

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:

Jarnević, M., 2016. Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občinah Črnomelj, Metlika in Semič. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 35 str.

Datum arhiviranja: 07-06-2016

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:

Jarnević, M., 2016. Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občinah Črnomelj, Metlika in Semič. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 35 pp.

Archiving Date: 07-06-2016

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 STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

MARKO JARNEVIČ

**STROKOVNE PODLAGE ZA OBLIKOVANJE
ZEMLJIŠKE POLITIKE V OBČINAH ČRNOMELJ,
METLIKA IN SEMIČ**

Diplomska naloga št.: 118/OG-MO

**EXPERT BASES FOR THE IMPLEMENTATION OF
LAND POLICY IN THE MUNICIPALITIES OF
ČRNOMELJ, METLIKA AND SEMIČ**

Graduation thesis No.: 118/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 02. 06. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani Marko Jarnević izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občinah Črnomelj, Metlika in Semič«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Vinica, 2016

Marko Jarnević

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK:	332:352:711.14(497.4)(043.2)
Avtor:	Marko Jarnevič
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občinah Črnomelj, Metlika in Semič
Tip dokumenta:	diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	35 str., 18 pregl., 2 sl., 12 graf.
Ključne besede:	zemljiška politika, prostorski akti, analiza trga nepremičnin, gradbeno dovoljenje, komunalna infrastruktura, komunalni prispevek

Izvleček

V diplomski nalogi so predstavljeni in analizirani nekateri podatki, ki naj bi predstavljali del strokovnih podlag pri odločanju na področju načrtovanja in izvajanja zemljiške politike v občinah Črnomelj, Metlika in Semič. V sklopu naloge je najprej prikazano in opisano območje obravnave. Predstavljeni so veljavni prostorski akti vseh treh občin, v sklopu katerih so povzeti strateški razvoj, zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in usmeritev poselitve ter struktura zemljišč obravnavanega območja. V nadaljevanju je izvedena analiza trga nepremičnin, ki se nanaša na obdobje od 1.1.2007 do 31.12.2014. Za omenjeno obdobje so tudi bili analizirani podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih. Na koncu diplomske naloge je izvedena analiza programa opremljanja stavbnih zemljišč in meril za odmero komunalnega prispevka ter informativni izračun komunalnega prispevka v občinah Črnomelj, Metlika in Semič.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332:352:711.14(497.4)(043.2)
Author:	Marko Jarnević
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Co-advisor:	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title:	Expert bases for the implementation of land policy in the municipalities of Črnomelj, Metlika and Semič
Document type:	Graduation thesis – higher professional studies
Notes:	35 p., 18 tab., 2 fig., 12 graph.
Keywords:	land policy, real estate market analysis, building permit, public utility infrastructure, building land development fee

Abstract

The thesis presents some of the data that are to represent a basis for expert decisions on spatial planning and implementation of land policy in the municipalities of Črnomelj, Metlika and Semič. As part of the thesis, the field in question is first presented. The presentation includes valid spatial planning documents of all three municipalities, which outline the strategic development, planned public utility infrastructure of local importance, direction of settlement and the structure of the land in the area in question. In the next phase, an analysis of the real-estate market in the period between 1 January 2007 and 31 December 2014 was carried out. Data on the building permits issued in the period were also analysed. Finally, an analysis was conducted of the programme of supplying services to building land and criteria for assessment of building land development fee and calculate a provisional building land development fee in the municipalities of Črnomelj, Metlika and Semič.

ZAHVALA

Zahvaljujem se staršem za vso podporo tekom študija.

Zahvaljujem se tudi mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju za strokovno pomoč pri izdelavi diplomskega dela.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Obravnavano območje	2
2.2.1 Statistični podatki o občinah	4
2.3 Viri podatkov in čas obravnave	6
2.4 Metoda dela.....	6
3 UREJANJE PROSTORA V OBČINAH ČRNOMELJ, METLIKA IN SEMIČ	9
3.1 Opis veljavnih prostorskih aktov	9
3.1.1 OPN Črnomelj.....	9
3.1.2 OPN Metlika.....	11
3.1.3 OPN Semič	12
3.2 Struktura zemljišč na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič.....	13
4. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	15
4.1 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč	15
4.2 Analiza prodanih stanovanjskih hiš.....	19
4.3 Analiza prodanih stanovanj.....	22
5 ANALIZA PODATKOV O IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJIH.....	27
6 ANALIZA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERIL ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OBČIN ČRNOMELJ, METLIKA IN SEMIČ	30
6.1 Veljavni odloki	30
6.2 Obračunska območja za izračun komunalnega prispevka	30
6.3 Informativni izračun	31
7 ZAKLJUČEK	36
VIRI.....	38

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1	Primerjava statističnih podatkov med občinami Črnomelj, Metlika in Semič ter Slovenijo	4
Preglednica 2	Bilanca namenske rabe zemljišč v občinah Črnomelj, Metlika in Semič	13
Preglednica 3	Osnovne statistike za prodana NSZ na območju občine Črnomelj v obdobju 2007 - 2014	16
Preglednica 4	Osnovne statistike za prodana NSZ na območju občine Metlika v obdobju 2007 – 2014	17
Preglednica 5	Osnovne statistike za prodana NSZ na območju občine Semič v obdobju 2007 – 2014	18
Preglednica 6	Osnovne statistike za prodane stanovanjske hiše na območju občine Črnomelj v obdobju 2007 – 2014	20
Preglednica 7	Osnovne statistike za prodane stanovanjske hiše na območju občine Metlika v obdobju 2007 – 2014	21
Preglednica 8	Osnovne statistike za prodane stanovanjske hiše na območju občine Semič v obdobju 2007 – 2014	22
Preglednica 9	Osnovne statistike za prodana stanovanja na območju občine Črnomelj v obdobju 2007 – 2014	23
Preglednica 10	Osnovne statistike za prodana stanovanja na območju občine Metlika v obdobju 2007 – 2014	24
Preglednica 11	Osnovne statistike za prodana stanovanja na območju občine Semič v obdobju 2007 – 2014	25
Preglednica 12	Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja v stavbah na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007-2014	28
Preglednica 13	Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007-2014	29

Preglednica 14	Povprečna površina stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007-2014	29
Preglednica 15	Prikaz obračunskih stroškov na enoto za obstoječe vrste komunalne infrastrukture na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič	32
Preglednica 16	Izračun komunalnega prispevka za enostanovanjsko stavbo v občinah Črnomelj, Metlika in Semič	33
Preglednica 17	Izračun komunalnega prispevka za gospodarsko poslopje v občinah Črnomelj, Metlika in Semič	34
Preglednica 18	Izračun komunalnega prispevka za prizidek k enostanovanjskemu objektu v občinah Črnomelj, Metlika in Semič	34

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1	Prikaz deleža površine posamezne vrsta namenske rabe v občinah Črnomelj, Metlika in Semič	14
Grafikon 2	Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih v občini Črnomelj v obdobju 2007 – 20014	15
Grafikon 3	Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih v občini Metlika v obdobju 2007 – 20014	16
Grafikon 4	Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih v občini Semič v obdobju 2007 - 20014	18
Grafikon 5	Število prodanih stanovanjskih hiš po letih v občini Črnomelj v obdobju 2007 - 20014	19
Grafikon 6	Število prodanih stanovanjskih hiš po letih v občini Metlika v obdobju 2007 – 20014	20
Grafikon 7	Število prodanih stanovanjskih hiš po letih v občini Semič v obdobju 2007 - 20014	21
Grafikon 8	Število prodanih stanovanj po letih v občini Črnomelj v obdobju 2007 - 20014	23
Grafikon 9	Število prodanih stanovanj po letih v občini Črnomelj v obdobju 2007 – 2014	24
Grafikon 10	Število prodanih stanovanj po letih v občini Semič v obdobju 2007 - 2014	25
Grafikon 11	Število izdanih gradbenih dovoljenj v občinah Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007 – 2014	27
Grafikon 12	Prikaz zneskov KP v občinah Črnomelj, Metlika in Semič za vse 3 vrste stavb	35

KAZALO SLIK

Slika 1	Prikaz obravnavanega območja - občine Črnomelj	3
Slika 2	Prikaz transakcij po občinah za NSZ, stanovanjske hiše in stanovanja	26

1 UVOD

“Zemljiška politika je urejanje razmer na področju upravljanja zemljišč in gospodarjenja z njimi in odločanja o potrebnih ukrepih. Odraža vrednostni sistem družbe na področju lastništva in gospodarjenja z zemljišči in splošnih razvojnih teženj družbe. Kaže stopnjo oziroma razmere med tržnim in planskim dojemanjem urejanja prostora, ki ga določa družbenopolitični sistem.”
(Režek, 2002)

Območje Bele krajine velja za eno izmed gospodarsko manj razvitih v Sloveniji. Prav zato je zanimiv vpogled v stanje na področju zemljišč v fazi planiranja in razvoja zemljišč za gradnjo občin Črnomelj, Metlika in Semič. To stanje lahko predstavlja strokovne podlage za oblikovanje ciljev in ukrepov za doseganje teh ciljev na področju zemljiške politike.

Za gospodarski razvoj, torej razvoj podjetništva, kmetijstva, tudi šolstva in ostalih dejavnikov, ki dvigujejo življenjski standard na posameznem območju, je zelo pomembno, kako je npr. zasnovana lokalna infrastruktura in kakšen je strateški načrt. Sam sem mnenja, da je zgoraj navedeno ključno za napredek v okolju, v katerem živimo.

V svoji diplomski nalogi bom poizkušal predstaviti strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v občinah Črnomelj, Metlika in Semič. Za izbrano območje sem se odločil, ker tam živim in tudi nameravam ostati. Skozi analizo bom analiziral razlike na področju zemljiške politike med izbranimi občinami.

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

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analiza veljavnih občinskih prostorskih načrtov in pregled nekaterih drugih strokovnih podlag, ki so v pomoč pri odločanju na področju načrtovanja in izvajanja zemljiške politike v občinah Črnomelj, Metlika in Semič.

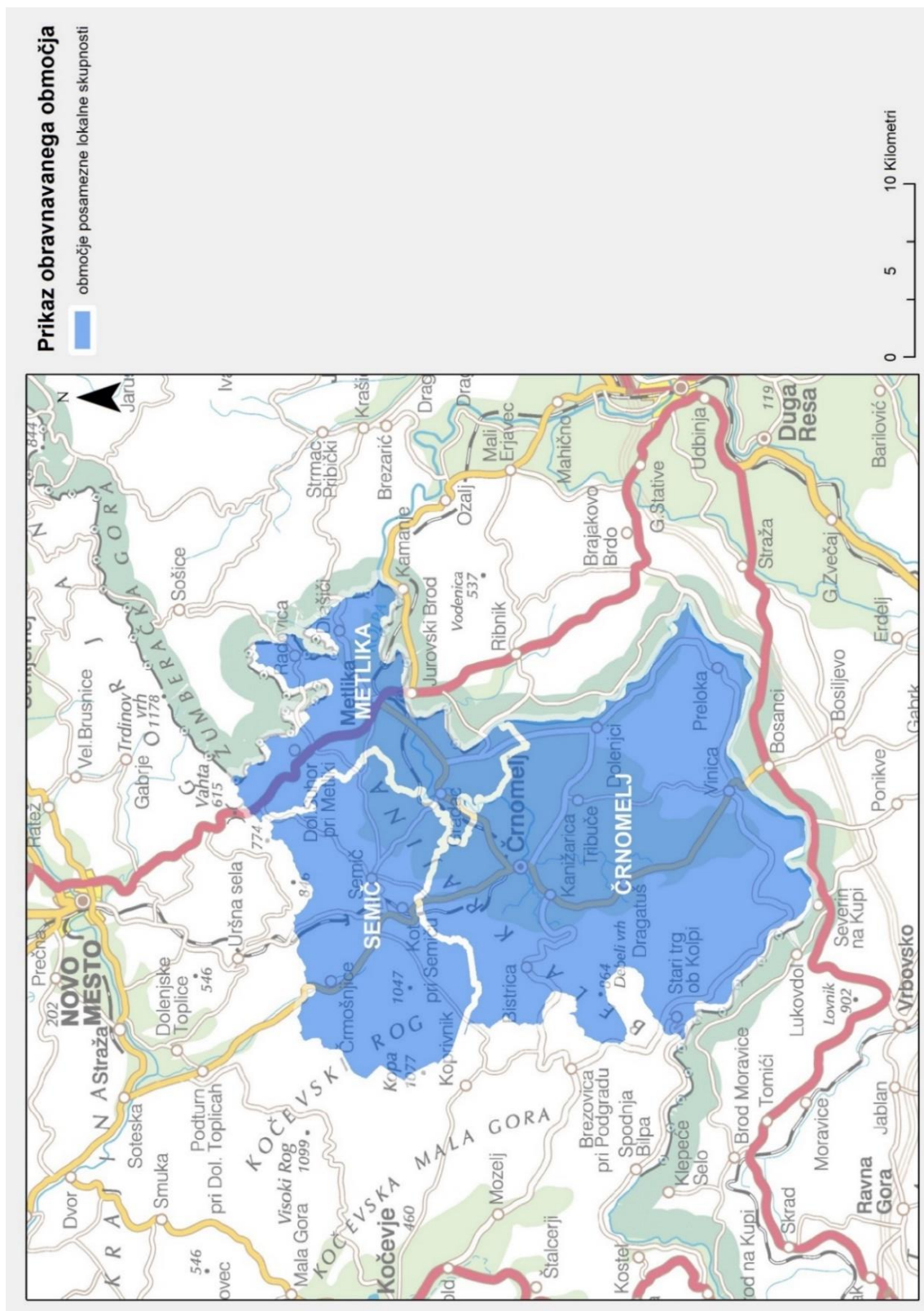
2.2 Obravnavano območje

Območje obravnave predstavljajo tri občine v Beli krajini, ki leži v jugovzhodnem delu Slovenije. To so občine Črnomelj, Metlika in Semič, katerih območje pokrivata dve upravni enoti (v nadaljevanju: UE) in sicer UE Črnomelj in UE Metlika. Obravnavano območje ima 596 km² površine in je v letu 2015 štelo 26.790 prebivalcev. V primerjavi z ostalimi občinami v Republiki Sloveniji spadajo belokranjske občine med srednje velike glede na površino in število prebivalcev.

