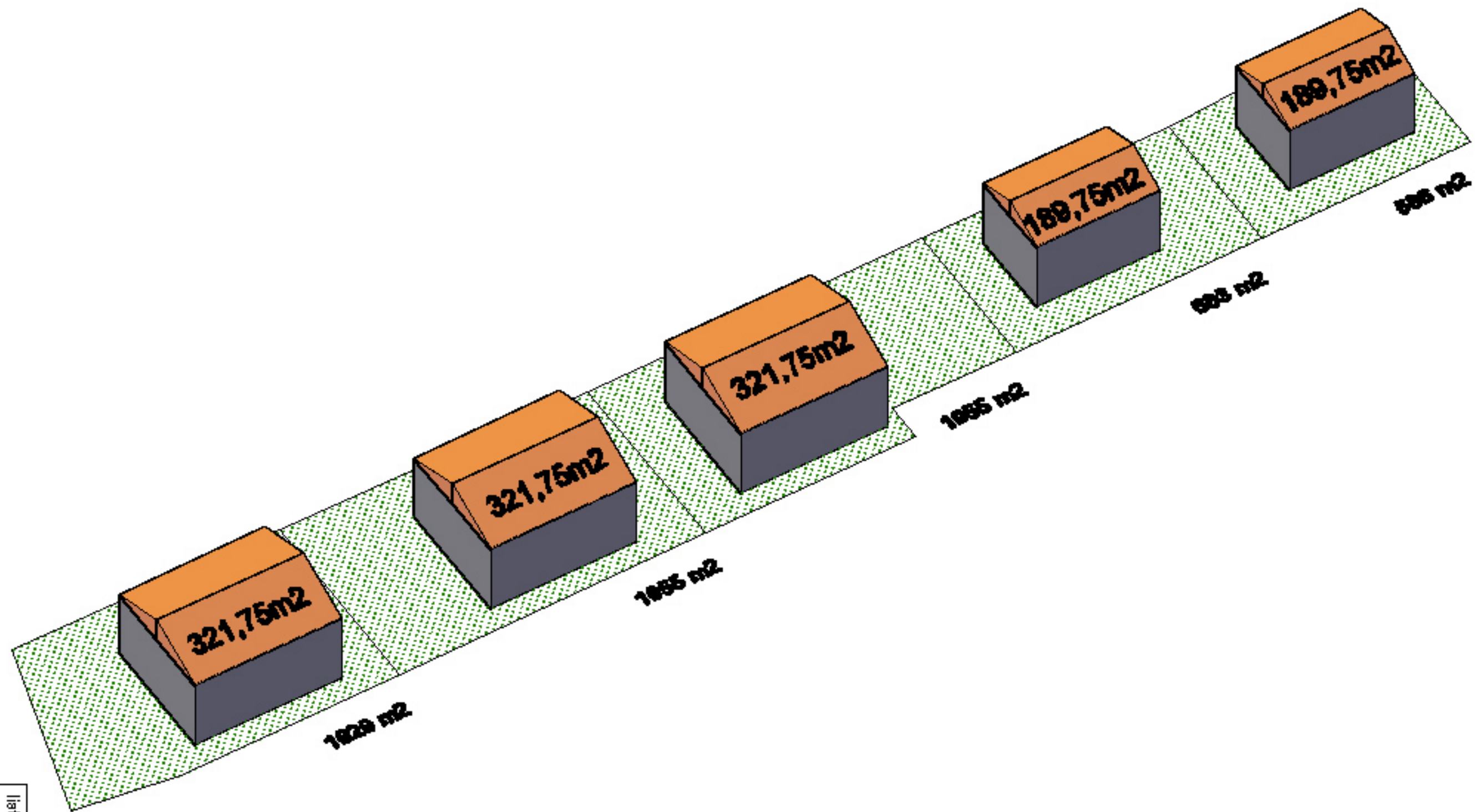
**POGLED NA MORJE:** ima

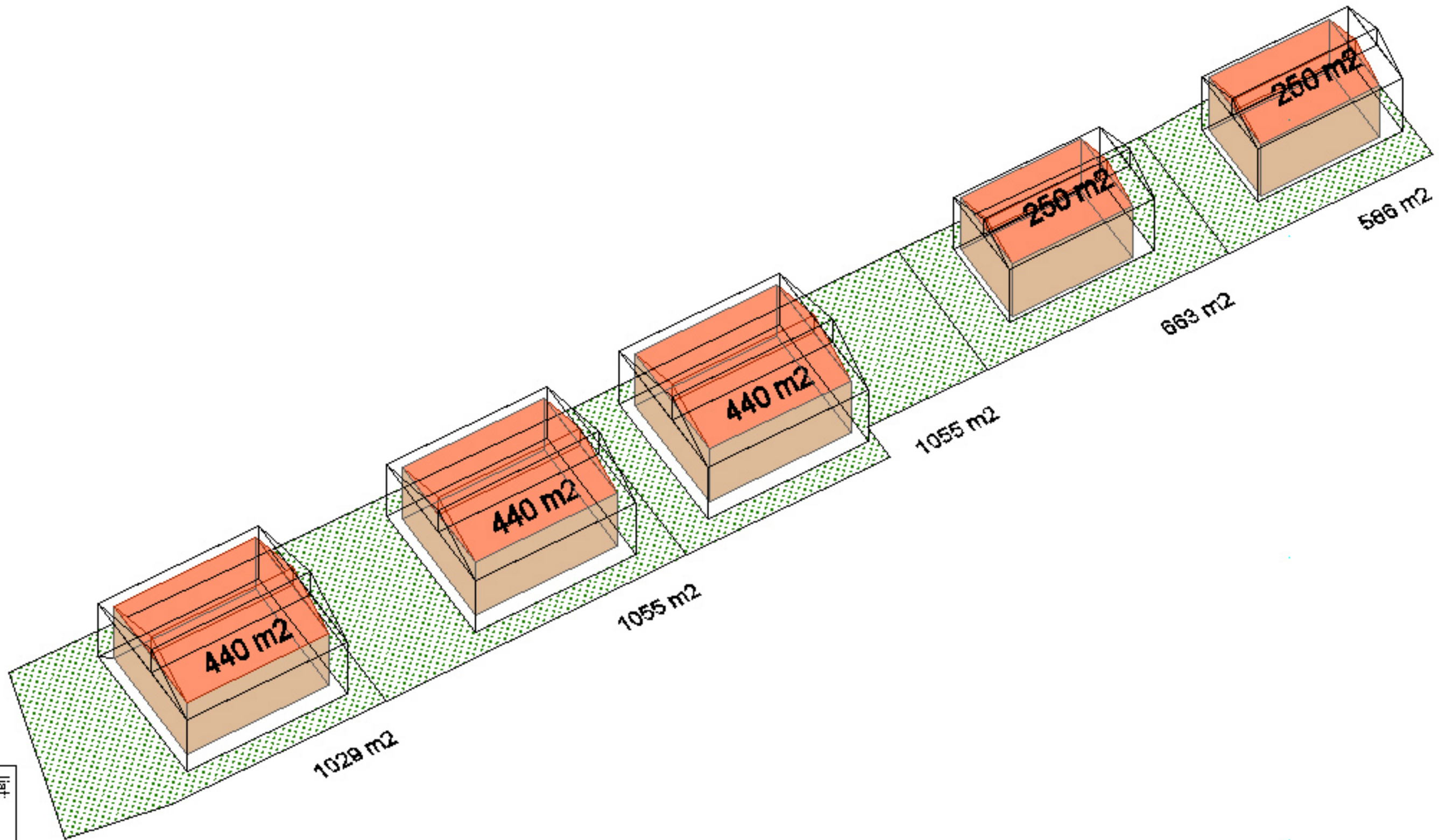
