



OBČINA RIBNICA
Gorenjska cesta 3
1310 RIBNICA

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLIŠČ

za območje opremljanja

»Zazidalni načrt Hrastje v Ribnici – etapi A in C«

Ribnica, maj 2025

župan:
Samo Pogorelc



KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	3
1.2. Okrajšave in pojmi	3
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	4
1.4. Opis območja programa opremljanja	5
1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja	8
2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE	9
3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA	11
3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb	11
3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb	13
4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	14
4.1. Opis komunalne opreme pred izvedbo projekta komunalnega opremljanja	15
4.2. Nova komunalna oprema	15
5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	18
6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	19
6.1. Obračunska območja programa opremljanja	19
6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme	20
6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja	22
6.4. Obračunski stroški investicije (So)	23
6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	25
7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	26
8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN	27
8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})	27
8.2. Izračun komunalnega prispevka	28
8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	29
8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju	29
9. PRILOGE	30



1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Ribnica
Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

Telefon: (01) 837 20 00
E-pošta: obcina@ribnica.si

Matična številka: 5883865000
Identifikacijska številka: SI61623059

Župan: Samo Pogorelc

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Telefon: (07) 39-35-700
E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484000
Identifikacijska številka: SI 39899926

direktor: mag. Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZUreP-3« - Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP).

»Uredba« - Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.



Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov.

Komunalna oprema je obširneje definirana v 158. členu ZUreP-3, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti«.

Nova komunalna oprema je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Zazidalnega načrta Hrastje v Ribnici – etapi A in C (v nadaljevanju program opremljanja) je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se pripravi na podlagi Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih Pogodb o opremljanju, če te obstajajo.

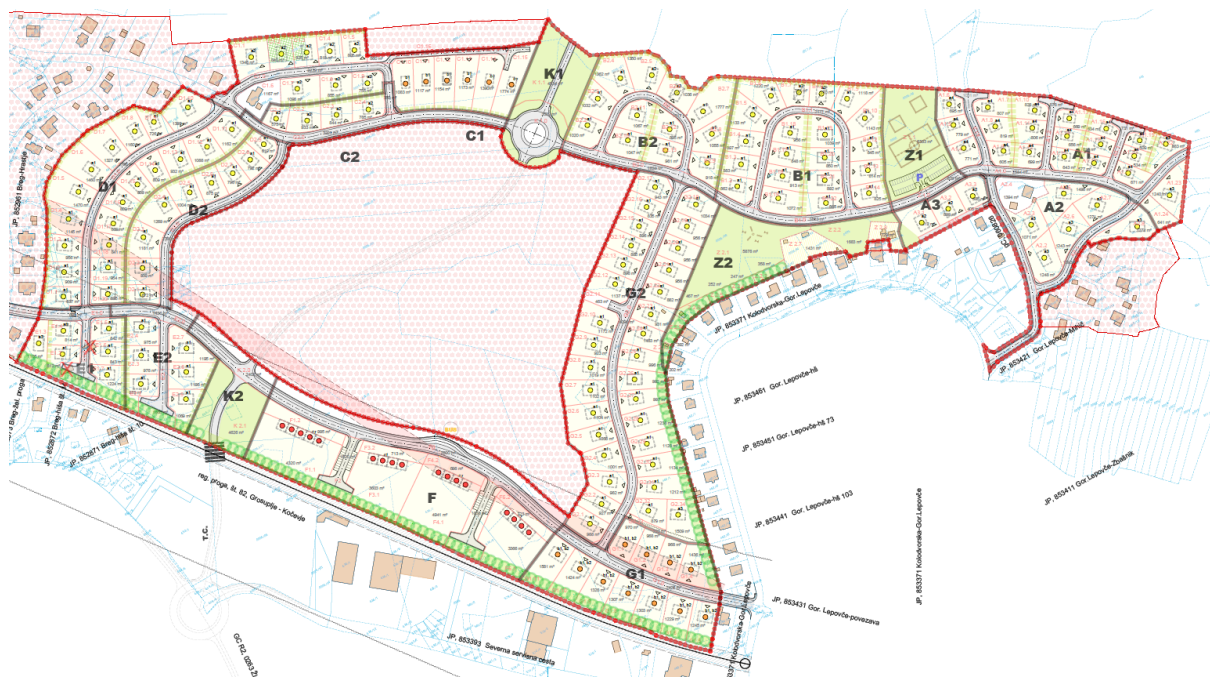
Program opremljanja je torej dokument, s katerim se ovrednoti komunalno opremo, opredeljeno s prostorskim aktom in za območje opremljanja določi vse potrebne parametre za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na predmetnem območju po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

1.4. Opis območja programa opremljanja

Občina Ribnica namerava urediti infrastrukturo na območju etap A in C na območju zazidalnega območja Hrastje v osrednjem delu naselja Ribnica, s čimer bo na območju omogočena gradnja stavb. Prostorski akt predvideva v celoti stanovanjsko pozidavo območja.

