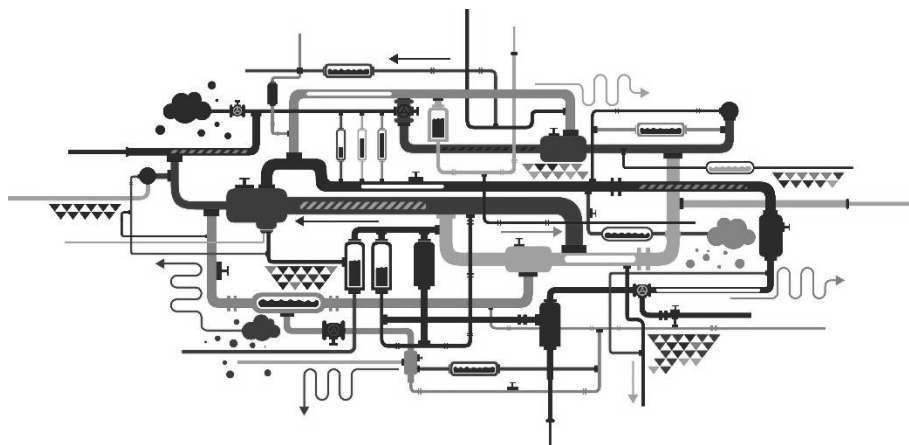


OBRAZLOŽITEV ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO ZA OBMOČJE OBČINE RIBNICA



JUNIJ, 2020

Občina Ribnica je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2013 in na njegovi osnovi leta 2014 sprejela *Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 19/14)*. V letu 2016 pa je sprejela še *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 71/16)*. Odlok s spremembo temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07)*.

Glavni razlog za prenovu POSZ je sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka ter sprejem tretjih sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta OPN. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo 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. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih oskrbnih območjih, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnih območjih so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov tretjih sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Ribnica. Na podlagi teh podatkov so bila za določitev oskrbnega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot: površine razpršene poselitve (A), športni centri (BC), površine za turizem (BT), druga območja centralnih dejavnosti (CD), osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), območja energetske infrastrukture (E), gospodarske cone (IG), površine za industrijo (IP), območje okoljske infrastrukture (O), površine cest (PC), ostale prometne površine (PO), površine železnic (PŽ), stanovanjske površine za posebne namene (SB), površine podeželskega naselja (SK), površine počitniških hiš (SP), stanovanjske površine (SS), območja komunikacijske infrastrukture (T), druge urejene zelene površine (ZD), pokopališča (ZK) in površine za oddih rekreacije in šport (ZS).

V primeru cestnega omrežja, prostorov za ravnanje z odpadki in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Ribnica. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

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

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je Odlok o spremembah in dopolnitvah izvedbenega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ribnica – spremembe št. 3 (SD OPN-3) (Uradni list RS, št. 39/19). Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Ribnica so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Podatke neto tlorisnih površin smo pomnožili z faktorjem 1,2 in tako dobili bruto tlorisne površine objektov. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Ribnica (kataster stavb) (GURS, februar 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Ribnica v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 6.825 objektov, od tega 6.430 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 391 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Ribnica je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena *Zakona o urejanju prostora*.

Podlaga za pripravo odloka je elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Ribnica (naročnik) odločila za izdelavo Elaborata programa opremljanja za OPN Občine Ribnica in na podlagi te odločitve naročil izdelavo pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o.

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo 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. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)*.

Primer izračuna za novi objekt

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Ribnica. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 180,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 600,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja oskrbna območja: OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_PRO in OSO_JP.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina gradbene parcele (m²)</i>	600,00	<i>m²</i>
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	180,00	<i>m²</i>
<i>faktor dejavnosti</i>	0,8	<i>(enostanovanjske stavbe)</i>
<i>Dp_o</i>	0,5	
<i>Dt_o</i>	0,5	
<i>Cp_o</i>	9,321	<i>EUR/m²</i>
<i>Ct_o</i>	41,151	<i>EUR/m²</i>
Prispevna stopnja zavezanca (psz)		
<i>Cestno omrežje</i>	100	%
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	100	%
<i>Vodovodno omrežje</i>	100	%
<i>Prostori za ravnanje z odpadki</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno	5.759,17	EUR brez DDV

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 180,00 m² na gradbeni parceli velikosti 600,00 m² znaša 5.759,17 EUR (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV).

