

Naša št.:  
Datum: 26.05.2016

STATUS DOKUMENTA:  
**OSNUTEK/PREDLOG/DRUGO**

**Zadeva:** ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE TOC III

**1. Predlog besedila sklepa občinskega sveta:**

Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje TOC III se sprejme.

**2. Predlagatelj:**

dr. Peter Verlič, župan občine Grosuplje

**3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**

Henrik Premru, dipl.ekon., vodja Urada za komunalno infrastrukturo

**4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor oz. komisija občinskega sveta:**

Gradivo je bilo posredovano Odboru za prostor, komunalno infrastrukturo in ekologijo občinskega sveta občine Grosuplje.

**5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovniških rokov za obravnavo:**

/

**6. Ocena finančnih posledic sklepov:**

Z novelacijo programa opremljanja bo dana Občini možnost za odmero komunalnega prispevka ob morebitni spremembi namembnosti objektov v območju, oziroma ob gradnji še nezgrajenih objektov predvidenih z zazidalnim načrtom TOC III.

**7. Kratek povzetek gradiva:**

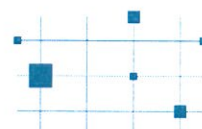
Odlok se sprejema zaradi spremembe Zakona o prostorskem načrtovanju in Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Predmet tega programa opremljanja je predvsem novelacija programa opremljanja iz januarja leta 2000, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana. V okviru novelacije se je izdelalo ovrednotenje komunalne opreme, ki je izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja TOC III. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo tistih delov infrastrukturnih omrežij, predvidenih z zazidalnim načrtom za območje TOC III, bodisi za sklenitev pogodbe o opremljanju zemljišč in za izgradnjo ter predajo v pogodbi določenih delov omrežij.

ŽUPAN  
dr. Peter Verlič



**PRILOGE:**

- Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje TOC III.



Slovenska mreža  
starosti prijaznih  
mest in občin

Občinski svet Občine Grosuplje je na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št.: 33/07, 108/09, 57/12, 109/12), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št.: 80/07), 5., 6., 7. in 8. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št.: 95/07) in 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 1/10) na svoji 11. seji, dne 08.06.2016 sprejel naslednji

## **ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE TOC III**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje TOC III (skrajšano: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba MATRIKA svetovanje d.o.o., Letališka 16, 1000 Ljubljana, številka projekta PO-005/2014-GRO.
- (2) Program opremljanja je sestavni del tega odloka in je vključno s prilogami na vpogled pri pristojni občinski službi.
- (3) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je zgrajena skladno z zazidalnim načrtom za Turistično - oskrbovalni center III, Grosuplje, katerega je izdelal TOPOS, Dolenjske Toplice.d.o.o., pod št. ZN-4/98 v septembru 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 23.marca 1999, odlok je bil objavljen v Ur.listu RS, št. 28/99.

### **II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA**

#### **2. člen**

- (1) Območje zazidalnega načrta TOC III je razvidno iz grafičnih prilog k programu opremljanja in je na vpogled v programu opremljanja.
- (2) Program opremljanja obravnava investicije v izgradnjo oziroma rekonstrukcijo naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:
- ceste in hodniki za pešce,
  - kanalizacija -meteorna in odpadna,
  - javna razsvetljava,
  - vodovod,
  - vročevod,
  - elektro omrežje,
  - telekomunikacijsko omrežje.

### III. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 3. člen

(1) Obračunsko območje za izvedbo predvidene komunalne opreme je eno samo in sovпада z ureditvenim območjem TOC III. Prikazano je v kartografskem delu programa opremljanja, na katerem se zagotavlja priključevanje objektov na posamezno vrsto komunalne opreme.

(2) Z zazidalnim načrtom predvidena komunalna oprema, je v celoti izvedena skladno z zahtevami upravljavcev komunalne opreme in drugih nosilcev urejanja prostora, izvedene so tudi investicije v izgradnjo priključkov na obstoječo komunalno opremo.

#### 4. člen

(1) Z zazidalnim načrtom so določene naslednje vrednosti površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, kateri se priključijo na komunalno opremo na obračunskem območju:

$$\Sigma A (j) = 43.611,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 19.034,90 \text{ m}^2$$

Pri tem pomeni:

$\Sigma A (j)$  - vsoto površin vseh parcel za gradnjo na obračunskem območju.

$\Sigma T (j)$  - vsoto neto tlorisnih površin objektov na obračunskem območju opremljanja, izračunanih po standardu SIST ISO 9836

#### 5. člen

Skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme so na vpogled v programu opremljanja.

#### 6. člen

Stroški opremljanja kvadratnega metra stavbnega zemljišča in neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na obračunskem območju so:

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Cp	Ct
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	10,63	24,35
	Izgradnja pločnika	1,85	4,24
	Hortikultura ureditev	1,71	3,92
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	7,44	17,04
	Izgradnje javne razsvetljave	1,21	2,77
	Izgradnje vodovodnega omrežja	4,36	9,99
	Izgradnja vročevodnega omrežja	11,19	25,63
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	0,53	1,21
	Ostali stroški	0,53	1,21
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe	0,19	0,44
	Stroški izgradnje primarnih komunalnih naprav	5,97	13,67
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	7,64	17,50
		<b>53,23</b>	<b>121,96</b>

## IV. NAČIN ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 7. člen

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

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} * C_{p_{ij}} * D_p) + (K_{\text{dejavnost}} * A_{\text{tlorisna}} * C_{t_{ij}} * D_t)$$

(2) Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{ij}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$D_p$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta
$D_t$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
$i$	posamezna vrsta komunalne opreme
$j$	posamezno obračunsko območje

(1) Celotni komunalni prispevek  $KP$ , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka  $KP_{ij}$ , ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na obračunskem območju.

(2) Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti ( $K_{\text{dejavnost}}$ ) za vse vrste objektov na obračunskem območju enak in znaša **1,0**.

(3) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $D_{pi}$  in  $D_{ti}$ ) je enolično določeno za celotno obračunsko območje. Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $D_{pi}$  in  $D_{ti}$ )  **$D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$** .

### 8. člen

(1) Komunalni prispevek, izračunan v skladu z določili tega odloka, se zniža za 10% in se v višini 90% od celotnega komunalnega prispevka odmeri zavezancu.

(2) Oproščena sredstva iz prvega odstavka tega člena mora Občina v enaki višini nadomesti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

## V. ODLOČBA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 9. člen

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

(2) Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(3) Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo odmeri pristojni upravni organ občinske uprave v skladu z 7. členom tega odloka.

(4) Zavezancu, ki je predpisane obveznosti za obstoječo komunalno opremo že izpolnil, se odmerijo le stroški izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se izda odmerna odločba po uradni dolžnosti.

(5) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je dolžan poravnati odmerjeni komunalni prispevek v roku 30 dni od prejema odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

#### **10. člen**

(1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v obračunskem območju z določeno komunalno opremo Cp (ij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo Ct (ij), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela - ostala nizka gradnja".

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum 31.12.2015.

### **VI. POGODBA O OPREMLJANJU**

#### **11. člen**

(1) Investitor načrtovane prostorske ureditve in občina se s pogodbo o opremljanju lahko dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za stavbno zemljišče, na katerem namerava graditi. V tem primeru je investitor dolžan vse faze investicije v komunalno opremo izvajati skladno s pogodbo o opremljanju, občina pa ima dolžnost zagotoviti nadzor nad gradnjo.

(2) Skladno z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju podrobneje določijo roki izvedbe in druge obveznosti glede komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo in je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

(3) Pogodba o opremljanju mora vključevati tudi del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati iz naslova obstoječe komunalne opreme oziroma tiste, ki je v območju že zgrajena.

(4) Občina in investitor oziroma lastnik stavbnih zemljišč, ki so skladno z Odlokom o zazidalnem načrtu in drugimi predpisi namenjena splošni rabi, bosta po parcelaciji, ki bo opravljena v skladu z načrtom parcel, sklenila neposredno pogodbo o neodplačnem prenosu zemljišč v last in upravljanje občini. Obveznost investitorja se nanaša tudi na ureditev pravno premoženjskih zadev v zvezi z omejitvijo lastninske pravice na zemljiščih, po katerih potekajo komunalni vodi in naprave.

### **VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **12. člen**

Odmera komunalnega prispevka se v nedokončanih postopkih, v katerih do začetka veljave tega odloka še niso bile izdane odločbe o odmeri komunalnega prispevka, dokonča po dosedanjih predpisih.

#### **13. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Sklep programa opremljanja stavbnih zemljišč za turistično oskrbovalni center – TOC III (Uradni list RS, št. 106/1999) in s tem preneha veljava Programu opremljanja stavbnih zemljišč za turistično oskrbovalni center – TOC III, ki gaje izdelala Parcela d.o.o., Ljubljana, v novembru 1999.

#### **14. člen**

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

Številka: \_\_\_\_\_  
Datum: 8.6.2016

**OBČINSKI SVET**  
**ŽUPAN**  
Dr. Peter Verlič

## **OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE TOC III**

*Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje TOC III, je pripravljen na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS 33-1761/2007, RS 70-3026/2008, RS 108-4890/2009, RS 80-4305/2010, RS 43-2042/2011, RS 57-2413/2012, RS 57-2414/2012, RS 109-4323/2012, RS 35-1322/2013), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS 80-4136/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS 95-4748/2007), ter 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 1/2010).*

### **1. UVOD**

Odlok obravnava program opremljanja zemljišč za gradnjo komunalne opreme na območju, ki se ureja. S programom opremljanja je določena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je zgrajena oziroma jo je potrebno zgraditi in rekonstruirati skladno z zazidalnim načrtom za Turistično - oskrbovalni center III, Grosuplje, katerega je izdelal TOPOS, Dolenjske Toplice.d.o.o., pod št. ZN-4/98 v septembru 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 23.marca 1999, odlok je bil objavljen v Ur.listu RS, št. 28/99, opredeljeni so roki za gradnjo komunalne opreme in določene podlage za odmero komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo.