Slika: celotno območje ZN Hrastje, z označenimi posameznimi prostorskimi enotami



Območje je trenutno poraščeno z gozdom.

Celotno območje prostorskega akta je sicer veliko preko 27 ha, vendar v tem programu opremljanja obravnavamo samo del območij etap A in C, kot ju sicer opredeljuje prostorski akt. V obračunsko območje je na skrajnem robu vključen tudi majhen del parcele 2226/177, ki je trenutno izven območja prostorskega akta, pa bo po navedbah občine z dopolnitvijo prostorskega akta v prihodnje vključena vanj, z enakimi določili glede pozidave, kot velja sicer na območju etape C.

Podrobnejši prikaz območja je v grafični prilogi tega programa opremljanja.

V občinskem prostorskem načrtu (OPN) je območje opredeljeno z oznako Ri196 in namensko rabo SKs – površine podeželskega naselja. Podrobnejši zazidalni načrt, ki je podrobneje opredeljeval infrastrukturno in prostorsko zasnovo območja je bil pripravljen že leta 1990, kasneje pa je bil še nekajkrat dopolnjen ali spremenjen, vendar v osnovi vedno s podobno idejo o bodoči pozidavo.

Figure: calculation area on the part of stage A on a digital orthophoto map (DOF)

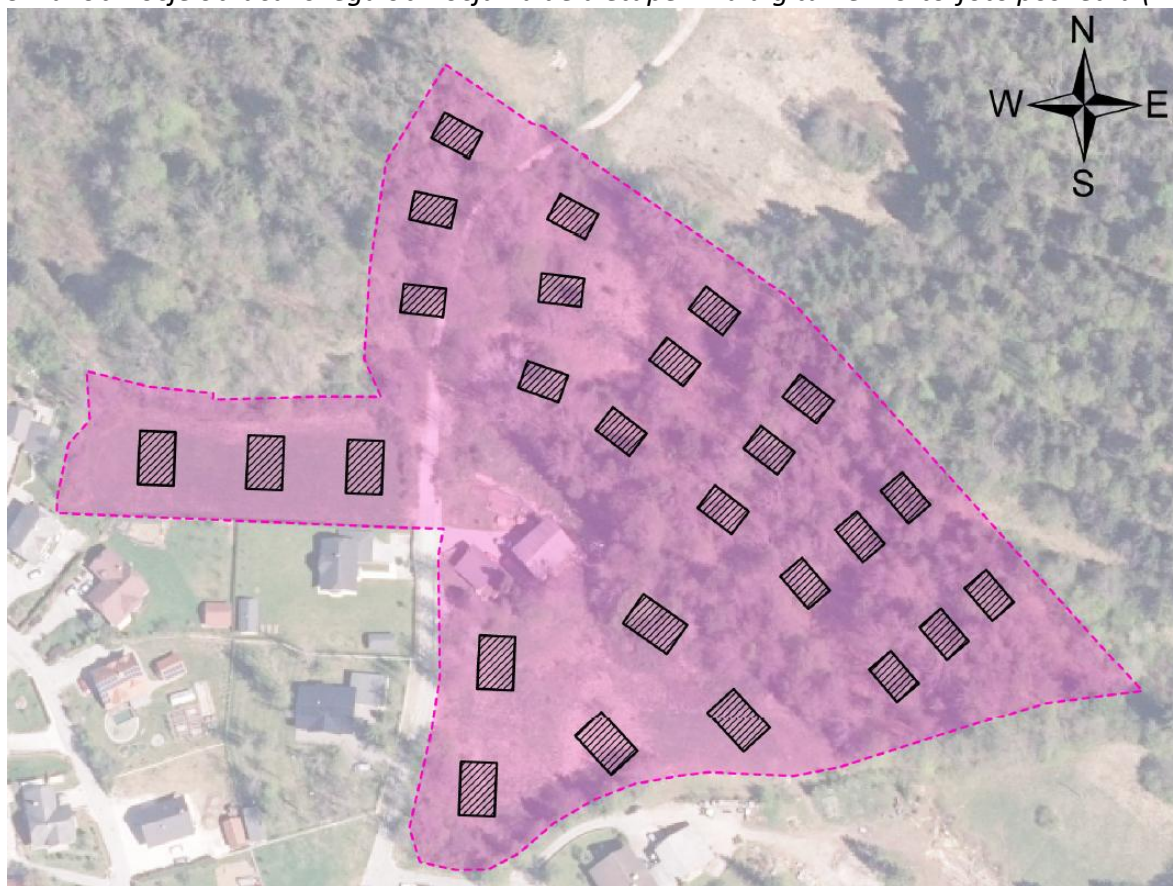


Figure: calculation area on the part of stage C on a digital orthophoto map (DOF)





Obračunsko območje programa opremljanja je eno za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme in obsega parcele ali dele parcel št. 2226/199, 2226/202, 2226/133, 2234, 2127/76, 2127/77, 2127/78, 2127/79, 2226/186, 2226/189, 