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za enostanovanjske stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Ribnica, Breg pri Ribnici na Dolenjskem in Hrovača (vsa komunalna oprema)	Blate, Dolenja vas, Dolenje Podpoljane, Dolenji Lazi, Dule, Goriča vas, Grčarice, Grič, Kot pri Rakitnici, Lipovec, Nemška vas, Ortnek, Praproče, Otavice, Prigorica, Rakitnica, Velike Poljane in Zapuže pri Ribnici (brez kanalizacije)	Ostala naselja in razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Površina parcele (m²)	600	600	600
Neto tlorisna površina objekta (m²)	150	150	150
Bruto tlorisna površina objekta (m²)	180	180	180
Razmerje Dp : Dt (po veljavnem odloku)	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3
Razmerje Dpo : Dto (po predlogu odloka)	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Vrsta objekta - faktor dejavnosti (po veljavnem odloku)	0,8 (Enostanovanjske stavbe)	0,8 (Enostanovanjske stavbe)	0,8 (Enostanovanjske stavbe)
Vrsta objekta -faktor namembnosti (po predlogu odloka)	0,8 (Enostanovanjske stavbe)	0,8 (Enostanovanjske stavbe)	0,8 (Enostanovanjske stavbe)
Oznaka upoštevanega obračunskega območja (po veljavnem odloku)	CE1, KA1, VO1	CE1, VO1	CE1
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja (po predlogu odloka)	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_PRO, OSO_JP
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	5.759,17	4.300,71	2.907,48
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	5.202,55	3.846,65	2.497,33
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku (ZN Hrastje)*	12.203,33	-	-
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku (Hrovača)**	6.162,48	-	-

* Odlok o novelaciji programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje – 1. faza« (Uradni list RS, št. 4/13)

**Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju »Nove stanovanjske cone v Hrovači« (Uradni list RS, št. 105/08)

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za tri- in večstanovanjske stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Ribnica, Breg pri Ribnici na Dolenjskem in Hrovača (vsa komunalna oprema)	Blate, Dolenja vas, Dolenje Podpoljane, Dolenji Lazi, Dule, Goriča vas, Grčarice, Grič, Kot pri Rakitnici, Lipovec, Nemška vas, Ortnek, Praproče, Otavice, Prigorica, Rakitnica, Velike Poljane in Zapuže pri Ribnici (brez kanalizacije)	Ostala naselja in razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Površina parcele (m ²)	1.200	1.200	1.200
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	1.000	1.000	1.000
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	1.200	1.200	1.200
Razmerje Dp : Dt (po veljavnem odloku)	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3
Razmerje Dpo : Dto (po predlogu odloka)	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Vrsta objekta - faktor dejavnosti (po veljavnem odloku)	0,8 (Tri in večstanovanjske stavbe)	0,8 (Tri in večstanovanjske stavbe)	0,8 (Tri in večstanovanjske stavbe)
Vrsta objekta -faktor namembnosti (po predlogu odloka)	0,8 (Tri in večstanovanjske stavbe)	0,8 (Tri in večstanovanjske stavbe)	0,8 (Tri in večstanovanjske stavbe)
Oznaka upoštevane območja (po veljavnem odloku)	CE1, KA1, VO1	CE1, VO1	CE1
Oznaka upoštevane območja (po predlogu odloka)	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_PRO, OSO_JP
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	25.345,22	19.209,66	13.093,51
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	17.545,44	13.210,08	8.583,48

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za trgovske stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Ribnica, Breg pri Ribnici na Dolenjskem in Hrovača (vsa komunalna oprema)	Blate, Dolenja vas, Dolenje Podpoljane, Dolenji Lazi, Dule, Goriča vas, Grčarice, Grič, Kot pri Rakitnici, Lipovec, Nemška vas, Ortnek, Praproče, Otavice, Prigorica, Rakitnica, Velike Poljane in Zapuže pri Ribnici (brez kanalizacije)	Ostala naselja in razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Površina parcele (m²)	2.000	2.000	2.000
Neto tlorisna površina objekta (m²)	1.000	1.000	1.000
Bruto tlorisna površina objekta (m²)	1.200	1.200	1.200
Razmerje Dp : Dt (po veljavnem odloku)	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3
Razmerje Dpo : Dto (po predlogu odloka)	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Vrsta objekta - faktor dejavnosti (po veljavnem odloku)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)
Vrsta objekta -faktor namembnosti (po predlogu odloka)	1,2 (Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnost)	1,2 (Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnost)	1,2 (Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnost)
Oznaka upoštevanega obračunskega območja (po veljavnem odloku)	CE1, KA1, VO1	CE1, VO1	CE1
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja (po predlogu odloka)	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_PRO, OSO_JP
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	38.949,92	29.490,33	20.089,53
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	27.542,32	20.703,28	13.451,32
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku (OC BREG)***	28.011,22	-	-