Občina Črnomelj leži na skrajnem jugovzhodnem delu Republike Slovenije. Natančneje 92 km od Ljubljane. Število prebivalcev na dan 1.1.2015 je znašalo 14.591, površina pa 340 km² in je po številu prebivalcev in površini največja belokranjska občina. Občina Črnomelj meji na občine Kočevje, Semič in Metlika ter na reki Kolpi na Republiko Hrvaško. Sestavlja jo 122 naselij ter 13 krajevnih skupnosti. (Občina Črnomelj, 2015)

Na vzhodnem delu Bele krajine se nahaja občina Metlika. Oklepa jo hribovje Gorjanci, reka Kolpa ter meja z Republiko Hrvaško. Njena površina je 109 km², v letu 2015 je štelo 8.400 prebivalcev in 59 naselij. Njeno površje je raznoliko, saj na severnem delu občine prevlada gričevje, na območju ob reki Kolpi pa nižinska in tudi ravninska tla. Zaradi specifikacije tal (apnenčasta tla) so možni številni kraški pojavi. Zaradi toplejšega podnebja, kot je v notranji Sloveniji, zmernih količin padavin, primerne sestave tal in veliko prisojnih leg so tam idealni pogoji za vinogradništvo. (Občina Metlika, 2015)

Občina Semič se razteza na severnem obrobju Bele krajine, med Gorjanci in vzhodjem Kočevskega roga. Njena površina meri 147 km², kar predstavlja 0,7% celotnega slovenskega ozemlja. Občina je v letu 2015 imela 3.799 prebivalcev in ima 47 naselij. V občini prevladuje kraški svet s steljniki, travniki in njivami, 66% njene površine pa prekriva gozd. (Občina Semič, 2015)



Slika 1: Prikaz obravnavanega območja - občine Črnomelj, Semič in Metlika (vir kartografske podlage: GURS)

2.2.1 Statistični podatki o občinah

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov med občinami Črnomelj, Metlika in Semič ter Slovenijo (SURs)

Podatki	Občina Črnomelj	Občina Metlika	Občina Semič	Slovenija
Število prebivalcev (2015)	14.591	8.400	3.799	2.062.874
Gostota naseljenosti (preb./km ²) (2015)	43	77	26	102
Površina (km ²)	340	109	147	20.273
Naravni prirast na 1000 preb. (2014)	-2,3	-0,8	4,7	1,1
Skupni selitveni prirast na 1000 preb. (2014)	2,2	0	-6,6	-0,2
Število delovno aktivnih prebivalcev (2014)	3.955	2.769	1.394	799.958
Stopnja registrirane brezposelnosti v % (2014)	21,5	17,1	16,2	13,1
Povprečna mesečna bruto plača v EUR (2014)	1.306,31	1.227,71	1.171,11	1.540,25
Povprečna mesečna neto plača v EUR (2014)	881,24	832,23	800,47	1.005,41
Število stanovanj-stanovanjski sklad (2014)	5.985	3.437	1.797	859.874
Število gospodinjstev (2015)	5.555	3.095	1.446	820.514
Povprečna velikost gospodinjstva (2002)	3,0	3,1	3,1	2,8

Iz preglednice 1 lahko vidimo, da je v občini Črnomelj 14.591 prebivalcev, kar predstavlja 0,7% celotne populacije Republike Slovenije. Površina znaša 340 km², torej je gostota naseljenosti prebivalcev močno pod slovenskim povprečjem in znaša 43 preb./km². Naravni prirast prebivalcev v občini je negativen, saj znaša -2,3 na 1000 prebivalcev. Skupni selitveni prirast pa je pozitiven ter znaša 2,2 na 1000 prebivalcev in je napram celotnemu slovenskemu povprečju višji, saj je slednji negativen in znaša -0,2. To pomeni, da se na to področje več ljudi priseli kot odseli. Toda zaradi negativnega naravnega prirasta je še zmeraj skupni prirast negativen, torej -0,1 na 1000 prebivalcev. Brezposelnost v občini je zelo visoka, kar 21,5% ter je močno nad slovenskim povprečjem, kar jo uvršča med občine, ki imajo najvišjo stopnjo brezposelnosti. Poleg tega sta povprečna mesečni bruto in neto plači nižji od slovenskega povprečja. Število stanovanj v občini Črnomelj predstavlja 1 odstotek vseh stanovanj v Sloveniji. Število stanovanj v stanovanjskem skladu je 5.985, razumljivo pa je število gospodinjstev nekoliko nižje in sicer 5.555. Povprečno gospodinjstvo šteje tri člane.

Občina Metlika je z 8.400 prebivalci po številu druga največja občina v Beli krajini vendar s površino 109 km² najmanjša občina. Zato pa ima od vseh treh občin največjo gostoto naseljenosti, ki znaša 77 preb./km², kar je nekoliko nižje kot je slovensko povprečje, ki je 102 preb./km². Kakor tudi v občini Črnomelj, je bil v tej občini leta 2014 naravni prirast na 1000 prebivalcev prav tako negativen (-0,8), skupni selitveni prirast pa natanko 0. To pomeni, da je bilo število ljudi, ki so se odselili iz občine oziroma priselili v občino Metlika v letu 2014 enako. Torej je bil skupni prirast v letu 2014 negativen. Število delovno aktivnih prebivalcev je znašalo 3.359, stopnja brezposelnosti pa je z 17,1 % nekoliko nižja kot v občini Črnomelj, vendar še zmeraj nad slovenskim povprečjem. Ker je občina po številu prebivalcev in površini manjša, je tudi število stanovanj (stanovanjski sklad) in število gospodinjstev manjše, torej 3.437 oziroma 3.095. Velikost gospodinjstva zelo podobna kot v občini Črnomelj, saj eno gospodinjstvo v povprečju sestavljajo 3,1 člani.

Občina Semič je v letu 2014 po številu prebivalcev najmanjša občina v obravnavanem območju, saj je registriranih prebivalcev samo 3.799. Po površini je skoraj dvakrat večja od občine Metlika in sicer meri 147 km², zaradi tega je gostota naseljenosti zelo nizka, vsega 26 preb./km². To je posledica močno razgibanega terena na tem področju, kjer prevladuje vrtačasti kraški svet, gozdovje in vinogradniška območja, ki onemogočajo poselitev prebivalstva. Naravni prirast v letu 2014 je bil zelo visok (4,7 na 1000 preb.), toda problem predstavlja izseljevanje prebivalstva iz občine, saj skupni selitveni prirast na 1000 prebivalcev znaša -6,6. Stopnja registrirane brezposelnosti v občini Semič je najnižja glede na ostali

belokranjski občini (16,2 %). Najnižja je tudi povprečna mesečna plača (800,47€). Povprečna velikost gospodinjstva v občini Semič je enaka kot v občini Metlika in večja kot v Sloveniji.

2.3 Viri podatkov in čas obravnave

Za potrebe diplomske naloge sem zbiral podatke iz različnih virov.

Podatke za opis obravnavanega območja občin Črnomelj, Metlika in Semič sem pridobil iz spletnih strani občin. Podatke, ki sem jih potreboval za primerjavo med obravnavanimi občinami ter primerjavo s slovenskim povprečjem, sem pridobil na Statističnem uradu Republike Slovenije (SURS). Podatki statističnega urada se nanašajo na obdobje med letoma 2002 in 2015.

Opisani veljavni prostorski akti so bili za občino Metlika in Semič sprejeti v letu 2013, za občino Črnomelj pa leta 2011. Za analizo strukture zemljišč (namenska raba zemljišč) sem se obrnil na vsako od občin posebej z prošnjo, da mi posredujejo potrebne podatke (to je karte), ki jih običajno najdemo v obrazložitvi veljavnih prostorskih aktov.

Analiza trga nepremičnin zajema obdobje od 1.1.2007 do 31.12.2014. Potrebne podatke o transakcijah z nepremičninami sem izvozil iz Evidence trga nepremičnin, s katero upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije.

Za potrebe analize podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih (število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in število stanovanj v njih, število gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev in povprečna površina stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja), sem uporabil podatkovni portal SI-STAT dostopen na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije.

Pri analizi programov opremljanja stavbnih zemljišč sem si pomagal z veljavnimi odloki posameznih občin (Črnomelj, Metlika in Semič). Potrebne razlage za izvedbo informativnega izračuna komunalnega prispevka sem našel v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (UL RS št. 117/2004).

2.4 Metoda dela

Območje Bele krajine sem za potrebe diplomske naloge obravnaval po posameznih občinah (Črnomelj, Metlika in Semič). Vse tri občine imajo zelo podobne geografske značilnosti.

Prvi del diplomske naloge se osredotoča na opis obravnavanega območja. Opisana je vsaka občina posebej. Podatke iz Statističnega urada Republike Slovenije o številu prebivalcev,

gostoti naseljenosti, površini, naravnem prirastu, skupnem selitvenem prirastu, številu delovno aktivnih prebivalcev, stopnji registrirane brezposelnosti, povprečni mesečni bruto plači, povprečni mesečni neto plači, številu stanovanj-stanovanjski sklad, številu gospodinjstev in povprečni velikosti gospodinjstev sem primerjal med seboj ter s podatki, ki veljajo za celotno Slovenijo.

Za analizo obstoječega stanja na področju načrtovanja in urejanja prostora v občinah Črnomelj, Metlika in Semič sem uporabil veljavne prostorske akte (občinski prostorski načrti). V tem primeru so me zanimali predvsem strateški razvoj, zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena (GJI) in usmeritev poselitve. V primeru usmeritve poselitve, sem opazil, da je načrtovana usmeritev poselitve v vseh treh občinah osredotočena v izkoriščanje degradiranih in nezadostno izkoriščenih stavbnih zemljišč in je opisana samo pod razlago OPN Črnomelj. Za lažjo obravnavo sem za vsako občino posebej opisal OPN. Pri analizi strukture zemljišč v posameznem območju, sem opisal bilanco namenske rabe zemljišč (stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča in druga zemljišča), za potrebe katere sem se po podatke moral obrniti na občine v obravnavanem območju.

Za analizo trga nepremični v obdobju 1.1.2007-31.12.2014 sem zajel vse tri občine, katerih posebnost je relativno majhen obseg prometa na trgu nepremičnin.

Najprej sem iz Evidence trga nepremičnin pridobil podatke o transakcijah prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč, stanovanjskih hiš in stanovanj. Podatke sem nato prečistil. Pri prečiščevanju sem upošteval, da morajo biti NSZ po površini večja kot 200m² in manjša kot 5.000m², cena na enoto pa je znašala vsaj 2 €/m². Pri transakcijah s stanovanjskimi hišami sem upošteval samo tiste, pri katerih so bile hiše po površini večje kot 50m² in manjše od 500m² ter tiste, ki so imele ceno na enoto najmanj 50 €/m², največ pa 3.000 €/m². Pri transakcijah stanovanj sem upošteval le tista stanovanja, ki so bila po površini večja kot 20m² in manjša kot 200m², cena na enoto pa ni smela biti manjša kot 200 €/m².

Pri podatkih o številu izdanih gradbenih dovoljenj v občinah Črnomelj, Metlika in Semič sem uporabil podatke o številu izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe (stanovanjske in nestanovanjske) in število stanovanj, ki so v njih, število gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev in povprečno površino stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Prikazal sem tudi, koliko gradbenih dovoljenj je bilo izdanih v obdobju 2007-2014 na obravnavanem območju, v primerjavi s številom izdanih gradbenih dovoljenj v tistem obdobju v Sloveniji.

Za opis opremljanja stavbnih zemljišč in meril za odmero komunalnega prispevka na območju obravnavanih občin sem uporabil veljavne odloke občin. V prvem delu analize sem predstavil

vsebino vsakega odloka posebej, ki se med seboj ne razlikujejo prav veliko. V vsakem odloku je tudi podrobno opisano in v diplomski nalogi tudi na kratko predstavljeno obračunsko območje za izračun komunalnega prispevka.

Na podlagi Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (UL RS, št. 117/2007) je razložena enačba, s katero se določa višina zneska komunalnega prispevka za vsako posamezno vrsto komunalne opreme, na posameznem obračunskem območju.

V informativnem izračunu komunalnega prispevka so prikazani izračuni za enostanovanjsko stavbo, gospodarsko poslopje in stanovanjski prizidek. Vsi trije primeri so postavljeni v vse tri občine (Črnomelj, Metlika in Semič). Pri izračunu je bilo potrebno paziti tudi na indeksiranje obračunskih stroškov na leto 2015. Ti stroški so podrobno predstavljeni v preglednici. Potrebno je bilo biti pozoren tudi na deleže parcele in deleže neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka ter faktor dejavnosti, saj so ti elementi lahko po občinah različni. Na koncu so v tabelah predstavljeni rezultati informativnega izračuna ter medsebojna primerjava po občinah.

3 UREJANJE PROSTORA V OBČINAH ČRNOMELJ, METLIKA IN SEMIČ

3.1 Opis veljavnih prostorskih aktov

Občinski prostorski načrti (v nadaljevanju: OPN) so bili sprejeti na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (UL RS, št. 33/07, 108/09). OPN sestavljata strateški in izvedbeni del. V nadaljevanju je iz OPN-jev povzet strateški razvoj, zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena (v nadaljevanju: GJI) in usmeritev poselitve občin Črnomelj, Metlika in Semič.