2226/184, 2240/7, 2240/8, 2240/9, 2240/10, 2240/11, 2240/12, 2240/13, 2127/90, 2127/91, 2127/92, 2226/187, 2226/188, 2226/132, 2229/2, 2226/190, 2226/195, 2127/74, 2127/75, 2226/170, 2226/169, 2226/168, 2226/167, 2226/166, 2127/89, 2479/62, 2479/63, 2479/64, 2479/65, 2479/66, 2479/67, 2479/68, 2479/69, 2479/70, 2127/87, 2127/86, 2127/71, 2127/72, 2127/81, 2127/82, 2127/83, 2127/80, 2127/84, 2127/85, 2226/178, 2226/177, 2226/176, 2226/175, 2226/174, 2226/173, 2226/172, 2226/171, 2127/73, 2226/194, 2127/49, 2226/53, 2221, 2226/18, 2231, 2226/32, 2226/33, 2226/30 in 2228/2, vse k.o. 1624-Gorenja vas ter 431/1 in 425/1, obe k.o. 1625-Ribnica.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride (in tudi bo prišlo) do spremembe parcelnih števil, pri čemer za definiranje območja obračunskega območja po tem programu opremljanja veljajo navedene, kot so v veljavi v času priprave tega dokumenta.

1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Prostorski akt na območju predvideva celostno infrastrukturno ureditev na način, ki bo omogočal predvideno novo pozidavo.

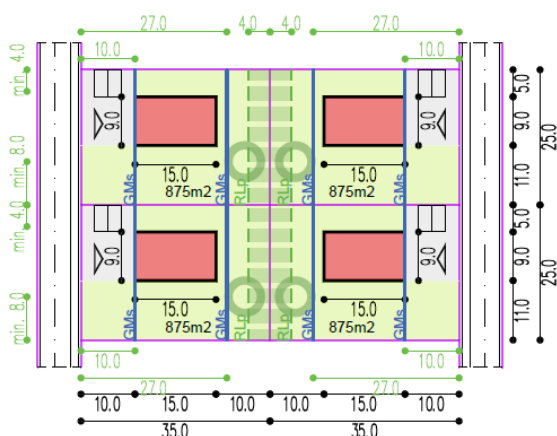
Vse skupaj je na območju opremljanja predvidenih 40 stanovanjskih objektov, od katerih je eden že obstoječ, 39 pa bo novogradenj.

Določila prostorskega akta glede pozidave določajo, da gre za stanovanjsko območje in opredeljujejo dovoljene tipe zazidave, vseeno pa še vedno puščajo investitorjem nekaj svobode glede tega, kako bodo prostorsko izkoristili svojo parcelo.

