

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:

Brečko Čebela, V., 2016. Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Litija. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 38 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5810/>

Datum arhiviranja: 11-10-2016

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:

Brečko Čebela, V., 2016. Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Litija. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 38 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5810/>

Archiving Date: 11-10-2016

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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM PRVE STOPNJE  
GRADBENIŠTVO

Kandidatka:

**VALENTINA BREČKO ČEBELA**

**STROKOVNE PODLAGE ZA IZVAJANJE ZEMLJIŠKE  
POLITIKE V OBČINI LITIJA**

Diplomska naloga št.: 241/B-GR

**EXPERT BASES FOR IMPLEMENTATION OF LAND  
POLICY IN THE MUNICIPALITY OF LITIJA**

Graduation thesis No.: 241/B-GR

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 05. 05. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## **IZJAVA**

Podpisana Valentina Brečko Čebela izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »*Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Litija*«.

Izjavljam, da je elektronska različica enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 2016

Valentina Brečko Čebela

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

<b>UDK:</b>	<b>352:711.1(497.4Litija)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Valentina Brečko Čebela</b>
<b>Mentorica:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. mag. Matija Polajnar</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Litija</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>diplomska naloga – univerzitetni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>38 str., 21 pregl., 12 sl., 8 graf., 1 en., 4 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>zemljiška politika, občinski prostorski načrt, analiza trga nepremičnin, gradbeno dovoljenje, komunalni prispevek, nezazidano stavbno zemljišče</b>

### **Izvleček**

V diplomski nalogi je obravnavana zemljiška politika občine Litija. Predstavljene so analize, za katere menimo, da bi morale predstavljati del strokovnih podlag za izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni. Najprej je prikazano obravnavano območje in obstoječe stanje prostorskih ureditev, ki jih predvideva trenutno veljavni prostorski akt. Izvedena je analiza števila in vrste izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju od leta 2007 do 2014. Za isto obdobje je analiziran tudi trg stanovanjskih stavb, stanovanj in nezazidanih stavbnih zemljišč. Na podlagi rezultatov teh analiz ter na podlagi trenda izdanih gradbenih dovoljenj je izdelana ocena o razpoložljivosti fonda nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo v prihodnosti. Na koncu je prikazana tudi opremljenost posameznih naselij v občini Litija s komunalno infrastrukturo ter informativni izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalno opreme in za posamezna obračunska območja v občini. Ugotovljeno je, da je nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so delno ali v celoti komunalno opremljena in na katera bi bilo smotrno v prihodnosti usmerjati poselitve, na voljo še za prihodnjih 20 let.

**»Ta stran je namenoma prazna.«**



## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	<b>352:711.1(497.4Litija)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Valentina Brečko Čebela</b>
<b>Supervisor:</b>	<b>Assoc. prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.</b>
<b>Co-advisor:</b>	<b>Assist. Matija Polajnar, M. Sc.</b>
<b>Title:</b>	<b>Expert bases for implementation of land policy in the municipality of Litija</b>
<b>Document type:</b>	<b>graduation thesis – university studies</b>
<b>Scope and tools:</b>	<b>38 p., 21 tab., 12 fig., 8 graph., 1 eq., 4 ann.</b>
<b>Key words:</b>	<b>land policy, municipal spatial plan, real estate market analysis, building permit, building land development fee, vacant building land</b>

### **Abstract**

This graduation thesis provides an analysis of the land policy of the municipality of Litija. It introduces analyses which we believe should represent an expert base for land policy implementation and which as such would have a significant impact on finding better solutions in the field of spatial planning. The current spatial arrangement and the current applicable spatial plan of the municipality of Litija are presented. Furthermore an analysis of the number and the type of the issued building permits for the period 2007 - 2014 follows. For the same period of time real estate market was researched - residential houses, apartments and vacant building land. Based on the analyses results and taking into account the trend of issued building permits, an assessment of the availability of vacant building land in the future has been made. In the end the existing public utility infrastructure in the municipality of Litija is presented as well as the calculation of building land development fee within various settlements. It has been determined that the quantity of vacant building land, either fully or semi-serviced, for housing construction, is available for the next 20 years.

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastanku diplomskega dela, čas, ki sta mi ga namenila in veliko mero razumevanja se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvala gre tudi zaposlenim na Občini Litija, Upravni enoti Litija in KSP Litija d. o. o., ki so si za odgovore na moja vprašanja vzeli čas in izkazali veliko pripravljenost za pomoč.

Iskrena hvala mojim domačim, ki so mi študij omogočili, me med njim podpirali in vzpodbujali.

Posebna zahvala pa gre mojemu možu, Juretu, ker me vedno sprejema takšno kot sem in brezpogojno verjame vame.

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## KAZALO VSEBINE

	STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA	I
	IZJAVA	III
	BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM	V
	BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	VII
	ZAHVALA	IX
<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA TER OBRAVNAVANO OBMOČJE</b>	<b>2</b>
2.1	Namen in cilji diplomske naloge	2
2.2	Viri podatkov in čas obravnave	2
2.3	Metoda dela	3
2.4	Obravnavano območje	4
2.4.1	Statistični podatki o občini	5
<b>3</b>	<b>PROSTORSKO NAČRTOVANJE V OBČINI LITIJA</b>	<b>7</b>
3.1	Cilji in usmeritve prostorskega razvoja	7
3.2	Struktura zemljišč na območju občine Litija	8
3.2.1	Dejanska raba zemljišč	8
3.2.2	Namenska raba zemljišč	9
3.3	Ocena fonda nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo	10
3.4	Usmerjanje poselitve	13
<b>4</b>	<b>ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN</b>	<b>15</b>
4.1	Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč	15
4.2	Analiza prodanih stanovanjskih stavb	18
4.3	Analiza prodanih stanovanj	20
<b>5</b>	<b>ANALIZA IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJ</b>	<b>22</b>
5.1	Ocena bodočih potreb po stavbnih zemljiščih za stanovanjsko gradnjo v občini Litija	23
<b>6</b>	<b>ANALIZA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERIL ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OBČINE LITIJA</b>	<b>25</b>
6.1	Opis stanja obstoječe komunalne opreme	25
6.1.1	Prometno omrežje	25
6.1.2	Kanalizacija	27
6.1.3	Vodovod	28
6.1.4	Ravnanje z odpadki	29
6.2	Izračun komunalnega prispevka	29
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>34</b>
	<b>VIRI</b>	<b>36</b>

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1:	Primerjava statističnih podatkov občine Litija in Slovenije	5
Preglednica 2:	Osnovna dejanska raba površin zemljišč v občini Litija	8
Preglednica 3:	Osnovna namenska raba površin zemljišč v občini Litija	9
Preglednica 4:	Površine NSZ v občini Litija	11
Preglednica 5:	Število prodanih NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah po velikosti od najmanjšega do največjega	16
Preglednica 6:	Osnovne statistike o površini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine prodanih NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014	17
Preglednica 7:	Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Litija na dan 20.12.2015	17
Preglednica 8:	Osnovne statistike o površini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine prodanih stanovanjskih stavb na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014	19
Preglednica 9:	Osnovne statistike o površini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine prodanih stanovanj na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014	21
Preglednica 10:	Število izdanih gradbenih dovoljenj na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014	22
Preglednica 11:	Število izdanih gradbenih dovoljenj za nezahtevne objekte na območju občine Litija v obdobju 2010 - 2014	23
Preglednica 12:	Podatki in izračun obdobja, za katerega ima občina Litija na voljo prosta NSZ za stanovanjsko gradnjo	24
Preglednica 13:	Prikaz dolžine prometnega omrežja na območju občine Litija po kategorijah	26
Preglednica 14:	Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja na območju občine Litija po sistemih	27
Preglednica 15:	Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja na območju občine Litija po vrsti omrežja	27
Preglednica 16:	Prikaz dolžine vodovodnega omrežja na območju občine Litija po sistemih	28
Preglednica 17:	Prikaz dolžine vodovodnega omrežja na območju občine Litija po vrsti omrežja	28
Preglednica 18:	Prikaz števila objektov službe ravnanja z odpadki na območju občine Litija	29
Preglednica 19:	Vrednosti $C_p(ij)$ in $C_t(ij)$ , izražena v $[€/m^2]$ , za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju občine Litija za leto 2014	31
Preglednica 20:	Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme po obračunskih območjih občine Litija za leto 2014 za enostanovanjsko stavbo NTP 200 m <sup>2</sup> na stavbnem zemljišču površine 950 m <sup>2</sup>	32
Preglednica 21:	Primeri višine komunalnega prispevka za naselja občine Litija za leto 2014	33

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Prikaz naravnega in skupnega selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini Litija za obdobje 2008 – 2013	6
Grafikon 2:	Prikaz osnovne namenske rabe površin zemljišč v občini Litija po deležih (%)	9
Grafikon 3:	Prikaz skupne bilance površin stavbnih zemljišč v občini Litija po deležih (%)	10
Grafikon 4:	Prikaz števila prodanih NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po letih	16
Grafikon 5:	Prikaz števila prodanih stanovanjskih stavb na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po letih	18
Grafikon 6:	Prikaz števila prodanih stanovanj na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po letih	20
Grafikon 7:	Prikaz prodajnih cen stanovanj na enoto površine na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014	21
Grafikon 8:	Primerjava števila prodanih NSZ in števila izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb v obdobju 2007 - 2014	23

**KAZALO SLIK**

Slika 1:	Prikaz obravnavanega območja	4
Slika 2:	Skupna površina NSZ v Sloveniji po občinah v ha	11
Slika 3:	Primer območja NSZ za gradnjo stanovanjskih stavb v občini Litija	12
Slika 4:	Primer območja NSZ za gradnjo počitniških hiš v občini Litija	12
Slika 5:	Primer območja NSZ za gradnjo stanovanj na območju podeželskega naselja v občini Litija	13
Slika 6:	Prikaz zasnove poselitve v občini Litija	14
Slika 7:	Prikaz števila transakcij z NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah	15
Slika 8:	Prikaz števila transakcij s stanovanjskimi stavbami na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah	18
Slika 9:	Prikaz števila transakcij s stanovanji na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah	20
Slika 10:	Prikaz prometnega omrežja na območju občine Litija	27
Slika 11:	Prikaz vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter objektov ravnanja z odpadki na območju občine Litija	29
Slika 12:	Prikaz območij za obračun komunalnega prispevka na območju občine Litija	30



## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

ETN	Evidenca trga nepremičnin
GD	Gradbeno dovoljenje
GP	Gradbena parcela
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
NSZ	Nezazidano stavbno zemljišče
NTP	Neto tlorisna površina
OPN	Občinski prostorski načrt
PIP	Prostorski izvedbeni pogoji
PPIP	Prostorski podrobni izvedbeni pogoji
RS	Republika Slovenija
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UE	Upravna enota
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju

**»Ta stran je namenoma prazna.«**

## 1 UVOD

Cilj zemljiške politike bi moral biti pravočasno in po ustrezni ceni pridobiti čim več stavbnih, komunalno opremljenih zemljišč primernih za gradnjo. V ta namen je potrebno najprej analizirati obstoječe stanje na obravnavanem območju. Izhodiščno analizo predstavlja analiza občinskega prostorskega načrta.