“Strateški del OPN določa izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovu, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) ter zasnovo GJI lokalnega pomena, območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, ter območja razpršene poselitve”. (OPN Črnomelj, 2011)

Gospodarska javna infrastruktura se razvija z zagotavljanjem trajne, kakovostne in zadostne komunalne oskrbe. Dopusčati mora možnosti za uravnotežen družbeni in prostorski razvoj, za postopno izenačevanje nivoja uslug in komunalnega standarda med mestnimi in podeželskimi območji. (OPN Črnomelj, 2011)

Zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena (GJI) je sestavljena iz:

- prometne infrastrukture,
- okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture. (OPN Črnomelj, 2011)

3.1.1 OPN Črnomelj

Strateški razvoj Občine Črnomelj, opisan v OPN-ju, ki je bil sprejet 4.10.2011 predvideva, da se območje Kočevskega roga in Poljanske doline še naprej razvija v navezavi na naravne vire, predvsem na gozdarstvo. V obkolpskem predelu je cilj zagotoviti prostorski razvoj s poudarkom na povečanju dostopnosti ter razvoju infrastrukture. V osrednjem delu občine se morajo zagotoviti možnosti za širitev naselij, kjer se bodo gradila nova stanovanja, gospodarske cone ter objekti za družbene dejavnosti (prednost imajo kompleksne gradnje). (OPN Črnomelj, 2011)

Prometna infrastruktura mora zagotoviti nova in prenoviti obstoječa prometna omrežja in sisteme občine Črnomelj, lokalnih središč in vseh drugih naselij v občini. Najbolj dotrajane in zastarele ceste bo potrebno rekonstruirati na celotnem območju. Pomembnejše povezave,

kot so ceste na relaciji Črnomelj – Metlika, Novo mesto – Kočevje in povezave proti mejnemu prehodu Vinica, so prednostnega pomena in jih je potrebno obnoviti najprej. Dokončanje je nujno za obvozne ceste, ki povezujejo severni in severovzhodni del mesta Črnomelj z jugovzhodnim. Ta trasa bo razbremenila jedro Črnomlja in povezala ostale regionalne ceste (že zgrajeno). Omogočala bo tudi navezavo z 3. razvojno osjo. Prioritetnega pomena je prav tako obnova cest, ki vodijo proti Kočevju in Metliki in so nacionalnega pomena. Regionalne ceste, ki ležijo v obkolpskem predelu so potrebne rekonstrukcije. To bo omogočilo dokončno povezavo med Sinjim Vrhom in Starim trgom ter Dobličami in Starim trgom. S tem bodo dobili tudi povezavo do gospodarskih con Stari trg in Adlešiči. (OPN Črnomelj, 2011)

Nova, rekonstruirana in dopolnjena obstoječa okoljska, energetska in komunalna infrastruktura se vzpostavi na območju celotne občine, kar bi zagotovilo enakovredno komunalno in energetska opremljenost za vse uporabnike tega območja. Za tista območja, ki so odmaknjena od bolj razvitih območij mesta Črnomelj in ostalih lokalnih središč, se zagotavlja minimalen infrastrukturni standard. Za zaščito vodnih virov pred onesnaženjem se veliko pozornosti nameni območju Doblič, ki velja za glavno vodovarstveno območje na zahodnem delu občine. Na tem območju je izvedba kakršnihkoli dejavnosti močno omejena, saj so parametri za zaščito podtalnice zelo strogi. Med varovana vodovarstvena območja spadajo tudi Adlešiči, Vinica in Damelj, kjer je potrebno z izgradnjo čistilnih naprav zagotoviti sanacijo vodnih virov in okolja. (OPN Črnomelj, 2011)

Voda za celotno občino se zagotovi preko magistralnega sistema vodooskrbe, (ki povezuje vsa občinska središča) iz dveh vodnih virov. Glavna vodna vira sta Dobličica in Blatnik, slednji spada pod Občino Semič. Vinica in Adlešiči ostaneta rezervna vodna vira. Kljub bogatim vodnim virom se pri novogradnjah priporoča uporaba kapnice za sanitarno vodo (manjši stanovanjski objekti, zidanice). Na celotnem območju Občine Črnomelj so postavljeni ekološki otoki za zbiranje odpadkov. Ti se vozijo v Leskovec pri Novem mestu, v Centre za ravnanje z odpadki, ki skrbi za širše Dolenjsko, Belokranjsko in Posavsko območje, ter v podcenter Vranoviči. (OPN Črnomelj, 2011)

Usmeritev poselitve v občini Črnomelj se osredotoča v okvire naselij. Izkoristila se bodo degradirana in nezadostno izkoriščena stavbna zemljišča. Zagotavlja se pravočasno pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč. Prav tako se učinkovitejše komunalno in stanovanjsko gospodarstvo in omejevanje razpršene gradnje zagotavlja z večjo koncentracijo stanovanj in delovnih mest v naseljih. V občinskih, pomembnejših lokalnih ter lokalnih središčih se zagotavljajo površine za šport in rekreacijo. (OPN Črnomelj, 2011)

3.1.2 OPN Metlika

OPN občine Metlika, ki je bil sprejet 28.3.2013 v predelih, kjer so vinogradniška območja, strateški razvoj preprečuje nadaljevanje razpršene gradnje, saj želi novogradnje usmeriti na območja naselij in na njihovo obrobje. (OPN Metlika, 2013)

Za boljšo prometno infrastrukturo v občini Metlika je potrebna prednostna obnova cestne povezave Metlike z Novim mestom, Ljubljano, Celjem, Slovenj Gradcem ter v smeri Karlovec, za potrebe 3. razvojne osi. Na posameznih območjih je potrebna izgradnja novih cest. Rekonstrukcije so potrebne tudi za cestne povezave v smeri proti Črnomlju in Semiču ter vse druge povezave v občini proti mestu Metlika. Prav tako je potrebno obnoviti in na posameznih odsekih na novo zgraditi povezave z mejnim prehodom Metlika ter z mejnimi prehodi za obmejni promet Krasinec, Božakovo, Krmačina, Radovica in Brezovica. Za razbremenitev prometa v središču Metlike in izboljšanje dostopa do gospodarsko-storitvenih con je na severni in jugovzhodni strani predvidena izgradnja obvozne ceste. Ta se bo navezovala na potek bodoče trase ceste 3. razvojne osi. Predvidena je gradnja ceste, ki bo zagotavljala dostop do naselij Malo Lešče in Radovica, saj dosedanja regionalna cesta III. reda 663 Bušinja vas-Radovica-Ostriž delno poteka po ozemlju Republike Hrvaške (na dveh odsekih). Po novem bo možen dostop do teh dveh naselij tudi po slovenskem ozemlju. Zaradi predvidene gradnje 3. razvojne osi bodo potrebne tudi novogradnje (in preнове) lokalnega cestnega omrežja na območju tega koridorja. (OPN Metlika, 2013)

Okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura namenja veliko pozornosti dvema glavnima vodovarstvenima območjema na severovzhodnem in osrednjem delu občine Metlika (Suhor in Obrh). Zaradi zaščite podtalnice pred morebitnim onesnaženjem se na tem območju izvajajo dela le ob striktnem upoštevanju parametrov za zaščito podtalnice. Izgradnja belokranjskega vodovoda bo zagotovila celotno vodooskrbo občine Metlika, sistemi Obrh, Jamniki, Suhor in Rajakoviči bodo povezani v celovit vodovodni sistem belokranjskega vodovoda. Sistem bo zagotavljal zadostno količino in ustrezno kakovost pitne vode. Na območjih naselij Hrast pri Jugorju, Dragomlja vas, Bereča vas, Bušnja vas, Grabrovec, Dolenje Dobravice, Grm pri Podzemlju, Primostek, Križevska vas, Radoviči, Želebej, Božakovo, Slamna vas, Krivoglavice, Boldraž, Malo Lešče, Zemelj, Dolnja Lokvica in Gornja Lokvica se uredi odvajanje in čiščenje odpadne vode. Kanalizacijsko omrežje Metlika pa se samo dogradi in sanira. Na območju občine Metlika se bodo v skladu z sanacijskim načrtom evidentirala in sanirala divja odlagališča. (OPN Metlika, 2013)

3.1.3 OPN Semič

Razvoj poselitve v občini Semič se v skladu z OPN, sprejetim 27.6.2013 usmerja v občinsko središče, v ostalih območjih pa se bo ohranjala avtohtona razpršenost poselitve (vinogradniška območja). (OPN Semič, 2013)

Za potrebe turističnega prometa je potrebno infrastrukturno omrežje na državni cesti R1-216 Soteska-Črnomelj in R2-421 Ručetna vas-Štrekljevec-Jugorje prenoviti in opremiti s počivališči ter z ustreznimi razglednimi točkami, cesto R3-938 Črmošnjice-Komarna vas-Gričice pa dokončno urediti. Naselja še nimajo ustrezne ureditve za pešce in kolesarje. Z načrtovano hitro cesto 3.razvojne osi bo občina Semič povezana z ostalimi občinami v regiji in Republiko Hrvaško. Zaradi tretje razvojne osi se bodo morale urediti povezave obstoječega cestnega ormežja na načrtovano hitro cesto. Cestna omrežja, ki povezujejo središče z obrobjem občine, obrobjem Kočevskega Roga in vinogradniška območja je potrebno vzdrževati, prenavljati in modernizirati. Naselja še nimajo ustrezne ureditve za pešce in kolesarje, saj obstoječe kolesarske poti potekajo po osnovnem cestnem omrežju. Zato se nove kolesarske poti, pasovi in steze gradijo ločeno od motornega prometa. Te poti se sproti umeščajo v povezan sistem za turistične in rekreativne namene. (OPN Semič, 2013)

Z dokončanjem belokranjskega vodovoda bodo vsi sistemi povezani v celovit vodovodni sistem, razen sistemov Rožni dol in Planina. Za potrebe turizma in oskrbe z toplotno energijo se preverja možnost uporabe geotermalne vode pri Črmošnjicah. S postopnim dograjevanjem kanalizacijskega omrežja Semič se bo povečala tudi obstoječa čistilna naprava. Prav tako se bodo dograjevala tudi ostala komunalna omrežja z čistilnimi napravami Črmošnjice, Sovinek In Krvavčji Vrh. V primeru čistilne naprave Črmošnjice je potrebno zagotoviti rešitve, ki preprečujejo onesnaževanje vodovarstvenega območja za oskrbo severozahodnega dela občine in sosednjih občin. Glede energetske zasnove je v prvi fazi načrtovana gradnja nove razdelilne postaje (RP) Semič s priključnim kablovodom 2×20 kV iz RTP 110/20 kV Črnomelj, v drugi fazi pa je načrtovana gradnja nove razdelilne transformatorske postaje (RTP) 110/20 kV Semič. To bo zagotavljalo ustrezno napajanje z električno energijo občine Semič v prihodnosti. V okoliških naseljih Semiča in na turističnih območjih se bodo postopoma gradile kotlovnice na lesno biomaso za daljinsko ogrevanje objektov. Ena taka kotlovnica je že zgrajena, oskrbuje pa samo osrednji del mesta Semič. (OPN Semič, 2013)

3.2 Struktura zemljišč na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič

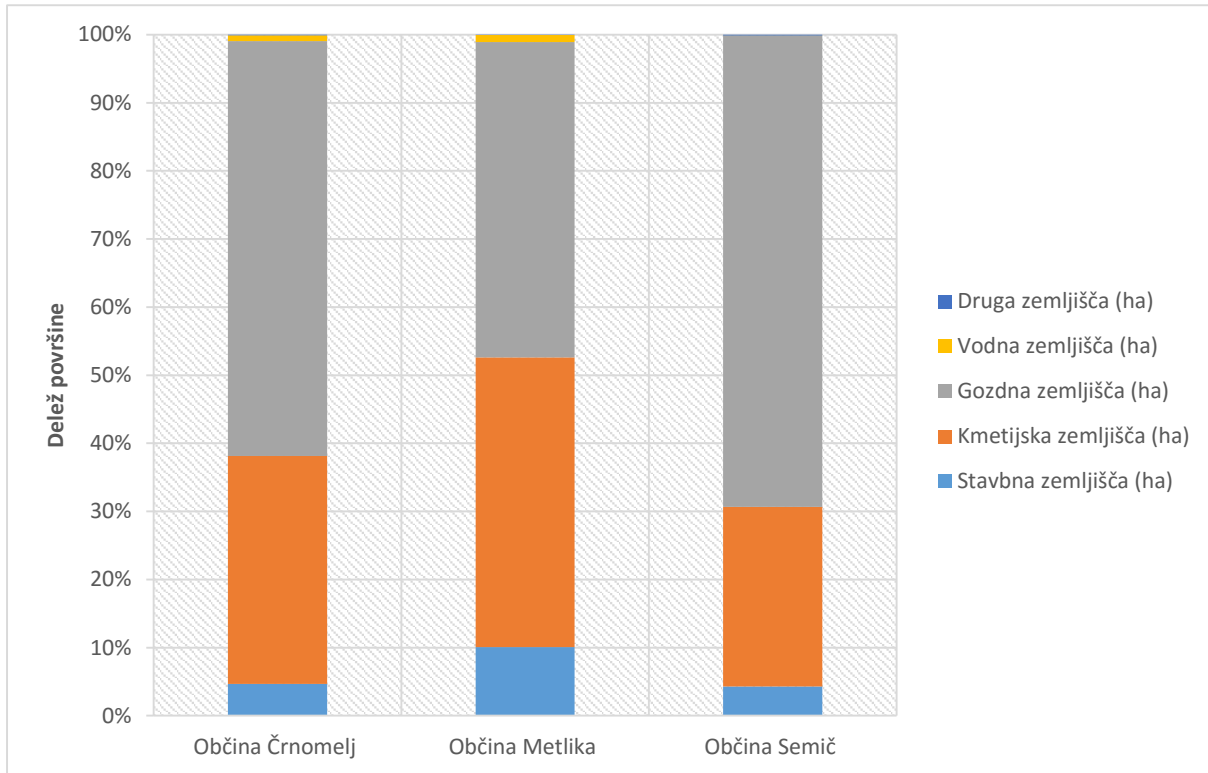
V izvedbenem delu OPN so določena območja osnovnih namenskih rab zemljišč (stavbna zemljišča, najboljša in druga kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča, območje poplav in druga zemljišča), ki se določajo na podlagi prikaza teh zemljišč v veljavnem prostorskem načrtu. Za določitev območij stavbnih zemljišč so potrebne tudi strokovne podlage, v katerih so utemeljene potrebe po zagotavljanju, predvidenem obsegu ter lokaciji teh zemljišč. Za določitev najboljših in drugih kmetijskih in gozdnih zemljišč pa so potrebni tudi podatki o gozdu, ki jih zagotovi ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: MKGP). Vodna zemljišča izhajajo iz katastrskih podatkov in digitalnih ortofoto posnetkov (DOF). Za potrebe drugih zemljišč, ki se poleg podlag prikazanih v veljavnem prostorskem aktu, določajo tudi z upoštevanjem dejanskega stanja projektne preveritve. (OPN Črnomelj, 2011)

Namenska raba zemljišč v občinah Črnomelj, Metlika in Semič je podrobneje predstavljena v preglednici 2. Vidimo, da je največ stavbnih zemljišč predvidenih v Občini Črnomelj, kar je tudi logično, saj je po površini največja občina. Občina Semič ima napram občini Metlika občutno manjši obseg stavbnih zemljišč, in sicer 630,38 ha predvidenih stavbnih zemljišč, čeprav je celotna površina občine večja. To lahko pojasnimo s podatkom, da je Občina Semič dosti bolj poraščena z gozdnimi površinami (5.102,66 ha več gozdnih površin).