Slika: izsek iz prostorskega akta s prikazom različni vzorcev zazidave, predvidenih na območju

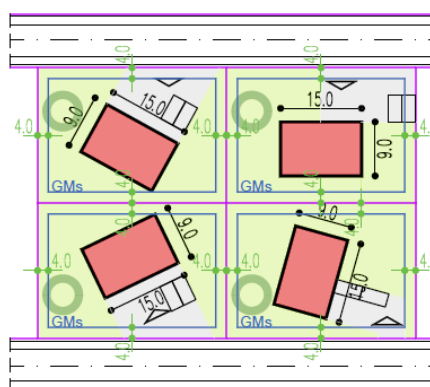
Prostostoječa enostanovanjska gradnja - tip **a1**

Velikost gradbene parcele od 550 m² do 1450 m²



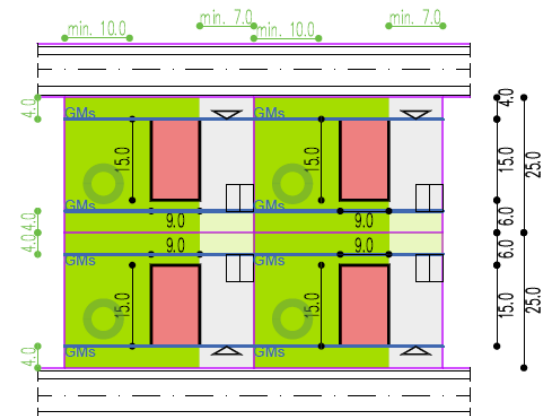
Prostostoječa enostanovanjska gradnja - tip **a3**

Velikost gradbene parcele od 1000 m² do 1500 m²



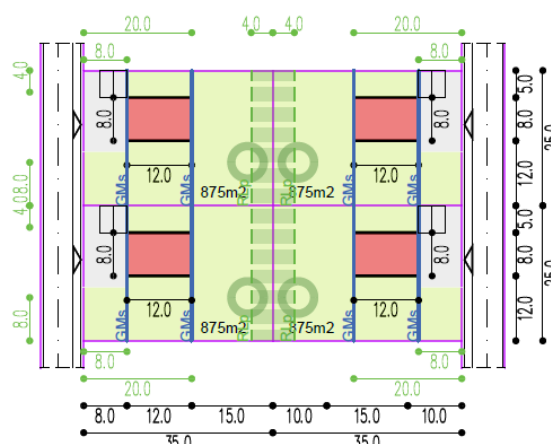
Prostostoječa enostanovanjska gradnja - tip **a2**

Velikost gradbene parcele od 700 m² do 1350 m²



Prostostoječa enostanovanjska gradnja - tip **a4**

Velikost gradbene parcele od 550 m² do 1000 m²



Vir: SD ZN Hrastje v Ribnici, februar 2023, izdelovalec V prostoru d.o.o., Pivka



2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US),
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3),

Programe opremljanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč načrtuje na podlagi programa opremljanja. Ta v obliki odloka pomeni tudi pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o infrastrukturni zasnovi.

Prostorski akt

Območje opremljanja se ureja na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu Hrastje v Ribnici R7 – S11 (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/90 in Uradni list RS, št. 44/98, 21/01, 111/08 in 30/23). Prostorski akt določa načrtovane ureditve v prostoru in predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja.

Namenska raba zemljišča je na območju opremljanja opredeljena z oznako SKs – površine podeželjskega naselja.



Razvojni programi

Občina Ribnica je projekt že ustrezno opredelila v dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in ga na tej podlagi kasneje tudi uvrstila v občinski načrt razvojnih programov in posledično v občinski proračun.

Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Projekt DGD »Ureditev ceste ter ostale infrastrukture na odseku OPPN Hrastje – etapa A1«, št. C-312/23-DGD, julij 2023, izdelovalca Proniz d.o.o. iz Ljubljane,
2. Projekt DGD »Cesta in ostala infrastruktura – Hrastje pri Ribnici – etapa C1«, št. CL-102-1, junij 2023, izdelovalca Cesta Lunar d.o.o. iz Kranja.
3. Podatki občinske uprave glede časovnega načrta izgradnje, stroškov izvedbe projekta in razmerja med merilom parcele in bruto tlorisno površino.



3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJIH OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² gradbene parcele za gradnjo in na m² bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na posameznem obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

Izračun obračunskih stroškov temelji na vseh predvidenih površinah za pozidavo, saj so vsi objekti predvideni za priključitev na komunalno opremo in jo bodo uporabljali. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m² gradbene parcele v obračunskem območju je potrebno v programu opremljanja opredeliti površino gradbenih parcel v območju.

