

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Škulj, P., 2015. Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 67 str.

Datum arhiviranja: 20-01-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Škulj, P., 2015. Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 67 pp.

Archiving Date: 20-01-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER GEODEZIJA V
INŽENIRSTVU**

Kandidatka:

PETRA ŠKULJ

**STROKOVNE PODLAGE ZA OBLIKOVANJE
ZEMLJIŠKE POLITIKE V OBČINI RIBNICA**

Diplomska naloga št.: 418/GI

**EXPERT BASES FOR LAND POLICY MAKING IN THE
MUNICIPALITY OF RIBNICA**

Graduation thesis No.: 418/GI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 23. 12. 2015

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Na mesto

Naj bo

IZJAVA

Podpisana **Petra Škulj** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »**Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica**«

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, november 2015

Petra Škulj

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.3:352:711.14(497.4Ribnica)(043.2)
- Avtor:** Petra Škulj
- Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Somentor:** asist. mag. Matija Polajnar
- Naslov:** Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica
- Obseg in oprema:** 67 str., 8 sl., 33 pregl., 29 graf., 5 pril.
- Ključne besede:** zemljiška politika, komunalni prispevek, gradbeno dovoljenje, stavbna zemljišča, anketa

IZVLEČEK

Diplomska naloga obravnava nekatere strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica. S tem namenom je v prvem delu predstavljen trenutno veljavni občinski prostorski načrt občine Ribnica. V nadaljevanju je opisano stanje in razvoj gospodarske javne infrastrukture ter prikazani izračuni višine komunalnega prispevka za izbrana naselja. Izvedena je tudi analiza podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih na območju občine v obdobju 2010 do 2014. Eno izmed strokovnih podlag predstavlja tudi analiza trga nepremičnin, ki je bila izvedena za prodana kmetijska in nezazidana stavbna zemljišča v obdobju 1. 1. 2009 do 1. 6. 2015. Osrednji del naloge predstavlja anketni vprašalnik o namerah lastnikov zemljišč glede gradnje, ki je bil izdelan leta 2003 na Inštitutu za komunalno gospodarstvo pri UL FGG. Iz rezultatov analize lahko ugotovimo, da večina lastnikov zemljišč v naslednjih petih letih nima namena niti pozidati niti prodati zemljišča, prav vsi anketirani lastniki zemljišč pa so mnenja, da poplavno območje, na katerem se nahajajo nekatera stavbna zemljišča negativno vpliva na ceno teh zemljišč. Te in druge ugotovitve iz naloge so pomembne za oblikovanje programa aktivnosti in ukrepov, s katerimi bodo v obravnavani občini dosegli cilje zemljiške politike, ki jih bodo oblikovali v skladu s cilji drugih politik v občini.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**UDC:** 332.3:352:711.14(497.4Ribnica)(043.2)**Author:** Petra Škulj**Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.**Co-advisor:** Assist. Matija Polajnar, M. Sc.**Title:** Expert bases for land policymaking in the Municipality of Ribnica**Notes:** 67 p., 8 fig., 33 tab., 29 graph., 5 ann.**Key words:** land policy, building land development fee, building permit, building land, survey**ABSTRACT**

The thesis deals with expert bases for land policymaking in the Municipality of Ribnica. Currently applicable spatial planning documents for the area of the Municipality of Ribnica are presented. Furthermore, the extend and development of public servis infrastructure is presented as well as the calculation of building land development fee for selected settlements within the municipality. The analysis of building perimts issued between 2010 and 2015 was carried out as well. Fort he same period of time real estate market was analyzed. The central part of the thesis presents a survey questionnaire about the intensions of landowners in terms of the planned construction. From the results of the analysis, we can conclude that the majority of the landowners have no intention to build on the land or even to sell it within the next five years. The findings of the thesis are imortant when planning to achieve the goals of land policy within the Municipality of Ribnica.

ZAHVALA

Posebna zahvala gre najprej mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, za pomoč pri izdelavi diplomske naloge, strokovno usmerjanje, nasvete in prijaznost. Prav tako se zahvaljujem somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju za pomoč in nasvete pri izvedbi diplomske naloge. Zahvaljujem se tudi ge. Leji Divjak Radivojevič ter Emilu Adamiču iz občine Ribnica za posredovanje podatkov, ki sem jih uporabila v diplomski nalogi, ter ge. Viktoriji Šmalc iz Upravne enote Ribnica za posredovane podatke izdanih gradbenih dovoljenj. Rada bi se zahvalila tudi g. Francu Tanku iz podjetja Bamba nepremičnine s.p. za njegovo strokovno mnenje, v zvezi z delovanjem trga nepremičnin v občini Ribnica.

Največja zahvala gre mojima staršema, ki sta mi omogočila študij in verjela vame tudi takrat, ko ni šlo ravno najbolje.

Hvala tudi fantu, sestri in stari mami za iskreno podporo, nepogrešljivo vzpodbudo in ker ste do konca verjeli vame.

In nazadnje zahvala še vsem anketirancem za izpolnjene anketne vprašalnike, s pomočjo katerih sem pridobila pomembne podatke pri izdelavi diplomske naloge.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODE DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnvano območje	2
2.3	Viri podatkov	4
2.4	Čas obravnave	5
2.5	Metoda dela	5
3	ANALIZA OPN IN ANALIZA NASELIJ V OBČINI RIBNICA	7
3.1	Predstavitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ribnica	7
3.1.1	Strateški del	7
3.1.2	Izvedbeni del	14
4	KOMUNALNO OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK	21
4.1	Program opremljanja stavbnih zemljišč	21
4.2	Obstoječa komunalna oprema	21
4.3	Komunalni prispevek	22
5	ANALIZA TRGA ZEMLJIŠČ IN POTREB PO STAVBNIH ZEMLJIŠČIH V OBČINI RIBNICA	26
5.1	Analiza trga nepremičnin	26
5.2	Analiza podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih	31

6	NAMERE LASTNIKOV ZEMLJIŠČ GLEDE GRADNJE OZIROMA PRODAJE ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	34
6.1	Analiza anketnega vprašalnika	34
7	PRIMERJAVA REZULTATOV Z OBČINO ŽUŽEMBERK	61
7.1	Primerjava nekaterih statističnih podatkov med občino Ribnica in občino Žužemberk	61
7.2	Primerjava rezultatov ankete	62
8	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	65
	VIRI IN LITERATURA	66

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Dopustna izraba prostora na območju namenske rabe stanovanj v občini Ribnica	17
Preglednica 2:	Primerjava osnovne namenske rabe prostora med predlogom OPN (2009), ter sprejetim OPN v občini Ribnica (2012)	20
Preglednica 3:	Višina komunalnega prispevka za izbrano enostanovanjsko hišo v različnih naseljih občine Ribnica	24
Preglednica 4:	Prodajne cene kmetijskih zemljišč na območju občine Ribnica v obdobju 2011 - 2015	28
Preglednica 5:	Prodajne cene NZS na območju občine Ribnica v obdobju 2009 - 2015	
Preglednica 6:	Število izdanih gradbenih dovoljenj za manj zahtevne in zahtevne, ter nezahtevne objekte na območju občine Ribnica v obdobju 2010 - 2014	31
Preglednica 7:	Število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb na območju občine Ribnica v obdobju 2009 - 2014	32
Preglednica 8:	Anketiranci po spolu	34
Preglednica 9:	Anketiranci po katastrskih občinah	35
Preglednica 10:	Način pridobitve kmetijskih, gozdnih, stavbnih zemljišč anketirancev v občini Ribnica	37
Preglednica 11:	Podatki o lastništvu zemljišč anketirancev v občini Ribnica	38
Preglednica 12:	Lokacija zemljišča anketirancev v občini Ribnica	38
Preglednica 13:	Leto pridobitve zemljišč anketirancev v občini Ribnica	39
Preglednica 14:	Prikaz rabe zemljišča v OPN anketirancev v občini Ribnica	40
Preglednica 15:	Velikost kmetijskega zemljišča anketirancev v občini Ribnica	42
Preglednica 16:	Velikost gozdnega zemljišča anketirancev v občini Ribnica	43
Preglednica 17:	Velikost stavbnega zemljišča anketirancev v občini Ribnica	43
Preglednica 18:	Namere anketirancev stavbnih zemljišč v občini Ribnica	44
Preglednica 19:	Namere anketirancev glede prodaje zemljišč v prihodnjih petih letih v občini Ribnica	45

Preglednica 20:	Namere anketirancev glede zazidave zemljišča oz. dela zemljišča v prihodnjih petih letih v občini Ribnica	46
Preglednica 21:	Velikost zemljišča za gradnjo anketirancev v občini Ribnica	47
Preglednica 22:	Komunalna oprema zemljišča za gradnjo anketirancev v občini Ribnica	48
Preglednica 23:	Možnosti priklopa zemljišča za gradnjo na gospodarsko infrastrukturo anketirancev v občini Ribnica	48
Preglednica 24:	Vzroki za nezazidavo zemljišča anketirancev v prihodnjih petih letih v občini Ribnica	50
Preglednica 25:	Vzroki zaradi katerih anketiranci zemljišče za gradnjo ne bi zazidali in ne bi prodali v prihodnjih petih letih v občini Ribnica	52
Preglednica 26:	Pričakovana vrednost zemljišča anketirancev v občini Ribnica	53
Preglednica 27:	Stanje zaraščanja kmetijskih zemljišč anketirancev v občini Ribnica	53
Preglednica 28:	Prikaz vzrokov za zaraščanje kmetijskih zemljišč anketirancev v občini Ribnica	54
Preglednica 29:	Vpliv poplavnih območij na nakup/gradnjo stavbnega zemljišča anketirancev v občini Ribnica	56
Preglednica 30:	Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju pogostih poplav anketirancev v občini Ribnica	56
Preglednica 31:	Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju redkih poplav anketirancev v občini Ribnica	57
Preglednica 32:	Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju zelo redkih poplav anketirancev v občini Ribnica	59
Preglednica 33:	Primerjava statističnih podatkov preračunanih na 1000 prebivalcev med občinama Ribnica in Žužemberk ter RS za leto 2012	61

KAZALO SLIK

Slika 1:	Območje občine Ribnica	3
Slika 2:	Zasnova prostorskega razvoja v občini Ribnica	10
Slika 3:	Zasnova gospodarske infrastrukture v občini Ribnica	12
Slika 4:	Poplavno območje občine Ribnica	15
Slika 5:	Izsek prikaza namenske rabe prostora v naselju Ribnica	19
Slika 6:	Število transakcij s kmetijskimi zemljišči po katastrskih občinah v občini Ribnica v obdobju 2009 - 2015	27
Slika 7:	Število transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči po katastrskih občinah v občini Ribnica v obdobju 2009 - 2015	29
Slika 8:	Prikaz strukture anketiranih lastnikov zemljišč, v občini Ribnica po katastrskih občinah	36

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Višina izračunanega komunalnega prispevka za enostanovanjsko hišo v različnih naseljih v občini Ribnica	25
Grafikon 2:	Število transakcij kmetijskih zemljišč na območju občine Ribnica v obdobju 2009 - 2015	27
Grafikon 3:	Prikaz števila transakcij nezazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2009 – 2015 v občini Ribnica	29
Grafikon 4:	Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto €/m ² na območju občine Ribnica v obdobju 2009 - 2015	30
Grafikon 5:	Število izdanih dovoljenj za gradnjo stavb na stanovanjske in nestanovanjske stavbe na območju občine Ribnica v obdobju 2009 - 2014	32
Grafikon 6:	Povprečna površina stavb, za katere so bila izdana GD v občini Ribnica v obdobju 2009 - 2014	33
Grafikon 7:	Način pridobitve zemljišč anketirancev na obravnavanem območju	37
Grafikon 8:	Vrsta lastništva zemljišč anketirancev na obravnavanem območju	38
Grafikon 9:	Prikaz lokacije zemljišč anketirancev na obravnavanem območju	39
Grafikon 10:	Leto pridobitve zemljišč anketirancev na obravnavanem območju	40
Grafikon 11:	Raba zemljišča anketirancev v OPN na obravnavanem območju	41
Grafikon 12:	Prikaz velikosti kmetijskega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju	42
Grafikon 13:	Prikaz velikosti gozdnega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju	43
Grafikon 14:	Prikaz velikosti stavbnega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju	44
Grafikon 15:	Namere anketirancev stavbnih zemljišč na obravnavanem območju	45
Grafikon 16:	Namere anketirancev glede prodaje zemljišč v prihodnjih petih letih na obravnavanem območju	46
Grafikon 17:	Namere lastnikov glede zazidave zemljišča oz. dela zemljišča v	46
Grafikon 18:	Velikost zemljišča, na katerem nameravajo anketiranci graditi na obravnavanem območju	47

Grafikon 19:	Komunalna opremljenost zemljišča za gradnjo anketirancev na obravnavanem območju	48
Grafikon 20:	Možnosti zemljišča za gradnjo glede priklopa na gospodarsko infrastrukturo na obravnavanem območju	49
Grafikon 21:	Vzroki za nezazidavo zemljišča anketirancev v prihodnjih petih letih na obravnavanem območju	51
Grafikon 22:	Vzroki zaradi katerih anketiranci zemljišče ne bi zazidali in ne bi prodali v prihodnjih petih letih na obravnavanem območju	52
Grafikon 23:	Pričakovana vrednost zemljišča anketirancev na obravnavanem območju	53
Grafikon 24:	Zaraščanje kmetijskih zemljišč anketirancev na obravnavanem območju	54
Grafikon 25:	Vzroki za zaraščanje kmetijskih zemljišč anketirancev na obravnavanem območju	55
Grafikon 26:	Vpliv poplavnih območij pri nakupu/gradnji stavbnega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju	56
Grafikon 27:	Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju pogostih poplav anketirancev na obravnavanem območju	57
Grafikon 28:	Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju redkih poplav anketirancev na obravnavanem območju	58
Grafikon 29:	Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju zelo redkih poplav anketirancev na obravnavanem območju	59

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Zemljišče že od nekdaj ni bilo samo geografska in fizična kategorija, čeprav tudi ti dve ne sodita med manj pomembne. Zemljišče je bilo zlasti sprva, v prvih oblikah in obdobjih družbenih sistemov predvsem produkcijski faktor, temeljni vir prehrane prebivalstva. Ta njegova vloga se je s časom spreminjala, naraščale so potrebe po zemljiščih zaradi razvijajočih se dejavnostih in po njej. Relativna omejenost zemljišč zaradi naraščajočih potreb po njih stalno narašča, zato je kot posebna ekonomska kategorija zaposlovala znanstvenike že v 17. stoletju (Rakar, 1979).

Vendar zemljišče ni zgolj produkcijski faktor ali ekonomska dobrina, s katero je treba gospodariti. V zavesti ljudi se povezuje s pojmom »dom« in domovanjem naših predhodnikov, ter je pogosto predmet obravnave v leposlovju (motiv vezanosti na domačo zemljo). Zaradi vsega napisanega je potrebno upravljati z zemljišči oziroma njihovimi površinami in v vsaki lokalni skupnosti oblikovati ustrezno zemljiško politiko, s katero se ureja razmere na področju zemljišč. Gre torej za program aktivnosti in ukrepov, s katerimi se dosega eksplicitno zastavljene cilje zemljiške politike (Šubic Kovač, 2014).

Za oblikovanje zemljiške politike v lokalni skupnosti je potrebno analizirati razmere povezane z zemljišči oziroma razpolagati s strokovnimi podlagami. In te strokovne podlage so predmet obravnave diplomske naloge.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODE DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je oblikovati strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica, torej analizirati:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ribnica (v nadaljevanju: OPN), ki je bil sprejet dne, 16. 10. 2012, še posebej namensko rabo zemljišč in usmeritve glede razvoja naselij,
- stanje in razvoj gospodarske javne infrastrukture ter program komunalnega opremljanja zemljišč,
- potrebe po stavbnih zemljiščih v preteklosti, ki izhajajo iz analize gradbenih dovoljenj, ter razmere na trgu zemljišč na podlagi podatkov iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN).

Opremljena zemljišča v OPN predstavljajo zgolj potreben, ne pa tudi zadosten pogoj za gradnjo na zemljišču. Temeljno zemljiško vprašanje je (Šubic Kovač, 1996, 1997), kako pridobiti pravočasno, po obliki, lokaciji in ceni primerno zemljišče za gradnjo. S pravočasnostjo pridobitve zemljišča za gradnjo so povezane tudi namere lastnikov zemljišč glede gradnje. Zato je osrednji del naloge namenjen analizi namer lastnikov zemljišč na podlagi podatkov, pridobljenih z anketo.

2.2 Obravnavano območje

Vse analize so vezane na občino Ribnica (v nadaljevanju: obravnavano območje). Občina Ribnica leži v jugovzhodnem delu Slovenije. Ribnica sodi med manjša mesta, ki se nahaja v sredini ribniškega polja. Torej med Veliko in Malo goro ob reki Bistrici. Mesto Ribnica je tudi upravno središče občine Ribnica, ima pomemben gospodarski, kulturni, zgodovinski in geografski pomen. Južni del Ribniške doline pokrivata dve večji naselji, to sta Prigorica in Dolenja vas z zelo obsežnim dolenjevaškim poljem, ki sega v smeri proti zahodu vse do Sodražice. Od Sodražice proti jugovzhodu pelje cesta v Loški Potok, in proti severu v Slemenca.

Predstavitev statističnih podatkov obravnavanega območja, občine Ribnica:

- površina: 154 km²
- število prebivalcev: 9.508
- število naselij: 64
- nadmorska višina: 492,3 m



Slika 1: Območje občine Ribnica (vir kartografske podlage: GURS, 2015)

Sestavljajo jo 4 krajevne skupnosti, to so:

- Dolenja vas,
- Ribnica,
- Sveti Gregor,
- Velike Poljane.

Občina Ribnica meji na naslednje občine:

- Dobrepolje,
- Loški Potok,
- Kočevje,

- Sodražica,
- Velike Lašče.

Občino Ribnica sestavlja 13 katastrskih občin, to so (PISO, 2015):

- Dane,
- Dolenja vas,
- Goriča vas,
- Gorenja vas,
- Grčarice,
- Jurjevica,
- Podpoljane,
- Prigorica,
- Rakitnica,
- Ribnica,
- Slemena,
- Sodražica (delno),
- Sušje,
- Vinice (delno),
- Velike Poljane.

2.3 Viri podatkov

Statistični podatki o obravnavanem območju so pridobljeni s spletne strani Občine Ribnica (<http://www.ribnica.si/>). Iz Prostorskega informacijskega sistema občin (v nadaljevanju: PISO) so pridobljeni podatki o Občinskem prostorskem načrtu. Podatki o namenski rabi prostora, razvoju naselij in območjih komunalnega opremljanja so pridobljeni neposredno na Občini Ribnica. Podatki o številu izdanih gradbenih dovoljenj so pridobljeni s spletnega portala Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS). Podatki o evidentiranih transakcijah nepremičnin za kmetijska zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča so pridobljeni na Geodetski upravi Republike Slovenije, in sicer iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Podatki o namerah lastnikov zemljišč glede gradnje so pridobljeni na podlagi ankete.

2.4 Čas obravnave

V nalogi je upoštevan veljavni OPN, sprejet 16. 10. 2012. Glede gospodarske javne infrastrukture in komunalnega opremljanja zemljišč se podatki nanašajo na april 2015. Podatki o številu gradbenih dovoljenj in o razmerah na trgu nepremičnin v občini Ribnica se nanašajo na obdobje 2010 – 2014. Anketiranje je potekalo v maju 2015.

2.5 Metoda dela

Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica smo pridobili iz različnih virov. Najprej smo na podlagi veljavnega OPN analizirali namensko rabo in razvoj naselij v občini Ribnica. S tem smo pridobili izhodiščne podatke o zelenih smereh razvoja v občini Ribnica. Ker se po veljavni prostorski zakonodaji lahko gradi le na komunalno opremljenih zemljiščih, smo v nadaljevanju analizirali možnosti za realizacijo planiranega v delu, ki se nanaša na program opremljanja stavbnih zemljišč v občini Ribnica z dne 6. 3. 2014, in ga je občina sprejela v skladu s Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007). Za izbrana naselja v občini Ribnica smo izračunali tudi višino komunalnega prispevka. Na podlagi podatkov iz ETN smo analizirali razmere na trgu nepremičnin v občini Ribnica, in sicer predvsem glede števila prodaj in cen kmetijskih zemljišč in nezazidanih stavbnih zemljišč po letih, v obdobju 1. 1. 2009 – 1. 6. 2015. Zanimalo nas je, kolikšen je promet z zemljišči in kolikšne so cene zemljišč na obravnavanem območju. Potrebe po stavbnih zemljiščih smo ocenili na podlagi analize izdanih gradbenih dovoljenj na obravnavanem območju v obdobju 2010 - 2014. Ker je razpoložljivost zemljišč za gradnjo odvisna tudi od namer lastnikov zemljišč, smo v nadaljevanju podrobno analizirali njihove namere s pomočjo ankete.

V ta namen smo uporabili poseben anketni vprašalnik, ki je bil oblikovan na Inštitutu za komunalno gospodarstvo pri UL FGG v letu 2003. Podrobna vsebina anketnega vprašalnika se nahaja v Prilogi 1.

Anketiranje je potekalo od 21. 5. 2015 do 30. 5. 2015. Z željo, da bi v anketi sodelovalo čim več prebivalcev občine Ribnica, smo se lotili anketiranja na dva načina. Anketni vprašalnik smo izdelali preko spletnega portala (www.1ka.si), katerega povezavo, smo posredovali znancem in prijateljem z željo posredovanja anketnega vprašalnika ostalim prebivalcem občine Ribnice. Gre za tako imenovano metodo »snežne kepe«. Na takšen način smo pridobili 30 izpolnjenih anketnih vprašalnikov. Anketne vprašalnice sem v domačem kraju fizično razdelila. Vprašalnice sem poslala tudi prijateljem in znancem, ki so mi jih pomagali na terenu razdeliti ostalim prebivalcem občine Ribnice. Skupno sem poslala 162 anketnih vprašalnikov, 129 anketirancev je v celoti izpolnilo anketni vprašalnik, 12

anketirancev je anketni vprašalnik izpolnilo le delno. V anketi je sodelovalo približno 2% prebivalcev občine Ribnica, torej 159 anketirancev iz 44 različnih krajev. Glede kraja bivanja se 12 anketirancev ni točno opredelilo, zato smo jih opredelili bolj v splošnem, kot prebivalce občine Ribnica. V anketo je bilo vključenih 28% žensk in 72% moških. Glavni vir dohodka anketirancev je za 16% anketiranih oseb izključno kmetijstvo. Povprašali smo jih tudi po stopnji izobrazbe in ugotovili, da ima 53% anketirancev končano srednjo šolo. Osnovnošolsko izobrazbo ima 23%, visokošolsko 13%, višješolsko 6%, univerzitetno 5% ter doktorat 1%. Največ anketirancev, kar 50%, je starih od 41 do 60 let. Približno 25% je starih več kot 60 let, prav toliko je anketirancev starih od 20 do 40 let.