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju je občinski prostorski načrt splošen pravni predpis, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor.

Stavbna zemljišča, določena v občinskem prostorskem načrtu, pa predstavljajo samo potreben, ne pa tudi zadosten pogoj za gradnjo. Poleg tega morajo biti zemljišča tudi v lasti bodočega investitorja. Ta lahko pridobi zemljišče za gradnjo z nakupom, če so cene na trgu primerne. Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je tudi zagotovljena minimalna komunalna oprema.

Strokovne podlage, ki bi lahko pomembno vplivale na bolj racionalno urejanje prostora, bi morale za izvedbo zemljiške politike vsebovati vsaj ta, zgoraj navedena izhodišča.

V diplomskem delu *Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Litija*, bomo na primeru občine Litija, z različnimi analizami poskušali oblikovati takšne strokovne podlage.

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

### **2.1 Namen in cilji diplomske naloge**

Če želimo opredeliti zemljiško politiko, njena načela, cilje in inštrumente, je potrebno izvesti analizo stanja in trendov na področju urejanja prostora, prometa z zemljišči, upravljanja in gospodarjenja z zemljišči (Virtanen, 1999).

Namen diplomske naloge je analizirati obstoječe stanje in vodila prostorskega plana na nivoju samoupravne lokalne skupnosti ter izvesti analize, katerih izsledke bi bilo smotrno uporabiti kot strokovna izhodišča/podlage za nadaljnje oblikovanje ciljev in ukrepov zemljiške politike in njenih ciljev. Predstavili bomo trenutno veljaven občinski prostorski načrt občine Litija (v nadaljevanju: OPN), analizirali trg nepremičnin, izdana gradbena dovoljenja ter stanje na področju opremljenosti s komunalno infrastrukturo.

Cilji naloge so:

- ⇒ analizirati trg nezazidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: NSZ), stanovanjskih stavb in stanovanj v obdobju 2007 - 2014;
- ⇒ oceniti fond NSZ primernih za stanovanjsko gradnjo;
- ⇒ analizirati komunalno opremljenost in izračunati komunalni prispevek za posamezno komunalno opremo in posamezna obračunska območja;
- ⇒ analizirati obseg in namen izdaje gradbenih dovoljenj, kot podlago za oceno potreb po zemljiščih;
- ⇒ oceniti za koliko let ima občina še na razpolago fond NSZ za stanovanjsko gradnjo.

### **2.2 Viri podatkov in čas obravnave**

Viri in literatura uporabljeni v diplomskem delu so bili dostopni v elektronski in tiskani obliki. Večinoma so bili dostopni na spletu, nekaj pa smo jih pridobili z osebno komunikacijo z zaposlenimi na Občini Litija, Upravni enoti (v nadaljevanju: UE) Litija ter v Komunalno stanovanjskem podjetju Litija (v nadaljevanju: KSP Litija).

Obravnavano območje, statistični podatki in značilnosti občine:

- ⇒ podatke o legi in geografskih značilnostih občine smo pridobili iz OPN in na uradni spletni strani občine Litija;
- ⇒ statistične podatke za primerjavo med občino Litijo in Slovenijo smo pridobili iz Statističnega letopisa Republike Slovenije 2013;
- ⇒ podatke o naravnem prirastu in selitveni strukturi smo pridobili na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS).

Dejanska in namenska raba zemljišč:

- ⇒ podatke o dejanski rabi smo pridobili z analizo strateškega dela OPN;
- ⇒ podatke o namenski rabi smo pridobili na Občini Litija, kjer so nam priskrbeli Karto 2 - »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev« iz grafičnega dela izvedbenega dela OPN.

Analiza trga nepremičnin:

- ⇒ podatke o transakcijah z NSZ, stanovanjskimi stavbami in stanovanji na območju občine Litija smo pridobili iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN), ki jo vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS);

⇒ podatke o oglaševanih NSZ smo pridobili na spletnem portalu nepremicnine.net.

Analiza izdanih gradbenih dovoljenj:

⇒ podatke o številu letno izdanih gradbenih dovoljenj smo pridobili na UE Litija iz Registra izdanih gradbenih dovoljenj.

Komunalna opremljenost in komunalni prispevek:

⇒ podatke o opremljenosti naselij v občini Litija s komunalno infrastrukturo smo pridobili iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Litija;

⇒ podatke za izračun komunalnega prispevka smo pridobili iz Odloka za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Litija (Uradni list RS, št. 5-156/11) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95-4748/07).

### 2.3 Metoda dela

Za analizo obstoječega stanja na področju urejanja prostora v občini Litija smo podrobno preučili trenutno veljaven prostorski akt. Povzeli smo izhodišča in cilje prostorskega razvoja, usmeritve za nadaljnji razvoj, iz grafičnega dela dokumenta pa smo pridobili še podatke o namenski rabi zemljišč v občini.

Ker smo želeli oceniti fond NSZ primernih za stanovanjsko gradnjo smo z uporabo programa ESRI ArcGIS, ortofoto posnetkov ter karte »Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture« izločili že pozidana stavbna zemljišča in zemljišča, za katera smo menili, da so premajhna ali neprimerna za stanovanjsko gradnjo. Rezultati bodo v nadaljevanju diplomskega dela predstavljeni tudi v obliki preglednic, grafikonov in kart.

Iz ETN smo pridobili podatke o izvedenih transakcijah z nepremičninami za obdobje od 1.1.2007 do 10.11.2014. Zanimale so nas transakcije z NSZ, stanovanjskimi stavbami in stanovanji. Pomemben kriterij je bil, da je bila prodaja izvedena na prostem trgu. Pri izvozu transakcij iz ETN smo upoštevali sledeče kriterije:

- ⇒ pri NSZ smo v vzorec vključili zemljišča s površino med 200 m<sup>2</sup> in 5000 m<sup>2</sup> ter prodajno ceno do 500.000,00 €;
- ⇒ analizirana stanovanja so bila omejena med 20 in 200 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine (v nadaljevanju: NTP), s prodajno ceno do največ 500.000,00 €;
- ⇒ pri stanovanjskih stavbah smo omejili NTP stanovanjske stavbe na največ 500 m<sup>2</sup> in zgornjo mejo prodajne cene na 1.000.000,00 €.

Preden smo podatke prečistili, smo vse transakcije prešteli po katastrskih občinah z namenom ugotavljanja obsega prometa z nepremičninami po katastrskih občinah. Za potrebe analize prodajnih cen smo podatke ETN, izvožene v program MS Excel, nato prečistili. Obdržali smo le transakcije, kjer je bila nepremičnina prodana v celoti (z deležem 1/1). V nadaljevanju smo izločili še podvojene transakcije ter transakcije z NSZ, za katere se je izkazalo, da je bila prodajna cena na enoto površine nižja od 5€/m<sup>2</sup>. Pri analizi transakcij s stanovanjskimi stavbami nas je zanimala le prodaja dokončanih stavb in stavb v peti gradbeni fazi.

Ko so bili podatki dokončno prečiščeni, smo vsako skupino transakcij analizirali na podlagi prodane površine NSZ oziroma NTP stavbe ali stanovanja, na podlagi prodajne cene in prodajne cene na enoto površine. Za vse omenjene kategorije podatkov smo izvedli izračun opisne statistike za vsako posamezno leto.

Da bi ugotovili, kolikšen je fond NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo in za koliko let ima občina le-teh še na voljo, smo morali preučiti trend pozidave. Za ta namen smo analizirali podatke iz Registra

izdanih gradbenih dovoljenj za obdobje od leta 2007 do leta 2014 pridobljene na UE Litija. Izdana gradbena dovoljenja smo prešteli po letu izdaje, razčlenili pa smo jih še glede na namen za katerega so bila izdana. Na podlagi ocene povprečne površine zemljišča, za katerega so bila izdana obravnavana gradbena dovoljenja, smo ocenili bodoče potrebe po stavbnih zemljiščih za gradnjo.

