

**Občina Ribnica****Oddelek za urejanje prostora in varstvo okolja**

Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00
e: obcina@ribnica.si
www.ribnica.si

Številka: 007-0007/2025-3

Datum: 8.9.2025

**OBČINSKI SVET
OBČINE RIBNICA**

ZADEVA:	ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPREMLJANJA »ZAZIDALNI NAČRT HRASTJE V RIBNICI – ETAPI A IN C«, 2. obravnava
NAMEN:	Obravnava in sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje v Ribnici – etapi A in C«, v 2. obravnavi
PREDLAGATELJ:	Samo Pogorelc, župan Občine Ribnica
GRADIVO PRIPRAVILA:	mag. Lea Divjak Radivojevič, u.d.i.k.a., Občina Ribnica mag. Blaž Malenšek, Espri d. o. o.
POROČEVALEC:	mag. Blaž Malenšek, Espri d. o. o.
PRAVNE PODLAGE:	<ul style="list-style-type: none">- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 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),- Statut Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20 in 26/25)
FINANČNE POSLEDICE:	Sprejem Odloka bo imel posledice na prihodkovni strani proračuna Občine Ribnica
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	Odbor za okolje in prostor, Odbor za finance, Statutarno pravna komisija
BESEDILO ČLENOV:	V nadaljevanju gradiva je priložen predlog Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje v Ribnici – etapi A in C«
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Ribnica sprejeme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje v Ribnici – etapi A in C«, v predloženem besedilu v 2. obravnavi

OBRAZLOŽITEV:

1. NASLOV AKTA

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje v Ribnici – etapi A in C«.

2. UVOD

2.1 Pravna podlaga

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 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),

Program 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.

2.2 Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, in ocena stanja

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.

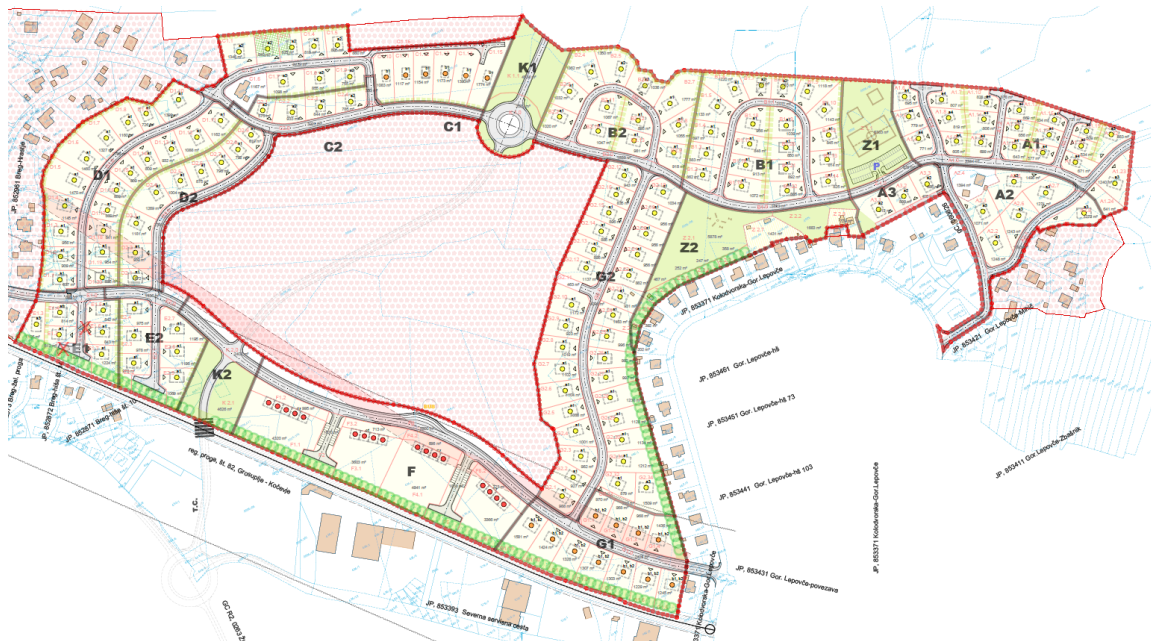
Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to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

3. POGLAVITNE REŠITVE

3.1 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



Celotno območje prostorskega akta je sicer veliko preko 27 ha, vendar v predmetnem 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 programa opremljanja.

3.2 Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Prostorski akt na območju predvideva celotno 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.