Vprašalnik je razdeljen v dva dela, torej v splošni in strokovni del. Anketirancem smo zastavili strokovna vprašanja glede naslednjih vsebin:

- način pridobitve zemljišč (kmetijskih zemljišč, stavbnih zemljišč, gozda),
- podatki o lastništvu (vrsta lastništva, lokacija zemljišča),
- leto pridobitve zemljišč,
- raba zemljišča v občinskem prostorskem načrtu (OPN),
- velikost (površina) kmetijskega, gozdnega in stavbnega zemljišča,
- namere ob pridobitvi (nakupu) stavbnega zemljišča,
- namere glede morebitne prodaje zemljišča v naslednjih petih letih,
- namere glede morebitne zazidave zemljišča oz. dela zemljišča v prihodnjih petih letih,
- velikost zemljišča, na katerem bi želeli graditi,
- komunalna opremljenost zemljišča,
- kakšne možnosti ima zemljišče na katerem želite graditi, glede priklopa na gospodarsko javno infrastrukturo,
- vzroki za ne-zazidavo zemljišča v prihodnjih petih letih,
- vzrok, da zemljišča ne bi zazidali in ne bi prodali,
- pričakovanja glede spremembe cene zemljišča,
- vzroki za zaraščanje kmetijskega zemljišča,
- vpliv poplavnosti na ceno stavbnega zemljišča.

Za lažjo predstavo o lokaciji poplavnega območja občine Ribnica, smo karto priložili anketnemu vprašalniku (PISO, 2015).

V zadnjem delu smo dobljene rezultate primerjali z rezultati ankete, ki je bila v letu 2012 izvedena v občini Žužemberk (Mavsar, 2013).

3. ANALIZA OPN IN ANALIZA RAZVOJA NASELIJ V OBČINI RIBNICA

Analizo razvoja naselij v Občini Ribnica smo naredili na podlagi vsebin sprejetega OPN.

3.1 Predstavitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ribnica

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ribnica je bil sprejet na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ter 17. člena Statuta Občine Ribnica, dne 16. 10. 2012.

OPN sestavljata dva dela, in sicer pisni ter grafični del. Vsebina OPN je razdeljena na strateški in izvedbeni del.

3.1.1 Strateški del

Izhodišča prostorskega razvoja občine

Glede na to, da gre za hierarhično strukturo prostorskih aktov, so prostorski načrtovalci v obravnavanem OPN upoštevali vsa izhodišča in usmeritve dokumentov na državni ravni pa tudi sektorske dokumente, torej Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04), Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04). Upoštevan je tudi program razvoja podeželja RS, ki je bil izdelan za obdobje 2007 – 2013. Glede na lego občine Ribnica je upoštevan tudi regionalni razvojni program Jugovzhodne Slovenije za obdobje 2007 – 2013. Upoštevani pa so tudi drugi akti in predpisi, ki se nanašajo na načrtovanje razvoja, širitev posameznih objektov ter omrežij gospodarske javne infrastrukture in podobno.

Povzetek obstoječega stanja

V osrednjem delu Ribniške doline, ob glavni prometnici ima občina Ribnica zelo ugodno lego. V območju občinskega središča Ribnice, je poselitev zgoščena. Naselja, ki se nahajajo med naseljema Žlebič in Dolenja vas, pa so nanizana ob glavni prometnici. Osrednji poselitveni prostor je lociran predvsem v naselju Ribnica, tukaj je pretežni del delovnih mest, proizvodnih kapacitet in storitvenih dejavnosti. Zelo velik je delež ohranjenega gozda, kjer se izvajajo proizvodne in lovno gospodarske dejavnosti. Stavna zemljišča so delno neizkoriščena in dopuščajo velik potencial za gradnjo stavb. Velika naravna ohranjenost in krajina s pestrimi krajinskimi vzorci, ter naravne in kulturne danosti

prav tako omogočajo velik potencial za razvoj turizma. V naselju Ribnica je stabilno in ugodno ekonomsko okolje z dobro razvito industrijsko cono, zaradi tega je tukaj veliko uspešnih samostojnih podjetnikov, obrtnikov in podjetij.

Razvojne potrebe obravnavanega območja

- ureditev gospodarske cone v Ribnici,
- razširitev območja za industrijo v Dolenji vasi s Prigorico,
- izgradnja in obnova kanalizacijskega omrežja,
- opremljanje stavbnih zemljišč za organizirano stanovanjsko gradnjo,
- koriščenje potenciala občine Ribnica za razvoj turizma in vzpostavitev turistične infrastrukture območja. (Ul. RS, št. 85/2012).

Cilji prostorskega razvoja obravnavanega območja

Na podlagi novega prostorskega akta, želi Občina Ribnica v prvi fazi sanirati probleme v urbanem, odprtem ter ruralnem prostoru, ki so na različnih pojavnih ravneh. Ob upoštevanju vzdržnega prostorskega razvoja, pa določiti rabo in razvoj dejavnosti v prostoru.

Med prioritete cilje prostorskega razvoja obravnavanega območja, na podlagi novega prostorskega akta uvrščamo vzpostavitev kakovostnih pogojev za bivanje:

- urediti komunalno opremljenost naselij,
- zagotoviti kakovostne oskrbe prebivalstva in dostopnost do storitev na področju družbenih dejavnosti,
- varovati in ohraniti naravne vire in okolje, ter kulturno in naselbinsko dediščino,
- vzpostaviti pogoje za razvoj humanejših oblik gibanja (kolesarski in peš promet),
- omogočiti neovirano dostopnost do javnih objektov in površin funkcionalno oviranim osebam,
- zagotoviti varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- določiti prostorsko izvedbena merila in pogoje za urejane prostora, ter posege v prostor,
- zagotoviti dobro podlago za pripravo in sprejem podrobnejših prostorskih načrtov.

(Ul. RS št. 85/2012)

Na podlagi regionalnega razvojnega programa JV Slovenije, pa uvrščamo naslednje prioritete cilje, prostorskega razvoja.

Gospodarstvo

- zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj posameznih panog in dejavnosti gospodarstva, ter oblikovanje institucij,
- postopno oblikovanje celovite, prepoznavne in specializirane turistične ponudbe občine, razvoj podeželja na področju infrastrukture in drugih dejavnosti. (Ul. RS št. 85/2012)

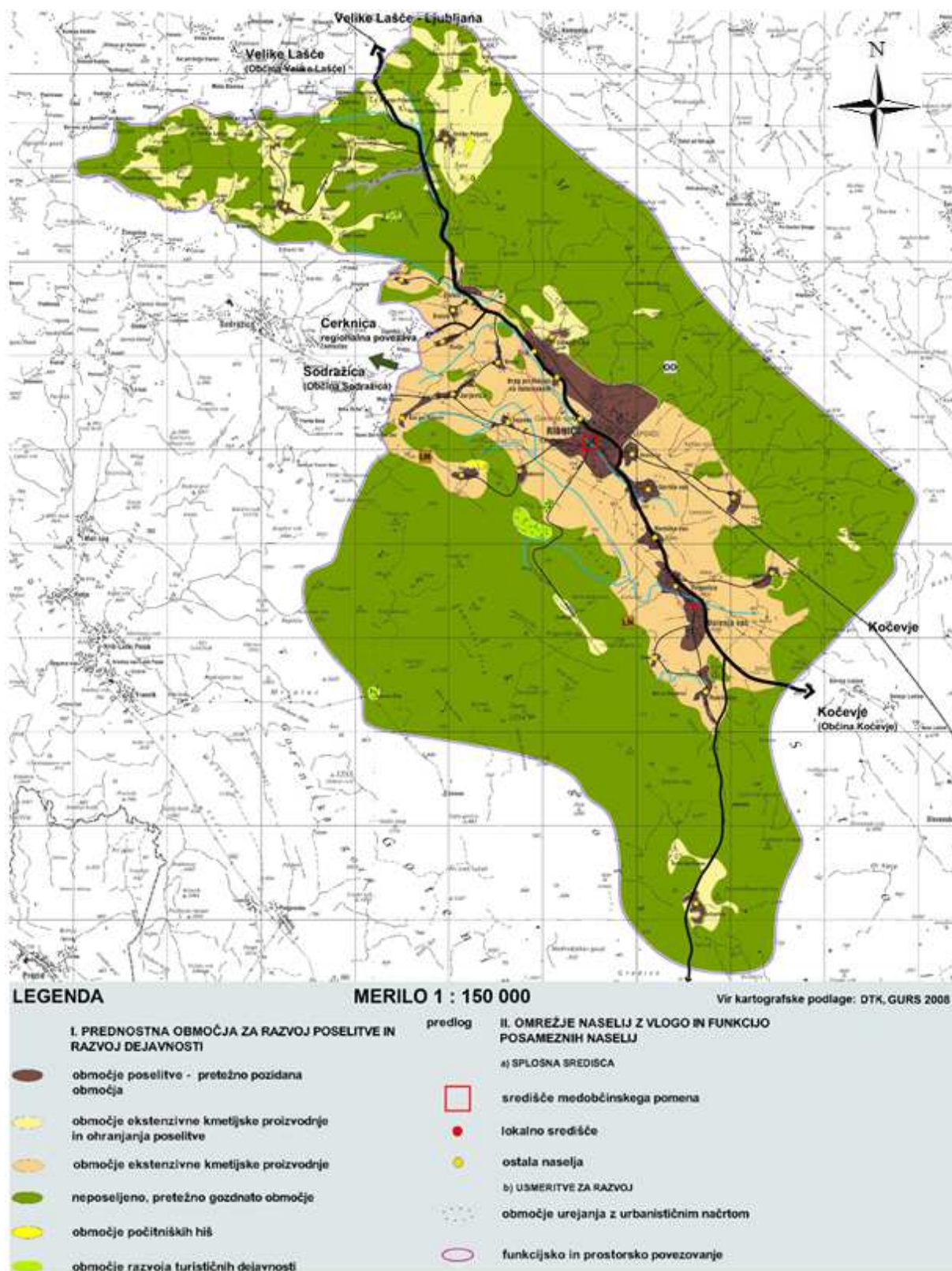
Okolje in prostor

- povečanje števila naselij z urejeno oskrbo z vodo in ustreznimi sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih voda,
- izpopolnitev sistemov za ravnanje z odpadki,
- izpopolnitev energetske infrastrukture,
- ohranitev kulturne krajine in naravne vrednosti, kot potenciala za razvoj turizma,
- posodobitev glavnih in regionalnih cestnih povezav,
- izpopolnitev informacijske infrastrukture, ter izgradnja širokopasovnega informacijskega prenosnega omrežja. (Ul. RS št. 85/2012)

Na področju stanovanjske gradnje je prostorski razvoj gradnje načrtovan in usmerjen na razpoložljivih prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah stavbnih zemljišč znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Širitev naselij je dopustna le v primeru, da nadaljnji prostorski razvoj tukaj ni možen, ali pa gre za zaokroževanje naselja. Poselitev na novo, pa je dopustna in usmerjena na komunalno opremljena ter javno dostopna razpoložljiva nezazidana zemljišča znotraj strnjenih kompleksov obstoječih naselij.

Razvoj naselij na obravnavanem območju

Prostorski razvoj obravnavanega območja v OPN je razdeljen na tri večja območja poselitve, ter na ostala območja poselitve.



Slika 2: Zasnova prostorskega razvoja v občini Ribnica (OPN, 2012).

Prvo območje se nahaja v osrednjem ravninskem delu občine Ribnica. Sem spada medobčinsko središče Ribnica, skupaj z naselji Gorenja vas, Breg pri Ribnici na Dolenjskem, Grič in Dolenji Lazi ter Dolenja vas s Prigorico. Ta naselja so obravnava prednostno, sem se namreč usmerja intenziven razvoj poselitve in drugih dejavnosti.

Drugo območje predstavljajo naselja ob osrednji prometni osi, kamor se predvideva zmerni razvoj poselitve. To so naselja Žlebič, Hrovača, Goriča vas, Nemška vas, Rakitnica in Lipovec. Zmeren razvoj poselitve je pričakovan tudi v naseljih, ki so nekoliko oddaljena od osrednje prometne osi, to so naselja Velike Poljane, Jurjevica, Lipovec in Kot pri Ribnici, kjer je predvidena predvsem prostostoječa gradnja, ter nekaj kmetijskih površin.

Tretje območje predstavljajo naselja razpršene poselitve na gričevnatem področju Slemen, kjer se pomočjo spodbujana ekstenzivnega kmetijstva in razvoja dopolnilnih dejavnosti poselitev ohranja. Na teh območjih se za ohranjanje poselitve zagotavlja zadostne površine za stanovanjsko gradnjo in za potrebne okolijske sprejemljive dejavnosti.

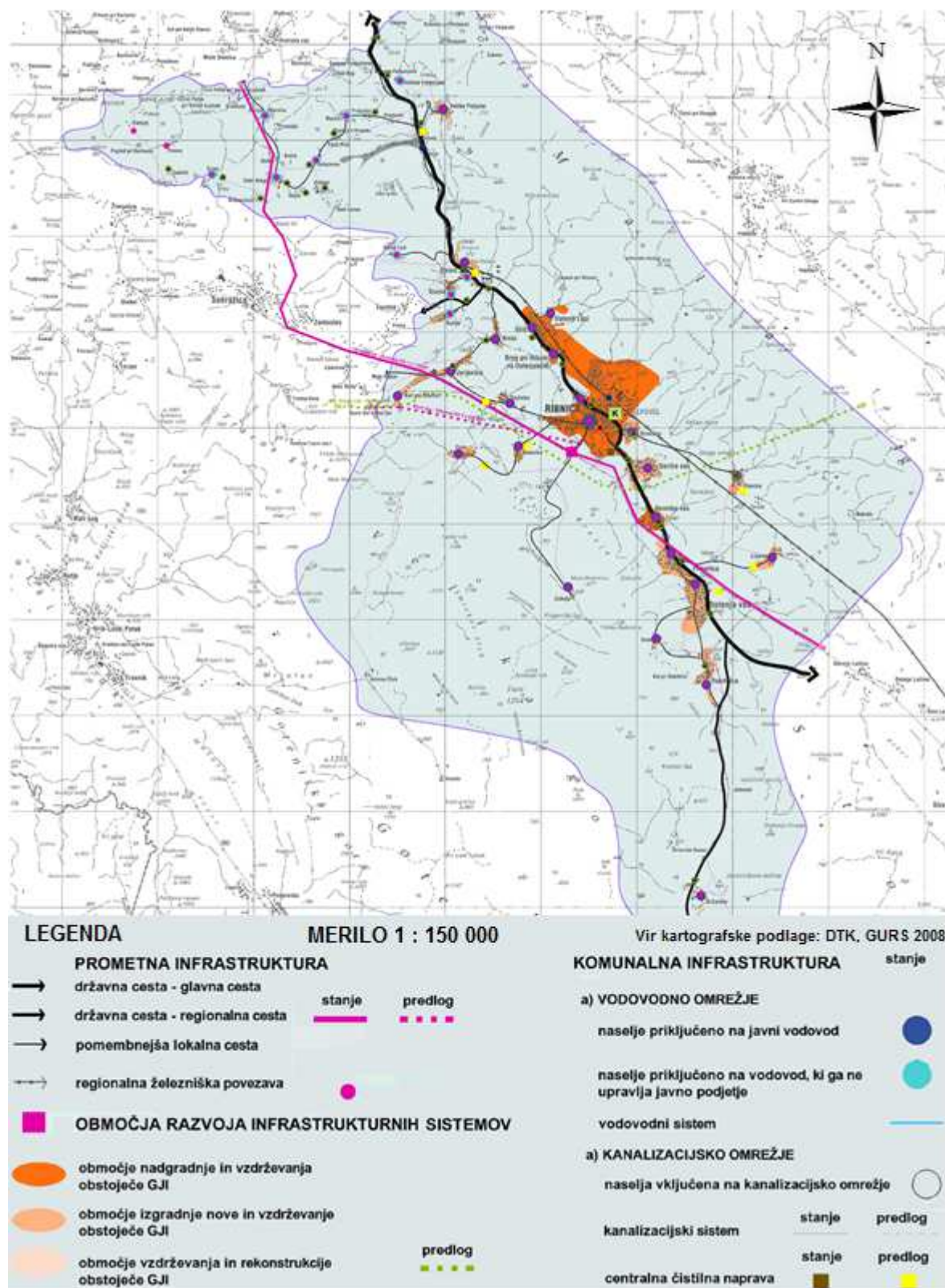
Ostala manjša območja pa predstavljajo območja počitniških hiš, razvoja turističnih dejavnosti, ter neposeljena pretežno gozdnata območja.

Kmetijske površine osrednjega ravninskega območja se usmerja v ekstenzivno kmetijstvo, s poudarkom na varstvu naravne in ohranjanju kulturne krajine. V severnem gričevnatem območju (Slemena) obravnavanega območja, pa se v povezavi z ekstenzivnim kmetijstvom ohranja avtohtono razpršeno poselitev.

Preostali del občine Ribnica pa predstavlja pretežno gozdnato in neposeljeno območje.

Zasnova gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju

Slika 3 prikazuje zasnovo razvoja gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju.



Slika 3: Zasnova gospodarske javne infrastrukture v občini Ribnica (OPN, 2012).

Na področju prometne infrastrukture je z rekonstrukcijo in modernizacijo predviden nadaljnji razvoj cest, predvsem najbolj prometno kritičnih odsekov in odsekov skozi naselja v občini Ribnica. Nove površine v obcestnem svetu se zagotavlja za gradnjo površin za pešce in kolesarje, ter za širitev profilov cestnega telesa, na tehnično in varnostno sprejemljivo širino. Enega ključnih investicijskih ukrepov v občini Ribnica predstavlja načrtovanje in izgradnja nove obvoznice, ki bo potekala mimo osrednjega poselitvenega prostora Ribnice, med Žlebičem in Dolenjo vasjo, ter za obvozno cesto v naselju Jurjevica in bo zagotavljala navezavo in razvoj prometne mreže mesta Ribnica.

Na področju vodnega gospodarstva bo v sklopu načrta obnove in dograditve regionalnega in lokalnih vodovodov kočevsko – ribniškega območja sistem oskrbe z vodo v občini Ribnica zasnovan tako, da bo zagotovljena kakovostna oskrba vseh naselij. To pomeni vsa naselja opremiti z javnim vodovodom in nanj priključiti vse objekte, seveda v največji možni meri. V oddaljenih naseljih, ob upoštevanju značilne razpršene poselitve pa je možno vodooskrbo zagotoviti tudi iz individualnih sistemov, ob pogoju v sistem javne oskrbe.

Na področju odvajanja odpadne in čiščenja odpadne vode zasnova zajema obstoječe in načrtovano kanalizacijsko omrežje s pripadajočimi čistilnimi napravami (v nadaljevanju ČN), kot prikazuje zgornja slika:

- ČN Ribnica – povečava za 6000 PE,
- ČN Dolenja vas – izgradnja za 3500 PE,
- ČN Žlebič – izgradnja za 750 PE,
- ČN Sajevec – izgradnja za 650 PE,
- ČN Bukovica – izgradnja za 150 PE,
- ČN Otavice – izgradnja za 150 PE,
- ČN Lipovec – izgradnja za 150 PE,
- ČN Dane – izgradnja za 75 PE,
- ČN Ortnek – izgradnja za 150 PE,
- ČN Hrastje – povečava za 100 PE.

3.1.2 Izvedbeni del

Izvedbeni del OPN ima velik pomen, saj ga je potrebno upoštevati pri izdaji gradbenih dovoljenj za gradnjo enostavnejših in zahtevnih objektov, v primeru spremembe namembnosti objekta ali pri drugem posegu v prostor.

Vsebino izvedbenega dela OPN predstavljajo splošni in posebni prostorski izvedbeni pogoji. V nadaljevanju so predstavljeni le nekateri izmed njih.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji

S pomočjo splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, kateri so definirani v OPN, bi izpostavili pomemben podatek, ki se nanaša na velikost zemljišča za gradnjo. Na obravnavanem območju se nahaja tudi poplavno območje, katero tudi vpliva na razvoj naselij v občini Ribnica.

Velikost zemljišča za gradnjo

V OPN sta definirani velikost in oblika zemljišča za gradnjo. Minimalna velikost zemljišča namenjenega za gradnjo enostanovanjskih stavb, znaša 500 m². Obstajajo tudi izjeme v primeru novogradnje, katere se nahajajo na robu ali v jedru naselja, kjer zemljišče za gradnjo znaša med 300 m² do 500 m² pod pogojem, da je takšna zemljiška parcela v zemljiškem katastru nastala pred 1. 1. 2006 ob predhodnem upoštevanju zgodovinskih značilnosti postopka parcelacije.

Poplavna območja

Potrebno je izpostaviti tudi poplavna območja, ki se nahajajo na obravnavanem območju. Prikaz stanja OPN obravnava tudi karto poplavnega območja, katero je izdelala ARSO, vendar brez predhodne poplavne študije. Karta prikazuje poplavno območje le približno. Vse omejitve in potrebne ureditve za zagotavljanje poplavne varnosti, so urejene v državnem prostorskem načrtu (DPN) ali v občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN).



merilo 1: 65000

Poplavno območje občine Ribnica (PISO, 2015).

LEGENDA:

Poplavna območja

-  pogoste poplave
-  redke poplave
-  zelo redke poplave



Slika 4: Poplavno območje občine Ribnica (PISO, 2015).

Po mnenju g. Emila Adamiča iz občine Ribnica je delež nezazidanih stavbnih zemljišč, ki leži na poplavnem območju približno 5% celotnega fonda nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Ribnica (ocena izvedena po podatkih prostorskega informacijskega sistema PISO). Ostalih 95% NSZ torej leži izven poplavnega območja.

Ocenjeni delež je lahko tudi nekoliko večji, saj kot vemo, za občino Ribnica ni bilo izdelane poplavne študije iz strani Agencije Republike Slovenije za okolje, zato so ti podatki niso točni. Glede na

razmere na terenu v preteklosti je poplavno območje po moji oceni bistveno večje, kakor ga navaja portal PISO. Največje razlike v obsežnosti poplav so na Dolenjevaškem polju.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji pri gradnji na stanovanjskih površinah

Območja podrobnejše namenske rabe SSs – urbana prostostoječa enostanovanjska pozidava

Pomemben podatek, ki se nanaša na diplomsko nalogo je zagotovo velikost in oblika zazidljivega stavbnega zemljišča. Za enostanovanjski objekt velja predpisana velikost od 500 do 1000 m².

Območja podrobnejše namenske rabe SSv – urbana večstanovanjska pozidava

Med drugim je dopustna sprememba podstrešja v stanovanje. Kot zanimivost bi izpostavila največjo dovoljeno višino objekta, ki znaša 14 m.

Območja podrobnejše namenske rabe SB – stanovanjske površine za posebne namene

Tovrstne stanovanjske površine so namenjene populaciji s posebnimi potrebami, predvsem starostnikom. Na območju OPN Ribnica, se lokacija takšnega objekta nahaja v centru Ribnice. Bruto tlorisna stanovanjska površina objektov za posebne namene znaša najmanj 70% v stanovanjske namene in največ 30% za druge dejavnosti. Maksimalna višina objekta je 14 m. Kot zanimivost bi lahko izpostavila, da pri stanovanjskih površinah, namenjenih za posebne potrebe ni podatka o prepisani velikosti zemljišča, namenjenega za gradnjo.

Območje podrobnejše namenske rabe SKs - površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše

V prvi vrsti je gradnja takšnih objektov najprej namenjena bivanju, poleg tega pa tudi raznim spremljajočim dejavnostim, ki veljajo za podeželska naselja. Tudi na teh območjih najdemo nekaj centralnih dejavnosti, predvsem gostinstvo in trgovine na drobno, turistične kmetije. Na takšnih površinah je prepovedana proizvodna dejavnost. Predpisana je tudi višina objekta, višina slemena pri stanovanjskih stavbah znaša lahko največ 10 m, pri ne stanovanjskih stavbah pa največ 13 m. Izpostavila bi podatek o velikosti zemljišča namenjenega za gradnjo. Za enostanovanjsko hišo znaša od 500 do 1000 m², za večstanovanjsko pa se ta vrednost giblje od 800 do 1200 m². Podatek je enak kot na območju urbane prostostoječe enostanovanjske pozidave.

Dopustna izraba prostora, ki velja za stanovanjska območja (razen če je v OPPN določeno drugače).