#### **Namen izdelave programa opremljanja:**

Predmet tega programa opremljanja je predvsem novelacija programa opremljanja iz januarja leta 2000, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana. V okviru novelacije se je izdelalo ovrednotenje komunalne opreme, ki je izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja TOC III. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo tistih delov infrastrukturnih omrežij, predvidenih z zazidalnim načrtom za območje TOC III, bodisi za sklenitev pogodbe o opremljanju zemljišč in za izgradnjo ter predajo v pogodbi določenih delov omrežij.

S tem programom opremljanja je ovrednotena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je izgrajena v območju. Območje, katero je na novo komunalno opremljeno, obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih je izvedena gradnja trajnih objektov, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajočih objektov, ki jih zahteva izgradnja ureditev predvidenih v zazidalnem načrtu za območje TOC III.

Odlok o programu opremljanja zemljišč oz. program opremljanja zemljišč za gradnjo vsebuje:

1. povzetek programa opremljanja,
2. podlage za odmero komunalnega prispevka,
3. grafične priloge.

Kot sestavni del tega elaborata se uporabljajo načrti iz zazidalnega načrta za območje TOC III (v prilogi):

- Priloga 1: Zazidalna situacija,
- Priloga 2: Zbirnik infrastrukturnega omrežja,
- Priloga 3: Pregledna karta vir PISO.

## Obstoječa in predvidena komunalna oprema

Program opremljanja obravnava investicije v izgradnjo naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- ceste in hodniki za pešce,
- kanalizacija -meteorna in odpadna,
- javna razsvetljava,
- vodovod,
- plinovod,
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

### 3. Prikaz investicij v gradnjo nove komunalne opreme

Investicije v izvedbo priključkov na obstoječe in izgradnjo nove komunalne opreme so izvedene skladno z zahtevami upravljalcev komunalne opreme in drugih nosilcev urejanja prostora.

Z zazidalnim načrtom so določene naslednje vrednosti površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, kateri se priključijo na komunalno opremo na obračunskem območju:

$$\Sigma A (j) = 43.611,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 19.034,90 \text{ m}^2$$

Pri tem pomeni:

$\Sigma A (j)$  - vsoto površin vseh parcel za gradnjo na obračunskem območju

$\Sigma T (j)$  - vsoto neto tlorisnih površin objektov na obračunskem območju opremljanja, izračunanih po standardu SIST ISO 9836

**Skupni stroški** opremljanja zemljišč, ki obsegajo vse stroške, povezane s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme iz 5. člena odloka, znašajo **2.851.733 EUR**. Stroški so opredeljeni, kot sledi iz tabele 3, 4 in 5, ki je sestavni del *Programa opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje TOC III*.

**Obračunski stroški** so podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju in so enaki skupnim stroškom.

### Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju, je prikazan v 6.členu *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje TOC III*.

## 4. Izračun in višina komunalnega prispevka

V odloku so določena podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka na območju, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje TOC III, katerega plačujejo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka. Stroški opremljanja zemljišč s komunalno opremo se določajo na podlagi tega odloka.

V skladu z določili *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* (Uradni list RS, št. 95/2007) se komunalni prispevek  $KP_{ij}$  za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} * C_{p_{ij}} * D_p) + (K_{\text{dejavnost}} * A_{\text{tlorisna}} * C_{t_{ij}} * D_t)$$



Pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{ij}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{parcela}$	površina parcele
$Cp_{ij}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$Dp$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$Ct_{ij}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{tlorisna}$	neto tlorisna površina objekta
$Dt$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{dejavnost}$	faktor dejavnosti
$i$	posamezna vrsta komunalne opreme
$j$	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek  $KP$ , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka  $KP_{ij}$ , ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na obračunskem območju.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti ( $K_{dejavnost}$ ) za vse vrste objektov na obračunskem območju enak in znaša **1,0**.

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $Dp$  in  $Dt$ ) je enolično določeno za celotno obračunsko območje. Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $Dp$  in  $Dt$ )  **$Dp : Dt = 0,5 : 0,5$** .

## 5. Primerjava metodologije izračuna odmere komunalnega prispevka

- izračun komunalnega prispevka po sedaj veljavnem odloku:

$$KP_{\text{po starem}} = A_{\text{parcela}} * Cp$$

$A_p$  površina parcele

$C_p$  obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  parcele na obračunskem območju

- izračun komunalnega prispevka po predlogu odloka:

$$KP = (A_{\text{parcela}} * Cp * Dp) + (K_{\text{dejavnost}} * A_{\text{tlorisna}} * Ct * Dt)$$

$KP$  znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

$A_{\text{parcela}}$  površina parcele

$C_p$  obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

$D_p$  delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$C_t$  obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

$A_{\text{tlorisna}}$  neto tlorisna površina objekta

$D_t$  delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$  faktor dejavnosti

## **6. Ocena finančnih in drugih posledic sprejetja odloka**

Z novelacijo programa opremljanja bo dana Občini možnost za odmero komunalnega prispevka ob morebitni spremembi namembnosti objektov v območju, oziroma ob gradnji še nezgrajenih objektov predvidenih z zazidalnim načrtom TOC III.

Obstaja možnost, da bo potencialni investitor na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 76. člena ZPNačrt, del komunalne opreme zgradil oziroma rekonstruiral sam. Pri tem se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. Investitor je v skladu z določili navedenega zakona dolžan zgrajeno komunalno opremo brezplačno predati občini, ob tem pa plačati še komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.<sup>1</sup>

## **7. Ostalo**

Zaradi potreb po čimprejšnjem izvajanju odloka predlagamo Občinskemu svetu Občine Grosuplje, da sprejme odlok po skrajšanem postopku.

---

<sup>1</sup> Ker je načrtovana sekundarna komunalna oprema v območju pretežno že zgrajena, primarna pa v celoti, bo investitor večji del stroška poravnal v obliki plačila komunalnega prispevka.



ZAZIDALNI NAČRT  
 TURISTIČNO - OŠKROVALNI CENTER  
 PRI MOTELU GROŠUPJE - TOC III

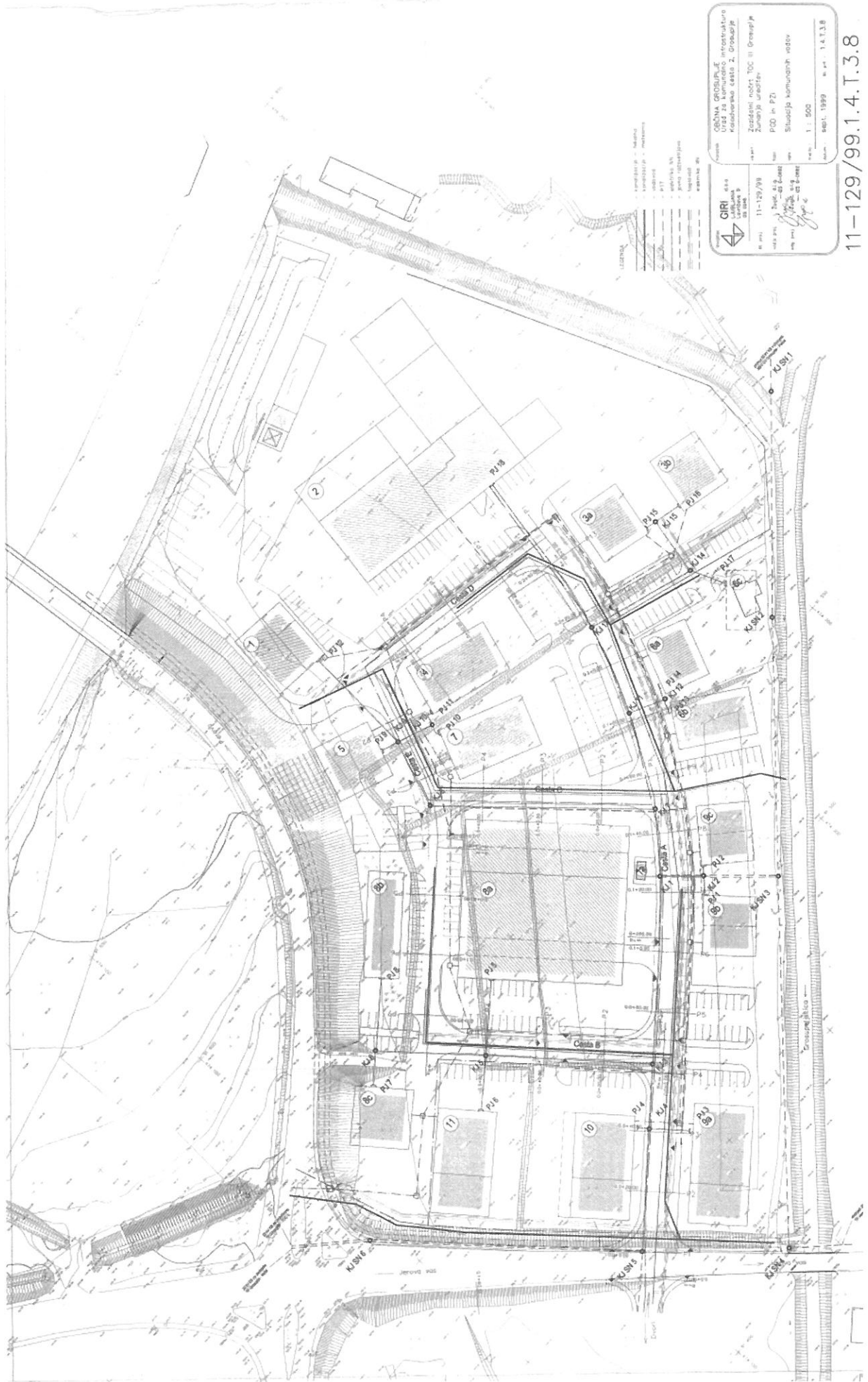
MESTNOST		PROJEKCIJSKI LIST	
1:10000	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500