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Parcelacija je sestavni del zazidalnega načrta in ta določa za vsak stanovanjski objekt svojo gradbeno parcelo. Velikosti teh parcel so sledeče:

Tabela: Površine gradbenih parcel v območju »Etapa C«

Oznaka	Površina (m ²)	Oznaka	Površina (m ²)
C1.1	1.346	C1.7	1.098
C1.2	840	C1.8	855
C1.3	825	C1.9	755
C1.4	818	C1.10	1.083
C1.5	805	C2.4	785
C1.5b ¹	598	Skupaj C	9.808

¹ Gre za zemljišče, ki je v trenutku priprave tega dokumenta sicer že opredeljeno kot (delno) zazidljivo, vendar pa leži na zunanjem robu izven prostorskega akta (tudi nima formalne oznake) in bo del etape C šele ob naslednji dopolnitvi. To v ničemer ne spreminja dejstva, da se bo tamkajšnji bodoči objekt priključeval na komunalno opremo, ki je predmet tega programa opremljanja in torej tudi sodi v obračunsko območje.



Tabela: Površine gradbenih parcel v območju »Etapa A«

Oznaka	Površina (m ²)	Oznaka	Površina (m ²)
A1.4	771	A2.2	1.248
A1.5	779	A2.3	1.071
A1.6	695	A2.4	1.394
A1.7	807	A2.5	1.496
A1.8	819	A2.6	1.243
A1.9	605	A2.7	1.271
A1.10	824	Skupaj A2	7.723
A1.11	806		
A1.12	699	A3.1	1.312
A1.13	669	A3.2	899
A1.14	656	A3.3	885
A1.15	643	Skupaj A3	3.096
A1.16	634		
A1.17	612	Skupaj A	24.012
A1.18	577		
A1.19	509		
A1.20	534		
A1.21	671		
A1.22	883		
Skupaj A1	13.193		

Kot je razvidno iz tabel je osnova za preračun stroškov na enoto mere 24.012 m² na območju etape A in 9.808 m² na območju etape C, skupaj na celotnem enotnem obračunskem območju torej 33.820 m².



3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

Bruto tlorisna površina stavbe se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Za bruto tlorisne površine obračunskega območja se šteje seštevek bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljali.

Ocenjene bruto tlorisne površine objektov bodočih objektov so podane na podlagi določil prostorskega akta, pri čemer upoštevamo bruto tlorisno površino 270 m² na posamezno stanovanjsko hišo. Obstoječi objekt, ki že stoji na obračunskem območju, ima bruto tlorisno površino 198 m².

Ob predpostavki 39 novih stanovanjskih hiš na območju in ene že obstoječe znaša tako ocenjena skupna bruto tlorisna površina objektov na tem območju 10.728 m², kar je v nadaljevanju tudi osnova za preračun na enoto mere.

V fazi izvedbe so možna tudi večja odstopanja od tu navedenih osnov, vse v skladu z določili prostorskega akta, saj ni nujno, da se bo investitor odločil za maksimalne dimenzije in etažnost. Pri izdaji odločbe bo upoštevana dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (projekt DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi in v kateri bodo navedene točne površine.



4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Na območju opremljanja pred začetkom projekta komunalnega opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala normalno funkcioniranje predvidene pozidave na način, kot je to določeno s prostorskim aktom.

Iz tega razloga bo Občina Ribnica pristopila k izvedbi projekta komunalnega opremljanja območja, v okviru katerega bo uredila prometne površine, zgradila novo kanalizacijo za odvajanje odpadnih komunalnih voda in novo vodovodno omrežje.

V tem programu opremljanja obravnavamo samo izgradnjo javne komunalne opreme. Znotraj območja je predvidena tudi ureditev električnega in telekomunikacijskega omrežja, kar pa ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za komunalno opremo, s katero bi Občina Ribnica izvajala gospodarsko javno službo. Iz tega razloga ti dve vrsti infrastrukture v nadaljevanju opisno sicer navajamo, saj sta sestavni del vsakega komunalno opremljenega zemljišča, nista pa obravnavani v finančnem delu in zanj Občina Ribnica ne odmerja komunalnega prispevka.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.



4.1. Opis komunalne opreme pred izvedbo projekta komunalnega opremljanja

Na območju opremljanja pred izvedbo projekta komunalnega opremljanja ne obstaja še nobena infrastruktura, območje je tozadevno »prazno«.

Vsa obstoječa komunalna oprema, na katero se bo območje navezovalo, je v relativni bližini. Gre za obstoječe javno cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

4.2. Nova komunalna oprema

Vsa predvidena (nova) komunalna oprema, ki jo obravnava ta program opremljanja je podrobneje opredeljena v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD) »Ureditev ceste ter ostale infrastrukture na odseku OPPN Hrastje – etapa A1«, št. C-312/23-DGD iz julija 2023, izdelovalca Proniz d.o.o. iz Ljubljane in v projektu DGD »Cesta in ostala infrastruktura – Hrastje pri Ribnici – etapa C1«, št. CL-102-1 iz junija 2023, izdelovalca Cesta Lunar d.o.o. iz Kranja.

