

**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: 007-0002/2026-3

Datum: 1.6.2026

**OBČINSKI SVET
OBČINE RIBNICA**

ZADEVA:	ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje v Ribnici – etapi A in C«, 2. obravnava
PREDLAGATELJ:	Samo Pogorelec, župan Občine Ribnica
GRADIVO PRIPRAVILA:	mag. Lea Divjak Radivojević, u.d.i.k.a., Občina Ribnica mag. Blaž Malenšek, Espri d. o. o.
POROČEVALKA:	mag. Lea Divjak Radivojević, u.d.i.k.a., Občina Ribnica
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, 75/25 in 14/26)- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20-ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26)- Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26)- 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 ČLLENOV:	V nadaljevanju gradiva je priložen predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka 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 spremembah in dopolnitvah Odloka 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

Spremembe in dopolnitve Odloka 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, 75/25 in 14/26),
- Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26).

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.

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

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Zazidalnega načrta Hrastje v Ribnici – etapi A in C (v nadaljevanju odlok), ki predstavlja podlago za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na navedenih območjih je bil sprejet 25.9.2025 na 8. redni seji OS. V veljavo je stopil 25.10.2025. Ob njegovem sprejemu je bilo med drugim določeno, da so obračunski stroški enaki skupnim stroškom komunalne opreme, kar pomeni, da se celotna investicija v izgradnjo nove komunalne opreme v celoti prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Po sprejemu programa in na podlagi nadaljnjih analiz ter izkušenj iz prakse se je izkazalo, da takšna ureditev predstavlja za investitorje nesorazmerno visoko finančno obremenitev, ki lahko negativno vpliva na izvedljivost načrtovanih gradenj. Komunalni prispevek na obravnavanem območju je namreč bistveno višji kot po splošnem programu opremljanja, ki velja za območje celotne občine za isto vrsto komunalne opreme. Medtem ko komunalni prispevek, za stanovanjski objekt BTP 275,00m² na gradbeni parceli velikosti 800,00m², po splošnem programu znaša 10.814,10 EUR, znaša po posebnem programu za Hrastje, etapi A in C, za isto vrsto komunalne opreme (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, cestno omrežje) 30.089,00 EUR, kar pomeni skoraj trikrat višjo obremenitev investitorjev.

Na višino komunalnega prispevka dodatno vplivajo tudi določila veljavnega OPPN na predmetnem območju, ki omejuje maksimalno tlorisno površino objektov. Zaradi teh omejitev investitorji ne morejo graditi večjih pritličnih objektov, temveč so primorani načrtovati objekte v več etažah, kar posledično povečuje bruto tlorisno površino objektov. V elaboratu programa opremljanja je bila kot izhodišče upoštevana povprečna velikost objekta 270,00m² BTP, vendar se je v praksi izkazalo, da

bodo dejanske površine objektov pogosto bistveno večje, kar dodatno povečuje odmero komunalnega prispevka.

Poleg navedenega so na obravnavanem območju prisotne tudi zahtevne terenske razmere, ki pogojujejo dodatna nasutja terena oziroma zahtevnejše temeljenje objektov, kar povečuje skupne stroške gradnje.

Na podlagi navedenega se kot cilj predlagane spremembe določa zmanjšanje nesorazmerne finančne obremenitve investitorjev, izboljšanje pogojev za gradnjo ter spodbujanje stanovanjske gradnje na območju. Predlagana sprememba uvaja delitev stroškov komunalne opreme, pri kateri se del investicije financira iz drugih virov oziroma občinskega proračuna, komunalni prispevek pa se odmeri le od obračunskega dela stroškov. S tem se zagotavlja bolj uravnotežena in realna ureditev financiranja komunalne opreme ter večja izvedljivost načrtovanih posegov v prostor.

Glede na navedeno se v spremembah in dopolnitvah odloka predlaga spremembo »Skupnih in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne«. V veljavnem odloku so Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme sledeči:

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

S spremembami in dopolnitvami odloka se predlaga, da so »Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme« sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Drugi viri in nepovratna prorač. sredstva (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Nova cestna infrastruktura	839.853	251.956	587.897
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	214.366	64.310	150.056
3. Novo vodovodno omrežje	147.429	44.229	103.200
Skupaj	1.201.648	360.494	841.154

Spremembe in dopolnitve predstavljajo skupno znižanje komunalnega prispevka za 30%.