Preglednica 1: Dopustna izraba prostora na območju namenske rabe stanovanj v občini Ribnica (OPN, 2012).

VRSTA OBJEKTA	FZ	DZP	FI
BV, AV, G	največ 30%	najmanj 35%	največ 0,8
AE	največ 30%	najmanj 30%	največ 0,5

Pomen simbolov v preglednici:

- FZ..... Faktor zazidanosti zemljišča (lahko presežemo največ 10% - izboljšanje kakovosti prostora)
DZP... Delež odprtih zelenih površin (lahko presežemo največ 10% - izboljšanje kakovosti prostora)
FI..... Faktor izrabe zemljišča (lahko presežemo največ 10% - izboljšanje kakovosti prostora)
BV.... Visoki podolgovati objekti
AV.... Visoki prostostoječi objekti
G..... Svojstveni objekti
AE..... Nizki prostostoječi objekti

Namenska raba obravnavanega območja

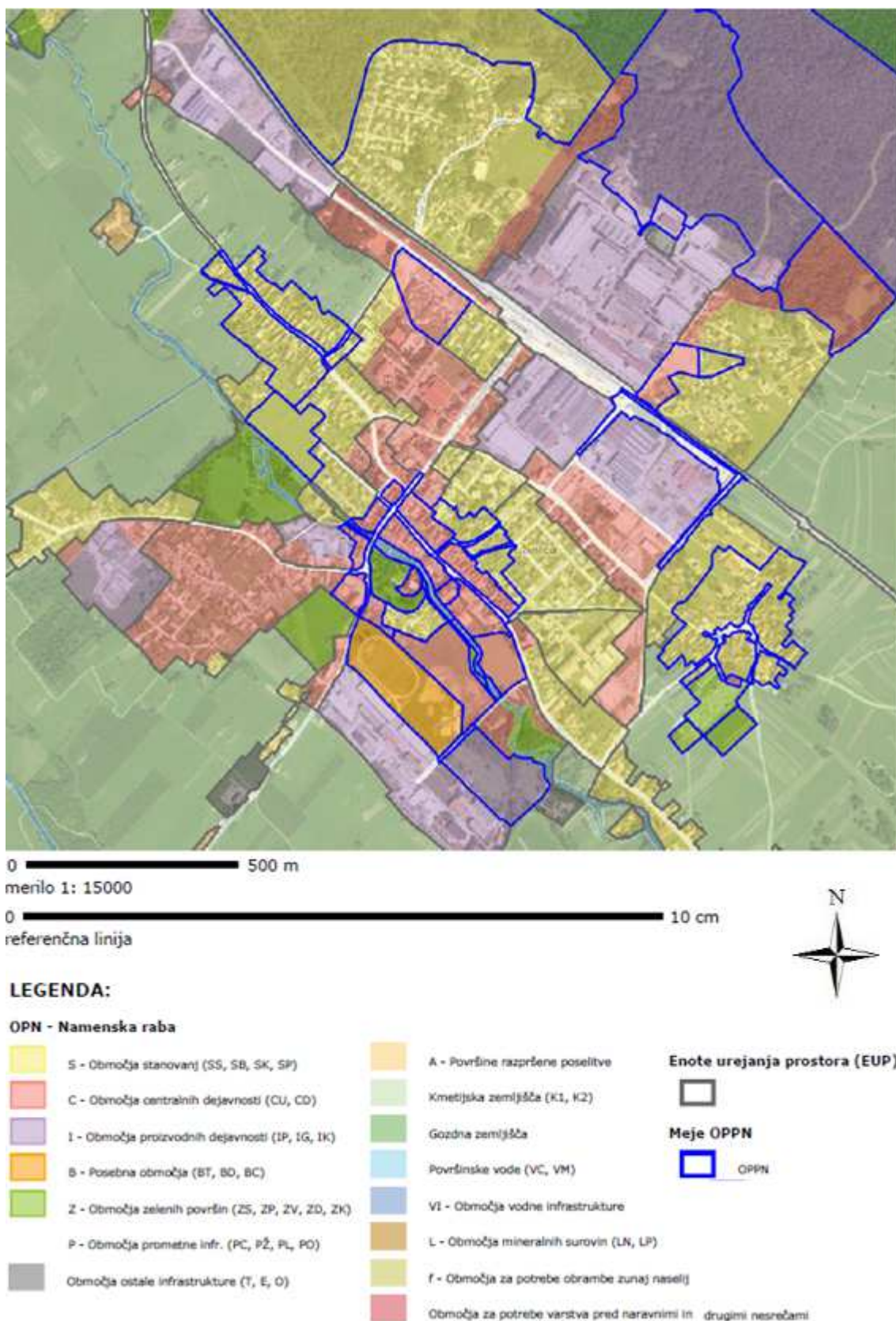
Namenska raba obravnavanega območja je točno opredeljena v OPN. V splošnem zemljišča, glede na namensko rabo razdelimo na naslednja območja:

- stavbnih zemljišč,
- kmetijskih zemljišč,
- gozdnih zemljišč,
- voda,
- drugih zemljišč.

V diplomski nalogi so podrobneje obravnavana območja nezazidanih stavbnih zemljišč. Zanima nas kam se usmerja razvoj poselitve.

Razvoj naselij v občini Ribnica je povezan z lokacijo namenske rabe prostora v obstoječem OPN. Po podatki analize OPN, ter podatkih pridobljenih na Občini Ribnica, ter podatkih pridobljenih pri g. Tanku ugotavljam, da se poselitev usmerja v pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj naselij.

Usmeritev poselitve se usmerja v naselje Hrastje, za katerega je bil izdelan OPPN. Na tem območju je predvidenih 220 stanovanjskih objektov s celotno infrastrukturo. Avtohtoni vzorec poselitve velja na območjih razpršene poselitve, kjer so predvideni le posamični primeri novogradnje.



Slika 5: Izsek prikaza namenske rabe prostora v naselju Ribnica (PISO, 2015).

Preglednica 2: Primerjava osnovne namenske rabe med predlogom OPN (2009), ter sprejetim OPN v občini Ribnica (2012).

Primerjava površin osnovne namenske rabe prostora						
Osnovna namenska raba prostora	Predlog OPN		Sprejet OPN		Razlika	
	Površina (ha)	Delež (%)	Površina (ha)	Delež (%)	Površina (ha)	Delež (%)
Območja stavbnih zemljišč	1.000,20	6,51	836,03	5,44	-164,17	-19,64
Območja kmetijskih zemljišč	4.258,12	27,71	3.863,53	25,12	-394,59	-10,21
Območja gozdnih zemljišč	10.043,87	65,37	10.606,12	68,97	562,25	5,30
Območja voda	50,13	0,33	51,08	0,33	0,95	1,86
Območja drugih zemljišč	12,11	0,08	22,15	0,14	10,04	45,33
Skupaj:	15.364,43	100,00	15.378,91	100,00	14,48	0,09

V preglednici 2 je prikazana primerjava površin osnovne namenske rabe prostora, med predlogom OPN (2009) ter sprejetim (2012) OPN Občine Ribnica. Na podlagi rezultatov lahko vidimo, da je razlika skupne osnovne namenske rabe prostora 14,48 ha, torej znaša 0,09% manj, kot je bilo predvideno v predlogu OPN, leta 2009. Največjo razliko lahko opazimo na območju gozdnih zemljišč, katerih je po sprejetem OPN-ju za 5,3% več. Približno 10% manj imamo območij kmetijskih zemljišč, ter približno 20% manj območij stavbnih zemljišč.

4 KOMUNALNO OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK

4.1 Program opremljanja stavbnih zemljišč

Program opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje občine Ribnica, je bil sprejet dne, 6. 3. 2014. Program opremljanja stavbnih zemljišč Občina sprejme v skladu s Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) v obliki odloka, ki vsebuje tudi podatke za izračun komunalnega prispevka.

Območje predvidenega komunalnega opremljanja v občini Ribnica obsega:

- poselitveno območje: 6.774,70 m²,
- zazidano območje: 4.925,98 m²,
- nezazidano območje: 1.848,73 m².

Znotraj območja Občine Ribnica, so nekateri programi komunalnega opremljanja zemljišč že sprejeti. To so:

- 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),
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Grčarice« (Uradni list RS, št. 25/11),
- Odlok o novelaciji programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje – 1. faza« (Uradni list RS, št. 4/13),
- Odlok o novelaciji programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Obrtna cona R7/05 Breg pri Ribnici« (Uradni list RS, št. 25/11).

4.2 Obstoječa komunalna oprema

- Vodovod

Vodovodno omrežje je eno najpomembnejših, saj zagotavlja oskrbo s pitno vodo. Na javno vodovodno omrežje je priključenih 30 naselij, ostalih 34 naselij, kjer je značilen vzorec razpršene poselitve je vodo oskrba zagotovljena preko vodovodnega sistema, s katerim upravljajo uporabniki ali iz lastnih virov. Večina vodovodnega omrežja je precej dotrajana, skupna dolžina pa znaša 97.167 m.

- **Kanalizacija**

Kanalizacijsko omrežje sestavljajo naprave, kanali in jarki, ki služijo čiščenju in odvajanju odpadne vode iz stavb. Tisti objekti, ki niso priključeni na javno kanalizacijo morajo imeti, pretočne oziroma nepretočne greznice. Kanalizacijsko omrežje je bilo zgrajeno okrog leta 1980. Prebivalci razpršenih naselij nimajo urejenega kanalizacijskega omrežja, uporabljajo greznice. Celotna dolžina kanalizacijskega omrežja znaša 22.101 m.

- **Ceste**

Cestno omrežje, v skladu Zakona o javnih cestah delimo po kategorijah, torej na državno ter občinsko cestno omrežje. Na obravnavanem območju imamo skupno 158.803 m cest, od tega 58.190 m lokalnih cest ter 100.613 m javnih poti v naseljih in med naselji.

- **Javne površine**

Govorimo o zelenicah, parkih, otroških igriščih in drugih urejenih površinah, ki vplivajo na boljšo kvaliteto življenja na urbanem območju.

- **Toplovodno omrežje**

S toplovodnim omrežjem v celoti upravlja podjetje Petrol d.d. zato toplovodno omrežje ne sodi v izračun komunalnega prispevka.

- **Javna razsvetljava**

Javna razsvetljava se povezuje s cestnim omrežjem in prometno signalizacijo. Večinoma je locirana v urbanem okolju, nekaj jih najdemo tudi po razpršenih naseljih.

V prilogi 1 je prikazano vodovodno, v prilogi 2 kanalizacijsko ter v prilogi 3 cestno omrežje v občini Ribnica.

4.3 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek (v nadaljevanju: KP) je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. Komunalni prispevek se odmeri za vsako vrsto komunalne opreme (vodovod, kanalizacija, ceste) posebej, torej za tista stavba zemljišča, katera se nahajajo v obračunskem območju.

S plačilom komunalnega prispevka se zavezancu omogoči priključitev na obstoječo komunalno opremo. (Uradni list RS, št. 33/07).

Podlago za izračun komunalnega prispevka v občini Ribnica predstavlja kot že omenjeno, Program opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje Občine Ribnica, ki je bil sprejet 6. 3. 2014. Komunalni prispevek se odmeri na zahtevo zavezanca z odmerno odločbo, lahko tudi po uradni dolžnosti.

Postopek izračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek je vsota delnih komunalnih prispevkov. Na obravnavanem območju, se komunalni prispevek lahko odmerja za:

- vodovodno,
- kanalizacijsko,
- in cestno omrežje.

Izračun komunalnega prispevka najprej izvedemo za vsako vrsto komunalne infrastrukture posebej, z naslednjo formulo:

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

Pomen simbolov v formuli:

KP_{ij}	Znesek komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela}	Površina parcele
A_{tlorisna}	Neto tlorisna površina objekta, katera se izračuna po standardu SIST ISO 9836
D_p	Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D_t	Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$...	Faktor dejavnosti
$C_{p_{ij}}$	Obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno

vrsto komunalne opreme

C_{tj}..... Obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

i..... Posamezna vrsta komunalne opreme

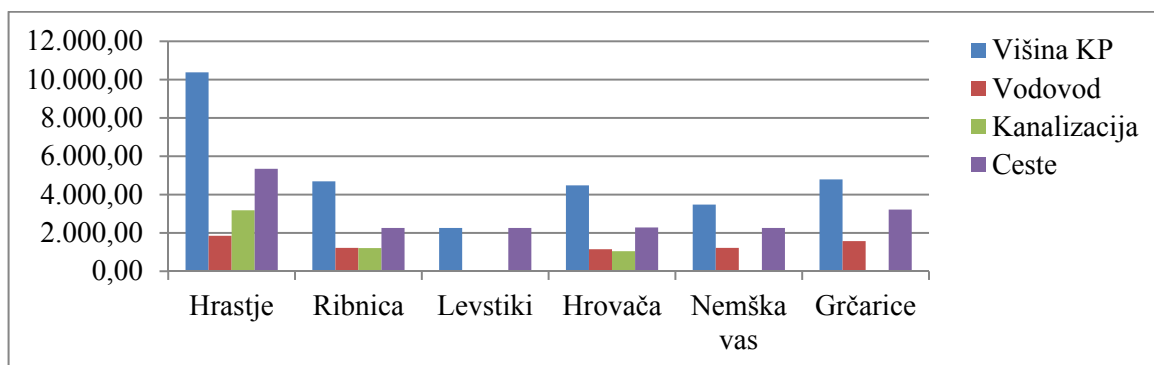
j..... Posamezno obračunsko območje

V nadaljevanju so prikazane višine komunalnih prispevkov za nekatera naselja v občini Ribnica. Komunalni prispevek je bil izračunan za enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 160 m², ki leži na stavbnem zemljišču velikosti 500 m².

Stroške opremljanja m² parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (C_p) in stroške opremljanja m² neto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na posamezno obračunskem območju (C_i) smo indeksirali ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Preglednica 3: Višina komunalnega prispevka za izbrano enostanovanjsko hišo v različnih naseljih občine Ribnica.

Naselje	Višina komunalnega prispevka (€)	Vrsta komunalne opreme		
		Vodovod	Kanalizacija	Ceste
Hrastje	10.381,92	1.851,20	3.183,47	5.347,25
Ribnica	4.692,48	1.220,83	1.211,10	2.260,55
Levstiki	2.260,55	/	/	2.260,55
Hrovača	4.482,65	1.150,68	1.046,88	2.285,09
Nemška vas	3.481,38	1.220,83	/	2.260,55
Grčarice	4.792,67	1.573,04	/	3.219,63



Grafikon 1: Višina izračunanega komunalnega prispevka za enostanovanjsko hišo v različnih naseljih v občini Ribnica.

V različnih naseljih občine Ribnica smo izračunali višino komunalnega prispevka. Kot vidimo v grafikonu, je najvišja vrednost komunalnega prispevka (10.381,92 €) v naselju Hrastje, saj je na tem območju omogočena celotna komunalna oprema (vodovod, kanalizacija, ceste). Pričakovano je najnižja vrednost komunalnega prispevka (2.260,55 €) v naselju Levstiki, kjer so na voljo od komunalne opreme le ceste.

5 ANALIZA TRGA ZEMLJIŠČ IN POTREB PO STAVBNIH ZEMLJIŠČIH V OBČINI RIBNICA

5.1 Analiza trga nepremičnin

Z namenom ugotavljanja obsega prometa z nepremičninami in prodajnih cen nepremičnin smo, kot eno od strokovnih podlag predvideli tudi analizo trga nepremičnin. Pri tem smo uporabili podatke evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN), ki služi sistematičnemu spremljanju doseženih prodajnih cen, kakor tudi spremljanju višin najemnin.

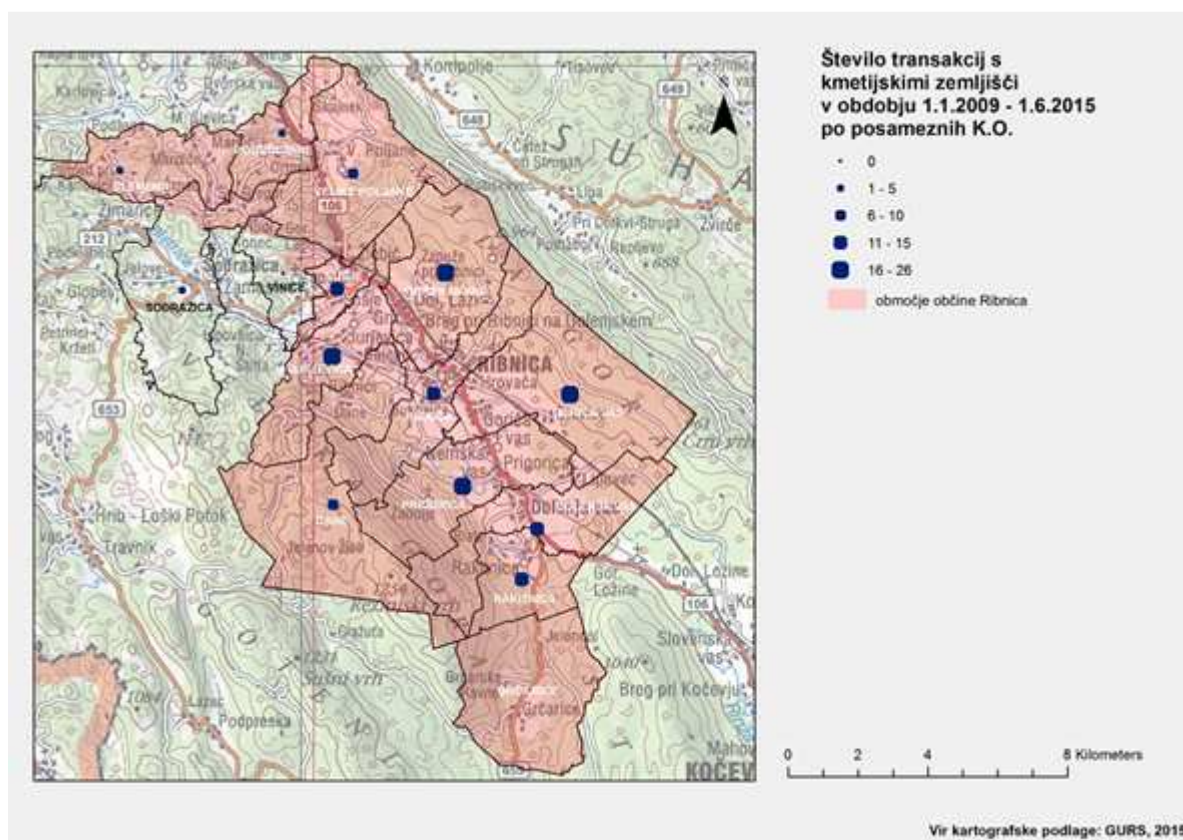
(http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/).

Analizirali smo podatke o prodajnih cenah kmetijskih zemljišč ter nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Ribnica, za obdobje med 1. 1. 2009 do 1. 6. 2015 (v nadaljevanju: obdobje 2009 – 2015). Uporabili smo le tiste transakcije z zemljišči, ki so se izvedle na prostem trgu. Tako smo iz ETN pridobili 161 transakcij s kmetijskimi zemljišči, ter 151 transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. Za namen analize prodajnih cen zemljišč smo omenjene transakcije v nadaljevanju prečistili. Izločili smo podvojene transakcije, transakcije v katerih so se pojavljala raznovrstna zemljišča, transakcije v katerih ni bilo prodano celotno zemljišče, temveč le njegov solastniški delež in podobno. Tako smo pridobili 122 prečiščenih transakcij za kmetijska zemljišča in 96 transakcij za nezazidana stavbna zemljišča, na podlagi katerih smo izračunali tudi povprečne prodajne cene zemljišč.

- kmetijska zemljišča

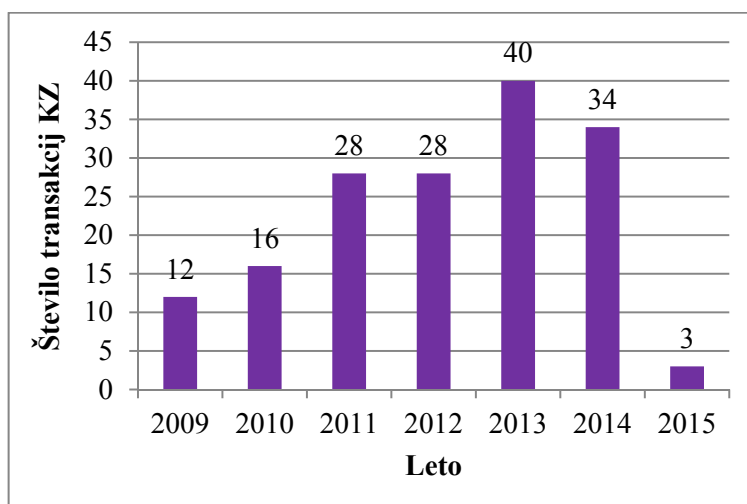
Upoštevali smo podatke zemljišč, za kmetijsko rabo:

- njiva,
- travnik,
- pašnik,
- trajni nasad.



Slika 6: Število transakcij s kmetijskimi zemljišči po katastrskih občinah v občini Ribnica v obdobju 2009-2015 (GURS, 2015).

Iz slike 6 je razvidno, da je bilo največ transakcij s kmetijskimi zemljišči v obdobju 2009 do 2015 izvedenih v katastrskih občinah Jurjevica, Gorenja vas, Goriča vas in Prigorica. Najmanj v katastrski občini Grčarice.



Grafikon 2: Število transakcij kmetijskih zemljišč na območju občine Ribnica v obdobju 2009 – 2015 (ETN, 2015).

Za leti 2009 in 2010 nismo imeli na voljo dovolj podatkov za statistično analizo prodajnih cen zemljišč, zato prikazujemo rezultate za obdobje 1. 1. 2011 do 1. 6. 2015 (v nadaljevanju: obdobje 2011 – 2015).

Preglednica 4: Prodajne cene kmetijskih zemljišč na območju občine Ribnica v obdobju 2011 - 2015 (ETN, 2015).