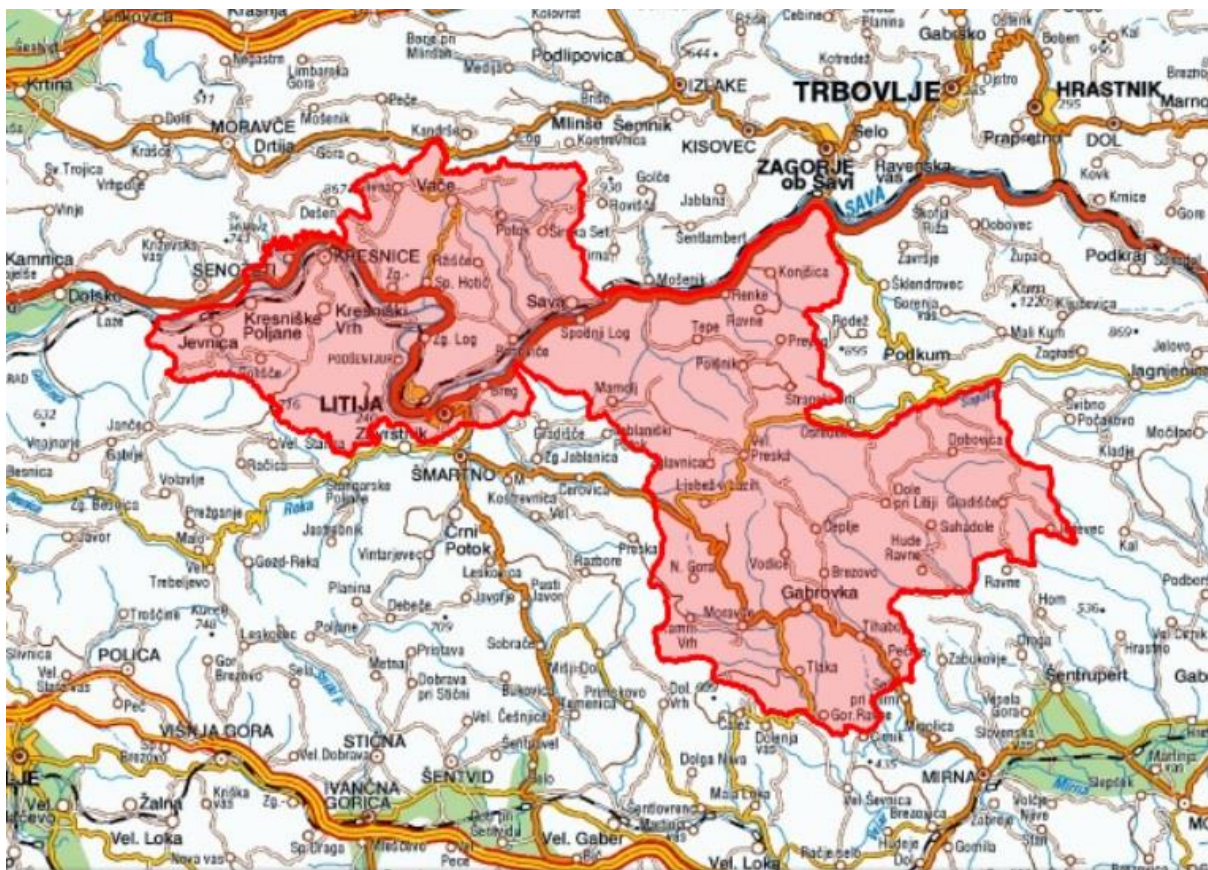
Na koncu smo analizirali opremljenost posameznih naselij s komunalno infrastrukturo in izračunali višino komunalnega prispevka na treh različnih obračunskih območjih, na katere je območje občine Litija razdeljeno. Za prikaz višine komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme smo v izračunu upoštevali, da se komunalni prispevek obračuna za stanovanjsko stavbo NTP 200 m<sup>2</sup>, ki stoji na stavbnem zemljišču s površino 950 m<sup>2</sup>. V vseh izračunih smo upoštevali faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe, ki so v občini Litija med stanovanjskimi stavbami najbolj razširjene.

Ključne rezultate izvedenih analiz smo povzeli v zaključku diplomskega dela.

## 2.4 Obravnavano območje

Občina Litija leži v zahodnem delu Posavskega hribovja in hkrati v središču Slovenije, saj se na njenem ozemlju nahaja tudi geometrično središče Slovenije. Meji na Mestno občino Ljubljana ter občine Dol pri Ljubljani, Moravče, Zagorje ob Savi, Radeče, Sevnica, Trebnje, Šentrupert, Mirno in na občino Šmartno pri Litiji, ki se je od občine Litija, ločila leta 2002 (Občina Litija, 2015).

V občini Litija je 107 naselij, razdeljenih na 12 krajevnih skupnosti ter mestno skupnost Litija, ki je tudi po letu 2002 z odcepom šmarskega dela občine še vedno ostalo občinsko središče in je s 6.987 prebivalci tudi največje naselje v občini.



Slika 1: Prikaz obravnavanega območja (Geopedia, 2016)

Na poselitev in gospodarski razvoj (zlasti osrednjega dela) pomembno vpliva položaj občine ob reki Savi. Vsa večja naselja so nastala v dolini reke Save, kjer potekajo glavne prometnice in železnica. Mesto Litija se je razvilo iz nekoč pomembne brodarke postojanke na trgovski poti med Trstom, Ljubljano in Hrvaško.

Redkeje poseljeni so hriboviti predeli občine. Na jugovzhodnem delu občine, kjer je nekoliko redkejša poselitev prevlada naselje Gabrovka, ki je opremljeno s trgovino, pošto, vrtcem ter osnovno šolo. Na severu občine je prevladujoče naselje Vače, ki je opremljeno s podobnimi oskrbnimi funkcijami kot naselje Gabrovka. V zahodnem delu občine pa je pomembno naselje Kresnice, ki je opremljeno z več družbenimi in oskrbnimi funkcijami ter proizvodnjo, hkrati pa razpolaga s precejšnjimi površinami namenjenimi industriji.

#### 2.4.1 Statistični podatki o občini

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov občine Litija in Slovenije (SURs, 2013)

	Litija	Slovenija
<b>Površina (km<sup>2</sup>)</b>	221	20.273
<b>Število prebivalcev (1.1.2014)</b>	15.064	2.059.114
<b>Gostota prebivalstva (preb./km<sup>2</sup>), (1.1.2014)</b>	66	102
<b>Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)</b>	5,1	0,9
<b>Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)</b>	-2,7	0,2
<b>Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)</b>	2,3	1,1
<b>Povprečna starost prebivalcev (leta)</b>	40,7	42,2
<b>Število študentov (na 1.000 prebivalcev)</b>	41	44
<b>Stopnja delovne aktivnosti (%)</b>	60,2	56,5
<b>Stopnja registrirane brezposelnosti (%)</b>	12,6	13,1
<b>Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)</b>	820	94.873
<b>Število podjetij</b>	1.100	182.089
<b>Prihodek podjetij (1.000 EUR)</b>	195.490,00	90.625.516,00
<b>Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)</b>	1.238,99	1.523,18
<b>Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)</b>	838,63	997,01
<b>Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev</b>	3,2	1,7
<b>Število stanovanj, ocena stanovanjskega sklada</b>	6.064	857.007
<b>Povprečna površina stanovanj, ocena stanovanjskega sklada (m<sup>2</sup>)</b>	83	81
<b>Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)</b>	4.088	659.848
<b>Komunalni odpadki (kg/preb.)</b>	271	320

Ozemlje občine obsega dobrih 221 km<sup>2</sup>, po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 24. mesto. V občini živi nekaj več kot 15.000 prebivalcev. Temu primerno je gostota poselitve znatno nižja od slovenskega povprečja, samo 68 prebivalcev na km<sup>2</sup>.

Demografske analize kažejo izredno visok naravni prirast v letu 2013, kar 5,1 na 1.000 prebivalcev. Je pa večje število tistih, ki so se iz občine odselili, kot tistih, ki so se vanjo priselili, zato je skupni selitveni prikaz negativen (-2,7 na 1.000 prebivalcev). Kljub temu pa na račun pozitivnega naravnega prirasta število prebivalstva v občini vseeno narašča.

Povprečna starost občanov v letu 2013 je bila 40,7 leta in je bila tako nižja od povprečne starosti prebivalstva Slovenije (42,2 leta).

Gospodarstvo v občini je slabo razvito. Po socialnih kazalcih je močno podhranjeno in ne nudi dovolj zaposlitvenih možnosti, da bi samo vzpodbujalo rast prebivalstva.

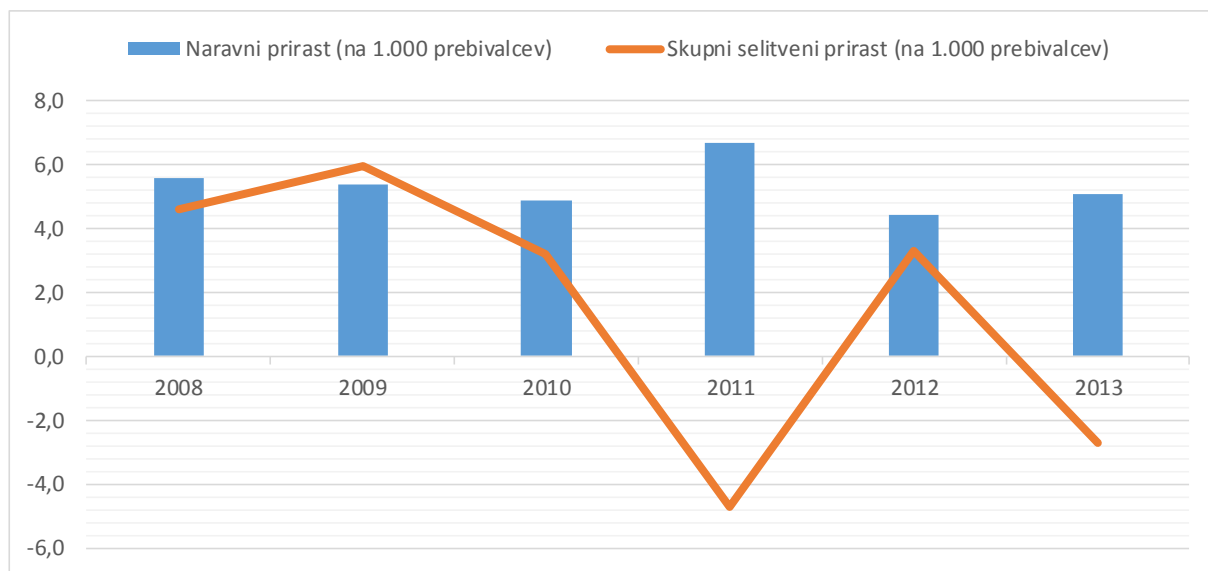
Večina delovno aktivnega prebivalstva občine je zaposlenega izven domače občine. Med osebami v starosti 15 let – 64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo leta 2013 delovno aktivnih približno 60 %, kar je več od slovenskega povprečja (57 %). Registriranih brezposelnih oseb je bilo v povprečju 12,6 %.

Neto in bruto plače so bile nižje kot na državni ravni, kljub temu pa je bilo na območju občine več delovno aktivnih prebivalcev in manj registrirane brezposelnosti kot na nivoju celotne države. Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo v občini Litija je leta 2013 znašala 1.238,99 €, medtem ko je bilo državno povprečje 1.523,18 €.

V občini Litija se na občana izda skoraj enkrat več gradbenih dovoljenj, kot na državljana RS. Po statističnih podatkih je bilo v letu 2013 na območju občine Litija izdanih 48 gradbenih dovoljenj.

Stanovanjski sklad občine Litija je v letu 2013 obsegal 6.064 stanovanj, s povprečno površino 83 m<sup>2</sup>, ki je približno enaka povprečni površini vseh stanovanj v državi.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 271 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, kar je 49 kg manj kot v celotni Sloveniji.



Grafikon 1: Prikaz naravnega in skupnega selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini Litija za obdobje 2008 - 2013



### 3 PROSTORSKO NAČRTOVANJE V OBČINI LITIJA

Ena od pomembnih dejavnosti občine na področju prostorskega načrtovanja je priprava in izvedba prostorskih aktov. Temeljni prostorski akt samoupravne lokalne skupnosti je občinski prostorski načrt.

Ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, z njim občina določi cilje in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena ter določi pogoje umeščanja objektov v prostor.