ZBIRNA STUACIJA INFRASTRUKTURNIH  
 VODOV IN NAPRAV  
 M 1:500

**topos**

IZDAVAJELNIK		PROJEKCIJSKI LIST	
1:10000	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500
1:500	1:500	1:500	1:500

Slika 1: Zazidalni načrt za območje TOC III



Slika 2: Zazidalni načrt za območje TOC III – zbirni načrt komunalnih vodov

11-129/99.1.4.T.3.8

*Naslov naloge:* **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ  
ZA UREDITVENO OBMOČJE TOC III**

*Naročnik:* Občina Grosuplje  
Taborska cesta 2, Grosuplje

*Odgovorna oseba naročnika:*  
Dr. Peter Verlič - župan

*Predstavnik naročnika:* Henrik Premru, dipl.ekon.,  
vodja Urada za komunalno infrastrukturo

*Št. pogodbe:* 3506-3/2006 (n-13/41)

*Izvajalec:* MATRIKA svetovanje, prostorske storitve, d.o.o.  
Letališka cesta 16  
1000 Ljubljana

*Predstavnik izvajalca:* Andrej Novak, inž.met., abs.ekon.

*Št. projekta izvajalca:* PO-005/2014-GRO

*Odgovoren nosilec naloge:*  
Andrej Novak, inž.met., abs.ekon.

*Sodelavci pri izdelavi naloge:*  
Mitja Zupančič, abs.grad.  
Gorazd Bale, univ.dipl.inž.geod.

*Direktor:* Andrej Novak, inž.met., abs.ekon.

*Datum izdelave:* maj 2016

**VSEBINA**

1. UVOD.....	4
2 SPLOŠNI DEL.....	5
2.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja.....	5
2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA.....	6
2.2.1 Meja območja urejanja.....	7
2.2.2 Oblikovanje in zasnova zazidalnega območja.....	7
2.2.3 Pogoji zunanje ureditve.....	7
2.2.4 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.....	7
2. TEHNIČNI DEL.....	9
2.3 SPLOŠNO.....	9
2.4 KOMUNALNA OPREMA.....	9
2.4.1 Cestno omrežje.....	9
2.4.2 Parkirne površine.....	11
2.4.3 Zelene površine.....	11
2.4.4 Kanalizacija.....	11
2.4.5 Javna razsvetljava.....	11
2.4.6 Vodovod.....	12
2.4.7 Elektro omrežje.....	12
2.4.8 Vročevodno omrežje.....	13
2.4.9 Telefonsko omrežje in zveze.....	13
2.4.10 Količinski podatki.....	13
2.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA.....	15
2.5.1 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ.....	15
2.5.2 POVRŠINE KI SE OPREMLJAJO.....	15
3 FINANČNI DEL.....	17
3.1 SKUPNI STROŠKI.....	20
3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI.....	23
3.3 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE.....	24
3.3.1 PODLAGE ZA RAZDELITEV NA ENOTO MERE.....	24
3.3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI PRERAČUNANI NA ENOTO MERE.....	26
3.4 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	27
3.4.1 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	27
3.5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	28
3.5.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA.....	29
3.5.2 PODROBNEJŠA MERILA.....	29
6 ZAKLJUČKI Z NAVODILI ZA NADALJNJE DELO.....	31
7 VIRI.....	32

**PRILOGE**

- Priloga A: Odlok
- Priloga B: Digitalne priloge
- Priloga C: Grafične priloge

**SEZNAM PREGLEDNIC**

<i>Tabela 1: Specifikacija količin za izgradnjo navedenih komunalnih naprav.....</i>	14
<i>Tabela 2: Seznam površin zemljišč po namembnosti.....</i>	16
<i>Tabela 3: Skupni stroški izgradnje objektov in naprav.....</i>	22
<i>Tabela 4: Skupni ostali stroški opremljanja.....</i>	22
<i>Tabela 5: Obračunski stroški.....</i>	23
<i>Tabela 6: pregled površin parcel po enotah opremljanja.....</i>	25

<i>Tabela 7: neto tlorisne površine obstoječih in predvidenih objektov.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 8: Obračunski stroški na enoto mere - Cp in Ct .....</i>	<i>26</i>

## 1. UVOD

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, katerega občina sprejme za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: s komunalno opremo).

S programom opremljanja se določijo tudi podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, opredeli se roke in način opremljanja stavbnih zemljišč.

Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja Turistično - oskrbovalni center III, Grosuplje (skrajšano TOC III) obsega:

- splošni del,
- tehnični del,
- finančni del.

V splošnem delu programa so prikazani osnovni podatki o programu in območjih opremljanja, podatki in osnove na podlagi katerih je izdelan program opremljanja ter zakonske podlage za njegovo izdelavo.

Tehnični del programa opremljanja določa posamezne vrste objektov, naprav in njihovih omrežij, ki sestavljajo prometno in komunalno infrastrukturo, njihova priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanje stavb na komunalno opremo. Prikazani so tudi količinski podatki infrastrukture.

Iz finančnega dela programa so razvidni stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za obravnavano območje. Prikazan je tudi način zaračunavanja komunalnega prispevka zavezancem glede na površinsko enoto stavbnega zemljišča in na neto tlorisno površinsko enoto objekta.

Program opremljanja stavbnih zemljišč je pripravljen za območje zazidalnega načrta za Turistično - oskrbovalni center III, Grosuplje, katerega je izdelal TOPOS, Dolenjske Toplice.d.o.o., pod št. ZN-4/98 v septembru 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 23.marca 1999, odlok je bil objavljen v Ur.listu RS, št. 28/99.

Nosilec projekta programa opremljanja za območje TOC III je Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje.



## 2 SPLOŠNI DEL

### 2.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavlja Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je pričel veljati 28.04.2007.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Komunalno opremo lahko delimo na magistralni in primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, in sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika. V skladu z standardno klasifikacijo objektov CC-SI, se vsa omrežja delijo na prenosno in distribucijsko, pri čemer prenosno omrežje zajema magistralni del, distribucijsko omrežje pa zajema tako primarni kot sekundarni del določen v skladu s prej omenjenim navodilom. V programu opremljanja je uporabljena podrobnejša delitev na primarno in sekundarno komunalno opremo.

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/2007; v nadaljevanju: uredba),
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/2007; v nadaljevanju: pravilnik).

Oba predpisa sta bila sprejeta na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

V skladu z metodologijo priprave programa opremljanja so v tem dokumentu predstavljena:

- obračunska območja,
- izračunani skupni in obračunski stroški,
- preračunani obračunski stroški na neto tlorisno površino objektov in površino stavbnih zemljišč in
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme so opredeljena, ko je iz besedila odloka razvidna njihova enolična identifikacija v grafičnem izrisu teh območij. Grafični izris območij je sestavni del programa opremljanja. V grafičnem

delu programa opremljanja je izrisana tudi vsa v skupnih in obračunskih stroških upoštevana obstoječa in načrtovana komunalna oprema.

Program opremljanja se sprejme z odlokom in sicer v delu, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, ki so: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objektov, olajšave in oprostitve za določene kategorije objektov ter možnost obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

Dokument zajema obračunske stroške za obstoječo in predvideno komunalno opremo za območje ureditvenega načrta »TOC III«. Obračunski stroški za primarni del infrastrukture se povzamejo po »osnovnem programu opremljanja« to je po programu opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na območju občine Grosuplje.

Poročilu so priložene naslednje priloge:

- Priloga A: Odlok
- Priloga B: Digitalne priloge
- Priloga C: Grafične priloge

## 2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Območje zazidalnega načrta Turistično - oskrbovalni center TOC III je s planskimi dokumenti občine Grosuplje vključeno v plansko celoto I/2 z naslednjim programom:

- dopolnitev programa počivališča ob avtocesti ( parkirišča, rekreacijske površine, manjši avtokamp, bencinska črpalka),
- avtomobilski servis,
- centralne in oskrbne dejavnosti ( trgovine za občasne nakupe in nakupe zanimive za turiste, servisi regionalnega pomena, kombinacija proizvodne obrti in prodaje, poslovni prostori itd.).

Pri izdelavi Zazidalnega načrta za TOC III so bila upoštevana naslednja izhodišča:

- ureditev osnovnega prometnega in infrastrukturnega omrežja,
- ureditev površin za rekreacijo zahodno in južno od Motela,
- ureditev površin za ostale dejavnosti v pasu ob avtocesti,
- zagotovitev zaščite delovnih in bivalnih prostorov pred vplivi hrupa in onesnaževanja od AC,
- določitev faznosti izgradnje posameznih območij opremljanja.

Sklad stavbnih zemljišč je v skladu s srednjeročnim programom Občine Grosuplje za obdobje 1986-1990 naročil izdelavo prostorskega izvedbenega akta. Osnova za izdelavo PIA je bila tudi projektna naloga, ki jo je posredoval Sklad stavbnih zemljišč.

Za izdelavo zazidalnega načrta so bile pripravljene Posebne strokovne podlage, ki jih je pod številko 573/89 izdelal Razvojni Center Celje v letu 1989. V obdobju od leta 1989 do 1998 je Občina Grosuplje pridobila investitorje z določenimi programi in zahtevami, ki so bile osnova za osnutek zazidalnega načrta. Programska izhodišča investitorjev so bila osnova za pripravo zazidalnega načrta.