***Odlok o novelaciji programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Obrtna cona R7/05 Breg pri Ribnici« (Uradni list RS, št. 25/11)

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za industrijske in skladiščne stavbe

	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Lokacija objekta	Ribnica, Breg pri Ribnici na Dolenjskem in Hrovača (vsa komunalna oprema)	Blate, Dolenja vas, Dolenje Podpoljane, Dolenji Lazi, Dule, Goriča vas, Grčarice, Grič, Kot pri Rakitnici, Lipovec, Nemška vas, Ortnek, Praproče, Otavice, Prigorica, Rakitnica, Velike Poljane in Zapuže pri Ribnici (brez kanalizacije)	Ostala naselja in razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Površina parcele (m ²)	1.000	1.000	1.000
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	300	300	300
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	360	360	360
Razmerje Dp : Dt (po veljavnem odloku)	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3
Razmerje Dpo : Dto (po predlogu odloka)	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Vrsta objekta - faktor dejavnosti (po veljavnem odloku)	1,0 (Industrijske stavbe in skladišča)	1,0 (Industrijske stavbe in skladišča)	1,0 (Industrijske stavbe in skladišča)
Vrsta objekta -faktor namembnosti (po predlogu odloka)	1,0 (Industrijske in skladiščne stavbe)	1,0 (Industrijske in skladiščne stavbe)	1,0 (Industrijske in skladiščne stavbe)
Oznaka upoštevanega obračunskega območja (po veljavnem odloku)	CE1, KA1, VO1	CE1, VO1	CE1
Oznaka upoštevanega oskrbnega območja (po predlogu odloka)	OSO_C, OSO_K, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_PRO, OSO_JP
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	12.067,70	9.062,18	6.145,54
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	9.945,98	7.396,22	4.803,08
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku (OC BREG)***	10.954,13	-	-

***Odlok o novelaciji programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Obrtna cona R7/05 Breg pri Ribnici« (Uradni list RS, št. 25/11)

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za stavbe za rejo živali

	Primer 1	Primer 2
Lokacija objekta	Blate, Dolenja vas, Dolenje Podpoljane, Dolenji Lazi, Dule, Goriča vas, Grčarice, Grič, Kot pri Rakitnici, Lipovec, Nemška vas, Ortnek, Praproče, Otavice, Prigorica, Rakitnica, Velike Poljane in Zapuže pri Ribnici (brez kanalizacije)	Ostala naselja in razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Površina parcele (m²)	800	800
Neto tlorisna površina objekta (m²)	500	500
Bruto tlorisna površina objekta (m²)	600	600
Razmerje Dp : Dt (po veljavnem odloku)	0,7 : 0,3	0,7 : 0,3
Razmerje Dpo : Dto (po predlogu odloka)	0,5 : 0,5	0,5 : 0,5
Vrsta objekta - faktor dejavnosti (po veljavnem odloku)	0,7 (Stavbe za rejo živali)	0,7 (Stavbe za rejo živali)
Vrsta objekta -faktor namembnosti (po predlogu odloka)	0,7 (Nestanovanjske kmetijske stavbe)	0,7 (Nestanovanjske kmetijske stavbe)
Oznaka upoštevane obravnavane območja (po veljavnem odloku)	CE1, VO1	CE1
Oznaka upoštevane oskrbnega območja (po predlogu odloka)	OSO_C, OSO_V, OSO_PRO, OSO_JP	OSO_C, OSO_PRO, OSO_JP
Višina komunalnega prispevka po predlaganem odloku	9.333,51	6.346,15
Višina komunalnega prispevka po veljavnem odloku	7.000,63	4.547,41

Matevž Premelč, ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Lea Divjak Radivojević, Občina Ribnica

Župan, Samo Pogorelc