Preglednica 2: Bilanca namenske rabe zemljišč v občinah Črnomelj, Metlika in Semič

	Občina Črnomelj	Občina Metlika	Občina Semič
Stavbna zemljišča (ha)	1.580,49	1.092,55	630,38
Kmetijska zemljišča (ha)	11.372,17	4.622,38	3.864,64
Gozdna zemljišča (ha)	20.701,11	5.031,05	10.133,71
Vodna zemljišča (ha)	288,68	114,34	7,79
Druga zemljišča (ha)	37,38	4,93	21,65
SKUPAJ (ha)	33.979,84	10.865,25	14.658,16

Grafikon 1: Prikaz deleža površine posamezne vrste namenske rabe zemljišč v občinah Črnomelj, Metlika in Semič



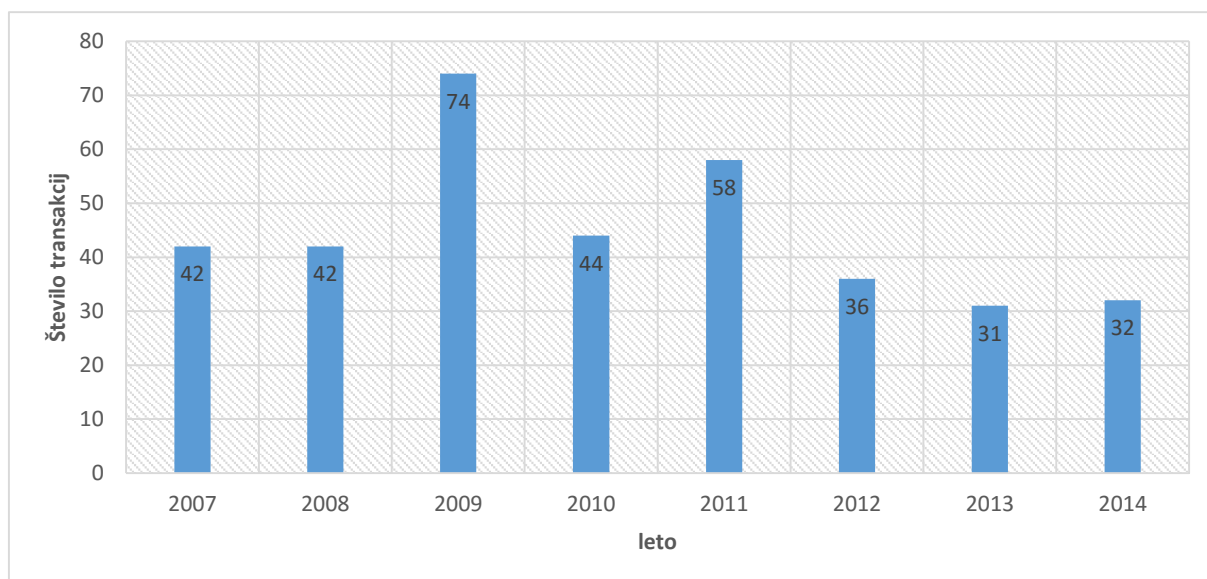
Grafikon 1 prikazuje delež posamezne vrste namenske rabe zemljišč v občinah Črnomelj, Metlika in Semič. Največji delež stavbnih zemljišč ima po veljavnem OPN občina Metlika (10,05 %); prav tako ima občina Metlika tudi največji delež kmetijskih zemljišč (42,5 %) in zato hkrati najmanjši delež gozdnih zemljišč (samo 46,3 %) napram občinama Črnomelj in Semič, ki imata 60,9 % oz. 69,1 % gozdnih zemljišč.

4. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

V nadaljevanju sem analiziral podatke o prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih (v nadaljevanju: NSZ), stanovanjskih hišah in stanovanjih na obravnavanem območju. Ker je območje razdeljeno na 3 občine, so podatki predstavljeni za vsako občino posebej ter se nanašajo na nepremičnine prodane v obdobju od 1.1.2007 do 31.12.2014.

4.1 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Vseh transakcij z NSZ na obravnavanem območju je bilo skupaj 877, od tega največ v občini Metlika 364 in najmanj v občini Semič 155. Preseneča podatek, da je v občini Metlika prodanih največ NSZ, saj je ta občina po površini (109m²) najmanjša od vseh treh v obravnavanem območju.



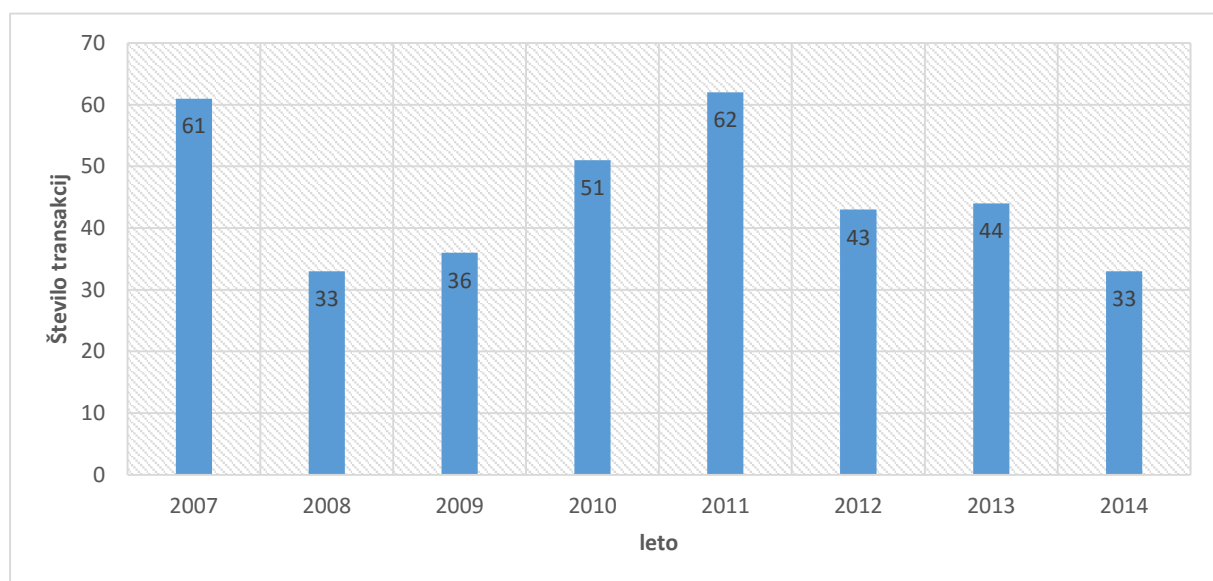
Grafikon 2: Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih v občini Črnomelj v obdobju 2007 – 2014

Iz grafikona lahko vidimo, da je bilo največ NSZ v Črnomlju prodanih leta 2009. Nato pa je zabeležen precejšen upad, ko je bilo prodanih med 31 in 44 NSZ letno, z izjemo leta 2011, ko število naraste na 58 prodanih zemljišč.

Preglednica 3: Osnovne statistike za prodana NSZ na območju občine Črnomelj v obdobju 2007 - 2014

NSZ Črnomelj	Površina nezazidanega stavbnega zemljišča (m ²)	Prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča (EUR)	Prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	92	92	92
Povprečna vrednost	1.198,27	16.391,04	15,79
Mediana	834,50	9.781,00	9,22
Standardna deviacija	1.082,68	23.273,54	21,68
Najmanjša vrednost	201,00	500,00	2,02
Največja vrednost	4.678,00	165.920,00	149,10
Koeficient variacije	0,90	1,42	1,37

Za statistično analizo prodani NSZ sem izbral 92 primerov. Iz preglednice je razvidno, da je povprečna površina NSZ 16.391m², povprečna cena 1.198 €, povprečna cena na enoto pa 15,79 €/m². Najmanjša in največja vrednost na enoto zelo odstopata od povprečne vrednosti, saj znašata 2,02 €/m², oz. 149,10€/m². Najdražje NSZ iz obravnavanih primerov se je prodalo za 165.920 €.

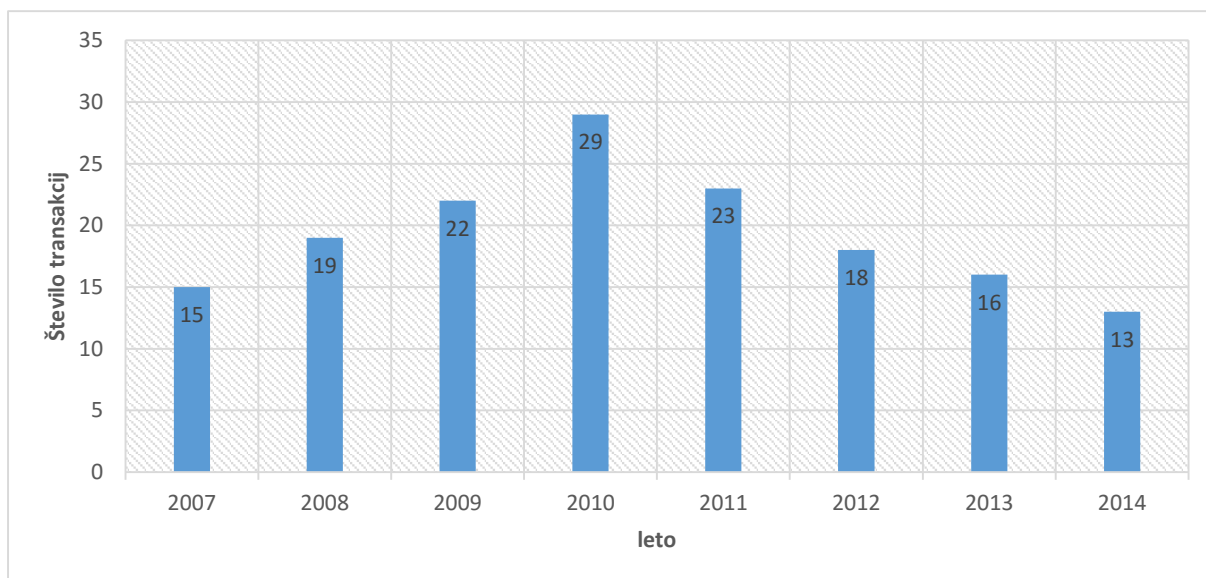
**Grafikon 3:** Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih v občini Metlika v obdobju 2007 – 2014

Iz grafikona 3 vidimo, da je bilo v občini Metlika največ NSZ prodanih leta 2011 (62). V vseh ostalih letih v obravnavanem obdobju, pa je bilo prodanih več zemljišč kot pa v preostalih dveh občinah. Z izjemo v letih 2008 in 2009, ko je bilo prodanih 33 oz. 36 NSZ, kar je nekoliko manj kot v teh letih v občini Črnomelj.

Preglednica 4: Osnovne statistike za prodana NSZ na območju občine Metlika v obdobju 2007 - 2014

NSZ Metlika	Površina nezazidanega stavbnega zemljišča (m²)	Prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča (EUR)	Prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto (EUR/m²)
Število primerov	124	124	124
Povprečna vrednost	1.220,56	17.428,10	15,64
Mediana	944,00	8.299,42	7,87
Standardna deviacija	1.043,01	30.933,85	24,09
Najmanjša vrednost	204,00	800,00	2,17
Največja vrednost	4.833,00	292.000,00	186,22
Koeficient variacije	0,85	1,77	1,54

Za analizo prodanih NSZ v občini Metlika sem vzel največ primerov (124), saj je bilo tam prodanih največ NSZ v letih 2007-2014. Povprečna cena prodanega zemljišča je znašala 17.428 €, cena na enoto pa 15,64€. Povprečna površina prodanega NSZ je bila 1.220 m², največja pa 4.833 m². V občini Metlika se je prodalo NSZ, ki je imelo najvišjo ceno na enoto (186,22 €/m²).



Grafikon 4: Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih v občini Semič v obdobju 2007 - 2014

V občini Semič je bilo v primerjavi z občinama Črnomelj in Metlika prodanih najmanj NSZ. Od leta 2007 je prodaja rasla do leta 2010, ko jih je bilo prodanih največ 29. Po letu 2010 pa obseg prometa z NSZ konstantno pada. Leta 2014 je bilo zabeleženo najmanjše število prodanih NSZ na območju.