### 2.2.1 Meja območja urejanja

Območje, ki se ureja s tem zazidalnim načrtom na severu omejuje avtocesta Ljubljana- Novo mesto, na vzhodu potok Grosupeljščica, na jugu cesta ob potoku Grosupeljščica in na zahodu cesta proti Polici. Velikost območja po zazidalnem načrtu TOC III meri cca 5,0 ha in se nahaja v katasterski občini Grosuplje. V naravi so zemljišča v rahlem nagibu na jugovzhod. Po območju potekajo odvodni jarki meteornih voda s cestišča in zalednih voda, ki se zlivajo v potok Grosupeljščica.

Na obravnavanem območju so z ureditvenim načrtom predvidene naslednje namembnosti izrabe prostora z razvojem terciarnih dejavnosti in sicer:

- prodaja avtomobilov s servisi,
- gostinstvo,
- trgovina skladiščne,
- dejavnosti servisiranjetovornih vozil,
- izobraževanju nevtralizaciji nevarnih snovi.

### 2.2.2 Oblikovanje in zasnova zazidalnega območja

Upoštevajoč linijo Ceste proti Polici in potoka Grosupeljščica se v obcestnem nizu in še v dveh vzporednih nizih navezujejo načeloma vzdolžno postavljeni objekti. Vzdolž cest proti Polici in Ob Grosupeljščici se oblikuje mestna poteza s kolesarsko stezo, enorednim drevoredom in peš potjo. Na zahodnem vogalu ( v križišču obeh cest) se oblikuje manjši trg.

Prostor je potrebno urediti kot poslovno cono s poenotenim javnim in pol-javnim programom in z enostavno zazidavo in parkovno ureditvijo, ter potrebnim številom parkirnih mest.

Objekti so tipske izvedbe širine 16-20 m in dolžine 20-40 m, z ravnimi strehami.

### 2.2.3 Pogoji zunanje ureditve

Manipulativne površine se asfaltirajo, parkirišča pa tlakujejo. Zelenice so zatravene, grmičevje je ob robu parkirišč. Vse stične površine s potokom se ozelenijo. Parkirne površine se za vsako dejavnost posebej zagotavljajo na funkcioanalnih zemljiščih objektov, razen za skupne parkirne površine ob glavni cesti v območju.

### 2.2.4 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča je izdelana na podlagi dejanskih stroškov izdelave programa opremljanja, dejanskih stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno opremo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in dejanskih stroškov izdelave zazidalnega načrta, stroškov izdelave geodetskega posnetka in stroškov izdelave parcelacije.

Upoštevani so odkupi zemljišč potrebnih za ceste (javna infrastruktura ), za katera je morala Občina Grosuplje plačati odškodnino za zemljišče in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče ( Zakon o kmetijskih zemljiščih Ur. list RS, št. 59/96).

Ocena stroškov same izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij in ureditev površin, ki sestavljajo komunalno opremo je izdelana na podlagi predračunov iz projektne dokumentacije za posamezne komunalne naprave ( PGD in PZI ), z upoštevanjem stroškov tehničnega svetovanja in gradbenega inženiringa.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izračunani na nivo cen oktober 1999 in december 2015. Že nastali stroški, ki so evidentirani v Uradu za komunalno infrastrukturo Občine Grosuplje se do tega datuma revalorizirajo z indeksi podražitev po vrstah gradbenih del (ostala nizka gradnja), katere izdaja Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije.

Razdelitev stroškov opremljanja stavbnega zemljišča je izdelana v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/2007; v nadaljevanju: uredba) in vskladu z določili Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/2007; v nadaljevanju: pravilnik) na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

V skladu z navedenimi navodili so stroški izgradnje objektov, naprav in površin, ki sestavljajo komunalno opremo preračunani na m<sup>2</sup> neto stavbnih parcel in na m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin objektov na območju opremljanja.

## 2. TEHNIČNI DEL

### 2.3 SPLOŠNO

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec ali zavezanka plača občini. Komunalna oprema je:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po prepisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Do izdaje novega navodila, po Uredbi o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo, se za razdelitev na primarno in sekundarno komunalno opremo uporablja Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS št. 27/1985).

Komunalno opremo lahko delimo na magistralni in primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, in sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika. V skladu z standardno klasifikacijo objektov CC-SI, se vsa omrežja delijo na prenosno in distribucijsko, pri čemer prenosno omrežje zajema magistralni del, distribucijsko omrežje pa zajema tako primarni kot sekundarni del določen v skladu s prej omenjenim navodilom. V programu opremljanja je uporabljena podrobnejša delitev na primarno in sekundarno komunalno opremo.

### 2.4 KOMUNALNA OPREMA

Območje urejanja po zazidalnem načrtu TOC III je komunalno opremljeno z naslednjimi komunalnimi objekti in napravami:

- ceste, pločniki, kolesarske steze, zunanje parkirišče;
- drevoredi in zelenice;
- javna razsvetljava;
- kanalizacija za odvod meteorne in odpadne vode (ločen sistem);
- vodovodno omrežje, hidrantno omrežje;
- vročevodno omrežje;
- elektro energetska omrežje ( trafo postaja, odstranitev zračnega voda EVNN, in kabliranje obstoječega zračnega voda EVNN );
- telekomunikacijsko omrežje in zveze.

#### 2.4.1 Cestno omrežje

Območje urejanja se priključuje na lokalno cesto preko novega križišča. Sistem notranjih cest je postavljen za dvosmerno odvijanje prometa z izvozom preko križišča z lokalno cesto.

Napajanje parkirišč znotraj območja urejanja je urejeno s posameznimi uvozi. Hodnik za pešce in kolesarska steza sta izvedena ob lokalni cesti. Hodnik za pešce je tudi ob notranji cesti.

Kolesarski promet znotraj soseske se odvija po cesti.

## SPLOŠNO

Javne površine predstavljajo ceste A,B,C,D in cesta E, parkirne površine ob cesti A in hodniki za pešce ob omenjenih prometnicah.

Cesta A predstavlja glavno napajalno cesto, ki poteka od priključka na Cesto ob Grosupeljščici do ceste D. Cesta je širine 6,5 m na desni strani poteka 0,50 m asfaltna mulda, ob levi strani ceste poteka hodnik za pešce širine 1,60 m.

Cesta B je dvosmerna dovozna cesta do internih površin na jugozahodnem delu zazidalnega območja, širina ceste je 6,50 m, širina obojestranskih hodnikov za pešce je 1,60 m.

Cesta C predstavlja sekundarno napajalno cesto, ki skupaj s cestama D in E ter delom ceste A predstavlja zaključen krog. Širina ceste je 6,50 m.

Cesta D poteka na zaključnem delu zazidalnega območja v smeri vzhod -zahod. Po desni strani vozišča poteka hodnik za pešce širine 1,6 m, širina vozišča znaša 6,50 m.

Cesta E poteka vzporedno s cesto A in predstavlja povezavo med cestama C in D, na obeh straneh pa se nadaljuje v smeri internih prometnih površin, širina ceste znaša 6,50 m.

### 1. Normalni profil

Vse javne ceste so dvosmerne, širina vozišča znaša 2x 3,00 m z obojestranskim robnim pasom 0,25 m. Ob notranjih javnih cestah je izgrajen enostranski hodnik za pešce, širine 1,60 m.

Ob cesti A so na desni strani vzdolžna parkirna mesta širine 2,00 m, ki so od vozišča ločena z asfaltno muldo širine 0,50 m.

Vse vozne poti so obrobljene z betonskimi robniki 15/25, hodniki za pešce so zaključeni z grednimi robniki 8/20 cm.

Prečni nagib vozni površin znaša 2,5 %, prečni nagib hodnikov je 2,0% proti vozišču,

2. Dimenzioniranje voziščne konstrukcije -sestava voziščne konstrukcije je sledeča:

- 3cm AB8,
- 6 cm bitudrobir BD32,
- 30 cm tamponski material,
- 50 cm kamniti nasipni material,
- filc folija.

### 3. Odvodnavanje

Za potrebe odvodnavanja meteorne vode so izvedeni vtočni jaški pod robnikom, oziroma z LTŽ rešetko, ki se preko vezne kanalizacije PVC povezujejo z meteorno kanalizacijo.

V izdelanem projektu zunanje ureditve PGD št. 11-129/99, ki gaje izdelal GIRI, d.o.o. nista obdelana hodnik za pešce in kolesarska steza ob cesti v Perovo in trg ob obstoječem križišču cest v Perovo in ceste v Jerovo vas.

#### 2.4.2 Parkirne površine

V obravnavanem območju se za vsako dejavnost posebej zagotovljena parkirna mesta na funkcionalnih zemljiščih objektov, razen skupne parkirne površine ob cesti A.

#### 2.4.3 Zelene površine

Vse nasipne brežine so izvedenev naklonu 1:1,5 in zatravljene. Zatravljene so tudi bankine ob pločnikih. Hortikultura ureditev ni obdelana v projektu PGD/PZI in sicer:

- zelenice in drevored ob cesti v Perovo in zelenice, ki se nahajajo med funkcionalnimi zemljišči investitorjev in kolesarko stezo ob cesti v Perovo
- zreditev brežine ob potoku Grosupeljščica.

#### 2.4.4 Kanalizacija

Na obravnavanem območju urejanja je izveden ločen sistem kanalizacije. Odvod fekalnih vod je izveden preko javne kanalizacije celotnega območja v primarni kanal kanalizacije Dobje.

Znotraj kompleksa je izvedena kanalizacija v ločenem sistemu. Odvod meteornih in vseh zalednih vod je izveden preko kanalizacije v potok Grosupeljščica. Odvod padavinskih vod s parkirišč in utrjenih površin je izveden preko lovilcev olj.