Trenutno veljaven Občinski prostorski načrt občine Litija je bil sprejet leta 2010 z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Litija (Uradni list RS, št. 58/10) in je nadomestil do takrat veljavni Dolgoročni in družbeni plan občine Litija za obdobje 1986-90-2000 (Uradni list SRS, št. 4/89, 14/87 in Uradni list RS, št. 34/90, 40/92, 20/94, 63/99, 5/04, 51/04 in 126/04) ter Odlok o prostorski ureditvi pogojev za območje Litije in Šmartna (Uradni list SRS, št. 22/88, Uradni list RS, št. 89/02, 7/04, 51/04 in 100/06). Izhaja iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in prostorsko ustreznih sektorskih dokumentov, med drugimi upošteva tudi izhodišča in usmeritve Dolgoročnega razvojnega programa občine Litija 2007 - 2015.

#### 3.1 Cilji in usmeritve prostorskega razvoja

OPN določa, da je v prvi fazi potrebno izdelati urbanistični načrt za območje mesta Litije in za naselje Zgornji Hotič, v nadaljnjih fazah pa še za naselja Gabrovka, Kresnice, Jevnica, Vače, Dole pri Litiji, Polšnik.

Cilj je policentričen razvoj prostorske razporeditve stanovanj in dejavnosti z upoštevanjem dejanskih potreb in razvojne težnje v prostoru, v skladu z opredeljenim omrežjem naselij (Priloga A). Območja širitev in zaokrožitev naselij je potrebno načrtovati z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPN, 2010).

Nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij in na njegove robove. Zlivanje naselij v občini se prepreči z zelenimi cezurami. Zagotavlja se boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih. Znotraj naselij se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezave z odprto krajino. V centralnih naseljih se poselitev ohranja z zagotavljanjem površine in umestitvijo vseh vrst oskrbnih in storitvenih dejavnosti (OPN, 2010).

V občini velik problem predstavlja razpršena gradnja<sup>1</sup>. Po celotnem območju občine se pojavljajo območja pretežno avtohtone razpršene gradnje, ki se je v večini primerov ne da sanirati, kot zaključeno območje zaradi izrazitega reliefa. V manjšem obsegu oziroma izjemoma se razpršena poselitev pojavlja tudi v dolinskem delu poselitve v okolici strnjene poselitve. Širitve razpršene gradnje za stanovanjske potrebe z novim OPN niso dovoljene. Dovoljene so le gradnje v obsegu parcela širitve obstoječih dejavnosti oziroma saniranja objektov<sup>2</sup>. Dolgoročen cilj predstavlja sanacija razpršene gradnje (OPN, 2010).

---

<sup>1</sup> Razpršeno gradnjo predstavljajo posamični objekti kmetijske ali druge rabe in obstoječi stanovanjski objekti ter opuščeni objekti.

<sup>2</sup> Objekti razpršene gradnje so legalno zgrajeni objekti na zemljiščih, ki v prostorskih aktih niso opredeljena kot stavbna zemljišča.

Eden pomembnejših ciljev prostorskega razvoja v občini Litija je tudi bolje izkoristiti njeno izjemno prometno lego, z obnovo in izgradnjo ustrezne prometne infrastrukture. Na državnem cestnem omrežju je potrebno prioriteto zagotoviti izgradnjo obvozne ceste za mesto Litija, načrtovane pa so tudi obvoznice za naselja Zgornji in Spodnji Hotič ter Gabrovko. Na lokalnem cestnem omrežju je potrebno prioriteto zagotoviti modernizacijo neustreznih voziščnih konstrukcij (asfaltiranje cest). Na območju naselij je potrebno izvesti pogoje za varen peš promet (OPN, 2010).

Drugi cilji prostorskega razvoja, ki jih navaja strateški del OPN so še:

- ⇒ postopna izgradnja manjkajoče komunalne infrastrukture znotraj poselitvenih območij, prioriteta oskrba s pitno vodo;
- ⇒ določanje zadostne površine za izgradnjo kapacitet za postopno zmanjševanje primanjkljaja delovnih mest;
- ⇒ varstvo kakovosti voda ter njihovega krajinskega in doživljajskega pomena in njihovo trajno izkoriščanje za oskrbne, gospodarske in turistično rekreacijske namene;
- ⇒ razvoj turistične dejavnosti v kmečki in športno-rekreacijski turizem;
- ⇒ dopolnjevanje in ustrezno razmestitev rekreacijskih, parkovnih, zelenih in odprtih javnih površin za potrebe vsega prebivalstva občine;
- ⇒ usmerjanje kmetijske dejavnosti na strnjene komplekse kmetijskih zemljišč;
- ⇒ preprečevanje zaraščanje in izboljšanje obdelanosti ter trajnostne rabe podeželskega prostora
- ⇒ usmerjanje dejavnosti v skladu z usmeritvami in pogoji iz okoljskega poročila in izven potencialno poplavnih, erozijskih in plazovitih območij;
- ⇒ zagotavljanje protierozijskih ukrepov na erozijsko ogroženih območjih pred posegom v prostor
- ⇒ sanacija območij izkoriščanja mineralnih surovin.

## 3.2 Struktura zemljišč na območju občine Litija

### 3.2.1 Dejanska raba zemljišč

V občini Litija največji delež površin obsega gozd, saj zavzema približno 67 % vseh površin, njegov delež pa se še povečuje. Na račun velikega deleža poraščenosti z gozdom je posledično zmanjšana pestrost pokrajine. Podobno kot delež gozda se povečuje tudi delež travnikov.

Zaradi razgibanosti reliefa in geološke podlage je kmetijstvo skromno razvito. Kmetijska zemljišča zavzemajo približno četrtno vseh površin. Od teh 27 % predstavljajo najboljša kmetijska zemljišča.

Preglednica 2: Osnovna dejanska raba površin zemljišč v občini Litija (OPN, 2010)

Osnovna raba	Skupna površina [ha]	Delež celotne površine [%]
Območja stavbnih zemljišč	1.062,3	4,80
Območja kmetijskih zemljišč	5.533,1	25,00
Območja gozdnih zemljišč	14.828,6	67,00
Območja drugih zemljišč	708,2	3,20
<b>Skupaj</b>	<b>22.132,2</b>	<b>100,00</b>

Preglednica 2 prikazuje dejansko rabo površin zemljišč v občini Litija, glede na osnovno rabo razdeljeno na območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih in drugih zemljišč v katere smo vključili tudi vodne površine.

### 3.2.2 Namenska raba zemljišč

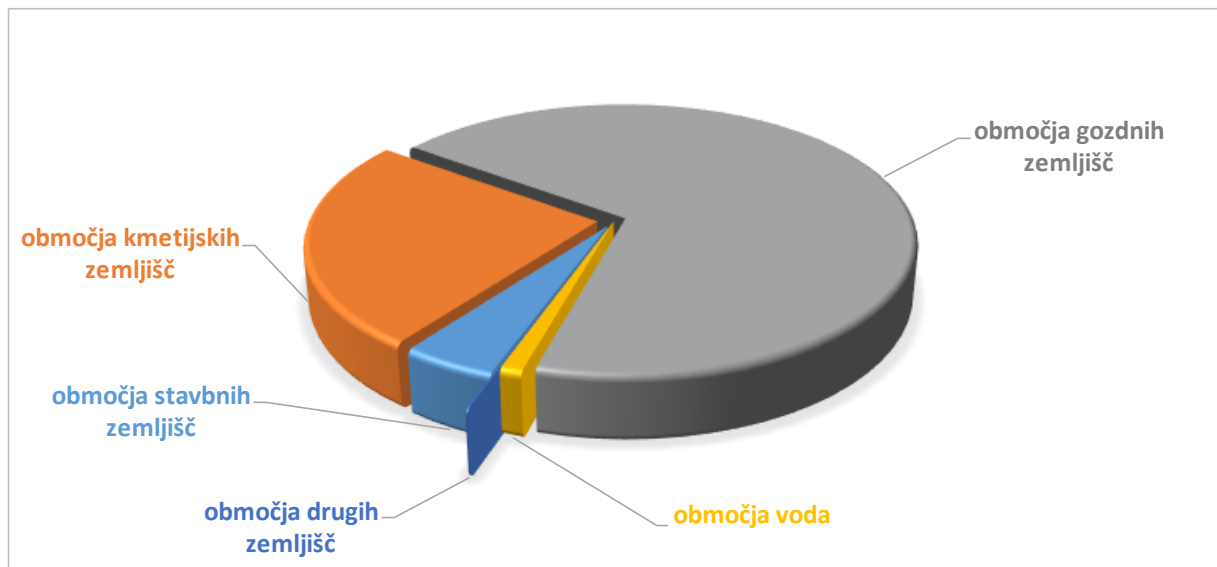
Namenska raba stavbnih zemljišč se določa v skladu s temeljnimi cilji, ki jih je leta 2002 določil Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02) (v nadaljevanju: ZUreP-1), od leta 2007 naprej pa jih določa Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) (v nadaljevanju: ZPNačrt). Potrebno je upoštevati področne predpise (npr. Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o gozdovih, Zakon o vodah), fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter izhodišča in usmeritve iz državnih prostorskih aktov (Breznik in sod., 2010).

V izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta se za celotno območje občine po posameznih enotah urejanja prostora določijo tudi območja namenske rabe prostora, ki se določi oziroma prikaže glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in se deli kot je prikazano v spodnji preglednici (Preglednica 3):

Preglednica 3: Osnovna namenska raba površin zemljišč v občini Litija (OPN, 2010)

Osnovna raba	Skupna površina [ha]	Delež celotne površine [%]
Območja stavbnih zemljišč	1.026,4	4,64
Območja kmetijskih zemljišč	5.496,2	24,83
Območja gozdnih zemljišč	15.350,4	69,36
Območja voda	238,4	1,08
Območja drugih zemljišč	20,8	0,09
<b>Skupaj</b>	<b>22.132,2</b>	<b>100,00</b>

Podatke, ki so navedeni v zgornji preglednici, smo izločili iz »Pregledne karte občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture«, ki je del grafičnega dela izvedbenega dela OPN. Pri tem območja drugih zemljišč predstavljajo območja mineralnih surovin (12,5 ha) in ostala območja (8,3 ha). Spodaj so podatki predstavljeni tudi grafično (Grafikon 2).