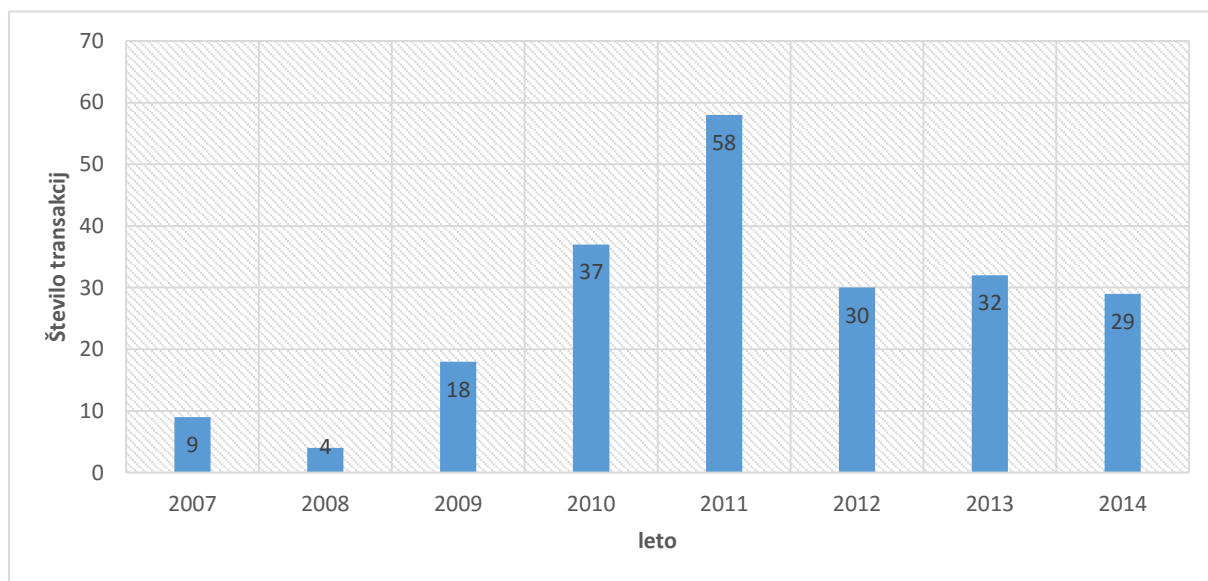
Preglednica 5: Osnovne statistike za prodana NSZ na območju občine Semič v obdobju 2007 - 2014

NSZ Semič	Površina nezazidanega stavbnega zemljišča (m ²)	Prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča (EUR)	Prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	34	34	34
Povprečna vrednost	924,32	11.392,10	11,25
Mediana	874,00	5.287,29	6,41
Standardna deviacija	617,43	13.146,79	10,59
Najmanjša vrednost	221,00	815,00	2,18
Največja vrednost	2.828,00	50.000,00	52,44
Koeficient variacije	0,67	1,15	0,94

Za potrebe izračuna osnov statistik, sem v Občini Semič uporabil samo 34 primerov prodanih NSZ. Povprečna velikost zemljišča je 924 m², kar je daleč najmanj glede na Črnomelj in Metliko. Povprečna prodajna cena na enoto je znašala 52,44 €/m². Povprečna prodajna cena zemljišča je 11.392 €. Povprečna cena na enoto je najmanjša v območju, in sicer 11,25 €. V Občini Semič se prodajajo najcenejša NSZ na enoto, povprečno za 11,25 €/m².

4.2 Analiza prodanih stanovanjskih hiš

Število vseh prodanih stanovanjskih hiš na danem območju je bilo 414. Največ v občini Črnomelj 217, ki izstopa glede na ostali dve občini, ki imata za več kot polovico manj prodanih stanovanjskih hiš. Najmanj prodanih stanovanjskih hiš (88) je zabeleženo v Občini Semič.



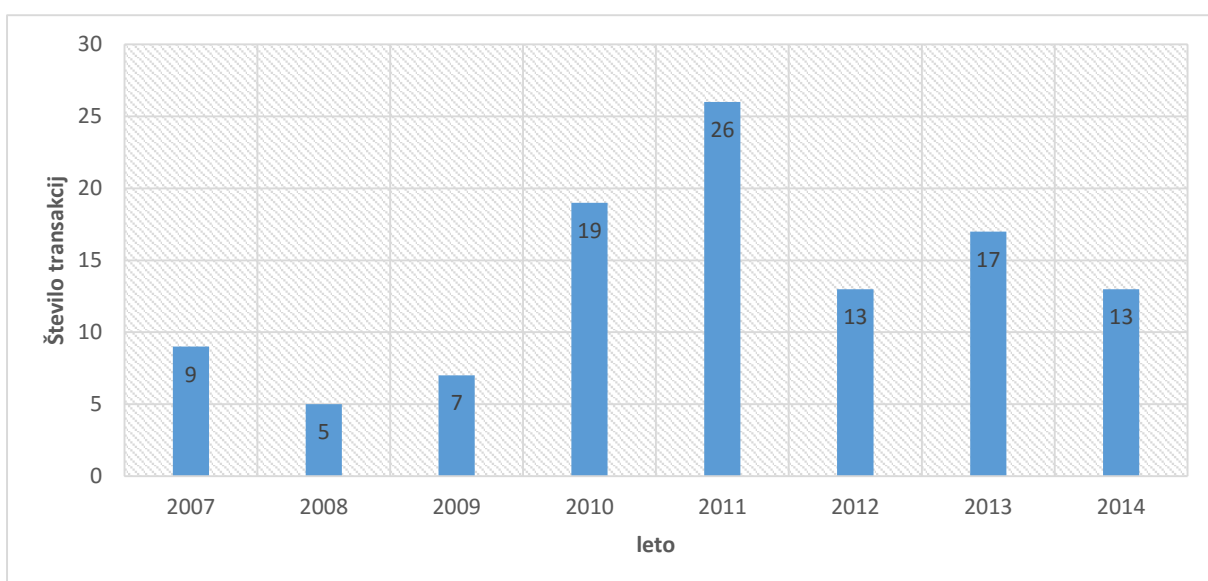
Grafikon 5: Število prodanih stanovanjskih hiš po letih v občini Črnomelj v obdobju 2007 - 2014

V letih 2007 do 2009 je bilo prodanih relativno malo stanovanjskih hiš. Leta 2008 na primer le 4. V letih 2010 in 2011 pa je opazen silovit porast prometa s stanovanjskimi hišami (v letu 2011 je bilo prodanih 58 stanovanjskih hiš). Od leta 2012 pa obseg prometa s stanovanjskimi hišami skoraj stagnira, saj se giblje med 29 in 32 prodanih stanovanjskih hiš letno.

Preglednica 6: Osnove statistike za prodane stanovanjske hiše na območju občine Črnomelj v obdobju 2007 - 2014

Stanovanjske hiše Črnomelj	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Prodajna cena stanovanjske hiše (EUR)	Prodajna cena stanovanjske hiše na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	118	118	118
Povprečna vrednost	144,32	53.284,48	433,32
Mediana	115,25	45.000,00	344,83
Standardna deviacija	89,18	35.616,72	301,83
Najmanjša vrednost	23,40	8.658,00	50,51
Največja vrednost	408,00	185.000,00	2.136,75
Koeficient variacije	0,62	0,67	0,70

Za analizo sem zbral 118 prodanih stanovanjskih hiš. Povprečna površina prodane stanovanjske hiše znaša 144,32m², povprečna prodajna cena 53.284,48 €, povprečna prodajna cena na enoto pa 433,32 €/m². Najvišja prodajna cena na enoto je bila 2.136,75 €/m² in močno izstopa v primerjavi z najvišjo prodajno ceno stanovanjske hiše na enoto v občini Metlika in občini Semič. Zanimiv podatek je, da v tej občini najdemo tudi najnižjo prodajno ceno stanovanjske hiše na enoto (50,51 €/m²).

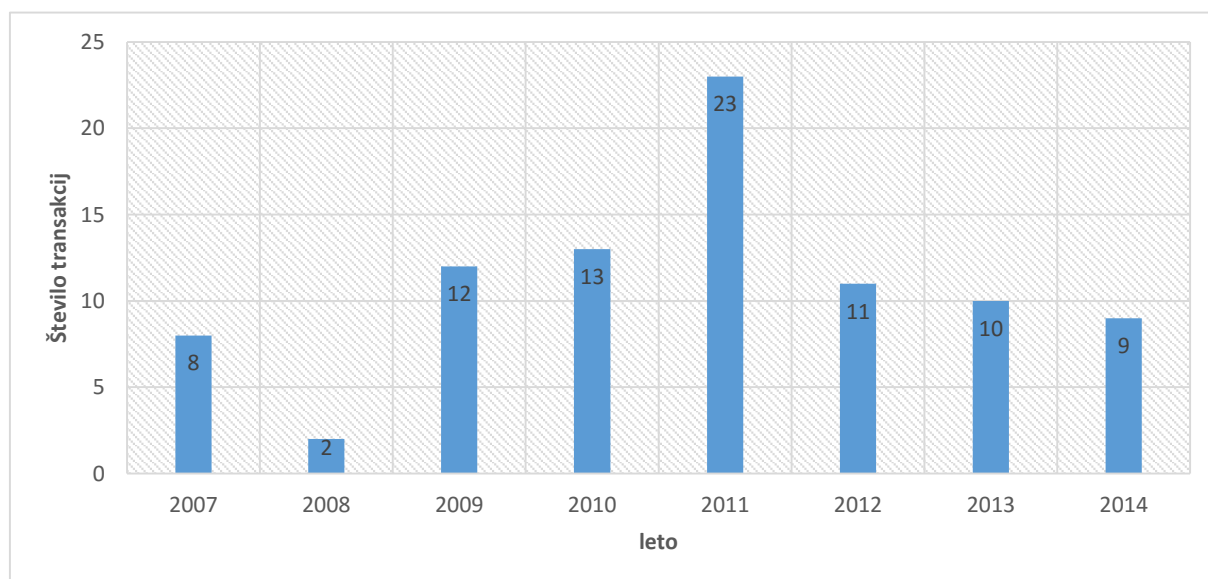
**Grafikon 6:** Število prodanih stanovanjskih hiš po letih v občini Metlika v obdobju 2007 – 2014

Tudi v tej občini, kakor tudi v Črnomlju, je bilo v letih 2007-2009 zelo malo prodanih stanovanjskih hiš, (od 5 do 9). Od leta 2010 naprej pa je opazen porast prometa s stanovanjskimi hišami, največ leta 2011 (26 prodanih stanovanjskih hiš).

Preglednica 7: Osnovne statistike za prodane stanovanjske hiše na območju občine Metlika v obdobju 2007 - 2014

Stanovanjske hiše Metlika	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Prodajna cena stanovanjske hiše (EUR)	Prodajna cena stanovanjske hiše na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	71	71	71
Povprečna vrednost	144,61	58.886,84	461,38
Mediana	127,20	55.000,00	398,94
Standardna deviacija	68,91	31.557,54	271,58
Najmanjša vrednost	51,00	5.000,00	62,03
Največja vrednost	321,40	140.000,00	1.357,47
Koeficient variacije	0,48	0,54	0,59

Za analizo podatkov o prodanih stanovanjskih hišah je zbranih 71 primerov. V tej občini najdemo najvišjo povprečno prodajno ceno na enoto (461,38 €/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše je 144,61 m², povprečna prodajna cena pa 58.886,84 €. Iz dobljenih podatkov lahko zaključimo da se najdražje stanovanjske hiše prodajajo v Občini Metlika.



Grafikon 7: Število prodanih stanovanjskih hiš po letih v občini Semič v obdobju 2007 - 2014

V tej občini je povprečno na leto najmanj prodanih stanovanjskih hiš. Leta 2007 samo 2. Zanimivo je dejstvo, da je v vseh občinah viden porast med leti 2010 in 2011. Največje število prodanih stanovanjskih hiš pa je bilo v vseh treh občinah leta 2011 (v tej občini 23 stanovanjskih hiš).

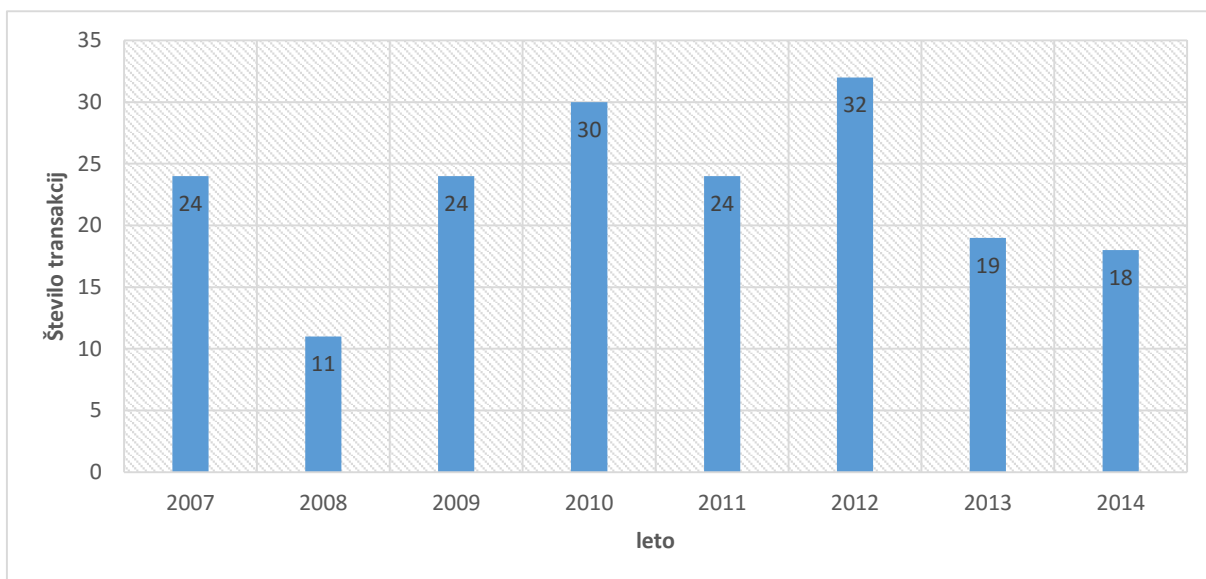
Preglednica 8: Osnovne statistike za prodane stanovanjske hiše na območju občine Semič v obdobju 2007 - 2014

Stanovanjske hiše Semič	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Prodajna cena stanovanjske hiše (EUR)	Prodajna cena stanovanjske hiše na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	61	61	61
Povprečna vrednost	144,28	51.436,48	389,38
Mediana	120,00	38.000,00	344,09
Standardna deviacija	90,00	36102,47	207,81
Najmanjša vrednost	27,20	8000,00	62,74
Največja vrednost	482,50	150.000,00	826,45
Koeficient variacije	0,62	0,70	0,53

Nasprotno kot v občini Metlika, se v občini Semič prodajajo najcenejše stanovanjske hiše, saj je bila v obdobju 2007 - 2014 povprečna prodajna cena na enoto samo 389,38 €/m². Povprečna prodajna cena je znašala 51.436,48 €, povprečna površina stanovanjske hiše pa 144,28 m². Najdražja stanovanjska hiša se je prodala za 150.000 €.