V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilca olj in maščob ter vodo s strešnih površin. Zaradi možnosti vdora podtalne vode se vsi jaški izdelani v vodotesni izvedbi. Odpadne tehnološke vode se morajo pred izpustom v kanalizacijski sistem obdelati po posebnem postopku.

Obravnavano zazidalno območje spada v kanalski sistem »C3«, ki povezuje naselje Dobje in nizvodno zazidalno območje Dvori IV in Dvori III do kanala »C«, ki odvaja odplake v obstoječo čistilno napravo.

Kanali v glavnem potekajo po javnih površinah, razen meteorni kanal MC, ki je lociran v obstoječi odvodni jarek.

Globine kanalov so v povprečju 1,5 do 2,20 m od nivelet terena.

Zaradi sanitarnih pogojev in ukrepov za zaščito okolja ter tehničnih zahtev je kanalizacija izvedena z betonskimi cevmi dolžine 2,5 m z mufo in PVC cevmi.

Jaški in kanali so izdelani vodotesno, sistem je opravljen preizkus vodotesnosti.

#### 2.4.5 Javna razsvetljava

Območje urejanja TOC III je opremljeno z javno razsvetljavo, ki poteka v prometnih površinah v zunanjem robu hodnikov za pešce.

Za osvetljevanje cest so uporabljene tipske svetilke CX 6236-1159 NR in svetilke CX 6236-1100 N.

Svetilke so pritrjene na tipske plastične kandelabre višine 10, oziroma 7 m. Temelj kandelabra je izdelan iz betona B 15, ter statično preverjen. Lokacija svetilk in

prižigališče je določena v karti zbirnih komunalnih naprav. Javna razsvetljava se napaja iz novega prižigališča lociranega ob trafo postaji. Prižigališče je prostostoječe, napajanje s kabli PP0QA-y 4x16 mm<sup>2</sup>. Napajane svetilk se izvede s kabli PP00-y 5x6 mm<sup>2</sup>.

#### 2.4.6 Vodovod

Področje zazidalnih načrtov Dvori IV, Dvori III, TOC II in TOC III zajema severni del Grosuplja med obstoječim naseljem in avtocesto. Vsa področja so med seboj povezana. Ureditev vodooskrbe je izvedena z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje DN 200 mm, ki se napaja iz vodohrama Perovo.

Oskrba s pitno vodo je zagotovljena s priključitvijo na glavni vodovod pri osnovni šoli Brinje z razvodnim jaškom in odcepom za kompleks TOC II in TOC III. Znotraj zazidalnega območja je izvedena krožna zanka iz katere se napajajo posamezni objekti in izvedeno je požarno omrežje z nadzemnimi hidranti. Vodovod je izveden iz LTŽ cevi, različnih profilov. Priključki objektov so izvedeni preko kontrolnega vodomernega jaška. Minimalna globina polaganja vodovodnih cevi je 1,20 m od nivelete terena.

##### Opis trase:

Na mestu zaključka vodovodnega omrežja Dvori III in Dvori IV se vodovodni cevovod razcepi na odsek proti območju TOC II in na odsek proti območju TOC III. Priključek na obstoječe vodovodno omrežje je izveden z AB jaškom z zasuni na posameznih krakih in kombiniranem vodomernem na odcepu za zazidalna področja Dvori III in IV, ter TOC II in TOC III. Odcep za posamezna območja je DN 150 mm. Od priključka na obstoječe vodovodno omrežje do križišča ceste A in ceste C na območju TOC III, so vgrajene cevi NL K9 DN 150 mm. Od ceste A do območja TOC II in ostali sekundarni cevovodi so izvedeni s cevmi NL K9 DN 100 mm, manjši odseki so izvedeni s cevmi NL K9 DN 80 mm. Na celotnem področju je urejena hidrantna mreža z nadzemnimi hidranti.

Vsi cevovodi so označeni z idikatorskim trakom. Zasuni, zračniki in hidranti so opremljeni s predpisanimi tablicami pritrjenimi na drogove.

Vodovodni cevovodi se stikujejo s spoji na obojko; na lomih in odcepih se uporabljajo fazonski kosi s sidrnimi spoji.

Po montaži vodovoda in obbetoniranju odcepov je bil opravljen tlačni preizkus na tlak 10 bar. Sočasno z gradnjo vodovoda so se izvajala tudi dela pri gradnji ostalih komunalnih naprav, razen kanalizacije, katera poteka pod vodovodnim cevovodom. Vsi ostali komunalni vodi potekajo nad cevovodom. Potek komunalni vodov je prikazan v zbirni karti komunalnih vodov.

#### 2.4.7 Elektro omrežje

##### 1. Prestavitve in visokonapetostno omrežje

Za realizacijo zazidave po Zazidalnem načrtu za TOC III je bilo potrebno zračni vod EVNN ( 20 kV), ki je potekal diagonalno čez območje urejanja odstraniti. EVNN, ki je potekal vzdolž potoka pa kablirati v kabelsko kanalizacijo, ki jo vodimo v hodniku za pešce ob lokalni cesti vse do kompleksa TOC II.

Obstoječi 20 kV nadzemni vod na območju TP Grosuplje-TOC II, TP Grosuplje - TOC III in TP Grosuplje - Motel se je pokabilil v kabelski kanalizaciji, tako da so nove transformatorske postaje zazankane v 20 kV kabelsko zanko Grosuplja in je



omogočeno dvostransko napajanje. Za priklop TP se je zgradil SN priključni zemeljski kablovod s priklopom na distribucijsko kV mrežo. Celotna trasa priključnih kablovodov je izvedena v kabelski kanalizaciji z zemeljskim kablom XHE 49-A, 12/20 kV, prereza 150 mm<sup>2</sup>.

#### Visokonapetostno omrežje:

Za oskrbo kompleksa z električno energijo je izvedena trafo postaja velikosti 630 kVA. Elektro omrežje znotraj kompleksa se kabliira.

Ničenje in ozemljitev: Kot zaščitni ukrep proti nevarnem dotiku s previsoko napetostjo je izvedeno ničenje in ozemljitev.

#### Nizkonapetostno omrežje:

Vse nizkonapetostno elektro omrežje znotraj kompleksa je izvedeno v kabelski kanalizaciji, ki poteka v bankini internih cest, in sicer od priključevanja na trafo postajo do posameznih odjemnih mest.

Nizkonapetostni priključki za objekte v TOC III so izvedeni od nove transformatorske postaje TP Grosuplje -TOC III, do odzemnih mest v kabelski kanalizaciji z zemeljskim kablom XP00-A 4x 150 +2,5 mm<sup>2</sup>, razen izvod 2, kjer je uporabljen zemeljski kabel XP00-A 4x 240+2,5 mm<sup>2</sup>. Presek kablov dovoljuje povečanje odjema na posameznih odjemnih mestih. V priključnih omaricah na objektih, ki jih napaja TP Grosuplje -TOC III so montirani prenapetostni odvodniki za zaščito zemeljskega kabla pred atmosferskimi prenapetostmi z ustreznimi ozemljitvami.

Celotna trasa nizkonapetostnih priključkov je izvedena v kabelski kanalizaciji z zemeljskim kablom. Trasa kabelske kanalizacije poteka po bankini internih cest od začetka izvoda v transformatorski postaji do posameznih odjemnih mest. Celotni del trase nizkonapetostnih priključnih vodov je izveden z večcevno kabelsko kanalizacijo in tipskimi okroglimi jaški, ter priključnimi jaški, ki se zgradijo ob posameznem objektu.

### 2.4.8 Vročevodno omrežje

Za potrebe ogrevanja objektov se je izvedel priključni toplovod z navezavo na centralno kotlarno ob Grosupeljščici. Toplovodno omrežje je locirano v cestno telo, na skrajnem robu pločnika.

Objekte se priključi vsakega posebej, interne toplotne postaje pa morajo biti indirektno. V objektih, kjer bodo različne dejavnosti se predvidi ločena meritev toplotne energije.

### 2.4.9 Telefonsko omrežje in zveze

Izvedena je telefonska povezava preko optičnega kabla iz telefonske centrale v kabelski kanalizaciji. Kabelska kanalizacija je izvedena ob lokalni cesti.

### 2.4.10 Količinski podatki

Ceste + pločniki (m <sup>2</sup> )	4.548
Utrjene površine - pešpoti (m <sup>2</sup> )	2.000
Zelenice - hortikultura ureditev (m <sup>2</sup> )	1.200
Kanalizacija; meteorna in odpadna (m <sup>1</sup> )	1.589
Javna razsvetljava (m <sup>1</sup> ,rm)	610
Vodovodno omrežje (m <sup>1</sup> )	780

Vročevodno omrežje (m1)	738
Elektro omrežje (m1)	1.158
Telekomunikacijsko omrežje (m1)	600

**Tabela 1: Specifikacija količin za izgradnjo navedenih komunalnih naprav**

### Komunalna oprema – primar

Stroške priključevanja komunalnih naprav na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov (kar je v dosednji praksi označeno s terminom primarne komunalne naprave), v območju TOC III upoštevamo pri izgradnji primarnih komunalnih naprav (vročevod, kanal in vodovod) in sicer:

Zaradi gradnje območje TOC II in TOC III so komunalne naprave (vročevod, kanal in vodovod) v območju DVORI III + IV dimenzionirane z večjimi profili. Stroški izgradnje navedenih komunalnih naprav se glede na površino območja urejanja procentualno porazdelijo na območje TOC II in TOC III in se jih upošteva kot strošek izgradnje primarnih komunalnih naprav.

Za TOC II znašajo stroški izgradnje primarnih komunalnih naprav 8,5% od stroškov izgradnje komunalnih naprav (vročevod, kanal in vodovod) za območje DVORI III + IV.