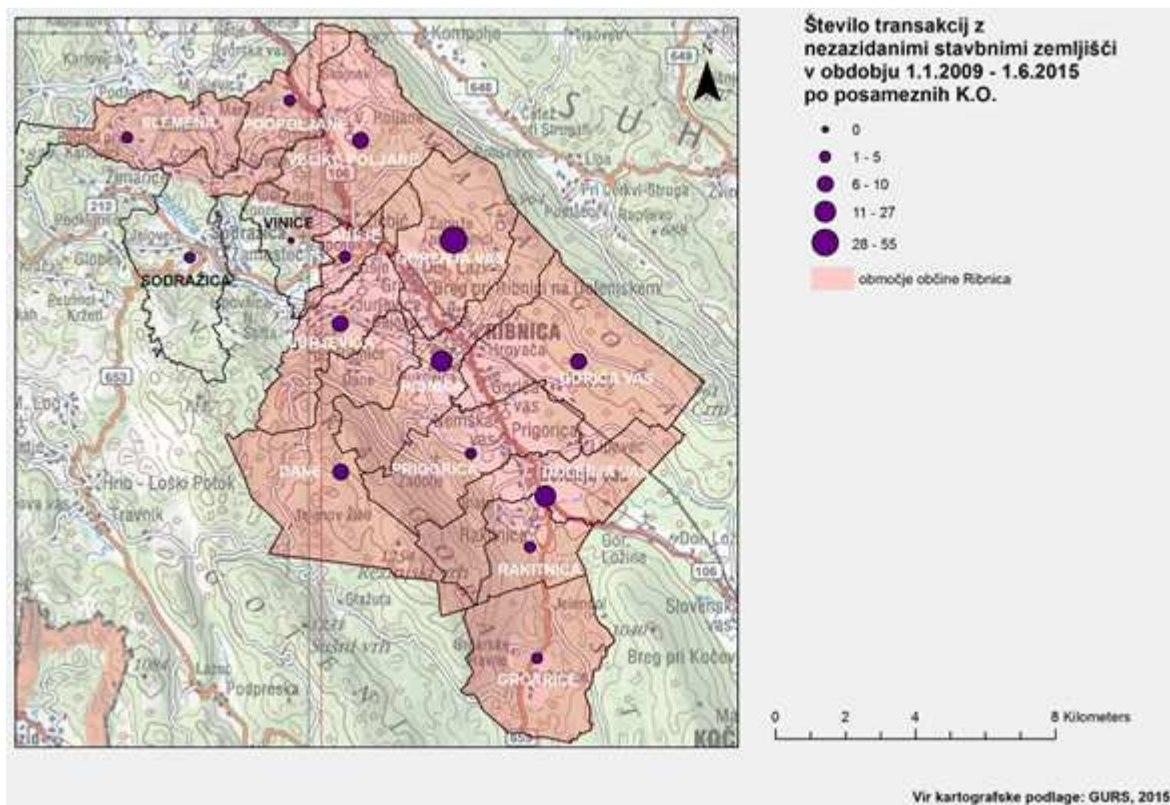
Podatki o prodajnih cenah KZ v občini Ribnica po posameznih letih				
Leto	2011	2012	2013	2014
Število prečiščenih transakcij	23	26	37	33
Povprečna površina (m ²)	3.477	3.718	2.571	1.527
Povprečna cena (EUR)	5.921	5.898	3.717	5.568
Mediana cene (EUR)	3.693	5.211	2.764	3.500
Povprečna cena na enoto (EUR/m ²)	4,0	3,4	2,1	5,5
Mediana cene na enoto (EUR/m ²)	1,7	1,1	1,0	1,3
Najmanjša prodajna cena na enoto (EUR/m ²)	0,1	0,3	0,4	0,4
Največja prodajna cena na enoto (EUR/m ²)	30,0	33,0	15,0	47,6

Na podlagi pridobljenih podatkov smo ugotovili, da je bilo največ transakcij s kmetijskimi zemljišči v občini Ribnica zavedenih v letu 2013 (37). Povprečna površina prodanega kmetijskega zemljišča je bila najvišja v letu 2011 (3.447 m²), prav tako povprečna cena (5.921 EUR). Ugotovili smo, da je bila največja prodajna cena na enoto kmetijskega zemljišča v letu 2014 (47,6 EUR/m²).

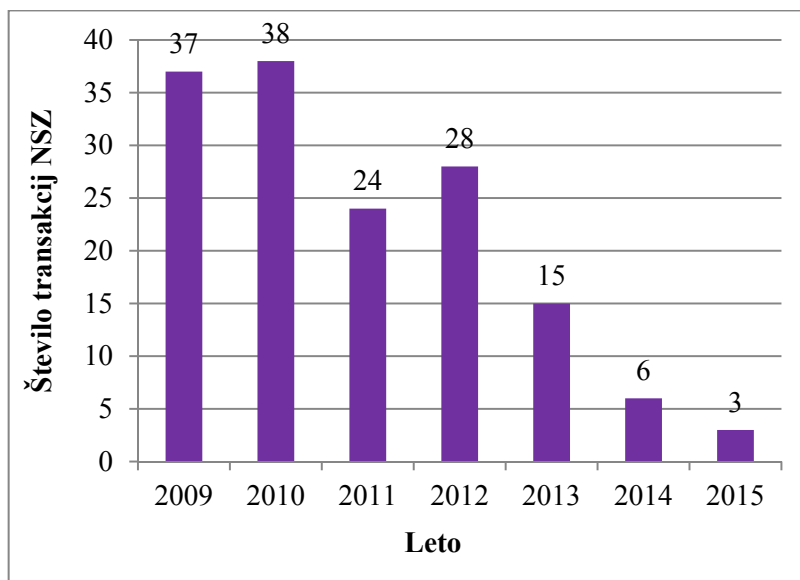
- **nezazidana stavbna zemljišča**

Upoštevali smo podatke o prodaji na prostem trgu za obdobje 1. 1. 2009 do 1. 6. 2015, za zemljišča na katerih se je, ali bo mogoče graditi in so komunalno neopremljena ali delno komunalno opremljena na območju občine Ribnica.

Izrazito največ transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči (v nadaljevanju: NSZ) na obravnavanem območju je v katastrski občini Gorenja vas (med 28 in 55). Večkrat omenjeno naselje Hrastje leži v tej katastrski občini, zato je rezultat povsem pričakovan.



Slika 7: Število transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči po katastrskih občinah v občini Ribnica v obdobju 2009 - 2015 (GURS, 2015).



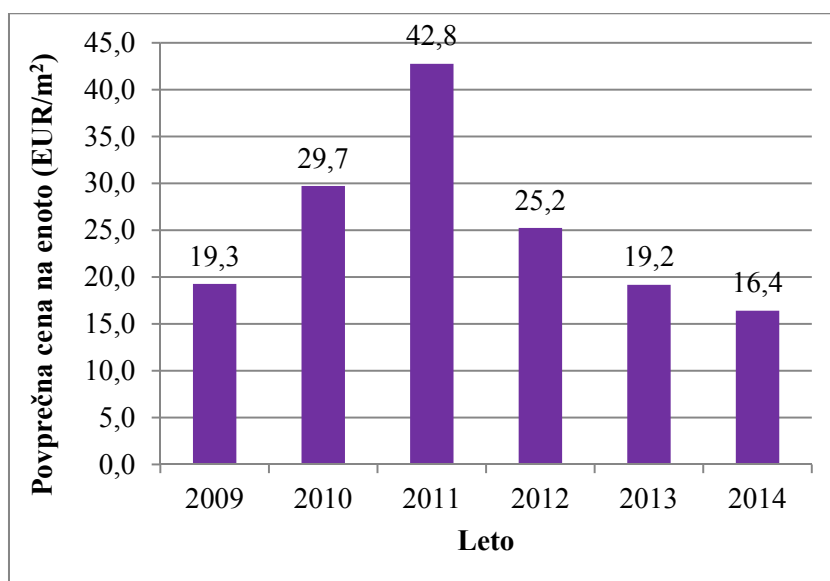
Grafikon 3: Prikaz števila transakcij nezazidanih stavbnih zemljišč v obdobju 2009 - 2015 v občini Ribnica (ETN, 2015).

V obdobju od 1. 1. 2009 do 1. 6. 2015 je bilo skupno izvedenih 151 transakcij nezazidanih stavbnih zemljišč na obravnavanem območju. Največ, kar 38 jih je bilo izvedenih leta 2010. Najmanj, samo 3 transakcije so bile izvedene v letu 2015.

Preglednica 5: Prodajne cene NZS na območju občine Ribnica v obdobju 2009 - 2015 (GURS, 2015).

Podatki o prodajnih cenah NSZ v občini Ribnica po posameznih letih						
leto	2009	2010	2011	2012	2013	2014
število prečiščenih transakcij	20	12	21	21	14	5
povprečna površina (m ²)	825	570	462	701	492	1.025
povprečna cena (EUR)	38.210	22.844	22.092	17.609	19.742	15.426
mediana cene (EUR)	13.632	17.000	5.800	9.120	5.979	14.481
povprečna cena na enoto (EUR/m ²)	19,3	29,7	42,8	25,2	19,2	16,4
mediana cene na enoto (EUR/m ²)	18,4	24,5	27,4	15,5	20,0	15,3
najmanjša prodajna cena na enoto (EUR/m ²)	1,2	6,7	1,0	3,3	2,2	7,6
največja prodajna cena na enoto (EUR/m ²)	39,0	55,0	400,0	173,9	33,3	30,0

Na podlagi pridobljenih podatkov smo ugotovili, da je bilo največ transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči v letu 2011 (21) ter letu 2012 (21). Največje povprečne površine zemljišč, so bile v letu 2014 (1.025 m²). Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč pada (15.426 EUR), saj je bila leta 2009 (38.210 EUR) več kot za polovico višja. Največja prodajna cena na kvadratni meter zemljišča je bila v letu 2011 (400,0 EUR/m²), najmanjša v letu 2014 (33,3 EUR/m²). Rezultati o prodajnih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč so pričakovani.



Grafikon 4: Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto €/m² na območju občine Ribnica v obdobju 2009 - 2015 (ETN, 2015).

Eden pomembnejših pridobljenih podatkov je zagotovo povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto (EUR/m²). Iz grafikona je razvidno, da so bile cene najvišje v letu 2011, torej približno 43 EUR/m², najnižje v letu 2014, približno 16 EUR/m².

Po besedah g. Franca Tanka, lastnika podjetja Bamba nepremičnine s.p., je zagotovo eno največjih trenutno obetajočih razvojnih območij naselje Hrastje, za katerega je bil izdelan tudi OPPN. Na tem območju je predvidenih kar 220 stanovanjskih objektov in celotna infrastruktura. S tem OPPN se lahko izkoristijo proste kapacitete poselitvenega območja. Vendar s projektom dosežemo več, saj z realizacijo poselitve v naselju Hrastje dobimo kompleksno poselitveno območje, ki se začne v naselju Dolenji Lazi, nadaljuje v Hrastje in Zgornje Lepovče ter povezuje z medobčinskim središčem Ribnica. Do aprila 2015 je bilo 17 pozidanih stavbnih zemljišč, ter 30 parcel razparceliranih iz smeri Dolenji Lazi. Na območju naselja Hrastje je del zemljišč že komunalno opremljenih. Cene nezazidanih stavbnih zemljišč znašajo približno 30 €/m². Po mnenju g. Tanka lahko v prihodnje pričakujemo nekoliko višje cene, saj je po njegovih besedah povpraševanje večje od ponudbe.

5.2 Analiza podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih

Podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih (v nadaljevanju: GD) v obdobju 2010 – 2014, so bili pridobljeni dne, 12. 6. 2015 na Upravni enoti Ribnica ter spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije.

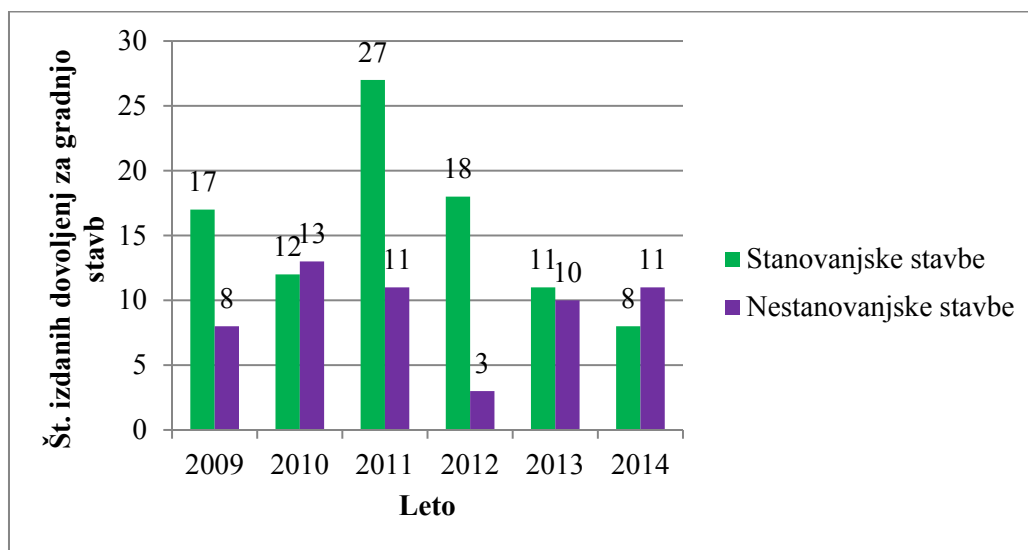
Preglednica 6: Število izdanih gradbenih dovoljenj za manj zahtevne in zahtevne, ter nezahtevne objekte na območju občine Ribnica v obdobju 2010 - 2014 (UE Ribnica, 2015).

Število izdanih gradbenih dovoljenj			
Leto	Manj zahtevni in zahtevni objekti	Nezahtevni objekti	Skupaj
2010	67	44	111
2011	81	60	141
2012	67	51	118
2013	55	137	192
2014	41	70	111

Na Statističnem uradu Republike Slovenije smo pridobili podatke, o številu izdanih dovoljenj za gradnjo stavb na območju občine Ribnica v obdobju 2009 – 2014, ločeno za stanovanjske in nestanovanjske stavbe.

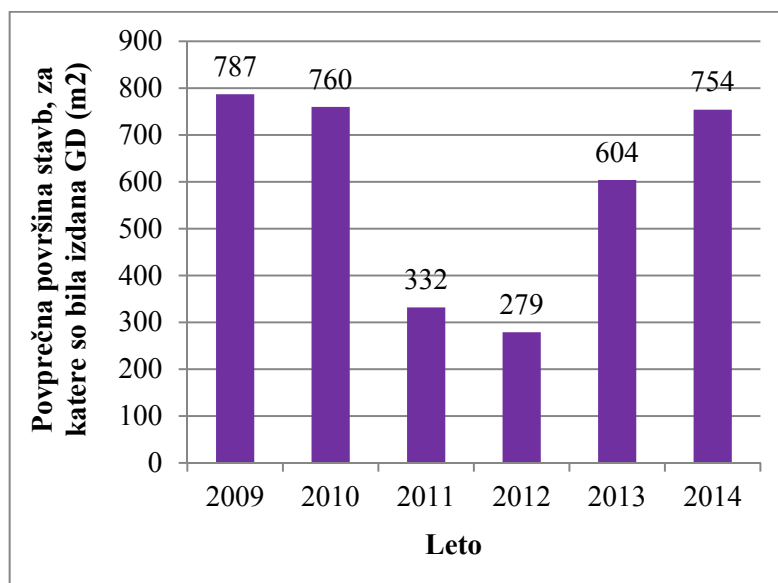
Preglednica 7: Število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjske in nestanovanjske stavbe na območju občine Ribnica stavbe v obdobju 2009 – 2014 (SURs, 2015).

Število izdanih dovoljenj za gradnjo stavb							
Stanovanjske stavbe				Nestanovanjske stavbe		Skupaj	
Leto	Št. stavb	Površina stavb (m ²)	Št. stanovanj v stavbah (m ²)	Št. stavb	Površina stavb (m ²)	Št. izdanih GD na 1000 preb.	Povprečna pov. stavb, za katere so bila izdana GD (m ²)
2009	17	16.253	98	8	3.443	2,7	787
2010	12	4.247	19	13	14.760	2,7	760
2011	27	8.531	29	11	4.069	4,1	332
2012	18	4.217	18	3	1.642	2,2	279
2013	11	3.621	12	10	9.059	2,3	604
2014	8	2.138	8	11	12.184	2,0	754
Skupaj	93	39.007	184	56	45.157	16,0	3.516



Grafikon 5: Število izdanih dovoljenj za gradnjo stavb za stanovanjske in nestanovanjske stavbe na območju občine Ribnica v obdobju 2009 – 2014 (SURs, 2015).

Iz grafikona je razvidno, da je bilo v letu 2011 (27) izdanih največ, v letu 2014 (8) pa najmanj dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb. Največ izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo nestanovanjskih stavb opazimo v letu 2010 (13), najmanj pa v letu 2012 (3).



Grafikon 6: Povprečna površina stavb, za katere so bila izdana GD v občini Ribnica v obdobju 2009 – 2014 (SURSTAT, 2015).

Iz grafikona lahko vidimo, da je bila v letu 2009 (787 m²) največja, v letu 2012 (279 m²) pa najmanjša povprečna površina stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja (m²). V zadnjih letih je zopet viden porast povprečne površine stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, zato v letu 2014 znaša 754 m².

6 NAMERE LASTNIKOV GLEDE GRADNJE OZIROMA, PRODAJE ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Lastnike zemljišč v občini Ribnica smo povprašali, kakšno je njihovo mnenje glede gradnje oziroma, prodaje zemljišč ter, kako velik vpliv ima poplavnost zemljišč na ceno stavbnih zemljišč. Anketiranje je potekalo na terenu, ter preko spleta (www.enklikanketa.si) v drugi polovici maja 2015. Anketni vprašalnik, ki obsega 19 vprašanj je v Prilogi 4. Za lažjo predstavo o lokaciji poplavnih območij v občini Ribnica, je vprašalniku priložena karta poplavnih območij v občini Ribnica (Priloga 5). Vprašalnik je bil oblikovan letu 2003 na Inštitutu za komunalno gospodarstvo pri UL FGG, dodani sta vprašanja vezani na poplavno območje.

6.1 Analiza anketnega vprašalnika

S pomočjo rešenih anketnih vprašalnikov, smo pridobili podatke o namerah lastnikov zemljišč glede gradnje oziroma, prodaje zemljišč v občini Ribnica, za katere smo kasneje izvedli statistično analizo ter dobili rezultate.

1. Splošni podatki o anketirancih

Anketirane lastnike zemljišč v občini Ribnica, smo najprej povprašali po nekaterih splošnih podatkih. Zanimal nas je spol lastnika zemljišč na obravnavanem območju, koliko anketiranih prebivalcev občine Ribnica se preživlja izključno z kmetijstvom, ter kraj bivanja lastnika zemljišč.

Preglednica 8: Anketiranci po spolu (Anketa, maj 2015).

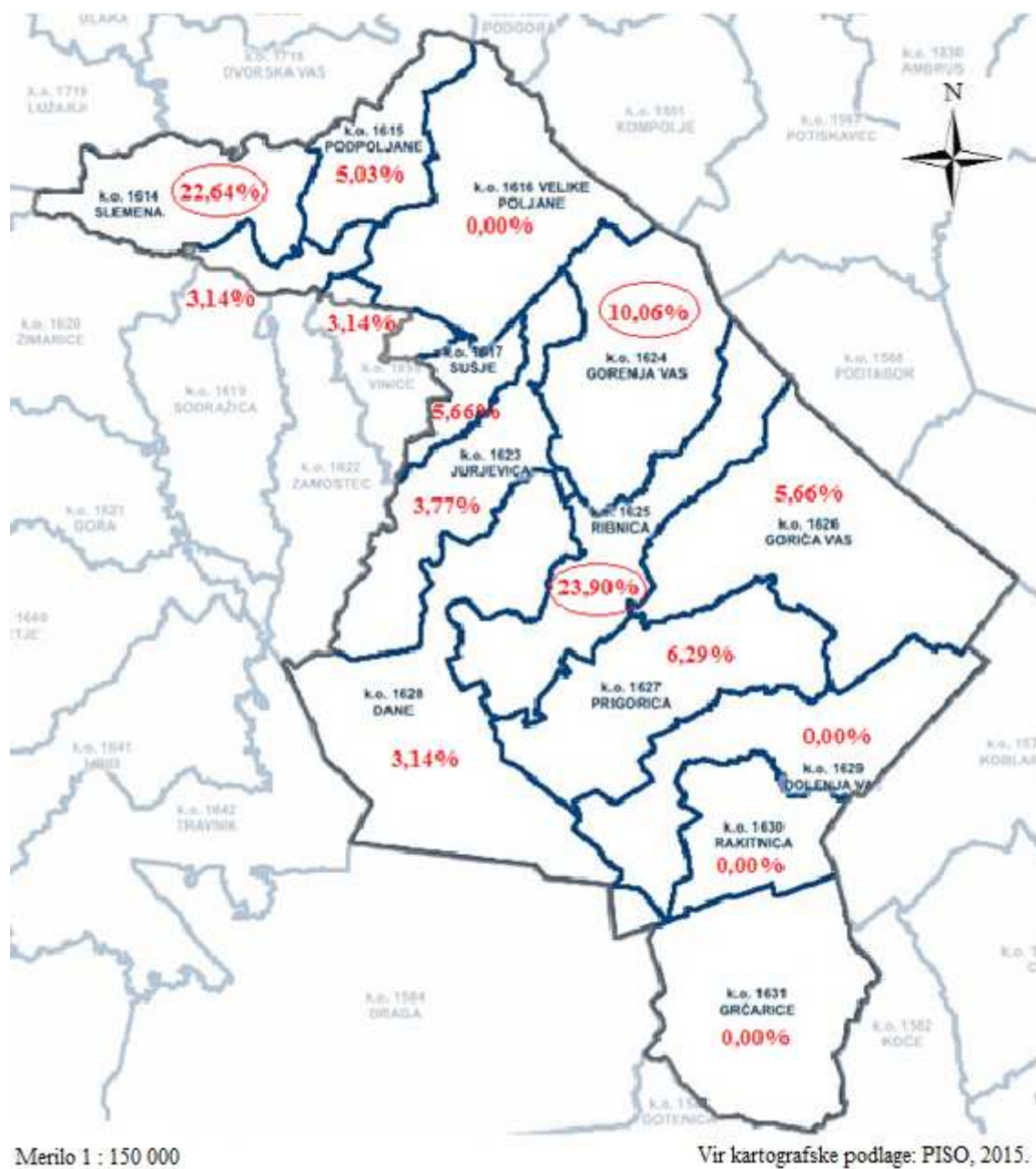
Spol	Št. anketiranih	Odstotek (%)	Status (kmet)	Odstotek (%)
Moški	115	72	22	88
Ženske	44	28	3	12
Skupaj	159	100	25	100

Na podlagi statistične analize anketnega vprašalnika, smo ugotovili, da je v anketi sodelovalo 1,7% prebivalcev občine Ribnica, kateri bivajo v 44 različnih krajih.

Preglednica 9: Anketiranci po katastrskih občinah (Anketa, maj 2015).

Katastrska občina	Št. anketiranih	Odstotek (%)
Dane	5	3
Dolenja vas	0	0
Goriča vas	9	6
Gorenja vas	16	10
Grčarice	0	0
Jurjevica	6	4
Podpoljane	8	5
Prigorica	10	6
Rakitnica	0	0
Ribnica	38	24
Slemena	36	23
Sušje	9	6
Velike Poljane	0	0
Sodražica	5	3
Vinice	5	3
Skupaj	159	100

Glede kraja bivanja se 12 anketirancev ni točno opredelilo, zato smo jih opredelili bolj v splošnem, torej kot prebivalce občine Ribnice. Analiza ankete je pokazala, da je bilo vseh lastnic zemljišč 28%, lastnikov pa 72%. Glavni vir dohodka za preživetje je izključno kmetijstvo za 16% anketirancev. Anketirance smo povprašali po stopnji izobrazbe in ugotovili, da ima približno 53% končano srednjo šolo. Osnovnošolsko izobrazbo ima približno 23%, visokošolsko približno 13%, višje šolsko približno 6%, univerzitetno približno 5% ter doktorsko približno 0,6%. Največ anketirancev, približno 50% je starih od 41 do 60 let. Približno 25% anketirancev je starih več kot 60 let. V anketi je sodelovalo približno 25% anketirancev starih od 20 do 40 let.



Slika 8 : Prikaz strukture anketiranih lastnikov zemljišč, v občini Ribnica po katastrskih občinah (PISO, 2015).