4.3 Analiza prodanih stanovanj

Kakor za stanovanjske hiše, velja tudi za stanovanja, da je obseg prometa v tem delu Slovenije precej manjši kot na drugih območjih Slovenije. Posebej v občini Metlika in Semič, kjer je bilo v obdobju 2007 – 2014 prodanih samo 71 oziroma 43 stanovanj. Črnomelj nekoliko izstopa s 182 prodanimi stanovanji v obdobju 2007 – 2014.



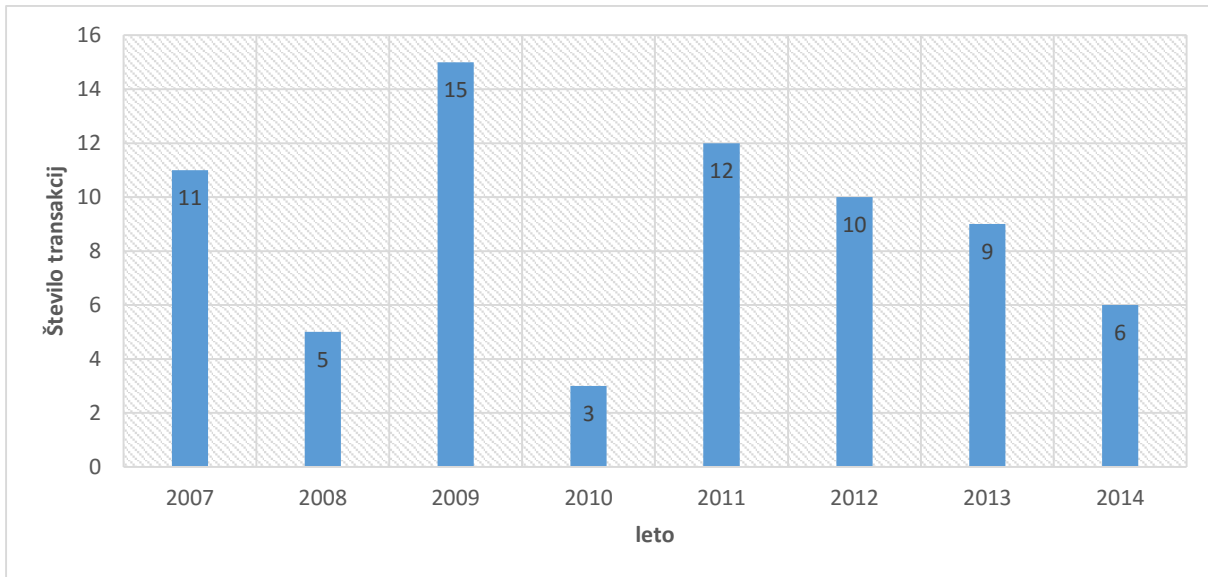
Grafikon 8: Število prodanih stanovanj po letih v občini Črnomelj v obdobju 2007 - 2014

Vidimo, da je bil letni obseg prometa s stanovanji vsako leto v obdobju od leta 2007 do leta 2014, približno enak. Leta 2008 je bilo najmanj prodanih stanovanj.

Preglednica 9: Osnovne statistike za prodana stanovanja na območju občine Črnomelj v obdobju 2007 - 2014

Stanovanja Črnomelj	Površina stanovanja (m ²)	Prodajna cena stanovanja (EUR)	Prodajna cena stanovanja na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	134,00	134,00	134,00
Povprečna vrednost	53,72	36.786,18	696,78
Mediana	53,90	36.725,50	691,05
Standardna deviacija	19,42	16.212,57	223,64
Najmanjša vrednost	23,30	9.135,00	232,20
Največja vrednost	149,90	87.000,00	1.272,29
Koeficient variacije	0,36	0,44	0,32

V Občini Črnomelj je najvišja prodajna cena stanovanja znašala 87.000 €, najvišja prodajna cena na enoto pa 1.272,29€. Najnižja prodajna cena stanovanja znaša 9.135 €, najnižja prodajna cena na enoto pa 232,20 €/m².



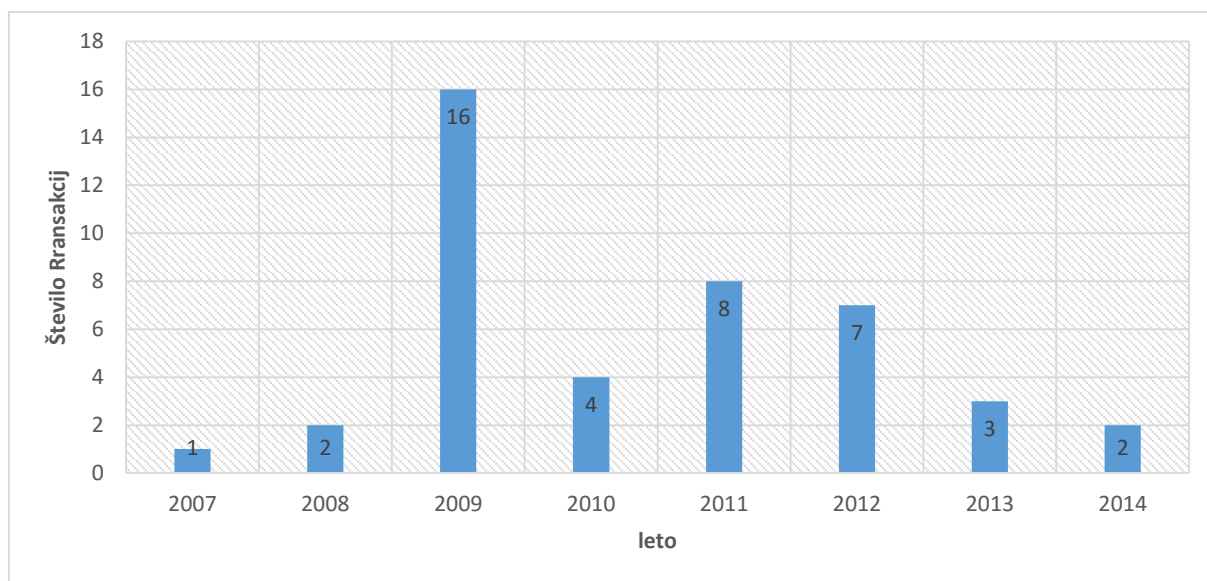
Grafikon 9: Število prodanih stanovanj po letih v občini Metlika v obdobju 2007 – 2014

V primerjavi z občinama Črnomelj in Semič je bilo v tej občini občutno manj prodanih stanovanj. V letu 2010 samo 3 stanovanja. Razvidno je da, je obseg prodaje stanovanj od leta 2011 v konstantnem upadanju.

Preglednica 10: Osnovne statistike za prodana stanovanja na območju občine Metlika v obdobju 2007 - 2014

Stanovanja Metlika	Površina stanovanja (m ²)	Prodajna cena stanovanja (EUR)	Prodajna cena stanovanja na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	48	48	48
Povprečna vrednost	54,04	39.589,46	740,14
Mediana	52,20	40000,00	771,03
Standardna deviacija	15,97	14.493,52	191,09
Najmanjša vrednost	29,00	15.000,00	287,77
Največja vrednost	88,40	72.500,00	1.103,45
Koeficient variacije	0,30	0,37	0,26

V preglednici 10 opazimo, da se v tej občini prodajajo povprečno najdražja stanovanja, saj znaša povprečna prodajna cena na enoto 740,14 €/m². Povprečna prodajna cena stanovanja je 39.589,46 €, povprečna površina pa 54,04 m². Največje stanovanje, ki se je prodalo je bilo površine 88,40 m².



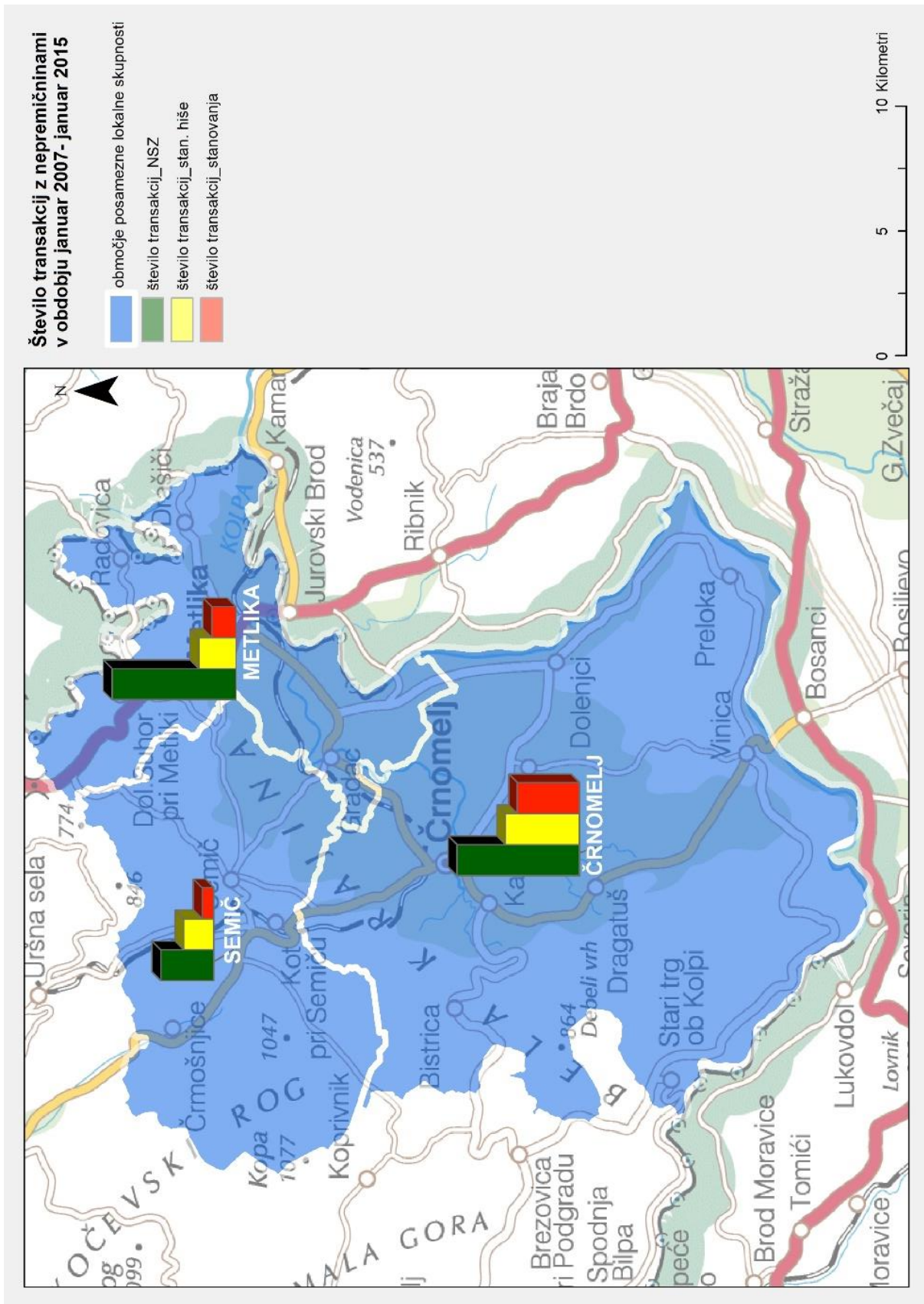
Grafikon 10: Število prodanih stanovanj po letih v občini Semič v obdobju 2007 - 2014

V Občini Semič, kjer je bilo v obdobju 2007 - 2014 prodanih najmanj stanovanj, izstopa leto 2009 (kakor tudi v primerih stanovanjskih hiš), ko je bilo prodanih 16 stanovanj. Tudi tu lahko opazimo, da je od leta 2011 obseg prodaje stanovanj v upadu.

Preglednica 11: Osnovne statistike za prodana stanovanja na območju občine Semič v obdobju 2007 - 2014

Stanovanja Semič	Površina stanovanja (m2)	Prodajna cena stanovanja (EUR)	Prodajna cena stanovanja na enoto (EUR/m2)
Število primerov	34,00	34,00	34,00
Povprečna vrednost	48,74	30.794,91	662,33
Mediana	45,65	29.500,00	676,67
Standardna deviacija	18,35	8.960,54	152,72
Najmanjša vrednost	25,50	17.229,00	373,75
Največja vrednost	109,50	46.793,85	1.035,42
Koeficient variacije	0,38	0,29	0,23

Kot vidimo tudi v primeru stanovanjskih hiš, so tudi povprečne prodajne cene stanovanj v občini Semič bile v obdobju 2007 - 2014 najnižje. Povprečna prodajna cena stanovanja na enoto znaša 662,33 €/m² in najvišja prodajna cena stanovanja pa samo 46.793,85 €.