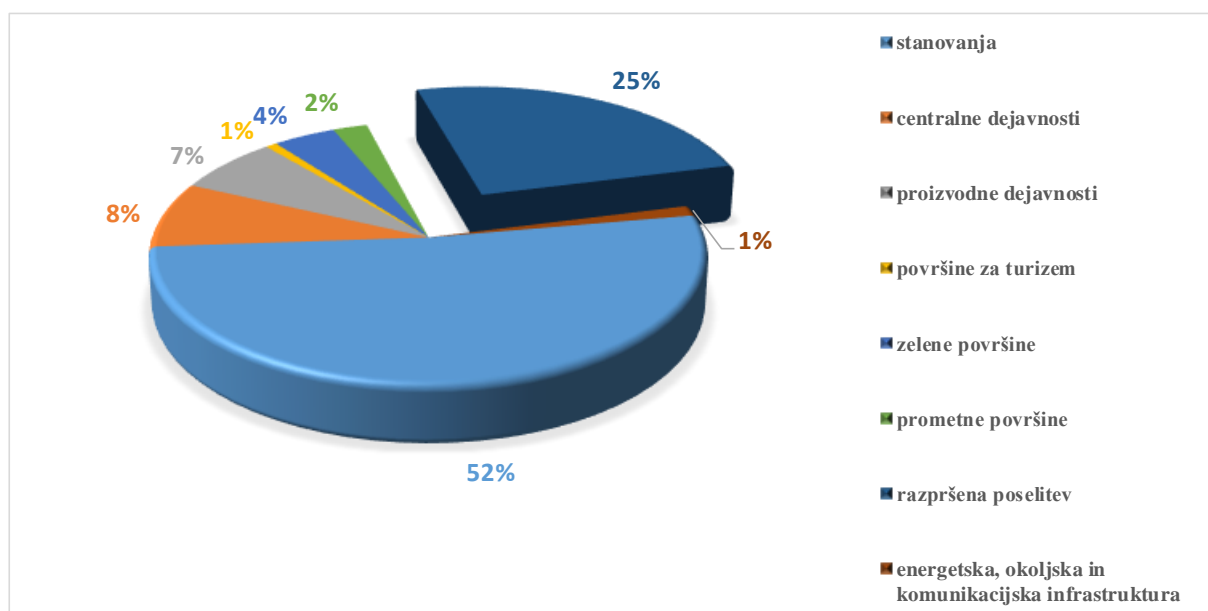


Grafikon 2: Prikaz osnovne namenske rabe površin zemljišč v občini Litija po deležih (%)

Če primerjamo podatke dejanske in namenske rabe površin zemljišč v občini Litija ugotovimo, da se površine dejanske rabe pri stavbnih, kmetijskih in drugih zemljiščih povečajo na račun gozdnih zemljišč.

Skupna bilanca površin stavbnih zemljišč v občini Litija po OPN (2010) znaša:

- ⇒ 530,2 ha za območja stanovanj
- ⇒ 82,8 ha za območja centralnih dejavnosti
- ⇒ 71,0 ha za območja proizvodnih dejavnosti
- ⇒ 7,6 ha za posebna območja (površine za turizem)
- ⇒ 42,3 ha za območja zelenih površin
- ⇒ 23,1 ha za območja prometnih površin
- ⇒ 256,6 ha za območja razpršene poselitve
- ⇒ 12,8 ha za območja energetske, okoljske in komunikacijske infrastrukture



Grafikon 3: Prikaz skupne bilance površin stavbnih zemljišč v občini Litija po deležih (%)

Z Grafikonu 3 je jasno razviden omenjeni problem razpršene poselitve, saj ta predstavlja kar četrtino stavbnih zemljišč v občini. Sicer je na območju stavbnih zemljišč največ (52 %) stanovanj, 15 % površin predstavljajo centralne in proizvodne dejavnosti, najmanj, le 1 % pa je površin za turizem ter energetske, okoljske in komunikacijske infrastrukture. Prebivalcem prijazno je zagotovo dejstvo, da je zelenih površin dvakrat toliko kot je v občini prometnih površin.

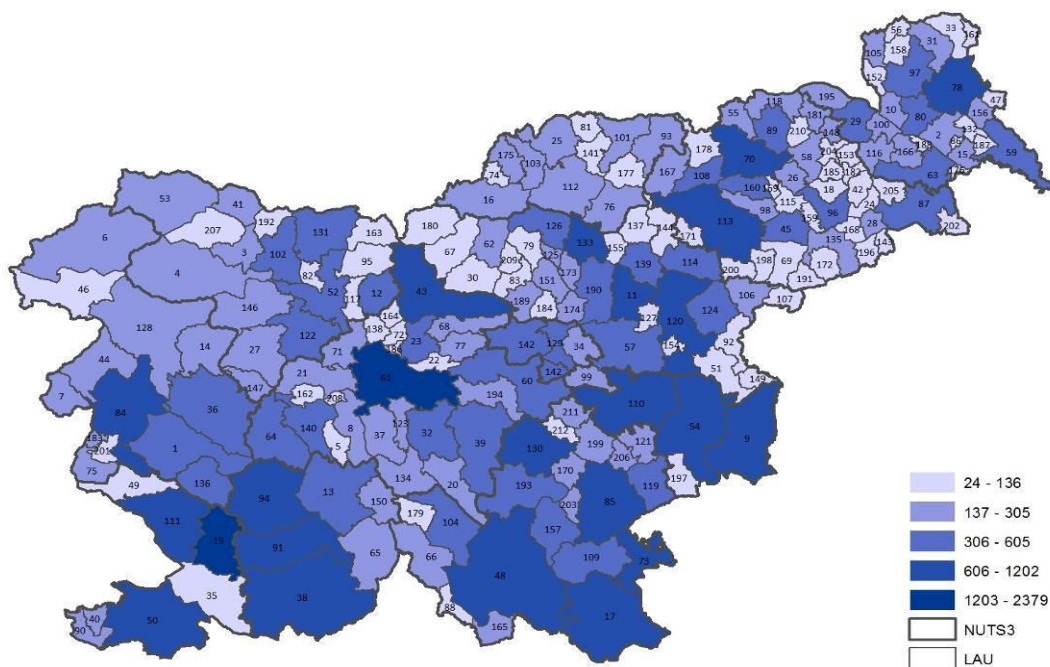
### 3.3 Ocena fonda nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo

Na podlagi karte, ki prikazuje namensko rabo zemljišč v občini Litija smo v programu ESRI ArcGis s pomočjo ortofoto posnetkov opredelili območja NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo. Poskušali smo ugotoviti, kolikšna je skupna površina NSZ, ki so še namenjena poselitvi na območju občine Litija ter kje se ta zemljišča nahajajo. Z ArcGis programom smo iz shp-a namenske rabe izločili stavbna zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo ter z uporabo ortofoto posnetkov opredelili katera izmed stavbnih zemljišč so zazidana ter katera nezazidana. Od 530,2 ha stavbnih zemljišč je ostalo 79,5 ha NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo, kar predstavlja 15 % vseh stavbnih zemljišč. Največji del teh zemljišč je namenjenih za gradnjo stanovanjskih stavb, 45,5 ha.

Preglednica 4: Površine NSZ v občini Litija

	Območja stanovanj [ha]	Ocena NSZ namenjena za stanovanjsko gradnjo [ha]	Ocena NSZ namenjena za stanovanjsko gradnjo [%]
<b>Stanovanjske površine</b>	225,8	45,5	20,15
<b>Stanovanjske površine za posebne namene</b>	0,0	0,0	0,00
<b>Površine podeželjskega naselja</b>	277,8	27,1	9,76
<b>Površine počitniških hiš</b>	26,6	6,9	25,94
<b>Skupaj</b>	<b>530,2</b>	<b>79,5</b>	<b>14,99</b>

Podobno oceno števila NSZ je izdelala tudi Projektna skupina za vzpostavitev Sistema spremljanja stanja prostorskega razvoja ter pripravo poročila o prostorskem razvoju Slovenije, ki je pripravila analizo z naslovom Občinski prostorski akti in namenska raba prostora v Sloveniji, le da ta poleg območja stanovanj, ki smo jih obravnavali v zgornji preglednici, vključuje še vsa ostala<sup>3</sup> območja stavbnih zemljišč (Slika 2). Ugotovili so, da je v občini Litija na območju stavbnih zemljišč od 306 do 605 ha NSZ.



Slika 2: Skupna površina NSZ v Sloveniji po občinah v ha (Miklavčič in sod., 2015)

<sup>3</sup> Območja stavbnih zemljišč se podrobneje delijo na: območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin, območja prometnih površin, območja komunalne infrastrukture, območja komunikacijske infrastrukture, območja energetske infrastrukture, območja okoljske infrastrukture, območja za potrebe obrambe v naselju, površine razpršene poselitve in razpršeno gradnjo.



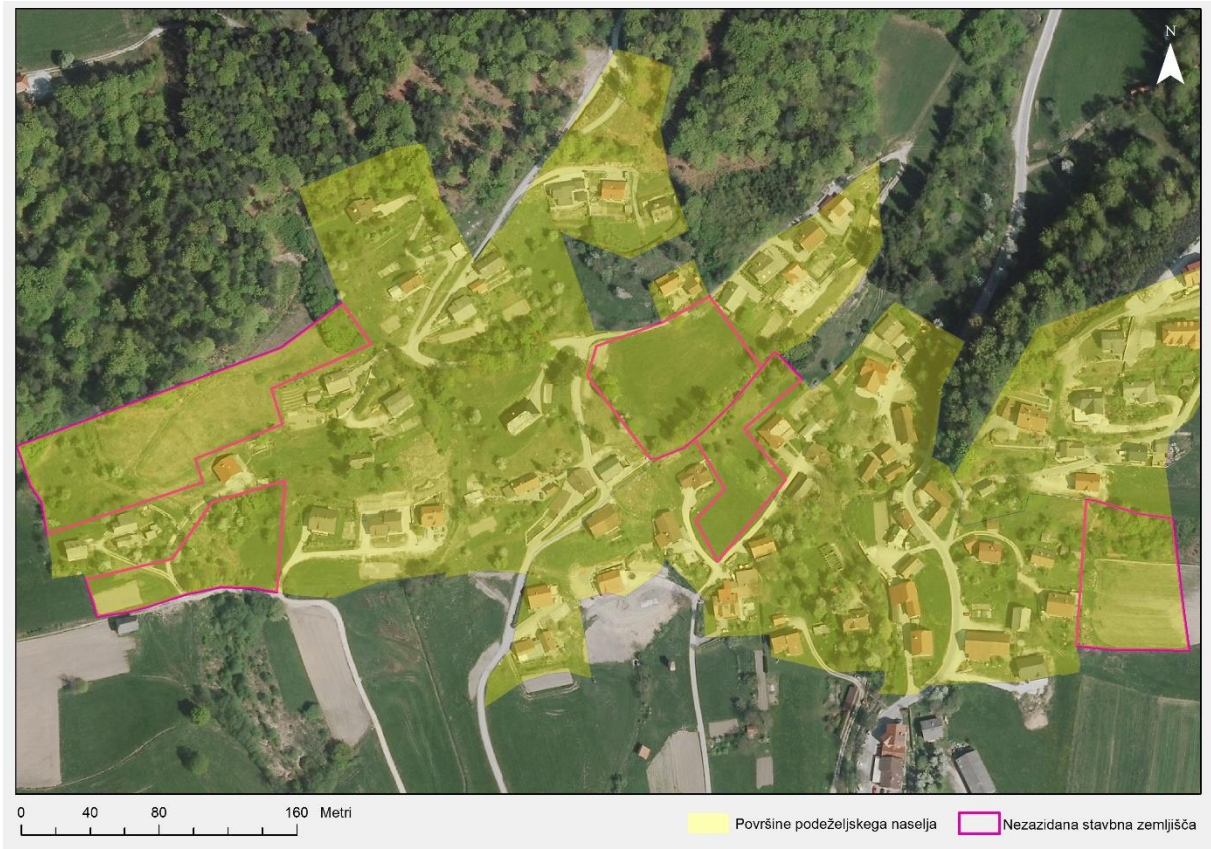


Slika 3: Primer območja NSZ za gradnjo stanovanjskih stavb v občini Litija (vir kartografske podlage: GURS)