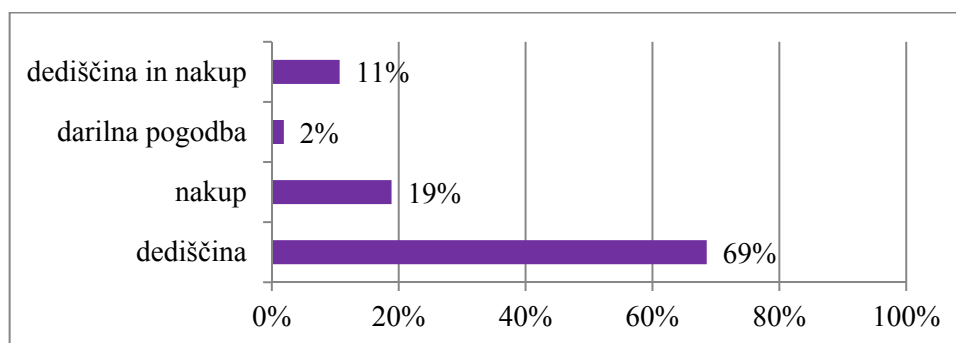
Na zgornji sliki lahko vidimo, da je v anketi sodelovalo največ lastnikov zemljišč, ki prebivajo na območju k.o. Ribnica (približno 24% anketirancev), sledijo anketiranci območja k.o. Slemen (približno 23%) ter anketiranci območja k.o. Gorenja vas (približno 10%).

2. Način pridobitve zemljišč (kmetijskih zemljišč, stavbnih zemljišč, gozdnih zemljišč)

Anketirance na obravnavanem območju smo povprašali, na kakšen način so pridobili kmetijska, stavbna ter gozdna zemljišča.

Preglednica 10: Način pridobitve kmetijskih, gozdnih, stavbnih zemljišč anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Pridobitev zemljišč	Št. anketiranih	Odstotek (%)
dediščina	109	69
nakup	30	19
darilna pogodba	3	2
dediščina in nakup	17	11
Skupaj	159	100



Grafikon 7: Način pridobitve zemljišč anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

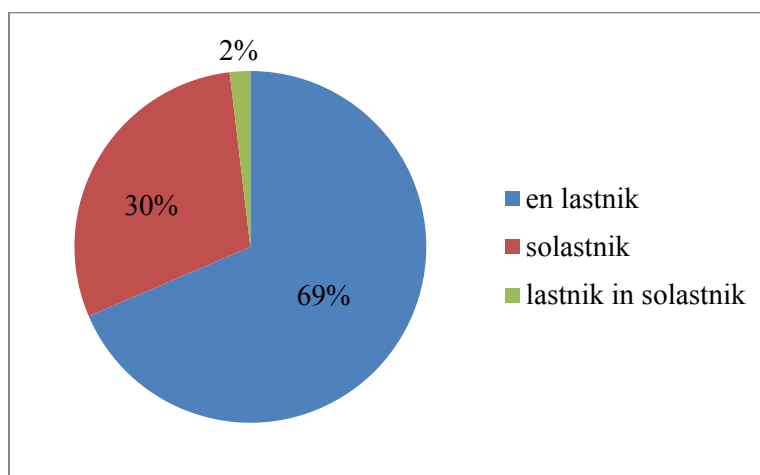
Sestavni del anketnega vprašalnika so tudi podatki o načinu pridobitve zemljišč. Približno 68% je pridobilo zemljišče s postopkom dedovanja, približno 19% z nakupom. Z dedovanjem in nakupom hkrati približno 11%, okrog 2% pa s prepisom ter darilno pogodbo.

3. Podatki o lastništvu ter lokaciji zemljišča

Anketirance lastnikov zemljišč v občini Ribnica, povprašali glede vrste lastništva, ter lokaciji zemljišča, ki ga imajo v lasti. Na podlagi anketnih podatkov smo pridobili sledeče rezultate.

- vrsta lastništva**Preglednica 11: Podatki o lastništvu zemljišč anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).**

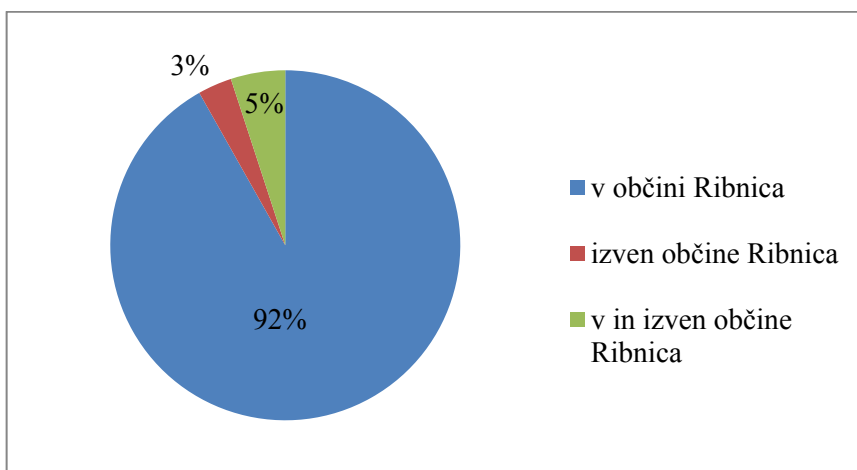
Lastništvo	Št. anketiranih	Odstotek (%)
en lastnik	109	69
solastnik	47	30
lastnik in solastnik	3	2
Skupaj	159	100

**Grafikon 8: Vrsta lastništva zemljišč anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).**

Iz analize vprašalnika je razvidno, da je največ lastnikov zemljišč, približno 69%, solastnikov približno 30%. Približno 2% pa tistih lastnikov, kateri so hkrati tudi solastniki.

- lokacija zemljišča**Preglednica 12: Lokacija zemljišča anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).**

Lokacija zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
v občini Ribnica	146	92
izven občine Ribnica	5	3
v in izven občine Ribnica	8	5
Skupaj	159	100



Grafikon 9: Prikaz lokacije zemljišč anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

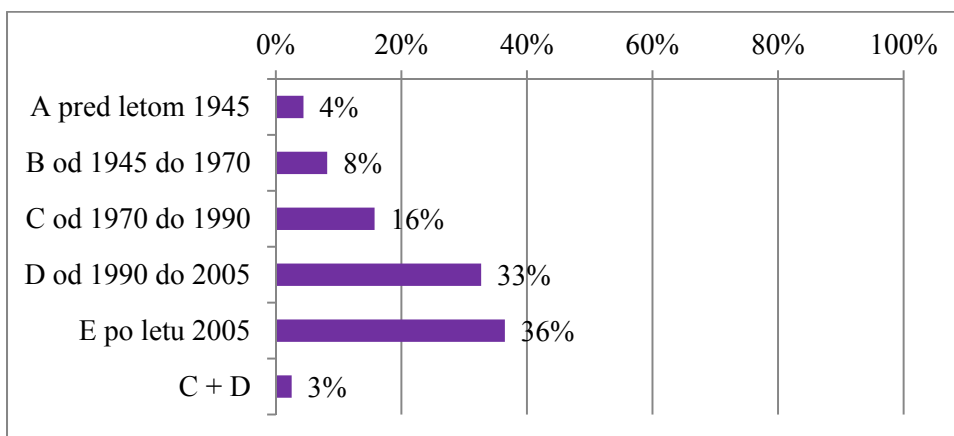
Anketirance smo povprašali, o lokaciji zemljišč, ki jih imajo v lasti. Največ lastnikov zemljišč ima zemljišče znotraj območja občine Ribnica, približno 92% anketirancev. Nekaj anketirancev ima zemljišče zunaj občine Ribnica, približno 3% ter približno 5% anketirancev ima zemljišče tako na območju občine Ribnica, kot tudi izven obravnavanega območja. Bolj nazorni podatki so prikazani v grafikonu 9, točnejši podatki so vidni v preglednici 12.

4. Leto pridobitve zemljišč

Anketirance smo povprašali, katerega leta so pridobili zemljišča, ter dobili sledeče rezultate, ki so prikazani v preglednici 13 in grafikonu 10.

Preglednica 13: Leto pridobitve zemljišč anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Leto pridobitve zemljišč	Št. anketiranih	Odstotek (%)
A pred letom 1945	7	4
B od 1945 do 1970	13	8
C od 1970 do 1990	25	16
D od 1990 do 2005	52	33
E po letu 2005	58	36
C + D	4	3
Skupaj	159	100



Grafikon 10: Leto pridobitve zemljišč anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Največ anketirancev, približno 36% je pridobilo zemljišče po letu 2005. Sledi rezultat pridobitve zemljišč v letih od 1990 do 2005, ki znaša približno 33%. Najmanj zemljišč je bilo pridobljenih v obdobju od 1970 do 2005 (približno 3%), ter pred letom 1945 (približno 4%).

5. Raba zemljišča v občinskem prostorskem načrtu (OPN, 2012)

Sestavni del anketnega vprašalnika je bilo tudi vprašanje o rabi zemljišča v občinskem prostorskem načrtu (OPN), kjer so lahko anketiranci izbirali med naslednjimi možnostmi: območji stanovanj, območji proizvodnih dejavnosti, posebnih območjih (namenjenih turizmu), območjih namenjenih za parke, rekreacijo in oddih, območjih prometne in energetske infrastrukture, območjih kmetijskih zemljišč, območjih gozdnih zemljišč. Anketiranci so lahko izbrali več možnih odgovorov.

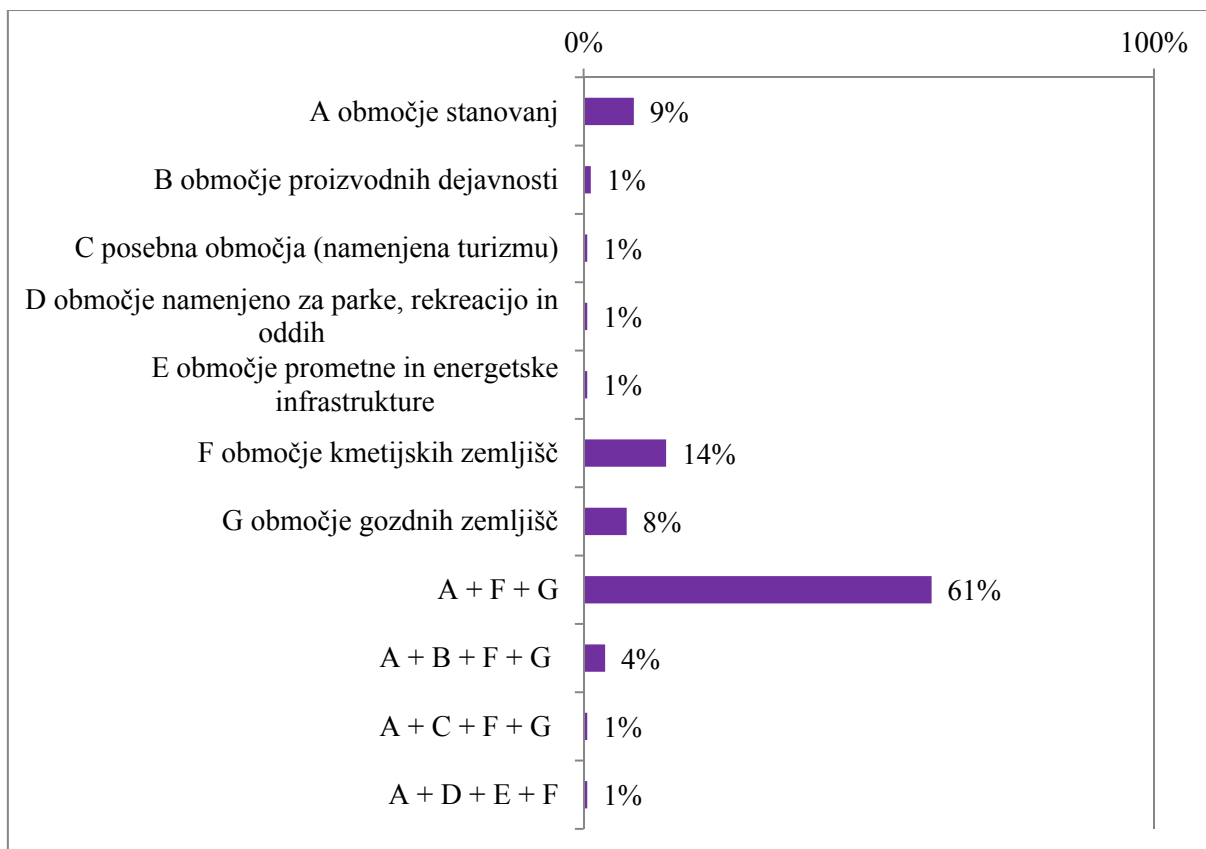
Preglednica 14: Prikaz rabe zemljišča v OPN anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Raba zemljišča v OPN	Št. anketiranih	Odstotek (%)
A območje stanovanj	14	9
B območje proizvodnih dejavnosti	2	1
C posebna območja (namenjena turizmu)	1	1
D območje namenjeno za parke, rekreacijo in oddih	1	1
E območje prometne in energetske infrastrukture	1	1
F območje kmetijskih zemljišč	23	14
G območje gozdnih zemljišč	12	8
A + F + G	97	61
A + B + F + G	6	4

» se nadaljuje ... «

» ... nadaljevanje preglednice 14 »

A + C + F + G	1	1
A + D + E + F	1	1
Skupaj	159	100



Grafikon 11: Raba zemljišča anketirancev v OPN na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Iz grafikona 11 je razvidno, da ima največ anketiranih oseb, približno 61% hkrati več rab zemljišč (območja stanovanj, območja kmetijskih zemljišč ter območja gozdnih zemljišč). Sledijo še odgovori območja kmetijskih zemljišč (približno 14%), območja stanovanj (približno 9%) in območja gozdnih zemljišč (približno 8%). Iz preglednice lahko razberemo koliko anketirancev ima različno rabo zemljišča v občinskem prostorskem načrtu (OPN). Pri nekaterih anketirancih, je prišlo do nerazumevanja vprašanj, saj niso navedli vseh vrst rabe zemljišča, ki so jo prepričljivo izbrali pri naslednjem vprašanju, o velikosti zemljišča.

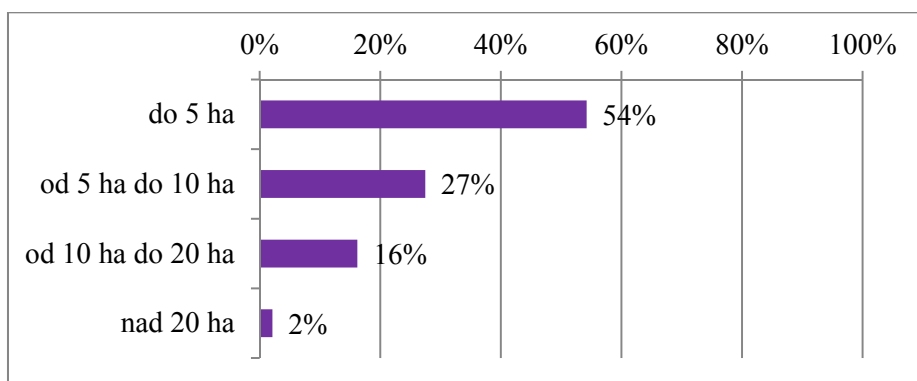
6. Velikost (površina) kmetijskega, gozdnega in stavbnega zemljišča glede na vrsto zemljišča

Anketiranci so odgovorili na vprašanje o velikosti kmetijskih, gozdnih in stavbnih zemljišč. V spodnjih preglednicah in grafikonih, ki so vezani na vprašanje smo točno prikazali rezultate ankete.

- Kmetijsko zemljišče

Preglednica 15: Velikost kmetijskega zemljišča anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Velikost kmetijskega zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
do 5 ha	77	54
od 5 ha do 10 ha	39	27
od 10 ha do 20 ha	23	16
nad 20 ha	3	2
Skupaj	142	100



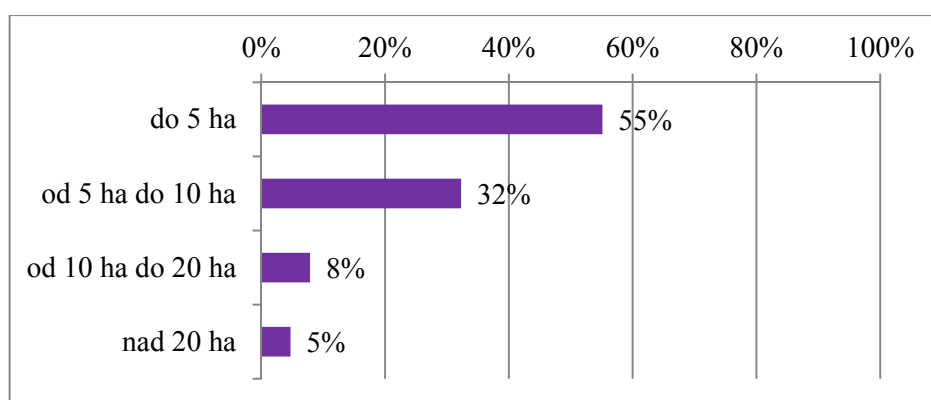
Grafikon 12: Prikaz velikosti kmetijskega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Ugotovili smo, da ima največ anketirancev (približno 54%) kmetijsko zemljišče velikosti do 5 ha. Približno 27% anketirancev v občini Ribnica, ima kmetijsko zemljišče velikosti od 5 ha do 10 ha, približno 16% anketirancev velikosti od 10 ha do 20 ha. Najmanj anketirancev, približno 2% ima kmetijsko zemljišče večje od 20 ha.

- Gozdno zemljišče

Preglednica 16: Velikost gozdnega zemljišča anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Velikost gozdnega zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
do 5 ha	70	55
od 5 ha do 10 ha	41	32
od 10 ha do 20 ha	10	8
nad 20 ha	6	5
Skupaj	127	100



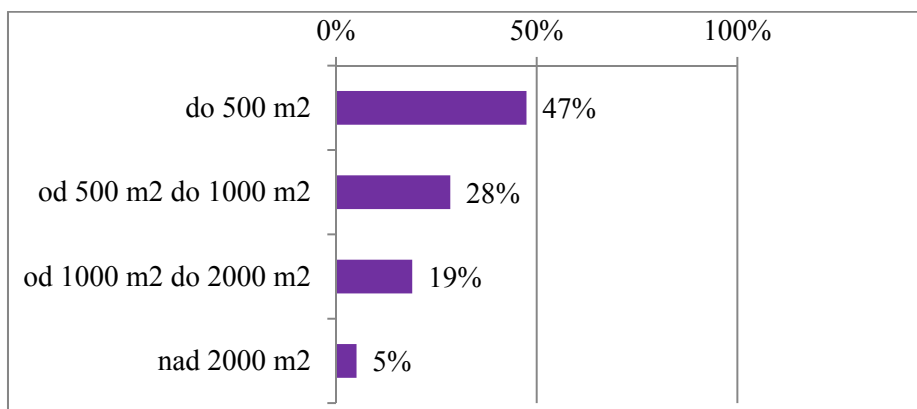
Grafikon 13: Prikaz velikosti gozdnega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Največ anketirancev, približno 55% ima gozdno zemljišče velikosti do 5 ha. Približno 32% anketirancev velikost gozdnega zemljišča od 5 ha do 10 ha. Od 10 ha do 20 ha približno 8% anketirancev. Najmanj, približno 5% pa velikost nad 20 ha.

- Stavbno zemljišče

Preglednica 17: Velikost stavbnega zemljišča anketiranih v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Velikost stavbnega zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
do 500 m ²	65	47
od 500 m ² do 1000 m ²	39	28
od 1000 m ² do 2000 m ²	26	19
nad 2000 m ²	7	5
Skupaj	137	100



Grafikon 14: Prikaz velikosti stavbnega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

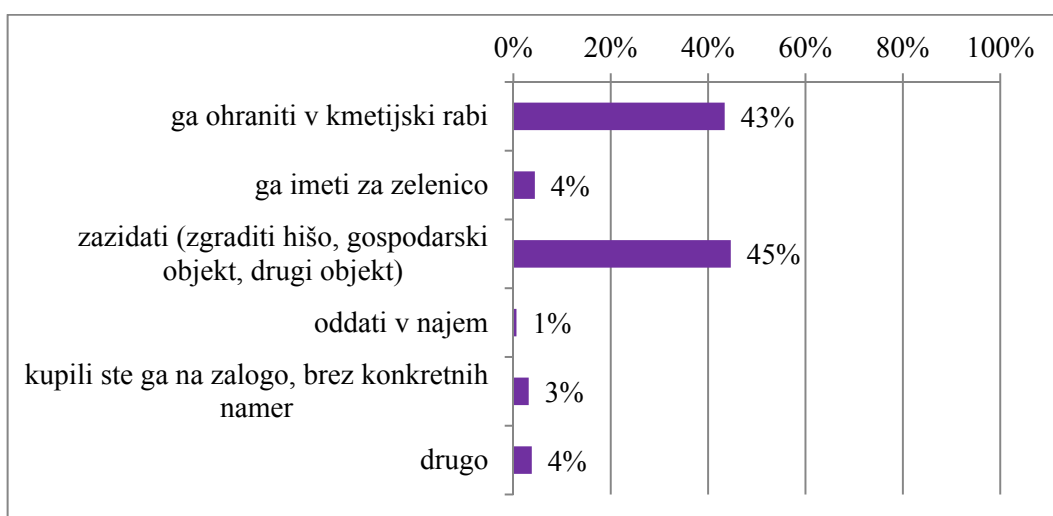
Od skupno 159 anketirancev, je 137 anketirancev lastnikov stavbnih zemljišč v občini Ribnica. Največ lastnikov (približno 47%) ima stavbno zemljišče velikosti do 500 m². Približno 28% anketirancev ima v lasti stavbna zemljišča v velikosti od 500 m² do 1000 m². Stavbno zemljišče velikosti od 1000 m² do 2000 m² ima približno 19% anketirancev. Najmanj lastnikov stavbnih zemljišč, približno 5% ima v lasti stavbno zemljišče večje od 2000 m².

7. Namere ob pridobitvi (nakupu) stavbnega zemljišča

Anketirance smo na obravnavanem območju povprašali, kakšne so njihove namere od pridobitvi oziroma nakupu stavbnega zemljišča. V preglednici 18 ter grafikonu 15 smo prikazali rezultate ankete.

Preglednica 18: Namere anketirancev stavbnih zemljišč v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Ob pridobitvi (nakupu) stavbnega zemljišča ste nameravali)	Št. anketiranih	Odstotek (%)
ga ohraniti v kmetijski rabi	69	43
ga imeti za zelenico	7	4
zazidati (zgraditi hišo, gospodarski objekt, drugi objekt)	71	45
oddati v najem	1	1
kupili ste ga na zalogo, brez konkretnih namer	5	3
drugo	6	4
Skupaj	159	100



Grafikon 15: Namere anketirancev stavbnih zemljišč na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

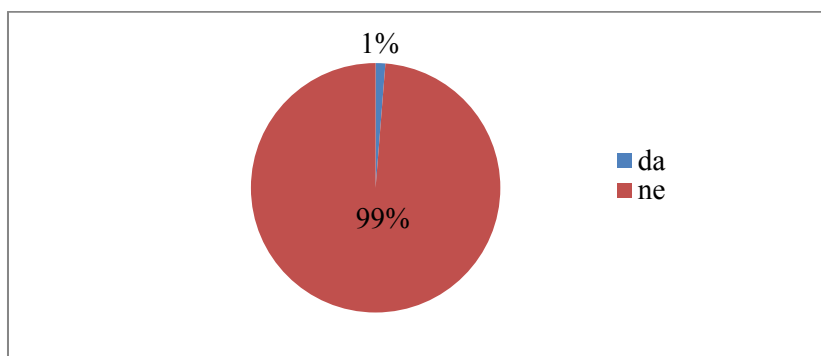
Največ anketirancev, približno 45% je odgovorilo, da nameravajo zemljišče zazidati (zgraditi hišo, gospodarski objekt, drugi objekt). Približno 43% anketirancev namerava zemljišče ohraniti v kmetijski rabi. Najmanj anketirancev, približno 1% namerava oddati stavbno zemljišče v najem. Približno 4% anketirancev je izbralo drugo možnost odgovora, od tega 2 anketiranca nameravata na stavbnem zemljišču ohraniti obstoječe stavbe, 4 anketiranci menijo, da imajo stavbno zemljišče že pozidano.