Slika 2: Prikaz transakcij po občinah za NSZ, stanovanjske hiše in stanovanja v obdobju 1.1.2007 – 31.12.2014 (vir kartografske podlage: GURS)

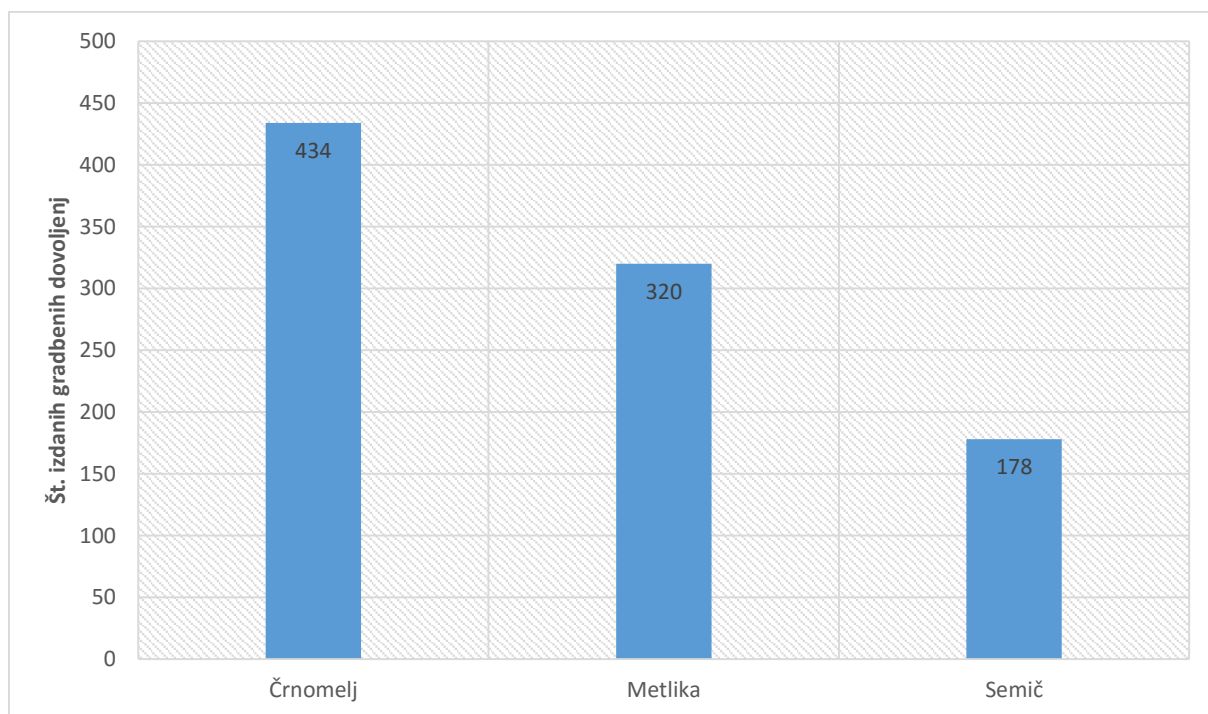
5 ANALIZA PODATKOV O IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJIH

Podatke, ki sem jih dobil na Statističnem uradu Republike Slovenije, sem razvrstil v tri kategorije. Za analizo na območju treh občin me je zanimalo:

- število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in število stanovanj v njih,
- število gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev,
- povprečna površina stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja.

V vseh treh primerih je tudi prikazana primerjava podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič s podatki, ki so bili izdani za območje celotne Slovenije.

V grafikonu 11 je prikazano število izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju 2007-2014 po posameznih občinah. Vseh skupaj je bilo 932, največ jih je bilo izdano v občini Črnomelj 435, kar znaša 0,9 % vseh gradbenih dovoljenj, ki so bila izdana v Sloveniji.



Grafikon 11: Število izdanih gradbenih dovoljenj v občini Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007 - 2014

Iz preglednice 12 vidimo, koliko gradbenih dovoljenj za stavbe je bilo izdanih v izbranih občinah v primerjavi z celotno Slovenijo v obdobju 2007-2014. Vsako gradbeno dovoljenje je opredeljeno glede na namen - za stanovanjske in nestanovanjske namene. Praviloma se pokaže, da je bilo gradbenih dovoljenj za stanovanjske namene vsako leto izdanih več kot pa za nestanovanjske. Iz preglednice 12 lahko razberemo, tudi koliko stanovanj je v stavbah.

Preglednica 14: Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007-2014 (SURs)

	Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Povprečno
SLOVENIJA	2,9	2,7	2,2	1,9	1,8	1,6	1,7	1,5	2,0
Črnomelj	2,8	3,9	1,8	2,6	3,1	2,2	2	1,9	2,5
Metlika	2,5	3,9	2,8	3,3	3,3	3,7	3,7	2	3,2
Semič	6,7	4,7	4,5	2,9	4,9	1,3	4,2	3,4	4,1

Iz preglednice je razvidno da so v občini Semič vsako leto izdali največ gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev, saj je po številu prebivalcev to najmanjša občina na območju. V celotnem obdobju 2007-2014 pa so vse tri občine nad slovenskim povprečjem, ki je 2,04 izdanega gradbenega dovoljenja na 1000 prebivalcev. Tudi v tem primeru izstopa občina Semič, z dvakratnikom slovenskega povprečja.

Preglednica 15: Povprečna površina stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007-2014 (SURs)

	Povprečna površina stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja (m ²)								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Povprečno
SLOVENIJA	110	116	125	124	134	140	145	150	130,5
Črnomelj	119	138	156	143	59	135	161	109	127,5
Metlika	97	122	112	123	123	152	148	155	129,0
Semič	113	152	137	135	113	165	127	217	144,9

Povprečna površina stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, ki je predstavljena v preglednici 15, na celotnem območju v obdobju 2007-2014 ne izstopa od slovenskega povprečja. Nekoliko večja stanovanja so bila le občini Semič, (povprečna površina 144m²). Površinsko največja stanovanja (povprečno 165m²) so se prodajala leta 2012 v občini Semič, najmanjša pa v občini Črnomelj leta 2011, ki so povprečno merila samo 59m².

Preglednica 12: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja v stavbah na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič v obdobju 2007-2014 (SURs)

	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah	Število stavb v stavbah	Število stanovanj v stavbah
SLOVENIJA	Tip stavbe - SKUPAJ	5858	10198	5373	8376	4570	5914	3902	4808	3621	3749	3205	3443	3112	3166	2664
	Stanovanjske stavbe	4537	10114	4185	8304	3534	5879	2870	4741	2629	3713	2375	2549	3081	2359	2641
SLOVENIJA	Nestanovanjske stavbe	1321	84	1188	72	1036	35	1032	67	992	36	830	13	894	31	807
	Tip stavbe - SKUPAJ	41	36	58	27	26	13	39	24	46	73	32	13	29	15	28
Črnomelj	Stanovanjske stavbe	25	36	28	27	13	13	23	24	14	72	11	12	15	14	25
	Nestanovanjske stavbe	16	0	30	0	13	0	16	0	32	1	21	1	14	0	14
Metlika	Tip stavbe - SKUPAJ	21	14	33	33	24	19	28	16	28	14	31	19	31	15	17
	Stanovanjske stavbe	8	8	23	29	15	15	12	12	11	11	18	17	15	15	12
Semič	Nestanovanjske stavbe	13	6	10	4	9	4	16	4	17	3	13	2	16	0	5
	Tip stavbe - SKUPAJ	26	6	18	6	17	8	11	3	19	10	5	3	16	7	13
Semič	Stanovanjske stavbe	6	6	7	6	8	8	3	3	10	10	3	3	6	7	4
	Nestanovanjske stavbe	20	0	11	0	9	0	8	0	9	0	2	0	10	0	9

6 ANALIZA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERIL ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OBČIN ČRNOMELJ, METLIKA IN SEMIČ

6.1 Veljavni odloki

Za analizo opremljanja stavbnih zemljišč in meril za odmero komunalnega prispevka na obravnavanem območju so bili sprejeti trije odloki.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Črnomelj, je bil na občinski seji sveta sprejet dne 31.1.2013. Tekstualni del vsebuje:

- obstoječo in načrtovano komunalno opremo iz načrta razvojnih programov za tekoče in naslednje leto;
- izračun skupnih in obračunskih stroškov komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme;
- preračun obračunskih stroškov komunalne na m² parcele in na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- izračun in odmero komunalnega prispevka;
- merila za odmero komunalnega prispevka. (Uradni list RS št. 14/2013)

Vsebina odlokov o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območja Metlika in Semič je podobna.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Metlika, je bil na občinski seji sveta sprejet dne 24.4.2013. (Uradni list RS št. 38/2013)

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Semič, je bil na občinski seji sveta sprejet dne 8.5.2014. (Uradni list RS št. 36/2013)

6.2 Obračunska območja za izračun komunalnega prispevka

Obračunsko območje, katerega opisujem zajema ceste in pripadajoče objekte, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje ter ravnanje z odpadki. Samo v občini Črnomelj moramo poleg

naštete upoštevati še javne odprte in zelene površine, ki so prav tako predmet odmere komunalnega prispevka.

V občini Črnomelj naletimo na nekoliko drugačno obravnavanje obračunskega območja, saj so ceste in pripadajoči objekti, vodovodno omrežje ter kanalizacijsko omrežje razdeljeni glede na velikost oskrbovanega območja na primarno in sekundarno omrežje. Tako obstoječe lokalne ceste in zbirne mestne ceste spadajo pod primarno, obstoječe mestne ceste in javne poti pa v sekundarno omrežje. Obstoječe transportno in primarno vodovodno omrežje, je del primarnega omrežja, obstoječe sekundarno vodovodno omrežje pa računamo kot sekundarno omrežje. Prav tako kanalizacijsko omrežje delimo na obstoječe primarno in obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje.

6.3 Informativni izračun komunalnega prispevka

V pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007), ki je bil sprejet na podlagi drugega odstavka 82. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), so določena merila za odmero komunalnega prispevka in načina njegove odmere.

Enačbo, ki določa znesek za vsako posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju je seštevek deleža komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na zemljiško parcelo, in deleža, ki odpade na neto tlorisno površino objekta.

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

Pri tem predstavlja A_{parcela} , ki je v prvem delu enačbe, površino parcele, $C_{p_{ij}}$ na m^2 preračunane obračunske stroške parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer sta indeksa (i in j) posamezna vrsta komunalne opreme, oziroma posamezno obračunsko območje in D_p predstavlja delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (ta se giblje v razponu 0,3 do 0,7). V drugem delu $K_{\text{dejavnost}}$ pomeni faktor dejavnost, ki je enak 1,0 (če je z odlokom določeno drugače, je v razponu od 0,7 do 1,3), $C_{t_{ij}}$ so za posamezno vrsto komunalne opreme na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju preračunani obračunski stroški, A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta in D_t delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,3 do 0,7). Pri tem moramo upoštevati, da je vsota D_t in D_p enaka 1.

Pri izračunu sem moral upoštevati tudi indeksiranje obračunskih stroškov za leto 2015, na podlagi indeksa za obračun razlike v ceni gradbenih storitev (gradbena dela → ostale nizke

gradnje), ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije. Vsak obračunski strošek, ki je zapisan v odlokih Občine Črnomelj in Občine Metlika leta 2013 in Občine Semič leta 2014, sem pomnožil z indeksom 1,0227 za Občino Črnomelj in Občino Metlika ter z indeksom 1,0136 za Občino Semič. Rezultati indeksiranja obračunskih stroškov so podrobno predstavljeni v preglednici 16.

Preglednica 16: Prikaz indeksiranih obračunskih stroškov na enoto za leto 2015 za obstoječe vrste komunalne infrastrukture na območju občin Črnomelj, Metlika in Semič

Vrsta komunalne infrastrukture	Črnomelj			Metlika			Semič		
	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	Parcele Cp(i)	NTP Ct(i)	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	Parcele Cp(i)	NTP Ct(i)	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	Parcele Cp(i)	NTP Ct(i)
CESTE IN PRIPADAJOČI OBJEKTI	CE (primar)	1,98	5,17	1,01	10,39	1,68	11,40		
	Ce (sekundar)	2,67	7,12						
VODOVODNO OMREŽJE	VO (primar)	0,89	2,29	0,40	4,10	0,78	5,34		
	VO (sekundar)	0,57	1,51						
KANALIZACIJSKO OMREŽJE	KA (primar)	1,32	2,72	0,82	6,00	0,56	3,44		
	KA (sekundar)	1,25	2,60						
OBJEKTI ZA RAVNANJE Z ODPADKI		0,05	0,14	0,03	0,36	0,09	0,59		
JAVNE ODPRTE IN ZELENE POVRŠINE		0,27	0,48	/	/	/	/		

Za analizo programa opremljanja stavbnih zemljišč, sem izbral tri različne scenarije (variante) izračuna komunalnega prispevka. Določil sem zneske komunalnega prispevka za vsako posamezno vrsto komunalne opreme, ki pripada posameznemu območju in jih primerjal med seboj. Vsako območje zajema eno od občin, ki jih obravnavam v sklopu diplomskega dela.

- Scenarij 1: enostanovanjska stavba NTP 200m² na pripadajoči parceli površine 700m²
- Scenarij 2 : gospodarsko poslopje (stavba za rejo živali) NTP 260m² na pripadajoči parceli površine 460m²
- Scenarij 3 : prizidek k obstoječi enostanovanjski stavbi v velikosti 110m² NTP

V vsaki občini sem izračunal komunalni prispevek za vse tri scenarije, pri čemer se občine med sabo razlikujejo po opremljenosti s komunalno infrastrukturo. Občina Metlika in Občina Semič sta opremljeni s cestami in pripadajočimi objekti, vodovodnim omrežjem, kanalizacijskem omrežjem ter infrastrukturo za ravnanje z odpadki. Pri Občini Črnomelj sem pri izračunu komunalnega prispevka moral upoštevati še javne odprte in zelene površine.