Vsebino tega podpoglavja v celoti povzemamo iz omenjene projektne dokumentacije, pri čemer na tem mestu navajamo samo močno skrajšan povzetek, medtem ko so podrobnejše tehnične opredelitve razvidne iz samega projekta. V grafični prilogi tega programa opremljanja so tudi prikazi nove komunalne opreme.

Prometna ureditev

V etapi A v severovzhodnem delu območja je predvidena izgradnja dela lokalne ceste, na katero so navezane tri javne poti, ki se slepo zaključijo. Lokalna cesta se naveže na obstoječo občinsko cesto z navezavo v podaljšku ene izmed javnih poti. Ob cesti je predviden tudi pločnik. Dolžina ceste je 191 metrov.

Prečni prerez lokalne ceste je sledeč:

- bankina	0,50 m,
- povozna mulda	0,50 m,
- vozni park	2,50 m,
- vozni pas	2,50 m,
- pločnik	1,50 m in
- <u>bankina</u>	<u>0,50 m.</u>
- Skupaj	8,00 m

Javne poti so namenjene za dostop do stanovanjskih parcel, pri čemer je na vsako javno pot vezanih šest parcel, po tri na vsako stran. Na lokalno cesto so priključene pod pravim kotom, pri čemer je sestavni del projekta tudi ureditev križišč. Dolžina cest je od 64 do 80 metrov.



Prečni prerez javnih poti je sledeč:

- bankina 0,50 m,
- vozišče z muldo 4,00 m in
- bankina 0,50 m.
- Skupaj 5,00 m

Površinske vode s ceste bodo odvodnjavane v muldo oziroma ob robu pločnika. Za odvodnjavanje spodnjega ustroja cestnega telesa je predvidena drenaža z iztokom v vtočne jaške. V projektu so predvidene tri veje meteorne kanalizacije za odvodnjavanje cestnega telesa, pri čemer se vse tri zaključijo s ponikovalnicami.

V etapi C je tehnična zasnova ceste podobna, le da gre le za en krak z navezavo na obstoječo cesto. Novi objekti se bodo navezovali direktno na novo cesto.

Vodovod

Za ureditev vodooskrbe na območju obeh etap je predvidena novogradnja vodovoda. V etapi A se vodovod vzdolž lokalne ceste predvidi z nodularno litino preseka DN 100 (NL DN 100), pri čemer je v križišču predvidena tudi postavitve novega nadzemnega hidranta. Vzdolž novopredvidene javne poti JP2 je predviden vodovod PEHD d90, vzdolž poti JP1.2 in JP3 pa PEHD d63. Na koncu trase za zračnikom se predvidi podzemni hidrant, še pred njim pa ventil.

V obeh etapah je predviden potek vodovoda ob robu cestnega telesa.

Kanalizacija za odvajanje odpadnih komunalnih voda

Kanalizacija se bo v etapi A navezala na jašek v zemljišču s parc. št. 2479/41 k.o. Ribnica.

Predvideni so naslednji kanali:

- FK1 po JP1.1. – direktna navezava na obstoječi jašek; PVC DN 250; l = 28,29 m
- FK2 po JP1.2 – navezava v križišču na kanal FK1; PVC DN 250; l = 66,43 m
- FK3 po LC – Z – navezava v križišču na kanal FK1; PVC DN 250; l = 1,71 m
- FK4 po LC – V – vodi na črpališče; PVC DN 250; l = 91,98 m
- FK5 po JP2 – navezava na kanal FK4; PVC DN 250; l = 70,60 m
- FK6 po JP3 – navezava na kanal FK4; PVC DN 250; l = 47,57 m
- FK7 po LC (v smeri kolovoza na vzhodu – za možnost priklopa GP22 in razvoja); PVC DN 250; l = 3,77 m.

Tlačni vod vodi odpadno vodo iz črpališča do novo predvidenega jaška v križišču LC in JP1.1. in JP1.2 – FK-T1 po LC PEHD PE100 PN10 SDR17 DN75, l = 148,37 m.