3.3 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 Občina Ribnica pristopa 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 predmetnem programu opremljanja je obravnavana samo izgradnja 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 sta ti dve vrsti infrastrukture v programu opisno sicer navedeni, saj sta sestavni del vsakega komunalno opremljenega zemljišča, nista pa obravnavani v finančnem delu in zanj Občina Ribnica ne odmerja komunalnega prispevka.

3.3.1 Obstoječe stanje komunalne opreme

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.

3.3.2 Predvidena komunalna oprema

V sklopu komunalnega opremljanja je predvidena prometna ureditev, **izgradnja** vodovoda, kanalizacije za odvajanje odpadnih komunalnih voda, ter izgradnja elektroenergetskih vodov.

Vsa predvidena komunalna oprema je podrobno opisana v programu opremljanja.

3.4 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.

Skupni stroški izgradnje komunalne opreme znašajo 1.201.648,00 eur. Delitev stroškov na posamezne postavke je podrobno prikazana v programu opremljanja.

Skupni stroški se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme, zato je potrebno posamezne postavke, ki se nanašajo na istovrstno komunalno opremo (npr. cestno omrežje, cestna razsvetljava in nakupi zemljišč) smiselno združiti v enotne postavke, medtem ko so splošne postavke (npr. dokumentacija, nadzor) razdeljene na posamezno vrsto komunalne opreme ustrezno proporcionalno.

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

3.5 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 zavezance.

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.

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 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

3.6 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mer

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:

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

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

4. 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).

4.1 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:

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

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.

4.2. 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:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times C_{pN}(ij) \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN}(ij) \times D_{tN})$$

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,

$C_{pN}(ij)$ = stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

D_{pN} = delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,

A_{STAVBA} = bruto tlorisna površina stavbe,

$C_{tN}(ij)$ = stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

D_{tN} = 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.

5. Ocena finančnih posledic

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina predpiše komunalni prispevek kot namenski prihodek.

6. Poročilo o sodelovanju javnosti pri pripravi osnutka odloka

Z namenom povečanja legitimnosti sprejetih splošnih predpisov občine ter vključitve občanov, njihovih organizacij, strokovne in širše javnosti v pripravo predlogov občinskih splošnih aktov, je bil predlog odloka v obdobju od 19.6.2025 do 19.7.2025 objavljen na spletni strani občine, skupaj s pozivom javnosti k oddaji pripomb in predlogov v 30-dnevnem roku.

Do zaključka javne obravnave je bila na besedilo predlaganega odloka podana ena pripomba in sicer:

»pišem vam kot lastnik parcele št. 2226/163, ki obsega gradbene parcele del C1.13, C1.14, C1.15 in del K1.1. Moj predlog je, da se Odlok o programu opremljanja razširi na parcele C1.13, C1.14 in C1.15 (skupaj s C2), saj bi potemtakem bistveno zmanjšali stroške komunalne ureditve v prihodnosti, vezano na parcele C1.13, C1.14 in C1.15 (skupaj s C2). V kolikor bo vaš odlok sprejet so v prihodnosti v etapi C2 in parcele C1.13, C1.14 in C1.15 mišljena komunalna ureditev le za 7 - 8 parcel, kar po mojem mnenju pomeni bistveno višje stroške ureditve, kot če bi se parcele C1.13, C1.14 in C1.15 (skupaj s C2) pridružile k urejanju C1.

Predlagam, da se komunalna ureditev razširi bodisi na zgornjo zasebno pot C1.16 (možnost odkupa zemljišča s strani občine), bodisi na spodnjo servisno cesto C2.0 do krožišča K1.«

Pobude ni mogoče upoštevati. Odlok o programu opremljanja je pripravljen na podlagi že pridobljenega gradbenega dovoljenja, ki je bilo izdano za točno določeno območje komunalnega opremljanja. Vsi projekti, kapacitete in dimenzioniranje komunalne infrastrukture so bili usklajeni in določeni na podlagi predmetnega gradbenega dovoljenja. Predlagano območje (parcele C1.13, C1.14 in C1.15 skupaj s C2) ni vključeno v trenutno fazo in je predvideno v kasnejših fazah komunalnega opremljanja. Razširitev območja v tej fazi bi pomenila bistveno spremembo že pripravljenega in potrjenega programa, kar ni mogoče, saj bi terjalo spremembo gradbenega dovoljenja in ponovni postopek.

Zaradi navedenega pobuda ne bo upoštevana.

Pripravila:
mag. Lea Divjak Radivojević
Vodja oddelka za urejanje prostora
in varstvo okolja

ŽUPAN
Samo Pogorelec
l.r.

Priloge:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja - ZN Hrastje - etapi A in C
- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja - ZN Hrastje - etapi A in C
- Priloga 1: Informativni izračuni KP