8. Namere glede morebitne prodaje zemljišča v prihodnjih petih letih

Anketirance smo povprašali, kakšne so njihove namere glede prodaje zemljišč v prihodnjih petih letih.

Preglednica 19: Namere anketirancev glede prodaje zemljišč v prihodnjih petih letih v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Prodaja zemljišča v naslednjih petih letih	Št. anketiranih	Odstotek (%)
da	2	1
ne	157	99
Skupaj	159	100



Grafikon 16: Namere anketirancev glede prodaje zemljišč v prihodnjih petih letih na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015)

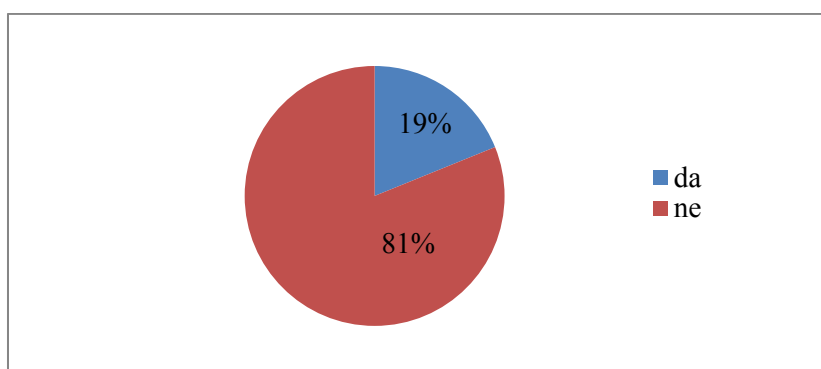
Kar 99% anketirancev v prihodnjih petih letih ne namerava prodati zemljišč. Približno 1% odstotek jih meni, da bodo prodali zemljišče v prihodnjih petih letih.

9. Namere glede morebitne zazidave zemljišča ali dela zemljišča v prihodnjih petih letih

Zanimalo nas je, kakšne so namere anketirancev glede zazidave zemljišča oziroma dela zemljišča v prihodnjih petih letih.

Preglednica 20: Namere anketirancev glede zazidave zemljišča oz. dela zemljišča v prihodnjih petih letih v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Zazidava zemljišča oz. dela zemljišča v naslednjih petih letih	Št. anketiranih	Odstotek (%)
da	30	19
ne	129	81
Skupaj	159	100



Grafikon 17: Namere anketirancev glede zazidave zemljišča oz. dela zemljišča v prihodnjih petih letih na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

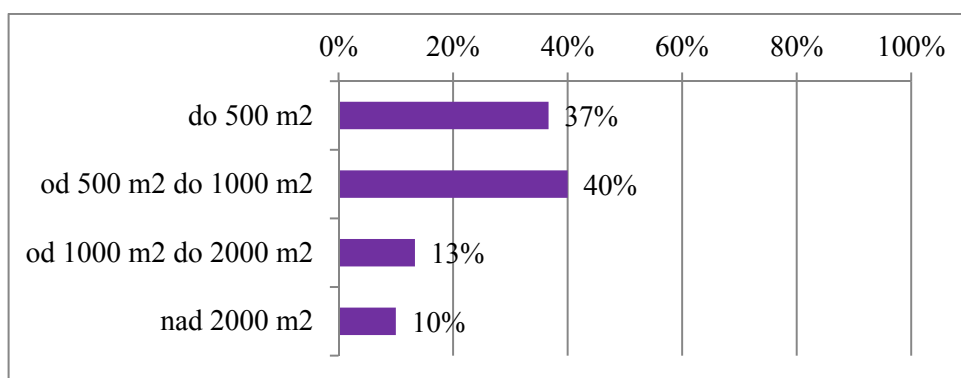
Približno 81% anketirancev v prihodnjih petih letih ne namerava zazidati zemljišča oziroma dela zemljišča. V prihodnjih petih letih namerava približno 19% anketirancev zazidati zemljišče oziroma del zemljišča.

10. Velikost zemljišča, na katerem bi želeli graditi

Približno 19% anketirancev namerava zazidati zemljišče oziroma del zemljišča v prihodnjih petih letih. Povprašali smo jih o velikosti zemljišča za gradnjo.

Preglednica 21: Velikost zemljišča za gradnjo anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Velikost zemljišča, na katerem boste gradili	Št. anketiranih	Odstotek (%)
do 500 m ²	11	37
od 500 m ² do 1000 m ²	12	40
od 1000 m ² do 2000 m ²	4	13
nad 2000 m ²	3	10
Skupaj	30	100



Grafikon 18: Velikost zemljišča, na katerem nameravajo anketiranci graditi na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

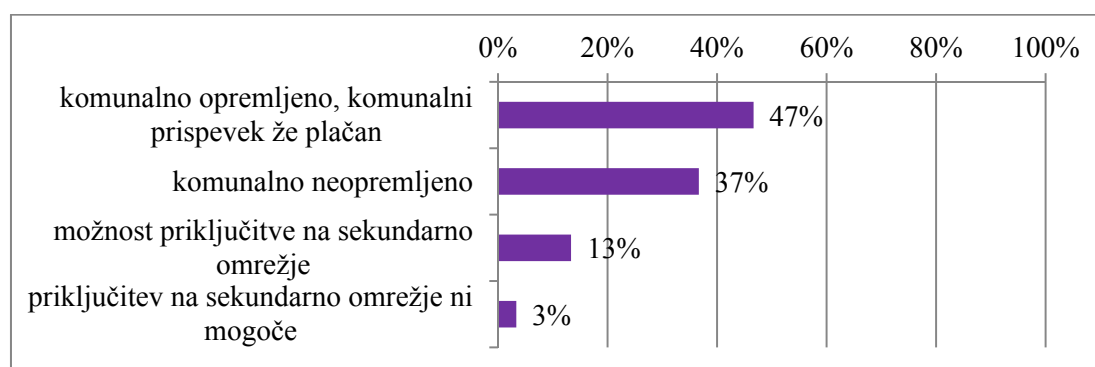
Največ anketirancev (približno 40%) bo gradilo na zemljišču za gradnjo velikosti od 500 m² do 1000 m². Približno 37% namerava graditi na zemljišču za gradnjo velikosti do 500 m². Najmanj anketirancev namerava graditi na zemljišču večjem od 1000 m² do 2000 m² (približno 13%), ter na zemljišču večjem od 2000 m² (približno 10%).

11. Komunalna opremljenost zemljišča

Zanimalo nas je, kakšna je komunalna opremljenost zemljišč za gradnjo, kjer želijo anketiranci graditi.

Preglednica 22: Komunalna oprema zemljišča za gradnjo anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Komunalna opremljenost zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
komunalno opremljeno, komunalni prispevek že plačan	14	47
komunalno neopremljeno	11	37
možnost priključitve na sekundarno omrežje	4	13
priključitev na sekundarno omrežje ni mogoče	1	3
Skupaj	30	100

**Grafikon 19: Komunalna opremljenost zemljišča za gradnjo anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).**

V preglednici 22 ter grafikonu 19 lahko vidimo, kakšno komunalno opremljenost zemljišč za gradnjo imajo anketiranci v občini Ribnica. Približno 47% anketirancev že ima komunalno opremljeno zemljišče ter že plačan komunalni prispevek. Komunalno neopremljeno zemljišče ima približno 37% anketirancev. Možnost priključitve na sekundarno omrežje ima približno 13% anketirancev. Priključitev na sekundarno omrežje ni mogoča pri približno 3% anketirancev.

12. Kakšne možnosti ima zemljišče, na katerem želite graditi glede priklopa na GJI

Anketiranci so lahko izbrali več odgovorov hkrati

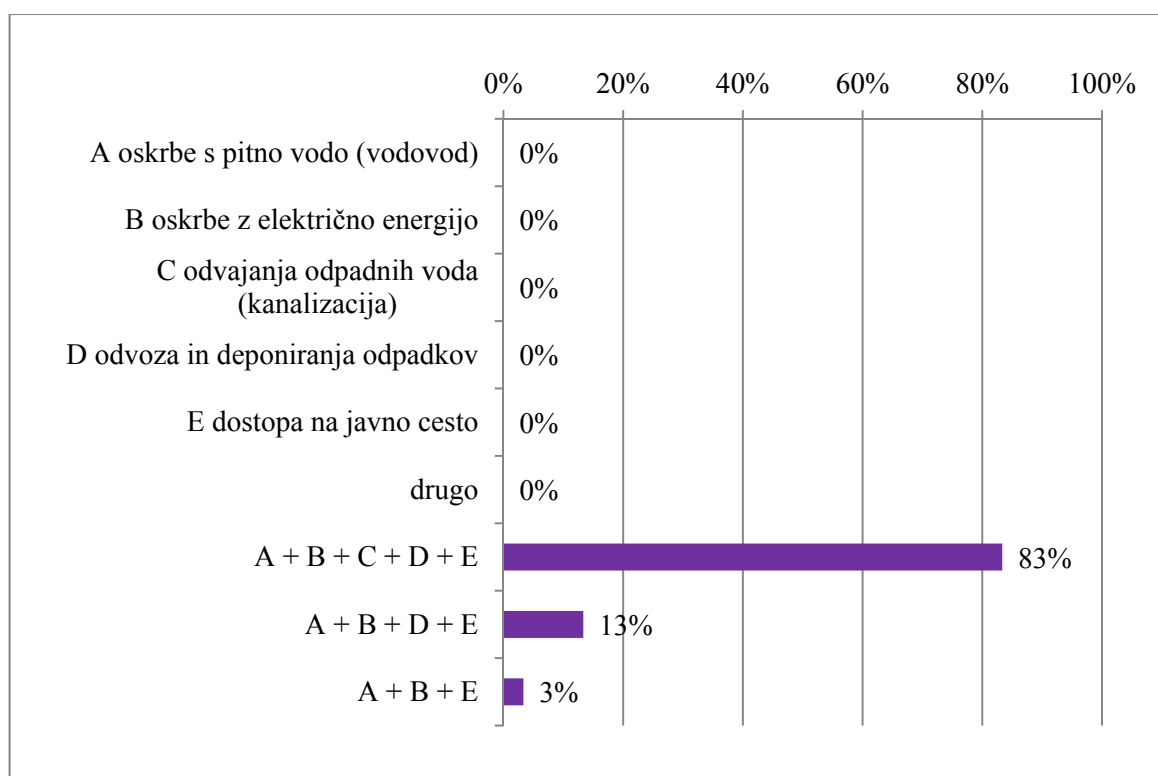
Preglednica 23: Možnosti priklopa zemljišča za gradnjo na gospodarsko infrastrukturo anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Zemljišče, na katerem nameravate graditi, ima možnost	Št. anketiranih	Odstotek (%)
A oskrbe s pitno vodo (vodovod)	0	0
B oskrbe z električno energijo	0	0
C odvajanja odpadnih voda (kanalizacija)	0	0
D odvoza in deponiranja odpadkov	0	0

» se nadaljuje ... »

» ... nadaljevanje preglednice 23 »

E dostopa na javno cesto	0	0
drugo	0	0
A + B + C + D + E	25	83
A + B + D + E	4	13
A + B + E	1	3
Skupaj	30	100



Grafikon 20: Možnosti zemljišča za gradnjo glede priklopa na gospodarsko infrastrukturo anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

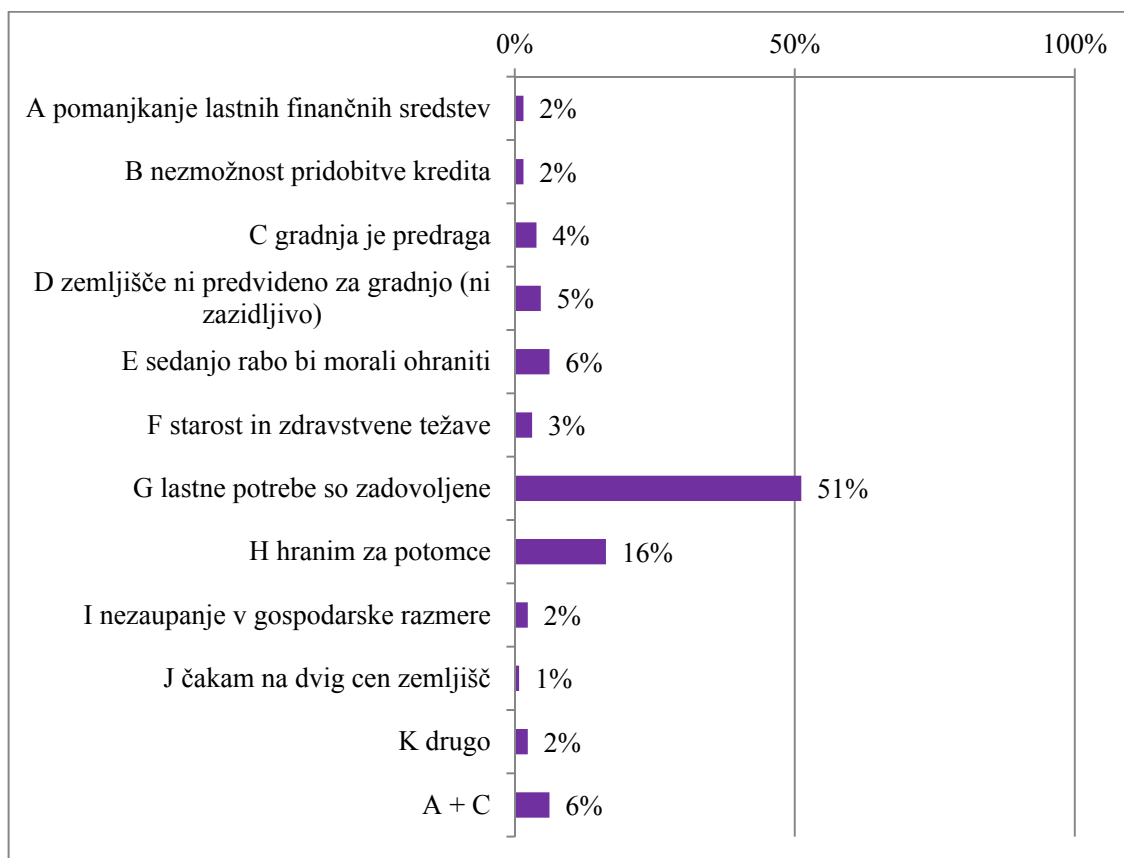
Največ anketirancev, približno 83% ima na zemljišču za gradnjo možnost oskrbe s pitno vodo, električno energijo, odvajanja odpadnih voda, možnost odvoza in deponiranja odpadkov ter dostopa na javno cesto. Približno 13% anketirancev ima na zemljišču za gradnjo možnost oskrbe s pitno vodo, električno energijo, odvajanja odpadnih voda ter dostopa na javno cesto. Najmanj anketirancev, približno 3% ima možnost oskrbe s pitno vodo, električno energijo ter dostopa na javno cesto.

13. Vzroki za ne-zazidavo zemljišča v prihodnjih petih letih

Anketirance, ki ne nameravajo zazidati zemljišča oziroma del zemljišča v prihodnjih petih letih, smo vprašali kakšen je razlog. Prav tako so lahko izbrali več odgovorov hkrati. Na vprašanje je odgovorilo 129 anketirancev.

Preglednica 24: Vzroki za nezazidavo zemljišča anketirancev v prihodnjih petih letih v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Vzroki za nezazidavo zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
A pomanjkanje lastnih finančnih sredstev	2	2
B nezmožnost pridobitve kredita	2	2
C gradnja je predraga	5	4
D zemljišče ni predvideno za gradnjo (ni zazidljivo)	6	5
E sedanjo rabo bi morali ohraniti	8	6
F starost in zdravstvene težave	4	3
G lastne potrebe so zadovoljene	66	51
H hranim za potomce	21	16
I nezaupanje v gospodarske razmere	3	2
J čakam na dvig cen zemljišč	1	1
K drugo	3	2
A + C	8	6
Skupaj	129	100



Grafikon 21: Vzroki za nezazidavo zemljišča anketirancev v prihodnjih petih letih na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

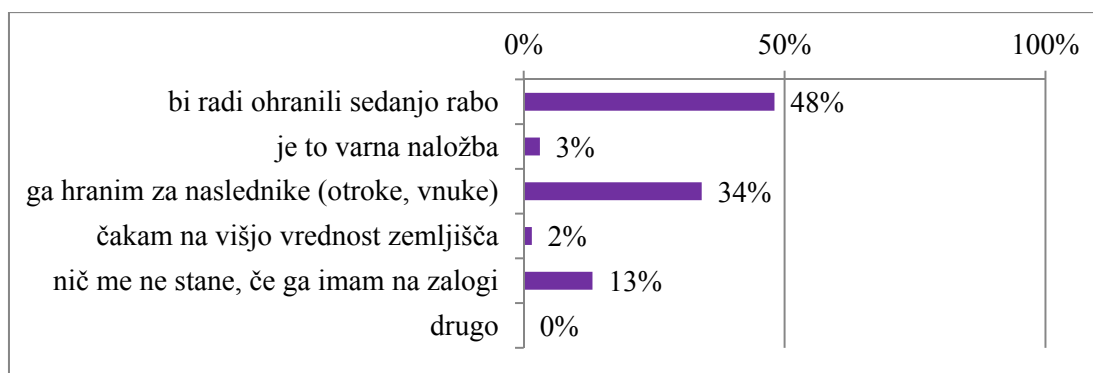
Največ anketirancev (približno 51%) meni, da imajo lastne potrebe zadovoljene. Približno 16% anketirancev zemljišče za gradnjo hrani za potomce. Pomanjkanje lastnih finančnih sredstev, ter predraga gradnja je razlog za približno 6% anketirancev. Prav toliko anketirancev meni, da bi radi ohranili sedanjo rabo. Zemljišče ni predvideno za gradnjo pri približno 5% anketirancev. Približno 3% anketirancev izpostavljajo problem starosti in zdravstvenih težav. Prav toliko nezaupanju v gospodarske razmere. V rubriki drugo so anketiranci zapisali, da je na parceli že zgrajena stavba.

14. Vzrok, da zemljišča ne bi zazidali in ne bi prodali

Tiste anketirance, ki v prihodnjem petletnem obdobju ne nameravajo zazidati, niti prodati zemljišča smo povprašali po vzrokih.

Preglednica 25: Vzroki zaradi katerih anketiranci zemljišče za gradnjo ne bi zazidali in ne bi prodali v prihodnjih petih letih v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Zemljišče ne bi zazidali in ne bi prodali	Št. anketiranih	Odstotek (%)
bi radi ohranili sedanjo rabo	62	48
je to varna naložba	4	3
ga hranim za naslednike (otroke, vnuke)	44	34
čakam na višjo vrednost zemljišča	2	2
nič me ne stane, če ga imam na zalogi	17	13
drugo	0	0
Skupaj	129	100



Grafikon 22: Vzroki zaradi katerih anketiranci zemljišče ne bi zazidali in ne bi prodali v prihodnjih petih letih na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

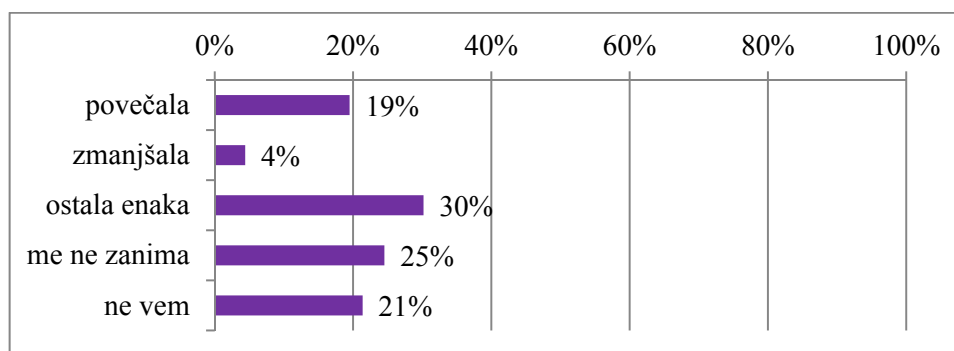
Na vprašanje je odgovorilo 129 anketirancev. Na podlagi rezultatov lahko vidimo, da približno 48% anketirancev želi ohraniti sedanjo rabo zemljišča, približno 34% anketirancev zemljišče hrani za naslednike, torej otroke, vnuke. Približno 13% anketirancev meni, da jih nič ne stane, če imajo takšno zemljišče na zalogi. Najmanj lastnikov (približno 3%) meni, da je to varna naložba. Približno 2% anketirancev čaka na višjo vrednost zemljišča.

15. Pričakovanja glede spremembe cene zemljišča

Anketirance smo povprašali, kakšna so njihova pričakovanja glede vrednosti zemljišča.

Preglednica 26: Pričakovana vrednost zemljišča anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Pričakujete, da se bo vrednost zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
povečala	31	19
zmanjšala	7	4
ostala enaka	48	30
me ne zanima	39	25
ne vem	34	21
Skupaj	159	100



Grafikon 23: Pričakovana vrednost zemljišča anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

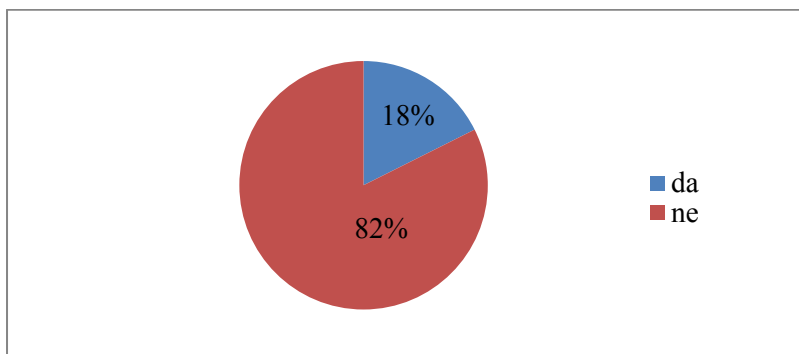
Največ anketirancev, približno 30% jih meni, da bo vrednost zemljišč ostala enaka. Podatek o pričakovani vrednosti zemljišč ne zanima približno 25% anketirancev. Približno 21% anketirancev se ni točno opredelilo. Povečano vrednost zemljišč pričakuje približno 19% anketirancev, zmanjšanje vrednosti zemljišč pa približno 4% anketirancev.

16. Ali imate kmetijsko zemljišče v zaraščanju

Na podlagi rezultatov ankete smo ugotovili, da ima 142 anketirancev v lasti tudi kmetijska zemljišča.

Preglednica 27: Stanje zaraščanja kmetijskih zemljišč anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Imate kmetijsko zemljišče v zaraščanju	Št. anketiranih	Odstotek (%)
da	25	18
ne	117	82
Skupaj	142	100



Grafikon 24: Zaraščanje kmetijskih zemljišč anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

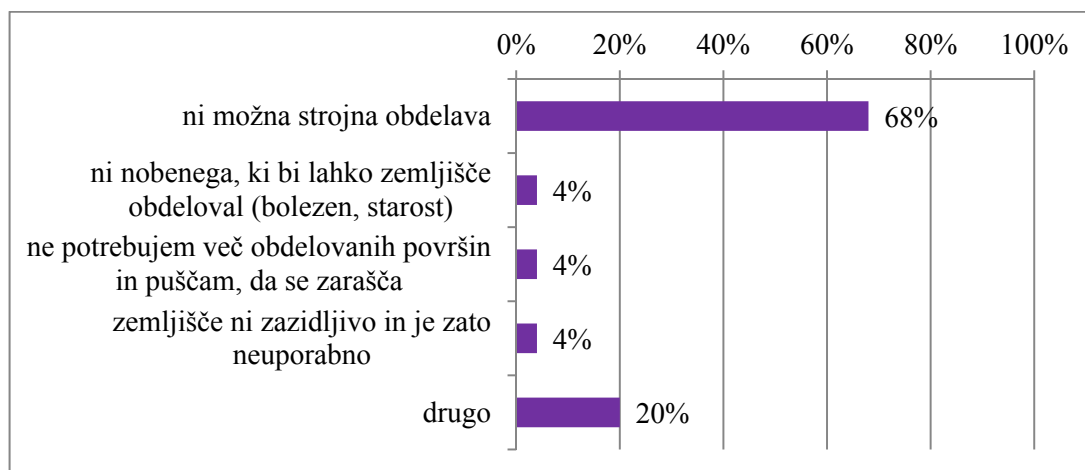
Največ anketirancev (približno 82%) nima kmetijskih zemljišč v zaraščanju. Približno 18% anketirancev pa ima kmetijsko zemljišče v zaraščanju.