**CENA:** 155.000 eur

**CENA NA m<sup>2</sup>:** 297 eur

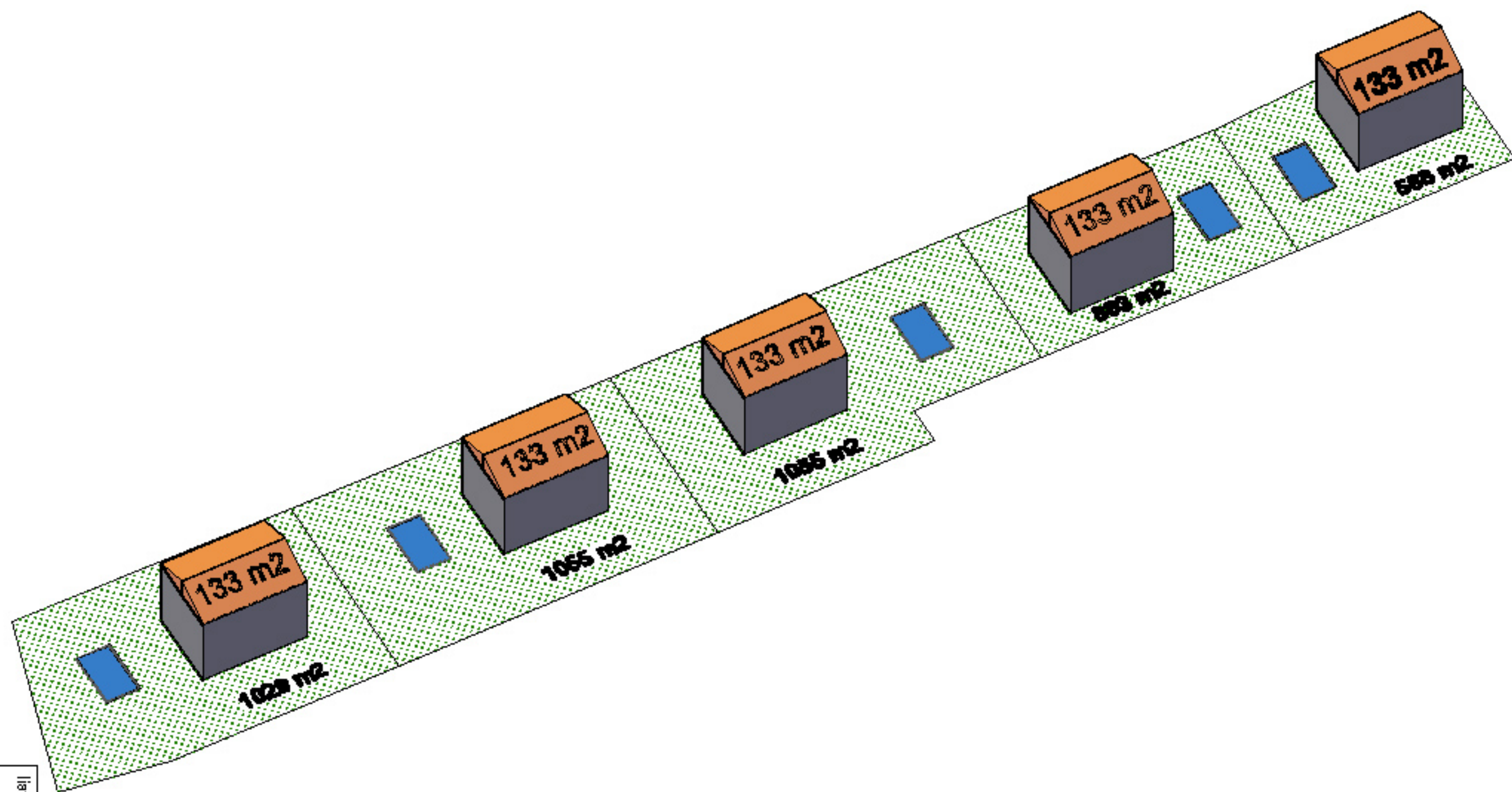
([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net))