Posledično se spremenijo tudi »Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena odloka, preračunani na površino gradbenih parcel oziroma bruto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju iz:

Vrsta komunalne opreme	C _{pN(ij)} (EUR/m ²)	C _{tN(ij)} (EUR/m ²)
1. Nova cestna infrastruktura	24,38	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

na

Vrsta komunalne opreme	C _{pN(ij)} (EUR/m ²)	C _{tN(ij)} (EUR/m ²)
1. Nova cestna infrastruktura	17,38	54,80
2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	4,44	13,99
3. Novo vodovodno omrežje	3,05	9,62
Skupaj	24,87	78,41

Izračun komunalnega prispevka po veljavnem odloku in po predlagani spremembi je razviden iz Priloge 1.

3. Ocena finančnih posledic

Sprememba odloka o odmeri komunalnega prispevka bo imela neposredne finančne posledice na prihodkovni strani občinskega proračuna, saj se na podlagi izvedenih analiz ocenjuje, da se bodo prihodki iz tega naslova znižali za približno 30 % glede na veljavni sistem odmere. Znižanje prihodkov je posledica spremembe meril in osnov za odmero komunalnega prispevka, ki so usmerjena v razbremenitev investitorjev ter spodbujanje gradnje in razvoja na območju občine.

Z vidika veljavne zakonodaje je komunalni prispevek namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme, kot to določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), ki občinam nalaga, da z odlokom določijo podlage za odmero komunalnega prispevka ter zagotovijo sorazmerno porazdelitev stroškov opremljanja stavbnih zemljišč. Prav tako mora občina pri določanju višine komunalnega prispevka upoštevati načelo sorazmernosti med obremenitvijo investitorjev in dejanskimi stroški opremljanja, kar omogoča prilagoditev sistema odmere glede na razvojne cilje lokalne skupnosti.

Kljub pričakovanemu znižanju neposrednih prihodkov pa sprememba odloka prinaša pomembne posredne in dolgoročne učinke. Komunalna infrastruktura, ki se financira tudi iz naslova komunalnega prispevka, ni namenjena izključno posameznim investitorjem, temveč predstavlja javno dobro, ki je dostopno širši skupnosti. Njena izgradnja in nadgradnja omogočata boljšo opremljenost prostora, večjo funkcionalnost naselij ter izboljšanje pogojev za bivanje in opravljanje gospodarskih dejavnosti.

Z vidika razvoja prostora sprememba odloka spodbuja aktivacijo stavbnih zemljišč, povečuje investicijsko privlačnost območja ter prispeva k bolj racionalni in učinkoviti rabi obstoječe infrastrukture. Posledično lahko dolgoročno vpliva tudi na rast drugih proračunskih prihodkov,

zlasti iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, davkov ter širše gospodarske aktivnosti.

Ob upoštevanju navedenega se ocenjuje, da je znižanje prihodkov iz naslova komunalnega prispevka kratkoročne narave, medtem ko sprememba odloka dolgoročno prispeva k uravnoteženemu prostorskemu razvoju občine, večji dostopnosti gradnje ter učinkovitejši izrabi komunalne infrastrukture, kar je skladno z načeli trajnostnega razvoja in veljavno prostorsko zakonodajo.

4. Poročilo o sodelovanju javnosti

Pri pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje v Ribnici – etapi A in C« je občina zagotovila sodelovanje javnosti z objavo predloga odloka, kot je bil obravnavan na prvi obravnavi občinskega sveta, na uradni spletni strani občine. Javnost je lahko svoje predloge in pripombe posredovala v času od 30. marca 2026 do 30. aprila 2026. V navedenem roku, na besedilo predlaganega odloka podana ni bila nobena pripomba.

Predlog odloka se od prve obravnave ni spreminjal, zato se v drugo obravnavo predlaga v nespremenjenem besedilu.

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

ŽUPAN
Samo Pogorelec
l.r.

Priloge:

- Predlog Sprememb in dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja - ZN Hrastje - etapi A in C
- Priloga 1: Informativni izračuni KP pred in po spremembi