V etapi E je predviden en zbirni kanal po celi dolžini območja s priključitvijo v jašku na križišču ob obstoječi pozidavi.



Elektroenergetski vodi

Na območju opremljanja obeh etap so elektroenergetski vodi v upravljanju Elektro Ljubljana d.d., ki bo tudi pripravil ločen projekt PZI za priključitev predvidenih novih NN in SN vodov. Na območju etape A je predvidena tudi izgradnja nove transformatorske postaje TP Hrastje 2.



5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Na celotnem obračunskem območju je zaključek gradnje komunalne opreme, predaja te v upravljanje upravljavcem ter s tem možnost priključitve nanjo predviden najkasneje do konca leta 2026.

Prostorski akt določa, da se lahko prostorske ureditve izvajajo ločeno po posameznih etapah, znotraj posamezne etape pa je lahko tudi več faz, pri čemer pa je izgradnja komunalne opreme obvezno v prvi fazi, pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za druge načrtovane prostorske ureditve.



6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1. Obračunsko območje programa opremljanja

Za potrebe določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba skladno z določili Uredbe opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določi eno ali več obračunskih območij.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za opredelitev podlag za odmero komunalnega prispevka opredeljujemo eno enotno obračunsko območje (za vsako vrsto komunalne opreme posebej), ki je opisano že v poglavju 1.4.

Znotraj obračunskega območja ne delamo dodatnih delitev, saj iz vidika pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa, saj je za vse stavbe predvidena ista, t.j. stanovanjska namembnost.

Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij ni potrebna.

Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja-



6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo komunalnega opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme, kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme ipd. in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd...

Stroški se določijo na podlagi:

- rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
- dokumentacija za novo komunalno opremo ali
- stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave programa opremljanja, ali
- dejanskih stroškov izvedbe.

Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te komunalne opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

V tem konkretnem primeru velja, da so stroški z dokumentacijo, odkupi zemljišč za potrebe izgradnje komunalne opreme ter povezanimi geodetskimi storitvami navedeni na podlagi znanih podatkov o stroških, kot jih je posredovala Občinska uprava Občine Ribnica, medtem ko so stroški izvedbenih del, strokovnega nadzora gradnje in varstva pri delu povzeti po ponudbah izvajalcev gradbenih del, pridobljenih v procesu javnega naročanja.

Vse vrednosti so navedene na cene, kot veljajo v maju 2025.



Tako dobljeni skupni stroški komunalnega opremljanja so sledeči:

Tabela: Skupni stroški izgradnje komunalne opreme:

Postavke v stroškovniku komunalnega opremljanja	v EUR
območje etape A:	774.981
- nakupi zemljišč in povezani stroški	39.772
- projektna dokumentacija	46.326
- geodetske storitve	6.405
- cestno omrežje	398.748
- vodovod	89.301
- fekalna kanalizacija	124.280
- cestna razsvetljava	44.395
- strokovni nadzor gradnje, varstvo pri delu	25.754
območje etape C:	426.667
- nakupi zemljišč in povezani stroški	37.649
- projektna dokumentacija	17.161
- geodetske storitve	2.867
- cestno omrežje	223.113
- vodovod	45.953
- fekalna kanalizacija	72.383
- cestna razsvetljava	17.545
- strokovni nadzor gradnje, varstvo pri delu	9.996
Skupaj	1.201.648

Ker se skupni stroški določijo po posamezni vrsti komunalne opreme to pomeni, da je treba posamezne postavke, ki se nanašajo na istovrstno komunalno opremo (npr. cestno omrežje, cestna razsvetljava in nakupi zemljišč) smiselno združiti v enotne postavke, medtem ko splošne postavke (npr. dokumentacija, nadzor) razdelimo na posamezno vrsto komunalne opreme ustrezno proporcionalno.

Tako razdeljeni skupni stroški so tako sledeči:

Tabela: Skupni stroški izgradnje komunalne opreme:

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)
1. Nova cestna infrastruktura	839.853
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	214.366
3. Novo vodovodno omrežje	147.429
Skupaj	1.201.648



6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

Finančna sredstva za izgradnjo nove komunalne opreme na obračunskem območju v celoti zagotavlja Občina Ribnica s sredstvi občinskega proračuna.

Če bi se morda pokazala priložnost, da bi Občina Ribnica lahko pridobila kakšna nepovratna sredstva za komunalno opremljanje območja jo bo Občina seveda poskusila izkoristiti in v primeru uspešnega razpleta to tudi ustrezno upoštevala v novelaciji programa opremljanja.