Slika 4: Primer območja NSZ za gradnjo počitniških hiš v občini Litija (vir kartografske podlage: GURS)





Slika 5: Primer območja NSZ za gradnjo stanovanj na območju podeželjskega naselja v občini Litija (vir kartografske podlage: GURS)

### 3.4 Usmerjanje poselitve

»Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Nova poselitev se usmerja na komunalno opremljena, nepozidana zemljišča znotraj strnjениh kompleksov obstoječih naselij; z zelenimi barierami se preprečuje zlivanje naselij in se tako ohranja prostorska identiteta posameznih naselij ter se načeloma ne umešča na enoto registrirane kulturne dediščine.« (OPN, 2010)

Kot intenzivna kmetijska krajina se bodo razvijala ravninska območja, ki imajo pridelovalni potencial tal. Kot urbana krajina se bo razvijalo dolinsko območje občine, kjer so že sedaj locirana naselja. Pri razvoju poselitve se za naselja Litija, Kresnice, Gabrovka teži k večji urbanizaciji, naselja Vače, Zgornji Hotič, Sava, Jevnica, Dole pri Litiji, Polšnik, Breg pri Litiji, Ribče, Kresniške Poljane, Ponoviče, Spodnji Hotič, Moravče pri Gabrovki in Spodnji Log se bodo razvijala kot območja zmerne urbanizacije, v ostalih naseljih v občini pa je cilj ohranjati ruralen tip poselitve. Poselitev se bo usmerjala s poudarkom na širitvi naselij občinskega središča na podlagi urbanističnega načrta Litija ter urbanističnega načrta Zgornji Hotič (OPN, 2010).

V centralnih naseljih se načrtuje preplet stanovanjskih površin z družbenimi in storitvenimi dejavnostmi ter zelenimi površinami, v ostalih naseljih pa se načrtuje prevladujoča stanovanjska dejavnost s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi (OPN, 2010).

Izgradnja večjih stanovanjskih površin se načrtuje v mestu Litija, ter naseljih Gabrovka, Kresnice, Dole pri Litiji, Polšnik, Sava, Vače, Jevnica in Zgornji Hotič. V ostalih naseljih in vaseh je možna gradnja znotraj vrzeli nezadostno izkoriščenih površin in na robovih. Prednost se daje prenovi in obnovi,

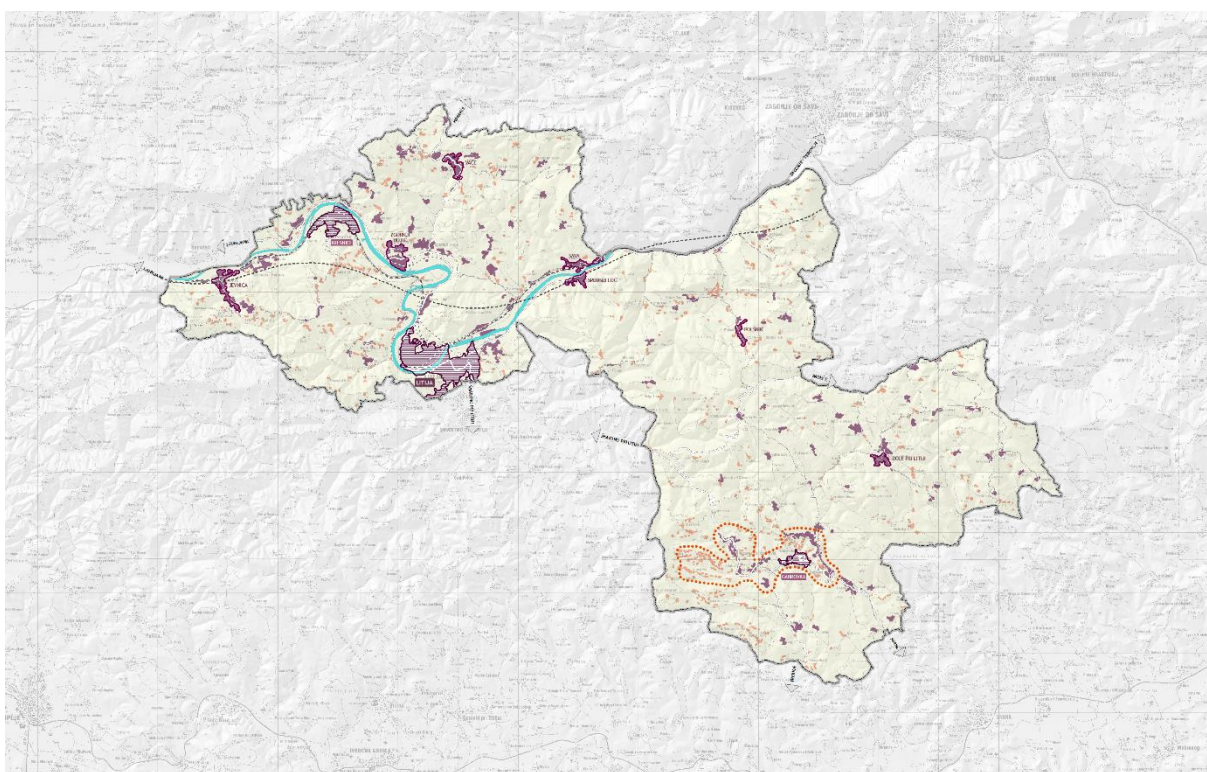
usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnost (OPN, 2010).

V podeželskih naseljih se razpoložljiva stavbna zemljišča prednostno namenja gradnji za potrebe kmečkih in polkmečkih gospodarstev in sicer za izvajanje kmetijske dejavnosti ter dopolnilnih dejavnosti povezanih s kmetijstvom, gozdarstvom in turizmom (OPN, 2010).

Območja počitniških hiš so predvidena na Goliščah, Jelenski Rebri, Kalu pri Dolah, Polšniku, Prevegu in Slivni (OPN, 2010).

Zaradi dobre strateške lege ter načrtovane izgradnje obvoznice ob naselju Zgornji in Spodnji Hotič so predvidene tudi večje širitve na vzhodni strani naselja Zgornji Hotič predvsem za zagotavljanje površin za malo gospodarstvo in zagotavljanje delovnih mest (OPN, 2010).

Na Sliki 6 je z vijolično barvo prikazana zasnova poselitve v občini Litija.



Slika 6: Prikaz zasnove poselitve v občini Litija (Locus, 2016)



#### 4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Osnovne funkcije, ki jih nepremičninski trg opravlja, so (Cirman in drugi, 2000):

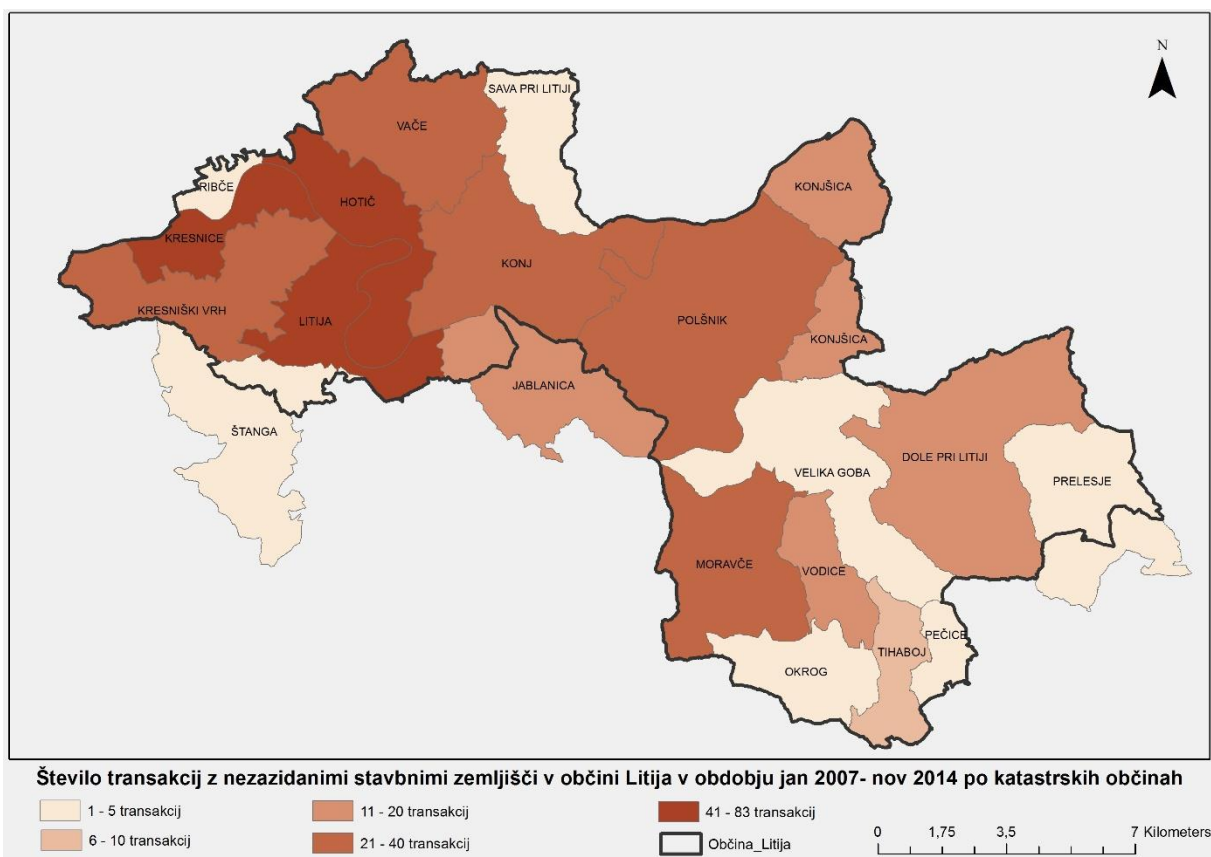
- ⇒ menjava lastništva in prerazdelitev zemljišč ter obstoječega prostora različnim uporabam;
- ⇒ prilagajanje kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb;
- ⇒ informiranje o cenah in vrednostih nepremičnin ter ostalem dogajanju na nepremičninskih trgih.