Za TOC III znašajo stroški izgradnje primarnih komunalnih naprav 19 % od stroškov izgradnje komunalnih naprav (vročevod, kanal in vodovod) za območje DVORI III + IV.

#### Opomba:

Iz navedenega izhaja, da se stroški izgradnje komunalnih naprav (vročevod, kanal in vodovod) v območju DVORI III + IV znižajo za 27,5% (19%+8,5%).

## Terminski plan izvajanja del

V času izdelave tega programa opremljanja je I.faza izvajanja zazidalnega načrta že izvedena v celoti, v večji meri sta izvedeni tudi II. in III.faza.

Izvajanje zazidalnega načrta je predvideno v treh fazah:

**I. faza:** vključuje komunalno opremo območja v obsegu: gradnja transformatorske postaje, kabliranje VN, gradnja NN, izgradnjo ceste, kanalizacije, vodovoda, vročevoda in telefonskega omrežja;

**II. faza:** vključuje izgradnjo I. faze objektov z zunanjo ureditvijo;

**III. faza:** vključuje izgradnjo ostalih objektov, ter dokončno ureditev območja (izgradnja pločnika in kolesarske steze, ter drevoreda ob regionalni in lokalni cesti).

V času priprave te novelacije programa opremljanja je načrtovana komunalna oprema že zgrajena.

### 2.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA

#### 2.5.1 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ

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

Obračunsko območje smo določili po naslednjih kriterijih:

- območje na katerem je zagotovljeno priključevanje na posamezno komunalno opremo - določitev t.i. oskrbnih območij<sup>1</sup>,
- je v prostorskih aktih določeno kot poselitveno območje,
- območje je geografsko in funkcionalno zaključeno in
- območja, določena na podlagi prejšnjih dveh kriterijev, se lahko še dodatno deli, v kolikor se stroški komunalne opreme preračunani na primerljivo enoto mere bistveno razlikujejo (gostota komunalnih vodov, dražja gradnja zaradi lastnosti terena).

Obračunsko območje se določi za vsako posamezno komunalno opremo posebej. Bistveni vhodni podatek je možnost, da se je na določeni parceli možno priključiti na komunalno opremo brez dodatne širitve obstoječega omrežja (komunalno že opremljeno zemljišče oziroma možnost hišnega priključka). Možnost priključevanja na posamezno komunalno opremo je različno definirana, razlika je bistvena med samimi omrežji (vodovod, kanalizacija, plinovod, daljinsko ogrevanje) in cestami ter drugimi javnimi odprtimi in zelenimi površinami.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme, za območje opremljanja »TOC III«, so enaka območju opremljanja.

#### 2.5.2 POVRŠINE KI SE OPREMLJAJO

Območje urejanja TOC III je določeno z obodno parcelacijo, oziroma z načrtom gradbenih parcel. Območje urejanja obsega skupno 49.084 m<sup>2</sup>. Izdelana je parcelacija gradbenih parcel.

<sup>1</sup> Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč ne uporablja pojma oskrbno območje. Za potrebe te naloge smo ga vpeljali zaradi boljšega razumevanja, kot eno od vmesnih faz pri izdelavi obračunskega območja.

Zazidalni načrt obravnava naslednje površine:

- obrtno, proizvodno, poslovno in servisno območje (razdeljeno po funkcionalnih enotah z oznakami od 1-11);
- prometne površine in zelene površine

Seznam površin zemljišč v območju urejanja TOC III z oznakami gradbenih parcel je prevzet iz parcelacije in je prikazan v tabeli 2. Dokončen izračun površin bo narejen po izgradnji objektov in izvedbi zunanje ureditve, oziroma po izdelavi delilnega načrta.

Glede na to, da zazidalni načrt ne vsebuje podatke o posameznih parcelah in lastništvu, v priloženih tabelah prikazujemo samo seznam površin ( gradbenih parcel), tistih zemljišč, kjer je predvidena gradnja novih objektov ali pa je predviden nov poseg v prostor.

Oznaka	Površina gradbene parcele (m <sup>2</sup> )	Površina za cesto (m <sup>2</sup> )	SKUPAJ (m <sup>2</sup> )
1	3.313	416	3.729
2	12.643	1.587	14.230
3	1.407	177	1.584
4	1.755	220	1.975
5	2.279	286	2.565
6	2.898	363	3.261
7	2.454	308	2.762
8	5.101	640	5.741
9	7.654	961	8.615
10	1.730	217	1.947
11	2.377	298	2.675
<b>SKUPAJ</b>	<b>43.611</b>	<b>5.473</b>	<b>49.084</b>

*Tabela 2: Seznam površin zemljišč po namembnosti*

### 1.8.1. Območje

Območje zazidalnega načrta je razvidno v grafičnih prilogah k programu opremljanja.

Lastništvo zemljišč in dejansko oštevilčenje parcel na dan uveljavitve tega Programa opremljanja je potrebno preveriti v Zemljiški knjigi.

Parcelacija dopušča enostavno in funkcionalno ureditev območja, ob tem pa upošteva dejstvo že lastniških parcel na način, da se od lastniških parcel v približno enakih deležih odštejejo potrebne skupne površine za dovozno cesto, javna parkirišča in infrastrukturo. Zemljišča za izgradnjo dovozne ceste se odkupijo od lastnikov.

Zaključene parcelne enote se lahko med seboj združujejo. Meje skupnih javnih površin so fiksne.

Vsi posamezni investitorji morajo upoštevati osnovna določila zazidalnega načrta glede urejenosti dostopov, oblikovanja con parkiranja, ureditev zunanjih površin, ter določila gabaritov in oblikovanje objektov.

### 3 FINANČNI DEL

Finančni del programa opremljanja prikaže skupne in obračunske stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za obravnavano območje. Prikazan je tudi način zaračunavanja komunalnega prispevka zavezancem glede na površinsko enoto zemljišča, predvidenega za pozidavo, in na neto tlorisno površinsko enoto objekta.

Finančni del obsega:

- izračun stroškov izgradnje komunalne opreme na podlagi projektantske ocene količin, glede na potek in vrsto infrastrukture, določeno v Zazidalnem načrtu ter projektnih podlogah,
- izračun vrednosti na enoto, katere so določene na podlagi projektantskih ocen, na podlagi stroškov nastalih pri gradnji podobne komunalne opreme na območju občine Grosuplje ter izkustveno,
- preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> zemljišč, predvidenih za pozidavo, na območju opremljanja,
- preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin predvidenih objektov na območju opremljanja,
- druge podatke, pomembne za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

#### 3.1. OCENA STROŠKOV IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

V nadaljevanju prikazujemo izračun stroškov ločeno za posamezno vrsto komunalnih naprav.

Za vsako komunalno napravo je na podlagi pridobljenih predračunov iz projektov PGD za posamezno komunalno napravo, preračunano na nivo cen oktober 1999 in december 2015, z upoštevanjem davka na dodano vrednost.

Prav tako smo za vsako komunalno napravo pripravili tabelo, kjer smo pri komunalnih napravah, kjer v predračunu niso upoštevana nepredvidena dela, dodali 10% za nepredvidena dela. Po dosedanjih izkušnjah projektantski predračuni odstopajo vsaj za 10 % od dejanskih stroškov izgradnje.

Pod rubriko ostali stroški smo upoštevali stroške izdelave projektov PGD in PZI. Podatke smo pridobili od naročnika programa opremljanja in jih preračunali na nivo cen oktober 1999 in december 2015.

Pod točko ostali stroški, smo upoštevali stroške gradbenega inženiringa pri gradnji komunalnih naprav v višini 2,5 % in nadzor pri izvajanju gradnje v višini 2,5 %. V stroške gradbenega inženiringa in nadzora so vključene naslednje storitve:

- sodelovanje in pridobitev lokacijskega dovoljenja,
- pridobitev potrebnih soglasij za gradbeno dovoljenje,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- izvedba javnega razpisa za oddajo del,
- oddaja del za gradnjo in priprava pogodb o izvajanju,
- koordiniranje in nadzor pri gradnji,
- finančni obračun zgrajene komunalne naprave,
- izvedba tehničnega pregleda,
- pridobitev uporabnega dovoljenja,
- predaja zgrajene komunalne naprave upravljalcu).

Pri pregledu zazidalne situacije in projekta zunanje ureditve smo ugotovili, da v projektu ni obdelan hodnik in kolesarska steza ob Cesti v Perovo in ob Cesti v Jerovo vas, v dolžini 380 m. Obdelane niso zelene površine med kolesarko stezo in funkcionalnimi zemljišči investitorjev, drevored ob kolesarski stezi in brežine ob potoku Grosupeljščica.

V križišču obstoječih cest je predvidena tlakovana površina, za namestitev obvestil in oznak investitorjev.

V času izdelave programa opremljanja ni izdelan projekt PGD za telekomunikacijsko omrežje. Iz izdelanega projekta PGD za telekomunikacijsko omrežje za območje urejanja TOC II smo izračunali ceno na m<sup>1</sup>, iz situacije komunalnih vodov iz zazidalnega načrta pa smo pridobili količine. Tako smo aproksimativno ocenili izgradnjo telekomunikacijskega omrežja za TOC III.

Vse zgoraj navedena dela smo ovrednotili na podlagi dosedanjih izkušenj pri gradnji komunalnih naprav za mestno občino Ljubljana. Za izdelavo investicijskih programov urejanja stavbnih zemljišč smo uporabljali cenike za posamezne komunalne naprave, ki so bili izdelani na podlagi podatkov pridobljenih iz finančne službe Sklad stavbnih zemljišč mesta Ljubljana.