6.4. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za preračun na enoto mere kot ključnega parametra pri odmeri 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 zavezanke.

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine in se na posameznem obračunskem območju izračunajo na naslednji način:

$$OS_{N(ij)} = SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$OS_{N(ij)}$ =	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$SS_{N(ij)}$ =	skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$S_{\text{drugi viri}(ij)}$ =	drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$ =	sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
i =	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j =	posamezno obračunsko območje.

Drugi viri so predvsem:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.



Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$ = delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz obračunskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Drugo oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

V tem konkretnem primeru ne obstajajo drugi viri ali nepovratna proračunska sredstva, ki bi jih morali odšteti od skupnih stroškov, zato so ti enaki obračunskim stroškom. Tako določeni obračunski stroški nove komunalne opreme so tako sledeči:

Tabela: Obračunski stroški izgradnje komunalne opreme:

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Drugi viri in nepovratna prorač. sredstva (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Nova cestna infrastruktura	839.853	0	839.853
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	214.366	0	214.366
3. Novo vodovodno omrežje	147.429	0	147.429
Skupaj	1.201.648	0	1.201.648



6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 12. členom Uredbe, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)} \quad \text{in} \quad C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_{pN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$OS_{N(ij)}$	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{GP(j)}$	vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{OBJEKT(j)}$	vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_{GP} = 33.820 \text{ m}^2$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 10.728 \text{ m}^2$$

$$OS(ij) = 1.201.648 \text{ EUR}$$

Strošek opremljanja, preračunan na površino gradbene parcele stavbe oziroma bruto tlorisno površino objekta na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Vrsta komunalne opreme	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m ²)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m ²)
1. Nova cestna infrastruktura	24,83	78,29
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	6,34	19,98
3. Novo vodovodno omrežje	4,36	13,74
Skupaj	35,53	112,01

7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če ima občina sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme in v njem določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Občina Ribnica ima sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Ribnica, ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo. Če bo Občina Ribnica ta odlok spremenila, se uporabi novejšo verzijo odloka.

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo komunalno opremo, kar pomeni, da obstaja tudi vsebinska osnova za obračun komunalnega prispevka.

Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno in vodovodno omrežje. Na območju je tudi možnost priključitve na obstoječe kanalizacijsko omrežje, komunalni prispevek pa se obračuna tudi za javne površine.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po zadnji sprejeti verziji občinskega odloka, ki ureja področje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, ki pravi, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremenijo nova komunalna oprema iz tega programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$.



8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površin objekta (D_{tN})

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se za novogradnje povzame po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN})

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum D_{pN} ali $D_{tN} = 0,3$ in $D_{pN} + D_{tN} = 1$.

V tem programu opremljanja določamo naslednje razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta:

$$\underline{D_{pN} : D_{tN} = 0,3 : 0,7}$$

Enako razmerje velja tudi v splošnem odloku za območje celotne občine. Občina Ribnica bi to razmerje lahko v tem programu opremljanja spremenila, vendar ocenjuje, da je enoten pristop na območju celotne občine bolj primeren.



8.2. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times Cp_N(ij) \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{nova}(ij)$	=	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP}	=	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_N(ij)$	=	stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
Dp_N	=	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	=	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_N(ij)$	=	stroški opremljanja m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Dt_N	=	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$K_{dejavnost}$	=	faktor dejavnosti,
i	=	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	=	posamezno obračunsko območje.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova}(ij)$$

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.



8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitve in način plačila komunalnega prispevka povzame po splošnem odloku Občine Ribnica.

8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju

V skladu s 167. členom ZUreP-3 se s pogodbo o opremljanju lahko (ni pa nujno) občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi novo komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V trenutku priprave tega dokumenta ni sklenjena nobena tovrstna pogodba, niti ni predvideno, da bi do tega prišlo.



9. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikazi:

Karta 1: Prikaz območja opremljanja in hkrati obračunskih območij po posamezni vrsti nove komunalne opreme – ločen prikaz v dveh delih za del na območju etape A in etape C

Karta 2: Prikaz nove komunalne opreme – ločen prikaz v dveh delih za del na območju etape A in etape C

Karta 3: Prikaz zemljišč, ki jih je bilo ali jih je treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč in katerih stroški so upoštevani v programu opremljanja – ločen prikaz v dveh delih za del na območju etape A in etape C