Slednje je izrednega pomena za odločanje investitorjev, posojilodajalcev, upravljalcev, gradbenih in razvojnih podjetij, posrednikov, cenilcev in drugih tržnih udeležencev. Gre za podatke o doseženih cenah nepremičnin, vrednostih primerljivih nepremičnin in njihovih uporabah, višinah najemnine ter podobno (Cirman in drugi, 2000).

Informacije o trgu nepremičnin so pomembne tudi z vidika prostorskega načrtovanja. Analiza trga nepremičnin in njeni izsledki predstavljajo tudi eno od možnih strokovnih podlag pri oblikovanju zemljiške politike v lokalnih skupnostih.

V nadaljevanju so predstavljene analize prodaj NSZ, stanovanjskih stavb in stanovanj na območju občine Litija med leti 2007 in 2014. Osredotočili smo se na pridobitev podatkov o prodajnih cenah, prodajnih cenah na enoto površine in površinah nepremičnin.

##### 4.1 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč



Slika 7: Prikaz števila transakcij z NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah

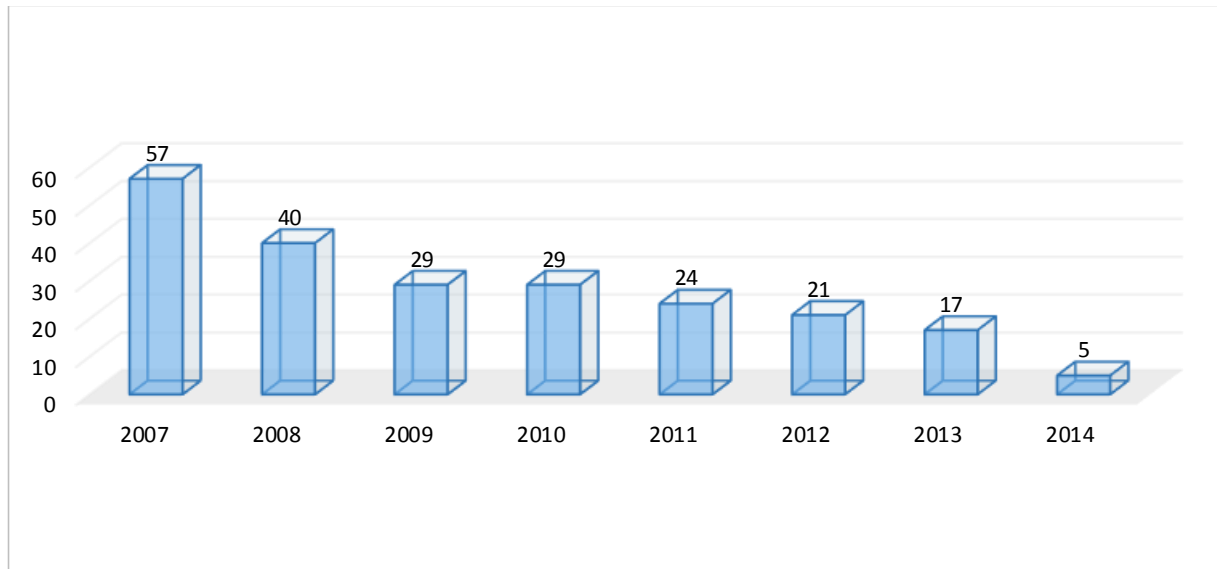
Število vseh transakcij za NSZ je bilo v obravnavanem obdobju 335. Največ NSZ je bilo prodanih v katastrskih občinah Litija, Hotič in Kresnice. Najmanj transakcij z NSZ, manj kot 5, je bilo v katastrskih občinah Ribče, Štanga, Sava pri Litiji, Velika Goba, Okrog, Pečice in Prelesje.

Preglednica 5: Število prodanih NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah po velikosti od največjega do najmanjšega

	<b>Katastrska občina</b>	<b>Število prodanih NSZ</b>
1.	Litija	70
2.	Hotič	63
3.	Kresnice	38
4.	Kresniški Vrh	26
5.	Moravče	25
6.	Konj	20
7.	Vače	19
8.	Dole pri Litiji	13
9.	Polšnik	13
10.	Konjšica	11
11.	Vodice	9
12.	Jablanica	8
13.	Tihaboj	5
14.	Velika Goba	4
15.	Sava pri Litiji	4
16.	Pečice	2
17.	Ribče	2
18.	Okrog	1
19.	Prelesje	1
20.	Štanga	1

V vzorec za nadaljnjo analizo cen in velikosti zemljišč smo vključili 222 prodanih NSZ, ki so ustrezala izbranim merilom navedenim v drugem poglavju (2.3 Metoda dela). Če je bilo mogoče, smo preverili tudi razvojno stopnjo zemljišča. Pri osmih transakcijah smo ugotovili, da je za zemljišče že bilo izdano gradbeno dovoljenje. Te transakcije smo iz nadaljnje analize izločili.

Z Grafikonu 4 je razviden izrazit trend zmanjševanja obsega prometa z NSZ skozi celotno obravnavano obdobje. Padec prometa z NSZ sovпада z začetkom gospodarske krize. Povprečno je bilo sicer v obravnavanem obdobju letno prodanih 28 NSZ.



Grafikon 4: Prikaz števila prodanih NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po letih

Preglednica 6: Osnovne statistike o površini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine prodanih NSZ na območju občine Litija v obdobju 2007 – 2014 po letih

NSZ	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]		Prodajna cena [€]		Prodajna cena na enoto površine [€/m <sup>2</sup> ]			
	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Min.	Max.
<b>2007</b>	1.018,22	905,00	49.566,04	36.304,00	59,21	42,00	5,44	500,00
<b>2008</b>	1.355,08	947,50	63.976,05	48.600,00	49,73	47,50	5,00	159,02
<b>2009</b>	940,38	735,00	32.658,03	20.000,00	44,50	23,00	7,00	181,24
<b>2010</b>	1.161,36	791,00	71.866,34	54.687,00	71,12	49,75	5,00	224,03
<b>2011</b>	782,25	602,50	48.857,38	30.000,00	84,96	41,45	6,30	522,65
<b>2012</b>	796,95	766,00	41.129,43	33.600,00	55,07	45,00	7,00	230,17
<b>2013</b>	709,06	674,00	35.094,26	30.000,00	49,45	54,72	7,09	96,67
<b>2014</b>	842,40	832,00	45.587,80	40.960,00	58,72	40,00	16,00	293,62

Povprečna površina NSZ je bila 950,71 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 48.591,91 €, povprečna prodajna cena na enoto površine pa 59,05 €/m<sup>2</sup>. Povprečne vrednosti so preračunane iz povprečnih vrednosti v Preglednici 6. Vzorec smo omejili na minimalno površino NSZ 200 m<sup>2</sup>, maksimalna je znašala 5.487 m<sup>2</sup>. Transakcije z izredno velikimi površinami smo ohranili, če so ustrezale kriteriju, da minimalna prodajna cena na enoto površine znaša vsaj 5 €/m<sup>2</sup> in niso bistveno spremenile dobljenih rezultatov. Z izračunom mediane površine zemljišč smo ugotovili, da investitorji kupujejo zemljišča, katerih površina je večinoma približno enaka ali za 100 do 200 m<sup>2</sup> večja od minimalnih vrednosti, ki so navedene v splošnih prostorskih izvedbenih pogojih (Priloga C).

Da bi ugotovili, ali se tudi aktualno stanje ujema z evidentiranim, smo pripravili še analizo oglaševanih NSZ. V vzorec smo vzeli 25 NSZ na območju občine Litija, oglaševanih na spletnem portalu nepremicnine.net na dan 20.12.2015, za katere smo si izpisali njihovo velikost in oglaševano ceno. Z opisno statistiko smo prišli do spodaj predstavljenih rezultatov (Preglednica 7).

Preglednica 7: Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Litija na dan 20.12.2015 (Nepremičnine.net, 2015)