Preglednica 17: Izračun komunalnega prispevka za enostanovanjsko stavbo v občinah Črnomelj, Metlika in Semič

OBMOČJE	Črnomelj	Metlika	Semič
KP - Lokalne ceste (EUR)	2.698	1.666	1.471
KP - Vodovodno omrežje (EUR)	839	658	687
KP - Kanalizacijsko omrežje (EUR)	1.285	1.011	455
KP - Odpadki (EUR)	31	58	76
KP - Javne površine (EUR)	196	0	0
KP - SKUPAJ (EUR)	5.049	3.393	2.689

V preglednici 17 vidimo, da je strošek komunalnega prispevka najvišji v občini Črnomelj 5.049€ (tudi če odštejemo komunalni prispevek za javne odprte in zelene površine, ki znaša 196€). Opazimo, da je komunalni prispevek za samo ravnanje z odpadki nižji za 31 € kot v ostalih dveh občinah. V občini Metlika je predvsem zaradi visokega stroška izgradnje kanalizacijskega omrežja komunalni prispevek višji, kot v Občini Semič, komunalni prispevek za vodovodno omrežje in infrastrukturo za ravnanje z odpadki pa sta najnižja (658€ oz. 58€). Pri računanju komunalnega prispevka, sem delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine objekta (Dt) za vsako občino upošteval 0,3 oz. 0,7. Faktor dejavnosti je v Črnomlju in Metliki enak 1, v Semiču pa 0,7.

Preglednica 18: Izračun komunalnega prispevka za gospodarsko poslopje v občinah Črnomelj, Metlika in Semič

OBMOČJE	Črnomelj	Metlika	Semič
KP - Lokalne ceste (EUR)	2.198	2.020	2.308
KP - Vodovodno omrežje (EUR)	682	798	1.079
KP - Kanalizacijsko omrežje (EUR)	1.028	1.199	704
KP - Odpadki (EUR)	25	71	120
KP - Javne površine (EUR)	164	0	0
KP - SKUPAJ (EUR)	4.097	4.088	4.211

V preglednici 18 vidimo, da je strošek komunalnega prispevka za gospodarsko poslopje najvišji v občini Semič, saj znaša 4.211€, v občini Črnomelj 4.097€, in v občini Metlika 4.088 €. Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je upoštevan v vrednosti 0,3, delež neto tlorisne površine objekta pa znaša 0,7. Faktor dejavnosti je drugačen kot v primeru enostanovanjske stavbe, v občini Črnomelj je enak 0,7, v občinah Metlika in Semič pa 1. V občini Črnomelj je obstaja možnost delne oprostitve komunalnega prispevka. V to spada tudi primer gospodarskega poslopja (stavbe za rejo živali). V primeru odobritve olajšave, za katero zaprosi investitor, znaša ta največ 60 % končne vrednosti zaračunanega komunalnega prispevka.

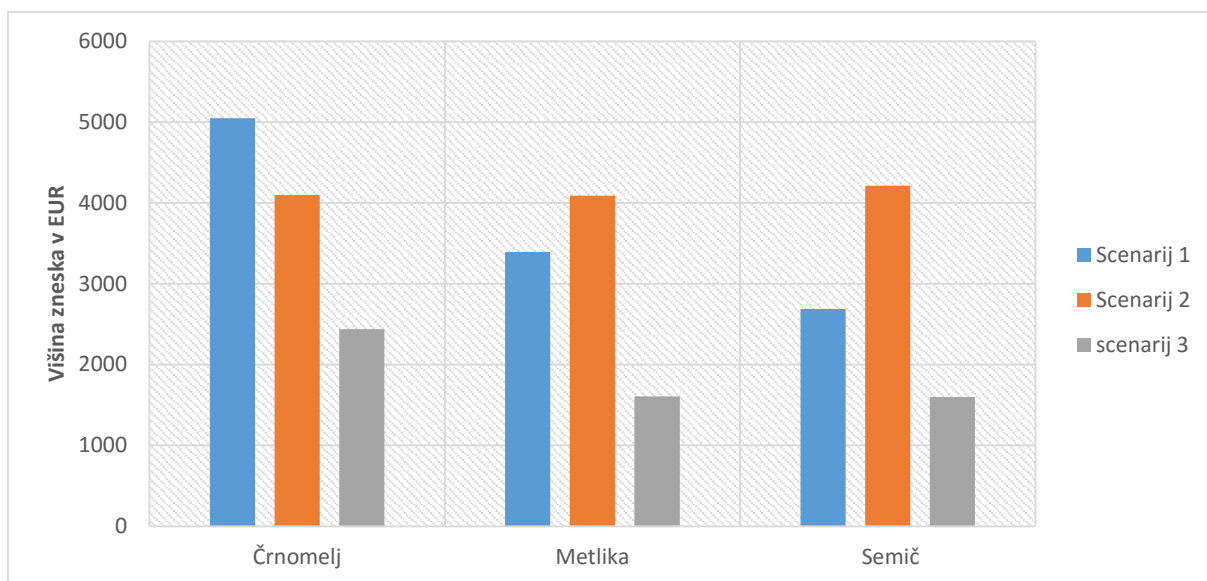
V primeru scenarija, kjer sem obravnaval izračun komunalnega prispevka za prizidek k enostanovanjskemu objektu, sem v enačbi upošteval samo delež komunalnega prispevka, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, saj je delež, ki odpade na parcelo, že všteti v vrednosti komunalnega prispevka za obstoječ enostanovanjski objekt.

Preglednica 19: Izračun komunalnega prispevka za prizidek k enostanovanjskemu objektu v občinah Črnomelj, Metlika in Semič

OBMOČJE	Črnomelj	Metlika	Semič
KP - Lokalne ceste (EUR)	1.390	800	878
KP - Vodovodno omrežje (EUR)	387	316	411
KP - Kanalizacijsko omrežje (EUR)	572	462	265
KP - Odpadki (EUR)	11	28	46
KP - Javne površine (EUR)	77	0	0
KP - SKUPAJ (EUR)	2.437	1.606	1.600

Iz preglednice je razvidno, da je enako kot pri enostanovanjski stavbi, tudi pri prizidku k enostanovanjskemu objektu komunalni prispevek najvišji v občini Črnomelj (2.437€). Največja vrednost zneska komunalnega prispevka odpade na komunalni prispevek za opremljenost s cestami in pripadajočimi objekti (1.390€). Komunalni prispevek za občini Metlika in Semič se bistveno ne razlikujeta. Največ razlike je vidno v komunalnem prispevku za kanalizacijsko omrežje.

Grafikon 12: Prikaz zneskov KP v občinah Črnomelj, Metlika in Semič za vse 3 vrste stavb



7 ZAKLJUČEK

Obravnavano območje občin Črnomelj, Metlika in Semič je veliko 596 km² in šteje 26.790 prebivalcev. Največja je občina Črnomelj s 109 km² površine in 8.400 prebivalci. Povprečna gostota poseljenosti znaša 49 preb./km². Skupni prirast prebivalcev je 0,53 na 1000 prebivalcev. Stopnja registrirane brezposelnosti je 18,27 %, povprečna mesečna neto plača je 838 € (najvišja v občini Črnomelj 881 €). Vse tri občine imajo približno enako število prebivalcev na gospodinjstvo (3 oz. 3,1), kar je nekoliko več, kot je slovensko povprečje (2,8).

Veljavni prostorski akti občin Črnomelj, Metlika in Semič poudarjajo strateški razvoj občin, ki se bo oslanjal na naravne vire, povečevanje dostopnosti in razvoj infrastrukture, preprečeval razpršene gradnje ter usmeritev novogradenj na območja naselij.

Še posebej problematična je namreč cestna povezava z ostalo Slovenijo. To bi se lahko rešilo z izgradnjo 3. razvojne osi, ki bi omogočila povezavo tega območja z Novim mestom, Ljubljano, Celjem, Slovenj Gradcem in Republiko Hrvaško. Potrebno bi bilo tudi na novo zgraditi cestne povezave. Prav tako bi bilo potrebno zgraditi nove cestne povezave znotraj občin Črnomelj, Metlika in Semič, obnoviti dotrajane v njihovih središčih in naseljih ter tiste med občinami. Predvideva se izgradnja vodovoda za celotno obravnavano območje iz enega magistralnega vodovoda Bele krajine, saj je to območje precej bogato z vodnimi viri.

V analizi trga nepremičnin, ki zajema NSZ, stanovanjske hiše in stanovanja v obdobju od 1.1.2007 do 31.12.2014, sem ugotovil, da je v vseh treh primerih največje število prodaj na trgu z nepremičninami v občini Črnomelj, ki je tudi največja občina, najmanj pa v občini Semič, ki po površini sicer ni najmanjša, je pa v veliki meri prekrita z gozdnimi površinami (69,1%). Prav v občini Semič je povprečna vrednost cen na enoto NSZ najnižja (11,25 €/m²), najvišja pa v občini Črnomelj (15,79 €/m²). V primeru stanovanjskih hiš dosega povprečne cene na enoto v občini Metlika najvišje vrednosti, in sicer 461,38 €/m², občutno manj pa v občini Semič, kjer je povprečna cena na enoto stanovanjske hiše 389,38 €/m². Tudi v primeru prodaje stanovanj, se pojavi najvišja vrednost v občini Metlika (740,14 €/m²) in v občini Semič najmanjša (662,33 €/m²). Iz analize je moč razbrati, da število prodaj v trgu z nepremičninami v zadnjih 2-3 letih na obravnavanem območju upada. V primeru števila prodaje s stanovanjskimi hišami je videti, da čeprav število v zadnjih letih upada, je še zmeraj višje kot v začetku obravnavanega obdobja 2007-2014.

Analiza izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe v obdobju 2007-2014 kaže, da je bilo na obravnavanem območju izdanih največ dovoljenj leta 2008 (109). Vidimo, da je bilo v letih 2007 in 2008 največ izdanih gradbenih dovoljenj, tako v občini Črnomelj, Metlika in Semič kakor tudi v celotni Sloveniji (leta 2007 izdanih 5859 gradbenih dovoljenj). Izmed obravnavanih občin je

bilo največ gradbenih dovoljenj izdanih v občini Črnomelj (leta 2008 izdanih 58 gradbenih dovoljenj), najmanj pa v občini Semič leta 2015, ko jih je bilo izdanih samo 5. Zaključimo lahko, da se z leti število izdanih gradbenih dovoljenj zmanjšuje.

Kot je razvidno iz analize programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka, je v 1. in 3. scenariju (enostanovanjska stavba in prizidek k obstoječi enostanovanjski stavbi), najvišji znesek komunalnega prispevka v občini Črnomelj (5.049 € in 2.437 €) in najnižji v občini Semič (2.689 € oz. 1.600 €). V primeru 2. scenarija (gospodarsko poslopje) je najvišji znesek komunalnega prispevka v občini Semič (4.322 €).

Strošek izgradnje enostanovanjske stavbe na območju občine Črnomelj je v primerjavi z drugimi obravnavanimi občinami najvišji, saj je poleg najvišje vrednosti NSZ, tudi višina zneska komunalnega prispevka najvišja. Torej stroškovno gledano je enostanovanjsko stavbo cenovno najugodnejše graditi v občini Semič.

Obravnavane občine bi morale analizirati, ali so razlike v komunalnem prispevku objektivne ali zgolj subjektivne narave. To pomeni, ali so razlike v stroških gradnje komunalne opreme med občinami lahko dejansko tolikšne. V primeru, da gre za subjektivni način določana, bi se lahko občine uskladile v zneskih komunalnega prispevka, saj je gospodarska situacija obravnavanega območja enaka.

V primeru gradnje cest 3. razvojne osi bi morale obravnavane občine nastopati pri pridobivanju zemljišč za gradnjo cest enotno in oblikovati ustrezno metodologijo za njihovo vrednotenje. Le na ta način bodo pridobile zadostno površino zemljišč pravočasno in po ustreznih ceni.

VIRI

Evidenca trga nepremičnin. 2015.

<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 3. 11. 2014.)

Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev. 2015.

<https://www.gzs.si/> (Pridobljeno 14. 12. 2015.)

Občina Črnomelj. 2015. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta. Osebna komunikacija (4. 3. 2015.)

Občina Črnomelj. 2015. Podatki o občini.

<http://www.crnomej.si/> (Pridobljeno 25. 10. 2015.)

Občina Metlika. 2015. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta. Osebna komunikacija (1. 3. 2015.)

Občina Metlika. 2015. Podatki o občini.

<http://www.metlika.si/> (Pridobljeno 25. 10. 2015.)

Občina Semič. 2015. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta. Osebna komunikacija (8. 3. 2015.)

Občina Semič. 2015. Podatki o občini.

<http://www.semic.si/> (Pridobljeno 25. 10. 2015.)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj. 2015. Uradni list RS št. 82/2011.

<https://www.uradni-list.si/1/content?id=105464> (Pridobljeno 20. 10. 2015.)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Metlika. 2015. Uradni list RS št. 31/2013.

<https://www.uradni-list.si/1/content?id=112760> (Pridobljeno 20. 10. 2015.)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Semič. 2015. Uradni list RS št. 60/2013.
<https://www.uradni-list.si/1/content?id=114069> (Pridobljeno 20. 10. 2015.)

Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Črnomelj. 2015. Uradni list RS št. 14/2013.
<https://www.uradni-list.si/1/content?id=111902> (Pridobljeno 14. 12. 2015.)

Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Metlika. 2015. Uradni list RS št. 38/2013.
<https://www.uradni-list.si/1/content?id=113118> (Pridobljeno 14. 12. 2015.)

Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Semič. 2015. Uradni list RS št. 36/2013.
<https://www.uradni-list.si/1/content?id=96312> (Pridobljeno 14. 12. 2015.)

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. 2015. Uradni list RS št. 95/2007.
<https://www.uradni-list.si/1/content?id=82726> (Pridobljeno 14. 12. 2015.)

Režek, J. 2002. Zemljiška politika kot manjkajoči del prostorske politike države. Geodetski vestnik. 46, 3: 261.

Statistični urad republike Slovenije. 2015.
<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 30. 10. 2015.)