## 3.2. OCENA STROŠKOV SEKUNDARNIH KOMUNALNIH NAPRAV

Vrsta komunalne infrastrukture	Opis stroška	Vrednost v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
<b>Ocena stroškov za izgradnjo cestnega omrežja</b>	preddela	775.295			
	zemeljska dela	23.864.325			
	voziščna konstrukcija	19.901.806			
	odvodnjavanje	5.216.960			
	oprema cest	1.295.862	60.937.224	463.498	21%
	nepredvidena dela	5.105.425			
	investicijsko projektna dokumentacija	1.969.567			
	nadzor in Inženiring	2.807.984			
<b>Ocena stroškov izgradnje pločnika</b>	stroški projektne dokumentacije	100.000			
	gradbena dela za izgradnjo	10.000.000	10.605.000	80.663	4%
	nadzor + inženiring	505.000			
<b>Ocena stroškov hortikulture ureditve</b>	stroški projektne dokumentacije	92.000			
	gradbena dela za izgradnjo	9.251.000	9.805.500	74.582	3%
	nadzor + inženiring	462.500			
<b>Ocena stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja</b>	preddela - glavni kanal "C"	1.002.349			
	zemljska dela	4.335.027			
	kanalizacija	10.565.956			
	razna nepredvidena dela	992.654			
	preddela - ostali kanali	597.737			
	zemljska dela	3.020.172	42.635.985	324.296	15%
	kanalizacija	12.762.385			
	razna nepredvidena dela	4.974.581			
	Skupaj gradnja ostalih kanalov	1.108.711			
	investicijsko projektna dokumentacija	1.308.434			
nadzor in inženiring	1.967.979				
<b>Ocena stroškov izgradnje javne razsvetljave</b>	gradbena dela	1.631.312			
	svetlobna oprema	2.683.612			
	elektro oprema	343.140			
	kabli in valjanec	295.477	6.930.333	52.713	2%
	montažna dela	748.986			
	dodatna dela	378.242			
	energetski prispevek	188.529			

	investicijsko projektna dokumentacija nadzor in inženiring	347.570 313.465			
<b>Ocena stroškov izgradnje vodovodnega omrežja</b>	zemeljska dela	11.650.838			
	montažna dela	2.410.500			
	nabava materiala	7.090.294			
	nepredvidena dela	2.115.163	25.008.145	190.216	9%
	investicijsko projektna dokumentacija nadzor in inženiring	578.010 1.163.340			
	<b>Ocena stroškov izgradnje vročevodnega omrežja</b>	gradbena dela	13.416.060		
<b>Ocena stroškov izgradnje vročevodnega omrežja</b>	strojna dela	41.311.064			
	nepredvidena dela	5.472.712	64.136.749	487.834	22%
	investicijsko projektna dokumentacija nadzor in inženiring	926.921 3.009.992			
	<b>Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja</b>	gradbena dela - NN omrežje	10.603.080		
<b>Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja</b>	montažna dela - NN omrežje	10.597.650			
	gradbena dela - VN + TP	7.520.295			
	montažna dela - VN + TP	17.147.219	57.337.925	436.122	20%
	prestavitve zračnih vodov	7.973.000			
	investicijsko projektna dokumentacija nadzor in inženiring	804.619 2.692.062			
	<b>Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja</b>	stroški projektne dokumentacije	361.106		
<b>Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja</b>	gradbena dela z izgradnjo nadzor in inženiring	11.437.700 571.885	12.370.691	94.093	4%
	<b>Skupaj izgradnja objektov in naprav:</b>		<b>289.767.552</b>	<b>2.204.019</b>	<b>100%</b>

### 3.1 SKUPNI STROŠKI

Skupne stroške predstavljajo stroški izgradnje komunalne opreme načrtovane z ureditvenim načrtom za območje TOC II in ostali stroški. Stroški po skupinah so predstavljeni v spodnjih preglednicah.

Vrsta komunalne infrastrukture	Opis stroška	Vrednost v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
<b>Ocena stroškov za izgradnjo cestnega</b>	preddela	775.295			
	zemeljska dela	23.864.325	60.937.224	463.498	21%
	voziščna konstrukcija	19.901.806			



<b>omrežje</b>	odvodnjavanje	5.216.960			
	oprema cest	1.295.862			
	nepredvidena dela	5.105.425			
	investicijsko projektna dokumentacija	1.969.567			
	nadzor in Inženiring	2.807.984			
<b>Ocena stroškov izgradnje pločnika</b>	stroški projektne dokumentacije	100.000			
	gradbena dela za izgradnjo	10.000.000	10.605.000	80.663	4%
	nadzor + inženiring	505.000			
<b>Ocena stroškov hortikulture ureditve</b>	stroški projektne dokumentacije	92.000			
	gradbena dela za izgradnjo	9.251.000	9.805.500	74.582	3%
	nadzor + inženiring	462.500			
<b>Ocena stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja</b>	preddela - glavni kanal "C"	1.002.349			
	zemljska dela	4.335.027			
	kanalizacija	10.565.956			
	razna nepredvidena dela	992.654			
	preddela - ostali kanali	597.737			
	zemljska dela	3.020.172	42.635.985	324.296	15%
	kanalizacija	12.762.385			
	razna nepredvidena dela	4.974.581			
	Skupaj gradnja ostalih kanalov	1.108.711			
	investicijsko projektna dokumentacija nadzor in inženiring	1.308.434			
<b>Ocena stroškov izgradnje javne razsvetljave</b>	nadzor in inženiring	1.967.979			
	gradbena dela	1.631.312			
	svetlobna oprema	2.683.612			
	elektro oprema	343.140			
	kabli in valjanec	295.477			
	montažna dela	748.986	6.930.333	52.713	2%
	dodatna dela	378.242			
	energetski prispevek	188.529			
<b>Ocena stroškov izgradnje vodovodnega omrežja</b>	investicijsko projektna dokumentacija nadzor in inženiring	347.570			
	nadzor in inženiring	313.465			
	zemeljska dela	11.650.838			
	montažna dela	2.410.500			
	nabava materiala	7.090.294	25.008.145	190.216	9%
	nepredvidena dela	2.115.163			
	investlcijsko projektna dokumentacija	578.010			

	nadzor in inženiring	1.163.340			
<b>Ocena stroškov izgradnje vročevodnega omrežja</b>	gradbena dela	13.416.060			
	strojna dela	41.311.064			
	nepredvidena dela	5.472.712	64.136.749	487.834	22%
	investicijsko projektna dokumentacija	926.921			
	nadzor in inženiring	3.009.992			
<b>Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja</b>	gradbena dela - NN omrežje	10.603.080			
	montažna dela - NN omrežje	10.597.650			
	gradbena dela - VN + TP	7.520.295	57.337.925	436.122	20%
	montažna dela - VN + TP	17.147.219			
	prestavitve zračnih vodov	7.973.000			
	investicijsko projektna dokumentacija	804.619			
	nadzor in inženiring	2.692.062			
<b>Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja</b>	stroški projektne dokumentacije	361.106			
	gradbena dela z izgradnjo	11.437.700	12.370.691	94.093	4%
	nadzor in inženiring	571.885			
<b>Skupaj izgradnja objektov in naprav:</b>			<b>289.767.552</b>	<b>2.204.019</b>	<b>100%</b>

Tabela 3: Skupni stroški izgradnje objektov in naprav

Opis dodatnih stroškov	Opis	Vrednost v		
		SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	3.036.999	23.100	4%
	Ostali stroški	3.025.807	23.015	4%
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	1.094.600	8.326	1%
	Stroški izgradnje primarnih komunalnih naprav	34.215.074	260.245	40%
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	43.784.000	333.028	51%
	<b>Skupaj ostali stroški opremljanja:</b>		<b>85.156.480</b>	<b>647.714</b>

Tabela 4: Skupni ostali stroški opremljanja

### 3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Obračunski stroški so se določili tako, da so se skupnim stroškom odštela sredstva financiranja komunalne opreme, ki niso bila občinski proračun oz. sredstva komunalnega prispevka. Ta sredstva so poimenovana kot drugi viri. K drugim virom so štete razne takse, evropska in državna sredstva, samoprispevki ipd.

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Skupaj v EUR	
		(nivo dec. 2015)	Delež
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	463.498	20%
	Izgradnja pločnika	80.663	3%
	Hortikulturna ureditev	74.582	3%
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	324.296	14%
	Izgradnje javne razsvetljave	52.713	2%
	Izgradnje vodovodnega omrežja	190.216	8%
	Izgradnja vročevodnega omrežja	487.834	21%
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	23.100	1%
	Ostali stroški	23.015	1%
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	8.326	0%
	Stroški izgradnje primarnih komunalnih naprav	260.245	11%
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	333.028	14%
<b>Skupaj obračunski stroški:</b>		<b>2.321.518</b>	<b>100%</b>

Tabela 5: Obračunski stroški

### 3.3 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

#### 3.3.1 PODLAGE ZA RAZDELITEV NA ENOTO MERE

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \Sigma A(j) \text{ in}$$

$$C_t(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_p(ij)$  strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- $C_t(ij)$  strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- $OS(ij)$  obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- $\Sigma A(j)$  vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra;
- $\Sigma T(j)$  vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine in regije.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljeno vrednost se zmanjša za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra.

Stroški opremljanja se izračunajo za vsako vrsto komunalne opreme posebej po obračunskih območjih.

## Določanje vsote površin parcel in neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Območje urejanja TOC III je določeno z obodno parcelacijo, oziroma z načrtom gradbenih parcel. Območje urejanja obsega skupno 49.084 m<sup>2</sup>, od tega je 43.611 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča in 5.473 m<sup>2</sup> je cestnih površin. Izdelana je parcelacija gradbenih parcel.