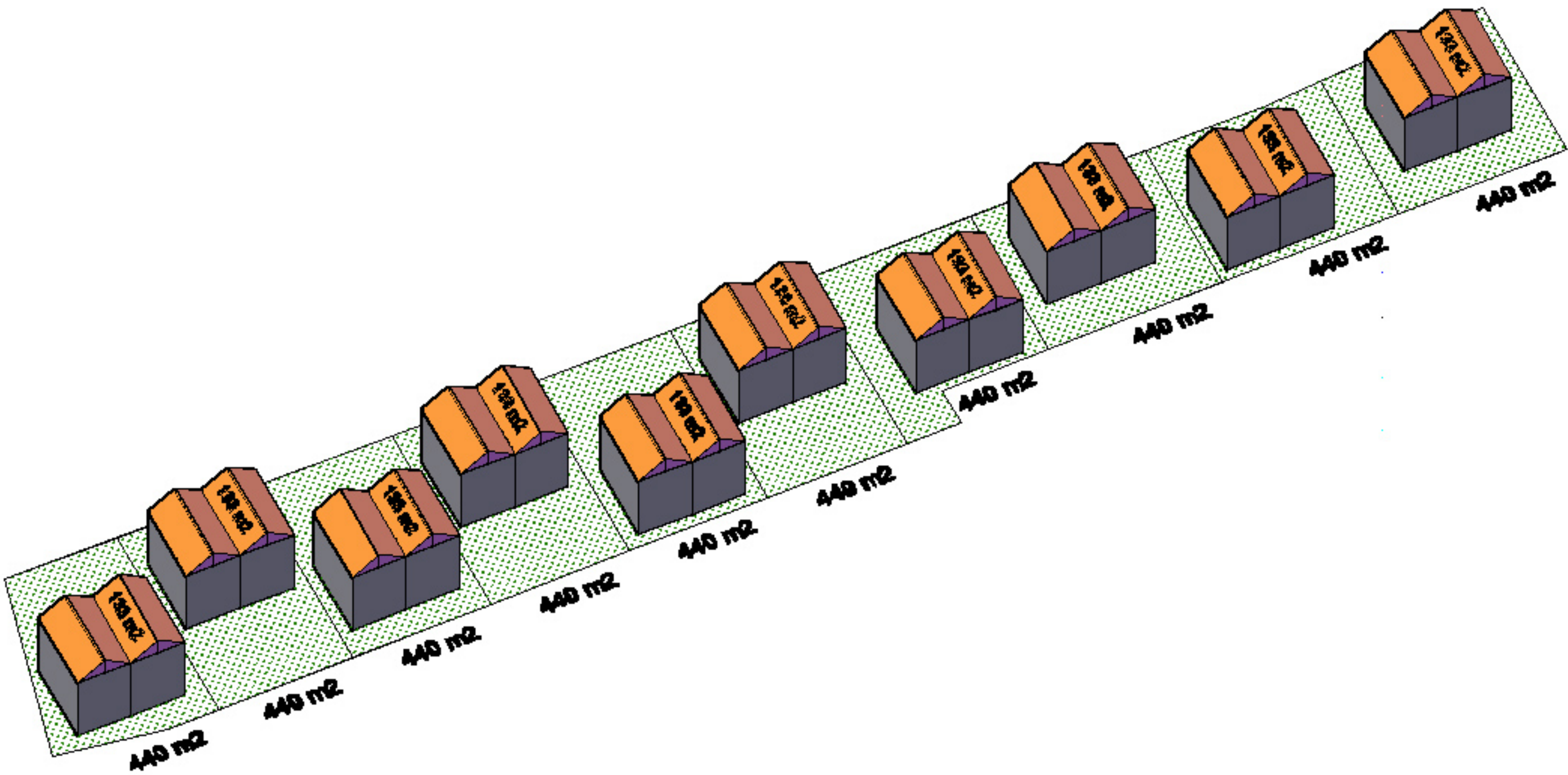




list

3.





list:

4.