17. Vzroki za zaraščanje kmetijskega zemljišča

Tiste anketirance, pri katerih se kmetijsko zemljišče zarašča, smo povprašali po vzrokih za zaraščanje. Izbirali so lahko med različnimi odgovori.

Preglednica 28: Prikaz vzrokov za zaraščanje kmetijskih zemljišč anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Zemljišče se zarašča, ker	Št. anketiranih	Odstotek (%)
ni možna strojna obdelava	17	68
ni nobenega, ki bi lahko zemljišče obdeloval (bolezen, starost)	1	4
ne potrebujem več obdelovanih površin in puščam, da se zarašča	1	4
zemljišče ni zazidljivo in je zato neuporabno	1	4
drugo	5	20
Skupaj	25	100



Grafikon 25: Vzroki za zaraščanje kmetijskih zemljišč anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Na podlagi rezultatov ankete smo ugotovili, da se pri približno 68% anketiranih kmetijska zemljišča zaraščajo, ker ni možna strojna obdelava. Drugo možnost je približno 20% anketirancev, ki menijo, da se kmetijsko zemljišče zarašča zaradi prejšnjih gospodarjev, da je kmetijsko zemljišče mokrotni travnik, ter da se je kmetijsko zemljišče zaraslo že pred pridobitvijo. Približno 4% anketiranih meni, da se kmetijsko zemljišče zarašča zaradi bolezni in starosti, da zemljišče ni zazidljivo in je zato neuporabno, ter da ne potrebujejo več obdelovalnih površin in puščajo da se kmetijsko zemljišče zarašča.

18. Vpliv poplavnosti na ceno stavbnega zemljišča

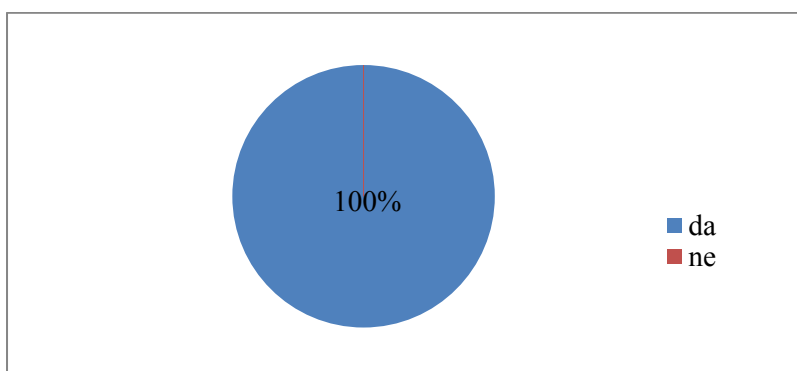
Na obravnavanem območju se srečamo tudi s poplavnimi območji. Le ti so razdeljeni v tri kategorije, in sicer na:

- območja pogostih poplav,
- območja redkih poplav,
- območja zelo redkih poplav.

Anketirance smo vprašali, ali poplavno območje vpliva na nakup oziroma gradnjo stavbnega zemljišča, ter dobili rezultate prikazane v preglednici 29 in grafikonu 26.

Preglednica 29: Vpliv poplavnih območij na nakup/gradnjo stavbnega zemljišča anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Ali po vašem mnenju poplavno območje vpliva na nakup/gradnjo stavbnega zemljišča	Št. anketiranih	Odstotek (%)
da	159	100
ne	0	0
Skupaj	159	100



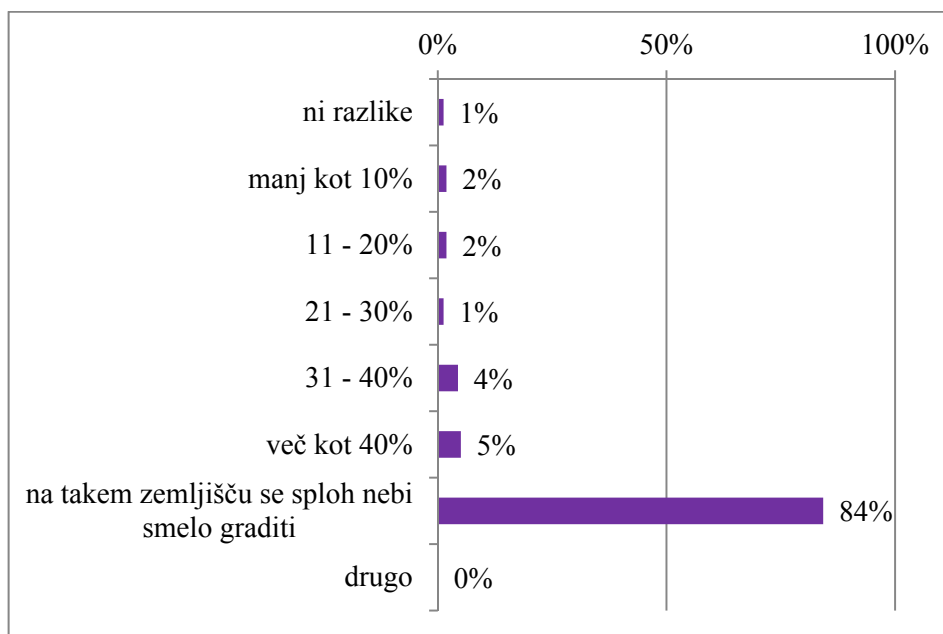
Grafikon 26: Vpliv poplavnih območij pri nakupu/gradnji stavbnega zemljišča anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Na vprašanje ali poplavno območje vpliva na nakup/gradnjo stavbnega zemljišča je vseh 159 anketirancev, da vpliva. Poplavno območje obravnavanega območja, so si lastniki zemljišč lahko ogledali v prilogi anketnega vprašalnika.

- območja pogostih poplav

Preglednica 30: Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju pogostih poplav anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju pogostih poplav	Št. anketiranih	Odstotek (%)
ni razlike	2	1
manj kot 10%	3	2
11 - 20%	3	2
21 - 30%	2	1
31 - 40%	7	4
več kot 40%	8	5
na takem zemljišču se sploh nebi smelo graditi	134	84
drugo	0	0
Skupaj	159	100



Grafikon 27: Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju pogostih poplav anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Prepričljivo največ anketirancev (približno 84%) zemljišč meni, da se na območju pogostih poplav, sploh ne bi smelo graditi. Nekaj anketirancev (približno 5%) meni, da bi morale biti cene takšnih zemljišča več kot 40% nižje, zaradi nevarnosti pogostih poplav. Približno 4% anketirancev meni, da bi morale biti cene nižje med 31 – 40%. Zmanjšanje cen stavbnih zemljišč na območju pogostih poplav za vrednost od 21 – 30% ter 11 – 20% pričakuje približno 2% anketirancev. Nobene razlike, pri zmanjšanju cen stavbnega zemljišča, na območju pogostih poplav, pričakuje približno 1% anketirancev.

- območja redkih poplav

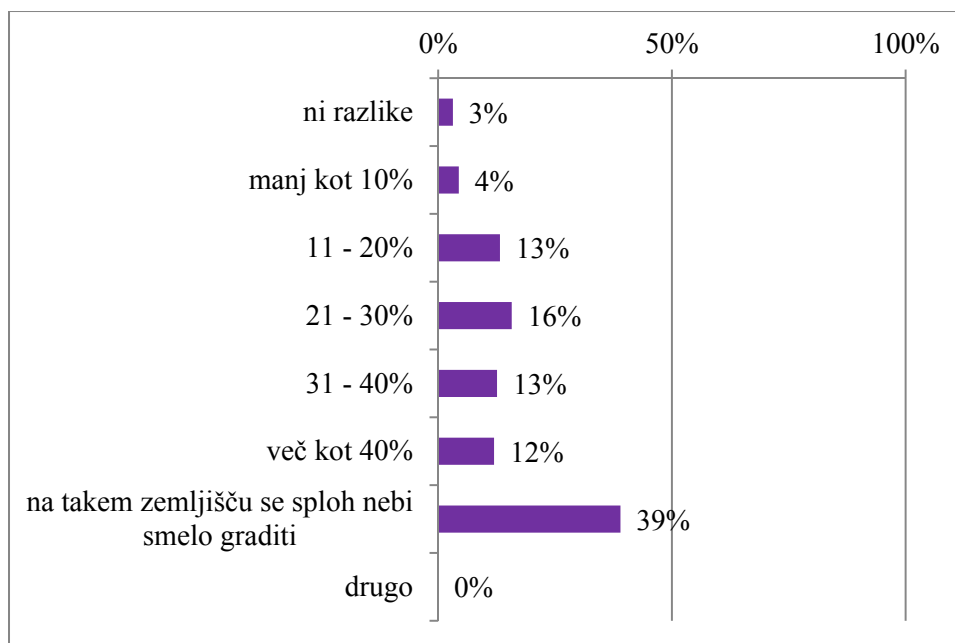
Preglednica 31: Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju redkih poplav anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju redkih poplav	Št. anketiranih	Odstotek (%)
ni razlike	5	3
manj kot 10%	7	4
11 - 20%	21	13
21 - 30%	25	16
31 - 40%	20	13
več kot 40%	19	12

» se nadaljuje ... »

» ... nadaljevanje preglednice 31 »

na takem zemljišču se sploh nebi smelo graditi	62	39
drugo	0	0
Skupaj	159	100



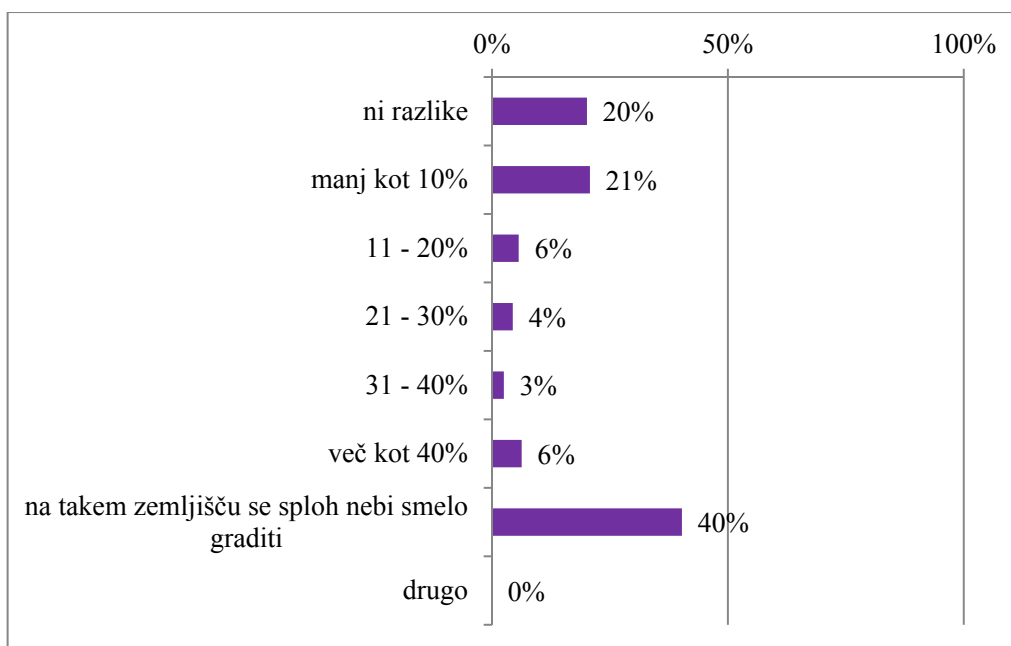
Grafikon 28: Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju redkih poplav anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Prav tako nas je zanimalo, koliko vpliva območje redkih poplav, na zmanjšanje vrednosti stavbnih zemljišč. Tudi v tem primeru, je približno 39% anketirancev odgovorilo, da se na takem zemljišču sploh nebi smelo graditi. Približno 16% anketirancev meni, da bi morala biti cena stavbnega zemljišča nižja med 20 – 30%. Zmanjšanje cene stavbnega zemljišča med 11 - 20%, ter med 31 – 40% pričakuje približno 13% anketirancev. Približno 12% anketirancev meni, da bi morale biti cene nižje za več kot 40%. Manj kot 10% zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju redkih poplav pričakuje približno 4% anketirancev. Najmanj anketirancev (približno 3%) ne pričakuje nobene razlike v ceni stavbnih zemljišč na območju redkih poplav.

- območja zelo redkih poplav

Preglednica 32: Pričakovano zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju zelo redkih poplav anketirancev v občini Ribnica (Anketa, maj 2015).

Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju zelo redkih poplav	Št. anketiranih	Odstotek (%)
ni razlike	32	20
manj kot 10%	33	21
11 - 20%	9	6
21 - 30%	7	4
31 - 40%	4	3
več kot 40%	10	6
na takem zemljišču se sploh nebi smelo graditi	64	40
drugo	0	0
Skupaj	159	100



Grafikon 29: Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč na območju zelo redkih poplav anketirancev na obravnavanem območju (Anketa, maj 2015).

Tudi na bomočju zelo redkih poplav, največ anketirancev (približno 40%) meni, da se na takem zemljišču sploh nebi smelo graditi. Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč za manj kot 10% pričakuje približno 21% anketiranih. Nobene razlike v ceni pričakuje približno 20% anketiranih lastnikov zemljišč. Približno 6% anketirancev meni, da bi morala biti cena stavbenga zemljišča na območju zelo redkih poplav nižja med 11 – 20%, med 21 – 30% (približno 4% anketirancev), ter približno 3%

anketirancev med 31 – 40%. Več kot 40% zmanjšanje cene stavbnega zemljišča na območju zelo redkih poplav pričakuje približno 6% anketirancev.

Na podlagi rezultatov ankete lahko ugotovimo, da namerava približno 1% anketirancev v občini Ribnica prodati zemljišče v prihodnjih petih letih. Zemljišče namerava zazidati približno 19% anketirancev. Prav vsi lastniki zemljišč menijo, da poplavno območje vpliva na vrednost stavbnega zemljišča. Pri vprašanju, koliko naj bi bile po njihovem mnenju cene stavbnih zemljišč na poplavnem območju nižje, se jih je največ opredelilo, da se na takšnem zemljišču sploh nebi smelo zidati. Vemo, da se vremenske razmere iz leta v leto zelo spreminjajo. Padavine so vedno bolj intenzivne, nevarnost pred poplavami pa toliko večja in bolj obsežna. V prilogi anketenga vprašalika o poplavnih območjih lahko vidimo, da so območja redkih poplav tudi večkrat letno prekrita z vodo. Podatki o poplavnih območjih niso točni, saj s strani ARSO ni bilo narejene študije poplavnega območja. Po mnenju anketirancev, predvsem tistih, ki bivajo na ribniškem polju, je poplavno območje bistveno večje od prikazanega.

7 PRIMERJAVA REZULTATOV Z OBČINO ŽUŽEMBERK

Občina Ribnica in občina Žužemberk spadata v jugovzhodno statistično regijo. Podatki za primerjavo so za občino Žužemberk povzeti iz diplomske naloge avtorja Matije Mavsarja, ki je leta 2013 na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo pri UL, izdelal diplomsko nalogo z naslovom Zemljiška politika v občini Žužemberk. Statistični podatki so privzeti iz Statističnega letopisa, 2012 (SURS, 2015).

7.1 Primerjava nekaterih statističnih podatkov med občino Ribnica in občino Žužemberk

V nadaljevanju smo primerjali statistične podatke preračunane na 1000 prebivalcev za posamezni občini. Podrobnejši podatki so predstavljeni v preglednici 33.

Preglednica 33: Primerjava statističnih podatkov preračunanih na 1000 prebivalcev med občinama Ribnica in Žužemberk ter RS za leto 2012 (SURS,2015).

Podatki za leto 2012	občina Ribnica	občina Žužemberk	Slovenija
Površina km ²	154	164	20.273
Število prebivalcev	9.339	4.574	2.056.262
Število moških	4.713	2.305	1.017.414
Število žensk	4.626	2.269	1.038.848
Naravni prirast	-1	12	2.681
Skupni prirast	-28	2	3.325
Število vrtcev	1	5	938
Število otrok v vrtcih	353	207	83.090
Število učencev v osnovnih šolah	746	396	161.051
Število dijakov (po prebivališču)	456	249	78.208
Število študentov (po prebivališču)	514	276	97.706
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	3.882	1.956	810.001
Število zaposlenih oseb	2.837	669	717.043
Število samozaposlenih oseb	424	327	92.958
Število registriranih brezposelnih oseb	357	221	110.183
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.368,73	1.236,06	1.525,47

» se nadaljuje ... »

» ... nadaljevanje preglednice 33 »

Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	906,56	837,25	991,44
Število podjetij	626	206	161.636
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	224.107	45.666	90.739.422
Število stanovanj, stanovanjski sklad	3.400	2.166	853.860
Število osebnih avtomobilov	4.763	2.400	1.066.028
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	2.025	1.246	671.835

Velikost občine Žužemberk je malenkost večja od velikosti obravnavanega območja. V občini Ribnica prebiva skoraj dvakratno število prebivalcev občine Žužemberk, vendar je bil naravni prirast v letu 2012, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, negativen prav tako tudi skupni prirast. V občini Žužemberk sta tako naravni kot skupni prirast pozitivna. Skoraj polovica prebivalcev Ribnice je delovno aktivna. Zaposlenih je približno tretjina prebivalcev. V občini Žužemberk je približno petina zaposlenih oseb, delovno aktivnih manj kot polovica. Brezposelnost v občini Ribnica je približno 4% , v občini Žužemberk približno 5%. V Ribnici je tudi relativno veliko število podjetij, kar 626, v občini Žužemberk pa 206. V občini Ribnica je 3.400 stanovanj, kar znaša približno 3 stanovanja na prebivalca občine Ribnica. V občini Žužemberk je stanovanj 2.166, kar znaša približno 2 stanovanja na prebivalca.

7.2 Primerjava rezultatov ankete

Anketo, ki je bila izdelana leta 2003 na Inštitutu za komunalno gospodarstvo, je v diplomski nalogi uporabil leta 2013 že Mitja Mavsar, ki je anketiral lastnike zemljišč v občini Žužemberk. Na podlagi enakih vprašanj je izdelana naslednja primerjava rezultatov.

Na začetku si lahko ogledamo primerjavo nekaterih splošnih podatkov o anketirancih. V občini Ribnica je bilo anketiranih 159 lastnikov zemljišč različnih starosti in različne izobrazbe, v občini Žužemberk je bil manjši vzorec, torej 67 anketiranih lastnikov zemljišč prav tako različnih starosti in različne izobrazbe. V občini Ribnica se preživlja izključno z kmetijstvom 16% anketiranih, v občini Žužemberk pa 19%. Največ anketirancev na obeh obravnavanih območjih torej a občini Ribnica in občini Žužemberk ima srednje šolsko izobrazbo.

Ugotovili smo, da je največ anketiranih lastnikov pridobilo zemljišča na podlagi dediščine. V občini Ribnica je bilo v anketo zajetih 68,55% lastnikov, 29,56% solastnikov ter 1,89% hkrati lastnikov in

solastnikov zemljišč. Rezultati ankete v občini Žužemberk, so nekoliko drugačni. V anketo je bilo zajetih 60% lastnikov zemljišč, 30% solastnikov ter 10% tistih, ki so lastniki in hkrati solastniki zemljišča. Glede leta pridobitve zemljišč so rezultati primerljivi. V obeh občinah namreč, je največ lastnikov pridobilo zemljišče v obdobju 1990 - 2005, ter po letu 2005.

Zanimal nas je status zemljišča posameznih anketirancev v občinskem prostorskem načrtu (OPN). Rezultati analize med občinama so različni. Na območju občine Ribnica, je največ anketirancev odgovorilo, da so lastniki tako kmetijskih zemljišč kot tudi stavbnih in gozdnih zemljišč. Rezultati ankete v občini Žužemberk kažejo, da ima največ lastnikov zemljišč razmeroma zemljišča, ki spadajo med stavbna zemljišča, posebna območja, namenjena za turizem.

Izvedli smo tudi primerjavo rezultatov anketiranja, glede velikosti kmetijskega, gozdnega in stavbnega zemljišča med obravnavanim območjem in Žužemberk. Ugotovili smo, da ima največ lastnikov kmetijskih in gozdnih zemljišč, zemljišče velikosti do 5 ha. Bistveno razliko opazimo pri velikosti stavbnega zemljišča anketirancev. V občini Ribnica ima največ anketirancev stavbno zemljišče velikosti do 500 m². V občini Žužemberk ima največ anketirancev stavbo zemljišče velikosti od 500 m² do 1000 m².

Anketirance smo povprašali, o namerah ob pridobitvi stavbnega zemljišča. V občini Ribnica namerava stavbno zemljišče zazidati približno 45% anketirancev, ohraniti v kmetijski rabi pa približno 43% anketirancev. V občini Žužemberk je nekaj stavbnih zemljišč že pozidanih, torej so v prihodnosti pričakovane adaptacije, in rekonstrukcije objektov, vendar namerava približno 26% anketirancev stavbno zemljišče zazidati. V občini Ribnica ne namerava prodati zemljišča v prihodnjih petih letih kar 99% anketiranih. V občini Žužemberk je odstotek nekoliko nižji in znaša 96%.

Preverili smo tudi, koliko lastnikov zemljišč namerava zazidati stavbo zemljišče v prihodnjih petih letih. V občini Žužemberk približno 27%, v občini Ribnica 19% anketirancev. Velikosti zemljišč, na katerem nameravajo lastniki graditi, se med občinama razlikujejo. V občini Ribnica bo največ (približno 40%) lastnikov stavbnih zemljišč gradilo, na zemljišču velikosti od 500 m² do 1000 m², nekoliko manj (približno 37%) anketirancev na stavbnem zemljišču velikosti do 500 m². V občini Žužemberku, bodo lastniki gradili na manjših stavbnih zemljiščih, katerih velikost je do 500 m².

Možnost komunalne opremljenosti zemljišča je lahko zelo pomembna za graditelje. Na območju občine Ribnica ima največ anketirancev (približno 47%), ki nameravajo graditi, komunalno

opremljeno zemljišče ter plačan komunalni prispevek. V občini Žužemberk ima največ anketirancev (približno 50%), možnost priključitve na sekundarno omrežje.

Lastnike stavbnih zemljišč, ki nameravajo graditi smo povprašali, kakšne možnosti ima stavbno zemljišče, glede priklopa na gospodarsko javno infrastrukturo. V občini Ribnica ima največ anketirancev (približno 83%) možnost oskrbe s pitno vodo (vodovod), oskrbe z električno energijo, odvajanja odpadnih voda (kanalizacija), odvoza in deponiranja odpadkov, dostopa na javno cesto. V občini Žužemberk ima največ anketirancev (približno 39%) možnost oskrbe s pitno vodo, oskrbe z električno energijo, odvoza in deponiranja odpadkov ter dostopa na javno cesto.