Oznaka	Površina gradbene parcele (m2)	Površina za cesto (m2)	SKUPAJ (m2)
1	3.313	416	3.729
2	12.643	1.587	14.230
3	1.407	177	1.584
4	1.755	220	1.975
5	2.279	286	2.565
6	2.898	363	3.261
7	2.454	308	2.762
8	5.101	640	5.741
9	7.654	961	8.615
10	1.730	217	1.947
11	2.377	298	2.675
<b>SKUPAJ</b>	<b>43.611</b>	<b>5.473</b>	<b>49.084</b>

Tabela 6: pregled površin parcel po enotah opremljanja

Uporaba zemljišča	SID stavbe	Neto tlorisna m2
1	ocena	600,00
2	28597303	2.792,70
3	ocena	600,00
4	31009621	4.500,40
5		
6	31579377, 31579428, 31648970	2021
7	31900811	4223,8
8	31648972	800
9	28597298	1897
10	ocena	800
11	ocena	800
<b>SKUPAJ</b>		<b>19.034,90</b>

Tabela 7: neto tlorisne površine obstoječih in predvidenih objektov

## 3.3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI PRERAČUNANI NA ENOTO MERE

Obračunski stroški so preračunani na enoto mere (neto tlorisno površino objektov in površino vseh parcel oziroma delov parcel na obračunskem območju). Posebej so podani za primarno in sekundarno komunalno opremo. Takšna razdelitev je narejena predvsem zaradi lažje in kvalitetnejše delitve stroškov pri izdelavi programov opremljanja za novo komunalno opremo.

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Cp	Ct
<b>Strošek izgradnje komunalne opreme</b>	Izgradnja cestnega omrežja	10,63	24,35
	Izgradnja pločnika	1,85	4,24
	Hortikultura ureditev	1,71	3,92
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	7,44	17,04
	Izgradnje javne razsvetljave	1,21	2,77
	Izgradnje vodovodnega omrežja	4,36	9,99
	Izgradnja vročevodnega omrežja	11,19	25,63
<b>Ostali stroški</b>	Stroški izdelave ZN	0,53	1,21
	Ostali stroški	0,53	1,21
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	0,19	0,44
	Stroški izgradnje primarnih komunalnih naprav	5,97	13,67
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za ceste)	7,64	17,50
		<b>53,23</b>	<b>121,96</b>

*Tabela 8: Obračunski stroški na enoto mere - Cp in Ct*

### 3.4 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se po zakonodaji lahko odmeri samo na podlagi programa opremljanja, ki mora biti sprejet z odlokom. Odlok opredeli podlage za odmero komunalnega prispevka in samo odmero.

#### 3.4.1 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se odmeri z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca iz prejšnjega odstavka, mora biti zahtevi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne po uradni dolžnosti, potem ko občina od upravne enote prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora biti obvestilu upravne enote priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

Merila za odmero komunalnega prispevka se navedejo v programu opremljanja in so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je lahko od 30 do 70 odstotkov. Če odlok o programu opremljanja za posamezno obračunsko območje ne določi drugače, se šteje, da je delež neto tlorisne površine na tem obračunskem območju 50 odstotkov.

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za posamezno vrsto komunalne opreme se obračunski stroški preračunajo na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta in m<sup>2</sup> parcele. Obračunski stroški se določijo v programu opremljanja v skladu z uredbo.

Zakon o prostorskem načrtovanju uporablja izraz stavbno zemljišče, ki ga definira: »stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.« Predhodna zakonodaja je uporabljala izraz gradbena parcela, ki je pomensko enak pojmu stavbno zemljišče. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002) opredeli gradbeno parcelo: »gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.« Prostorski akt, ki ureja območje TOC III, je nastal po stari zakonodaji, zato uporablja izraz gradbena parcela. Ker sta pojma pomensko identična, se komunalni prispevek v območju TOC III odmeri od stavbnega zemljišča oziroma gradbene parcele.

Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti oziroma se lahko predpiše delne ali celotne oprostitve plačila komunalnega prispevka v skladu s 83. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007). Objekti se razvrščajo glede na dejavnosti v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena. Po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/2007) nadomestna gradnja pomeni obstoječega objekta in gradnja novega objekta. Komunalni prispevek za nadomestne gradnje se določi kot razlika med obstoječim in načrtovanim objektom.

Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja stavbnega zemljišča, se izda odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Izboljšanje opremljanja stavbnega zemljišča s komunalno opremo pomeni gradnjo tiste vrste komunalne opreme, na katero dotlej lastnik ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba.

### 3.5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme iz 3. točke prvega odstavka 71. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO).

Za vsako posamezno komunalno opremo iz prejšnjega odstavka se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Seštevek zneskov iz prejšnjega odstavka je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

Znesek za vsako posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, in sicer kot je prikazano v naslednji enačbi:

$KP(ij) = (A(\text{parcela}) * Cp(ij) * Dp) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ct(ij) * Dt)$ ,  
pri čemer je:

- $KP(ij)$ : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A(\text{parcela})$ : površina parcele,
- $Cp(ij)$ : obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $Dp$ : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7;  $Dp + Dt = 1$ ),
- $Ct(ij)$ : obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,  $A(\text{tlorisna})$ : neto tlorisna površina objekta,
- $Dt$ : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7;  $Dp + Dt = 1$ ),



- K(dejavnost): faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je K(dejavnost) enak 1,0),
- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Delež, ki odpade na parcelo, se izračuna tako, da se površino parcele pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju, in deležem parcele.

Delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, se izračuna tako, da se neto tlorisno površino objekta pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine v obračunskem območju, in deležem neto tlorisne površine objekta.

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

### 3.5.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Stroški opremljanja na enoto mere (C<sub>pi</sub> in C<sub>ti</sub>) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum 31.12.2015.

### 3.5.2 PODROBNEJŠA MERILA

Program opremljanja lahko določi predvsem naslednja podrobnejša merila:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D<sub>(pi)</sub> in D<sub>(ti)</sub>) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo merilo,
- faktor dejavnosti (K(dejavnost)) in
- olajšave za določene kategorije zavezancev.

Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena. Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za območje »TOC III« ima naslednja podrobnejša merila:

**Faktor dejavnosti je 1** in velja za vse vrste objektov.

**Razmerje med upoštevanjem merila stavbnega zemljišča in merila neto tlorisne površine** pri izračunu komunalnega prispevka je **Dp : Dt = 0,5 : 0,5**.

**Olajšave** so predvidene v višini 10%.

## 6 ZAKLJUČKI Z NAVODILI ZA NADALJNJE DELO

Ta program opremljanja je novelacija programa opremljanja iz leta 2000. S tem programom opremljanja je predvsem zagotovljena usklajenost z zakonodajo, korekcija cen in možnost dokončanja izgradnje in opremljanja območja TOC III.

V primeru, da bo potrebno v območju »TOC III«, potrebna zgraditi novo, jo rekonstruirati ali povečati zmogljivosti obstoječi komunalni opremi, se komunalni prispevek praviloma odmerja na podlagi novega programa opremljanja lahko pa tudi na podlagi pogodbe o opremljanju. V novem programu opremljanja se lahko skupni stroški obstoječe komunalne opreme delno ali v celoti prevzamejo po stroških opredeljenih v osnovnem programu opremljanja, ki velja za območje Občine Grosuplje oziroma se na podlagi tega programa opremljanja sklene pogodba o opremljanju.

## 7 VIRI

1. Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture – strokovna naloga, izdelovalec SVING, Ljubljana d.o.o, Savska 10, Ljubljana, Uradni list 2004.
2. Energetski zakon, Uradni list RS, št. 79/1999 (8/2000 - popr.), spremembe Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 50/2003 Odl.US: U-I-250/00-14, 51/2004, 26/2005-UPB1, 118/2006 (9/2007 popr.), 27/2007-UPB2, 70/2008, 22/2010, 37/2011 Odl.US: U-I-257/09-22, 10/2012, 94/2012-ZDoh-2L.
3. Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav, Uradni list SRS, št. 27/1985 in 117/2004.
4. Operativni program odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (državni), Ljubljana, 2004.
5. Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Grosuplje, Uradni list RS št. 112/2008.
6. Odloka o čiščenju in odvajanju odpadnih in padavinskih voda na območju občine Grosuplje, Uradni list RS, št. 52/2013.
7. Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Grosuplje, Uradni list RS, št. 55/2002.
8. Odlok o ureditvenem načrtu Komunalne deponije Špaja dolina, Uradni list RS, št. 70/1998.
9. Odlok o občinskih cestah. Uradni list RS, št. 25/2013.
10. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje, Uradni list RS, št. 8/2013.
11. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS št. 95/2007).
12. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS št. 80/2007).
13. Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 110/2002, spremembe Ur.l. RS, št. 97/2003 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150/04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012.
14. Zakon o javnih cestah, Uradni list RS, št. 29/1997, spremembe Ur.l. RS, št. 18/2002, 50/2002 Odl.US: U-I-224/00-15, 110/2002-ZGO-1, 131/2004 Odl.US: U-I-96/02-20, 92/2005, 33/2006-UPB1, 33/2006 Odl.US: U-I-325/04-8, 45/2008, 57/2008-ZLDUVCP, 42/2009, 109/2009, 109/2010-ZCes-1.

15. Zakon o stavbnih zemljiščih, Uradni list RS, št. 44/1997, 98/1999 Odl.US: U-I-308/97, 1/2000 Odl.US: U-I-39/97, 67/2002, 110/2002 (8/2003 - popr.), 110/2002.
16. Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 110/2002 (8/2003 - popr.), spremembe Ur.l. RS, št. 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.).
17. Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007, spremembe Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8.
18. Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov -Uradni list RS, št. 57/2012.
19. Zakon o varstvu okolja, Uradni list RS, št. 41/2004, spremembe: Ur.l. RS, št. 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 108/2009-ZPNačrt-A, 48/2012, 57/2012, 97/2012 Odl.US: U-I-88/10-11.
20. Zakon o vodah, Uradni list RS, št. 67/2002, spremembe Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012.