Tiste lastnike zemljišč, ki ne nameravajo zazidati zemljišče v prihodnjih petih letih, smo vprašali za vzroke. V občini Ribnica je na to vprašanje odgovarjalo 129, v občini Žužemberk pa 49 anketirancev. Občani Ribnice prepričljivo menijo, da so lastne potrebe zadovoljene (približno 51%), nekaj anketirancev (približno 16%) zemljišča za gradnjo hrani za potomce. Anketiranci občine Žužemberk menijo (približno 29%), da nimajo potreb po zazidavi stavbnega zemljišča. Izpostavili so problem pomanjkanja lastnih finančnih sredstev ter nezaupanja v gospodarske razmere.

Anketirance na obeh območjih smo vprašali, zakaj zemljišča ne bi zazidali, zakaj ne bi prodali. V občini Ribnica je približno 48% anketirancev odgovorilo, da želijo ohraniti sedanjo rabo. V občini Žužemberk je približno 25% anketirancev izbralo več možnih odgovorov in sicer, da želijo ohraniti sedanjo rabo, je to varna naložba in zemljišče hranijo za naslednike.

Po mnenju anketirancev v občini Ribnica (približno 30%), bo vrednost zemljišča ostala enaka, občanov Žužemberka ta podatek ne zanima (približno 37%). V občini Ribnica ima približno 18% anketirancev kmetijsko zemljišče v zaraščanju. V občini Žužemberk pa 36%, kar je zagotovo posledica konfiguracije terena. V obeh občinah je razlog za zaraščanje kmetijskega zemljišča enak (približno 68%), torej strojna obdelava ni možna.

8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi smo si podrobneje pogledali strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica.

Komunalno opremljanje zemljišč je predvideno v novi stanovanjski coni v Hrovači, naselju Grčarice, naselju Hrastje ter obrtni coni R7/05 Breg pri Ribnici. V različnih naseljih občine Ribnica smo izračunali višino komunalnega prispevka. Ugotovili smo, da je najvišja vrednost komunalnega prispevka v naselju Hrastje (10.381,92 €), kjer imamo vso komunalno infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, ceste). Najnižja v naselju Levstiki (2.260,55 €), kjer je omogočena le komunalna oprema cest.

Izdelali smo analizo trga nepremičnin za kmetijska in nezazidana stavbna zemljišča v obdobju 2009 - 2015, ter ugotovili, da je bila najvišja prodajana cena kmetijskega zemljišča (47,6 €/m²) v letu 2014, najnižja (0,1 €/m²) pa v letu 2011. Prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča je bila najvišja (400 €/m²) leta 2011, najnižja (1,0 €/m²) v letu 2011.

Na podlagi podatkov o številu izdanih gradbenih dovoljenj za obdobje 2009 – 2014 smo ugotovili, da je bilo leta 2011 izdanih največ (27 GD), v letu 2014 najmanj (8 GD) za stanovanjske stavbe v občini Ribnica. Največ izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe je bilo izdanih leta 2013 (13 GD), leta 2012 pa najmanj (3 GD).

Izvedli smo anketo o namerah lastnikov zemljišč glede gradnje na obravnavanem območju, ter ugotovili kako, velik vpliv ima poplavno območje na nakup oz. gradnjo stavbnega zemljišča. Rezultate smo pridobili z analizo rezultatov anketiranih lastnikov zemljišč na območju občine Ribnica. Na podlagi rezultatov analiz ankete smo ugotovili, da lastniki ne nameravajo prodati in zazidati zemljišč. Poplavno območje ima po njihovem mnenju zelo velik vpliv, na nakup oz. gradnjo.

Za konec smo izvedli še primerjavo rezultatov ankete z občino Žužemberk, ki jo je leta 2003 v diplomski nalogi že izdelal g. Mavsar ter ugotovili, da v občini Žužemberk namerava zazidati stavbno zemljišče v prihodnjih petih letih 27% anketiranih v občini Ribnica pa približno 19%.

Obravnavana tematika predstavlja del stavbnih podlag za oblikovanje zemljiške politike v občini Ribnica še predvsem glede presoje možnosti za izvedbo planiranega in oblikovanje ustreznih ukrepov za doseganje zastavljenih ciljev, ki pa jih eksplicitno ni bilo zaslediti v obravnavani literaturi in virih.

VIRI

Anketni vprašalnik (Mavsar, M. 2013. Zemljiška politika v občini Žužemberk)

Aplikacija CENILEC. 2015.

<http://cenilci.cgsplus.si/Login/Default.aspx?ReturnUrl=%2f&AspxAutoDetectCookieSupport=1>
(Pridobljeno 15. 6. 2015.)

GURS 2015. Evidenca trga nepremičnin. 2015.

http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/ (Pridobljeno 15. 6. 2015.)

Občina Ribnica. 2015.

http://www.ribnica.si/wp-content/uploads/2014/01/5-_program-opremljanja-v-obcini-ribnica-sprejet-opn-december-2013.pdf (Pridobljeno 30. 4. 2015.)

Piso. Prostorski informacijski sistem. 2015.

http://www.geoprostor.net/PisoPortal/vsebine_opn.aspx (Pridobljeno 22. 11. 2013.)

Piso. Prostorski informacijski sistem. 2015.

(<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RIBNICA>) (Pridobljeno 20. 4. 2015.)

Piso. Prostorski informacijski sistem. 2015.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RIBNICA> (Pridobljeno 3. 6. 2015.)

Piso. Prostorski informacijski sistem. 2015.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RIBNICA> (Pridobljeno 3. 6. 2015.)

Piso. Prostorski informacijski sistem. 2015.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RIBNICA> (Pridobljeno 3. 6. 2015.)

Piso. Prostorski informacijski sistem. 2015.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RIBNICA> (Pridobljeno 3. 6. 2015.)

Pravni-informacijski sistem. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). 2015

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4675#> (Pridobljeno 11. 6. 2015.)

Rakar, A. 1979, Nekateri vidiki rasti urbanih aglomeracij. Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo. (str. 108)

Republika Slovenija. Ministrstvo za okolje in prostor. 2013.

http://www.arhiv.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/prostorski_nacrti/obcinski_prostorski_nacrti/ (Pridobljeno, 22. 11. 2013)

Ribnica. 2015.

http://www.ribnica.si/?page_id=23 (Pridobljeno, 30. 05. 2015)

SURS. Statistični urad Republike Slovenije. 2015.

<http://www.stat.si/obcine/Vsebina.aspx?leto=2011&id=141> (Pridobljeno 1. 6. 2015.)

SURS. Statistični urad Republike Slovenije. 2015.

<http://www.stat.si/statweb> (Pridobljeno 11. 6. 2015.)

Šubic Kovač, M. 2014, Zemljiška politika in vrednotenje nepremičnin. Študijsko gradivo na UL FA, Inštitut za komunalno gospodarstvo pri UL FGG

Šubic Kovač, M. 1997, Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 179 str.

Šubic Kovač, M. 1996, Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 94 str.

Uradni list Republike Slovenije. 2014.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=110479> (Pridobljeno 1. 5. 2014.)

Uradni list Republike Slovenije. 2014.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=2000957> (Pridobljeno 13. 11. 2014.)

Uradni list Republike Slovenije. 2014.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=20004314> (Pridobljeno 15. 11. 2014.)

Uradni list Republike Slovenije. 2014.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=110479> (Pridobljeno 1. 5. 2014.)

Uradni list Republike Slovenije. 2015.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=82726> (Pridobljeno 15. 6. 2015.)

Uradni list Republike Slovenije. 2015.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=116686#!/Odlok-o-programu-opremljanja-in-merilih-za-odmero-komunalnega-prispevka-za-obmocje-Obcine-Ribnica> (Pridobljeno 15. 6. 2015.)

Uradni list Republike Slovenije. 2015.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=103034> (Pridobljeno 15. 6. 2015.)

Uradni list Republike Slovenije. 2015.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=116686> (Pridobljeno 15. 6. 2015.)

Uradni list Republike Slovenije. 2015.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=103035&part=u&highlight=gr%25C4%258Darice#!/Odlok-o-programu-opremljanja-stavbnih-zemljisc-za-obmocje-opremljanja-Grcarice-> (Pridobljeno 15. 6. 2015.)

PRILOGE

Priloga 1: Območje komunalne opreme – vodovod

Priloga 2: Območje komunalne opreme – kanalizacija

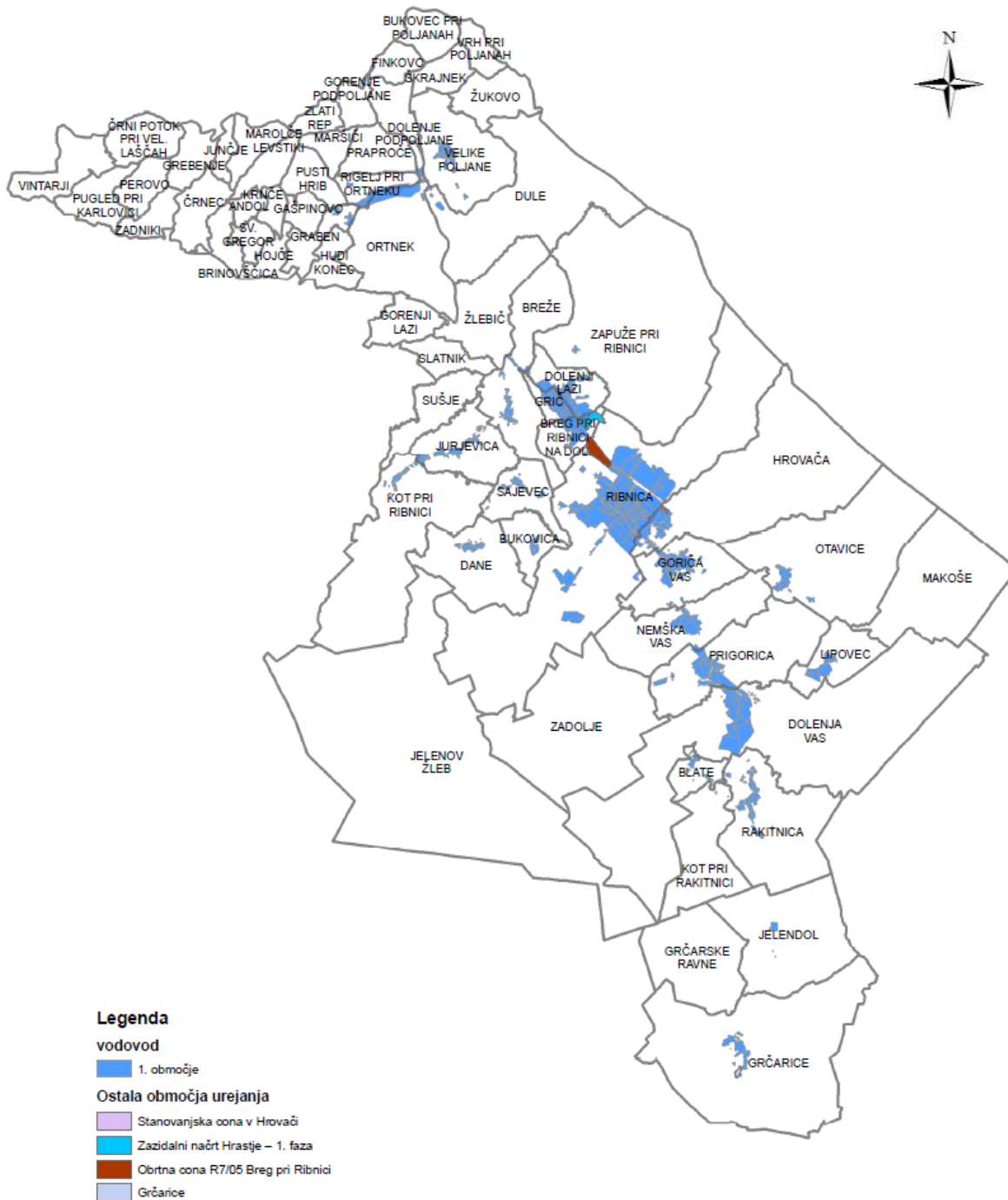
Priloga 3: Območje komunalne opreme – ceste

Priloga 4: Anketni vprašalnik

Priloga 5: Poplavno območje občine Ribnica

Priloga 1: Območje komunalne opreme – vodovod (Občina Ribnica, 2015)

OBČINA RIBNICA
Območje komunalne opreme
~ vodovod ~



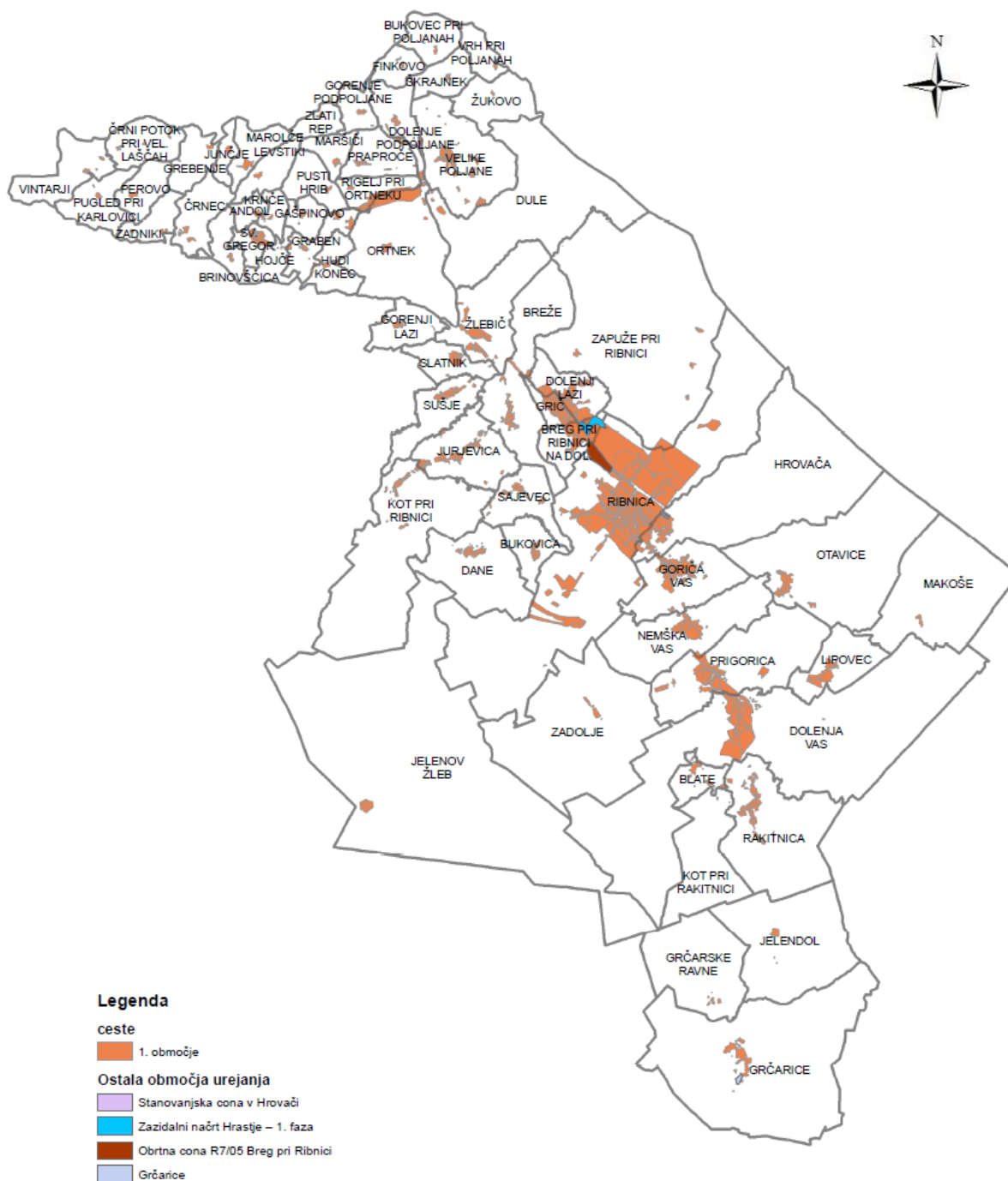
Priloga 2: območje komunalne opreme – kanalizacija (Občina Ribnica, 2015)

OBČINA RIBNICA
Območje komunalne opreme
~ kanalizacija ~



Priloga 3: Območje komunalne opreme – ceste (Občina Ribnica, 2015)

OBČINA RIBNICA Območje komunalne opreme ~ ceste ~



Priloga 4: Anketni vprašalnik

Pozdravljeni!

Naj se Vam predstavim: sem Petra Škulj, absolventka Fakultete za gradbeništvo in geodezijo pri UL, smer Geodezija v inženirstvu. Za pridobitev potrebnih rezultatov v diplomski nalogi šteje tudi Vaše mnenje, zato se na Vas obračam z željo po sodelovanju v priloženi anketi O NAMERAH LASTNIKOV ZEMLJIŠČ GLEDE GRADNJE. Anketa je anonimna, njeni rezultati bodo namenjeni le v raziskovalne namene.

Anketa je namenjena lastnikom zemljišč.

1. Demografski PODATKI o anketirancu:

Spol: Moški Ženski

Kmet: DA NE (preživljanje izključno z kmetijstvom)

Kraj bivanja: _____

Stopnja izobrazbe:

- osnovno šolska
- srednje šolska
- višje šolska
- visoko šolska
- univerzitetna
- magistrska
- doktorska
- drugo: _____

Starost:

- od 20 do 40 let
- od 41 do 60 let
- več kot 60 let

2. Način PRIDOBITVE zemljišč (kmetijskih zemljišč, stavbnih zemljišč, gozda):

- dediščina
- nakup
- drugo (kaj): _____

3. Podatki o LASTNIŠTVU:

3.1. Vrsta lastništva:

- en lastnik
- solastnik

3.2. Lokacija zemljišča:

- v občini Ribnica
- izven občine Ribnica

4. LETO pridobitve zemljišč:

- pred letom 1945
- od 1945 do 1970
- od 1970 do 1990
- od 1990 do 2005
- po letu 2005

5. RABA zemljišča v občinskem prostorskem načrtu (OPN):

- območje stanovanj
- območje proizvodnih dejavnosti
- posebna območja (namenjena turizmu)
- območje namenjeno za parke, rekreacijo in oddih
- območje prometne infrastrukture in energetske infrastrukture
- območje kmetijskih zemljišč
- območje gozdnih zemljišč

6. VELIKOST (POVRŠINA) zemljišča glede na vrsto:

6.1. Velikost kmetijskega zemljišča:

- do 5 ha
- od 5 ha do 10 ha
- od 10 ha do 20 ha
- nad 20 ha

6.2. Velikost gozda:

- do 5 ha
- od 5 ha do 10 ha
- od 10 ha do 20 ha
- nad 20 ha

6.3. Velikost stavnega zemljišča:

- do 500m²
- od 500m² do 1000m²
- od 1000m² do 2000 m²
- nad 2000m²

7. Ob pridobitvi (nakupu) STAVBNEGA zemljišča ste zemljišče nameravali:

- ga ohraniti v kmetijski rabi
- ga imeti za zelenico
- zazidati (zgraditi hiš, gospodarski objekt, drugi objekt...)
- oddajati v najem
- kupili ste ga na zalogo, brez konkretnih namer
- drugo: _____

8. Nameravate PRODATI zemljišče v naslednjih PETIH letih:

- da
- ne

9. Nameravate ZAZIDATI zemljišče oz. del zemljišča v naslednjih PETIH letih:

- da
- ne

(Če ste na 9. vprašanje odgovorili z NE, potem vprašanj od 10. do 12 ne izpolnjujte.)

10. VELIKOST zemljišča, na katerem boste GRADILI:

(Če ste na 9. vprašanje odgovorili z NE, potem tega vprašanja ne izpolnjujte.)

- do 500m²
- od 500m² do 1000m²
- od 1000m² do 2000m²
- nad 2000m²

11. KOMUNALNA opremljenost zemljišča:

(Če ste na 9. vprašanje odgovorili z NE, potem tega vprašanja ne izpolnjujte.)

- komunalno opremljeno, komunalni prispevek že plačan
- komunalno neopremljeno:
- možnost priključitve na sekundarno omrežje
- priključitev na sekundarno omrežje ni mogoče

12. Zemljišče, na katerem nameravate GRADITI, ima možnost:

(Če ste na 9. vprašanje odgovorili z NE, potem tega vprašanja ne izpolnjujte.)

- oskrbe s pitno vodo (vodovod)
- oskrbe z električno energijo
- odvajanja odpadnih voda (kanalizacija)
- odvoza in deponiranja odpadkov
- dostopa na javno cesto
- drugo: _____

13. Vzroki za NE ZAZIDAVO zemljišča v prihodnjih PETIH letih:

(Če ste na 9. vprašanje odgovorili z DA, potem tega vprašanja ne izpolnjujte.)

- pomanjkanje lastnih finančnih sredstev
- nezmožnost pridobitve kredita
- gradnja je predraga
- zemljišče ni predvideno za gradnjo (ni zazidljivo)

- sedanjo rabo bi morali ohraniti
- starost in zdravstvene težave
- lastne potrebe so zadovoljene
- hranim za potomce
- nezaupanje v gospodarske razmere
- čakam na dvig cen zemljišč
- drugo: _____

14. Zemljišče NE BI zazidali in ga NE BI prodali, ker:

(Če ste na 8. in 9. vprašanje odgovorili z DA, potem tega vprašanja ne izpolnjujte.)

- bi radi ohranili sedanjo rabo
- je to varna naložba
- ga hranim za naslednike (otroke, vnuke)
- čakam na višjo vrednost zemljišča
- me nič ne stane, če ga imam na zalogi
- drugo (kaj): _____

15. Pričakujete, da se bo VREDNOST zemljišča:

- povečala
- zmanjšala
- ostala enaka
- me ne zanima
- ne vem

16. Imate kmetijsko zemljišče v ZARAŠČANJU:

(Če niste lastnik kmetijskega zemljišča, potem tega vprašanja na izpolnjujte)

- da
- ne

17. Zemljišče se ZARAŠČA, ker:

(Če ste na 16. Vprašanje odgovorili z NE, potem tega vprašanja ne izpolnjujte.)

- ni možna strojna obdelava
- ni nobenega, ki bi lahko zemljišče obdeloval (bolezen, starost)
- ne potrebujem več obdelovalnih površin in puščam, da se zarašča

- zemljišče ni zazidljivo in je zato »neuporabno«
- drugo: _____

18. Ali po vašem mnenju poplavno območje vpliva na nakup/gradnjo stavbnega zemljišča:

- da
- ne

19. Koliko % je po vašem mnenju cena poplavnega stavbnega zemljišča nižja od cene ne poplavnega stavbnega zemljišča?

Za lažjo predstavo, katera zemljišča so v občini Ribnica določena kot poplavna, si oglejte, prosim, prilogo.

V preglednici označite odgovor s križcem (x)

Pogostost poplav/ Zmanjšanje cene stavbnih zemljišč	pogoste poplave	redke poplave	zelo redke poplave
ni razlike.			
manj kot 10%			
11-20%			
21-30%			
31-40%			
več kot 40%			
na takem zemljišču se sploh ne bi smelo graditi			
drugo (kaj?) _____			

Priloga anketnega vprašalnika: Poplavno območje občine Ribnica (PISO, 2015)

Hvala za sodelovanje.

Priloga 5: Poplavno območje občine Ribnica, kot priloga k anketnemu vprašalniku (PISO, 2015)



merilo 1: 65000

Poplavno območje občine Ribnica (PISO, 2015).

LEGENDA:

Poplavna območja

-  pogoste poplave
-  redke poplave
-  zelo redke poplave