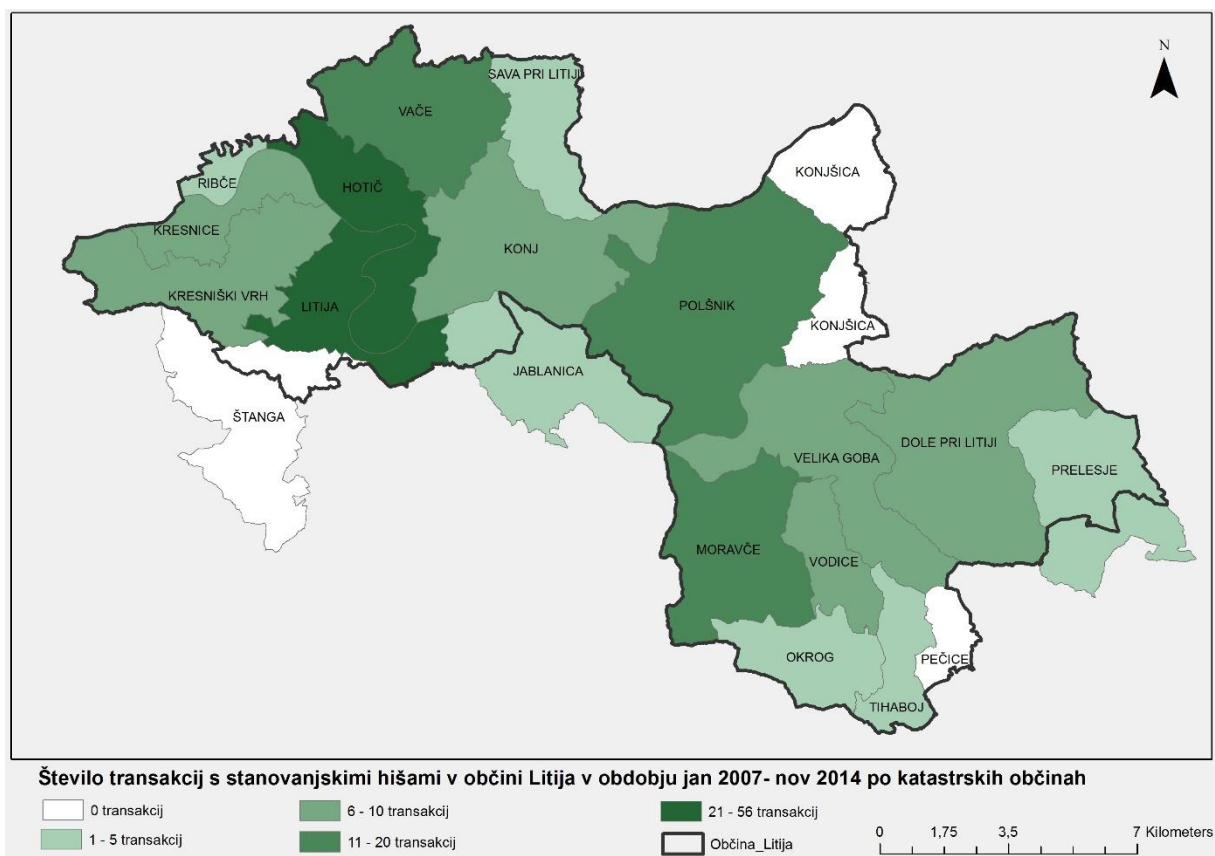
Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]		Oglaševana cena [€]		Oglaševana cena na enoto površine [€/m <sup>2</sup> ]			
aritmetična sredina	mediana	aritmetična sredina	mediana	aritmetična sredina	mediana	min	Max
1.060,96	800	45.052,19	38.994,28	46,08	46,32	19,50	89,00

Rezultati analize oglaševanih NSZ smiselno nadaljujejo rezultate iz analize ETN predstavljene v Preglednici 6. Mediana površine oglaševanih zemljišč 800 m<sup>2</sup> je le za 10 m<sup>2</sup> manjša od mediane površine analiziranih zemljišč v celotnem obravnavanem obdobju, ki znaša 810 m<sup>2</sup> (Priloga B). Oglaševane cene se napram prodajnim cenam iz leta 2014 niso bistveno spremenile. V povprečju so bila zemljišča oglaševana za približno 500,00 € manj oziroma je bila oglaševana cena večine zemljišč za 4,8 % nižja od prodajnih cen iz leta 2014. Minimalna oglaševana cena na enoto površine je znašala 19,50 €/m<sup>2</sup>, maksimalna pa le 89,00 €/m<sup>2</sup>. V povprečju so se oglaševana zemljišča prodajala za 46 € na kvadratni meter površine.

#### 4.2 Analiza prodanih stanovanjskih stavb

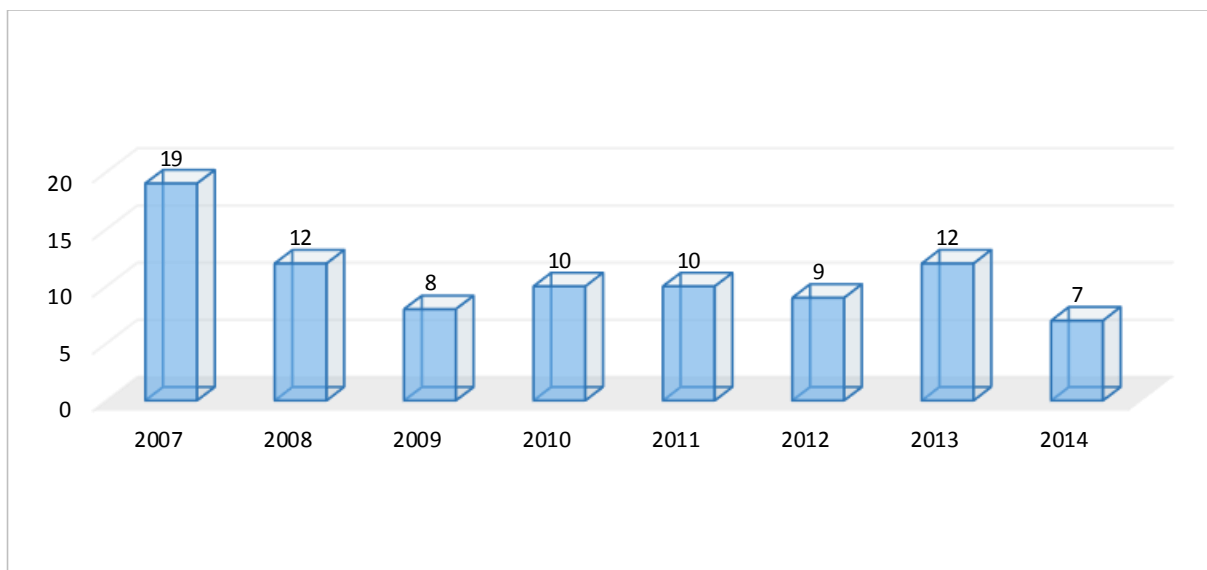
Vseh podatkov o transakcijah s stanovanjskimi stavbami smo iz ETN za obravnavano obdobje pridobili 185. Razdelili smo jih glede na lokacijo stanovanjske stavbe.

Ugotovili smo, da se v vseh osmih letih v katastrskih občinah Štanga, Konjšica in Pečice ni prodala nobena stanovanjska stavba. V slednjih je, kot je razvidno s Slike 7 in Slike 9, tudi prometa z drugimi nepremičninami izredno malo.



Slika 8: Prikaz števila transakcij s stanovanjskimi stavbami na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah

Prečiščenih transakcij nam je v vzorcu za nadaljnjo analizo ostalo 87. Tako kot pri NSZ je tudi pri stanovanjskih stavbah po letu 2007 število letno opravljenih transakcij upadlo. V celotnem obravnavanem obdobju se jih je na leto prodalo 11 stanovanjskih stavb.



Grafikon 5: Prikaz števila prodanih stanovanjskih stavb na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po letih

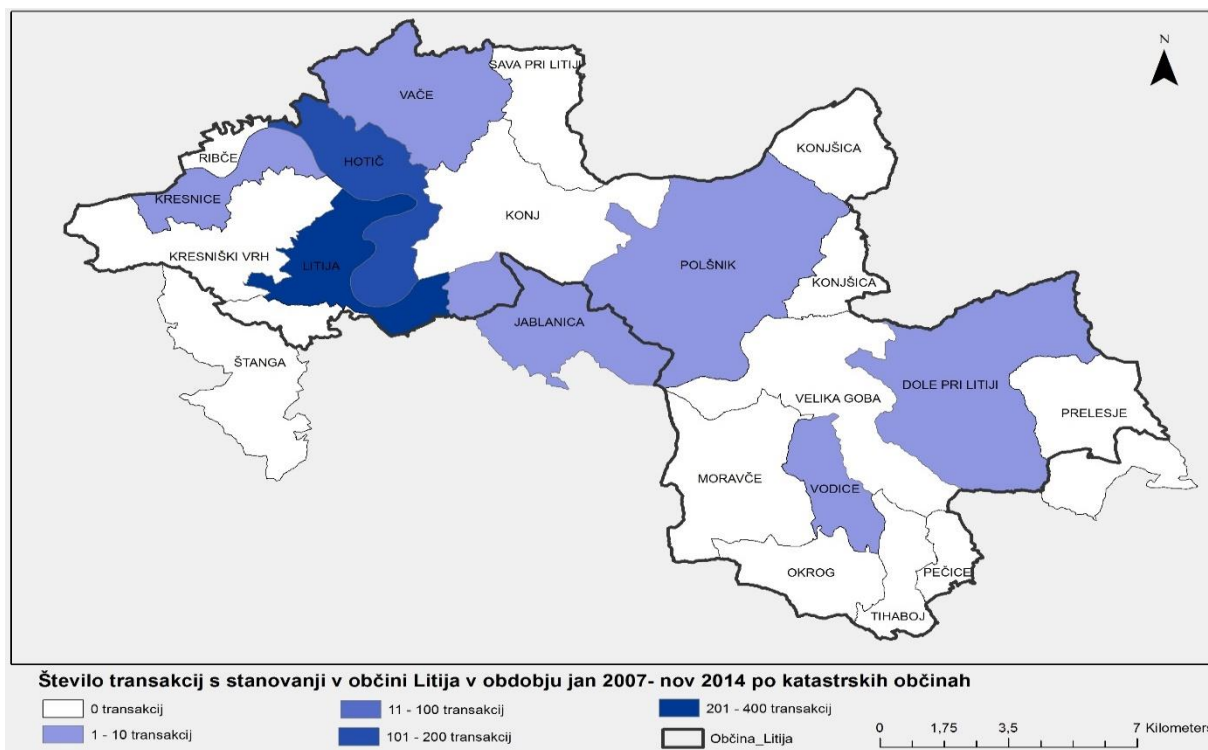
Preglednica 8: Osnovne statistike o povšini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine prodanih stanovanjskih stavb na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014

Stano. stavbe	NTP [m <sup>2</sup> ]		Prodajna cena [€]		Prodajna cena na enoto površine [€/m <sup>2</sup> ]			
	Aritm. sredina	Mediana	Aritm. sredina	Mediana	Aritm. sredina	Mediana	Min.	Max.
<b>2007</b>	140,43	90,00	84.923,45	77.000,00	881,35	644,30	36,46	1.919,55
<b>2008</b>	118,83	104,00	136.333,30	123.000,00	1.328,14	1.616,81	90,55	2.607,14
<b>2009</b>	90,49	77,35	87.928,10	91.500,00	1.096,93	1.121,67	209,66	2.046,51
<b>2010</b>	116,77	97,25	114.780,00	105.000,00	1.206,31	867,12	633,71	2.604,17
<b>2011</b>	111,37	96,20	76.778,00	57.000,00	763,51	552,08	28,57	1.739,13
<b>2012</b>	135,09	120,70	68.790,47	68.925,00	527,17	394,74	165,70	1.136,52
<b>2013</b>	120,39	114,00	85.132,42	89.500,00	749,78	709,87	224,35	1.269,04
<b>2014</b>	127,97	79,10	75.081,71	49.000,00	868,07	681,34	246,48	2.395,21

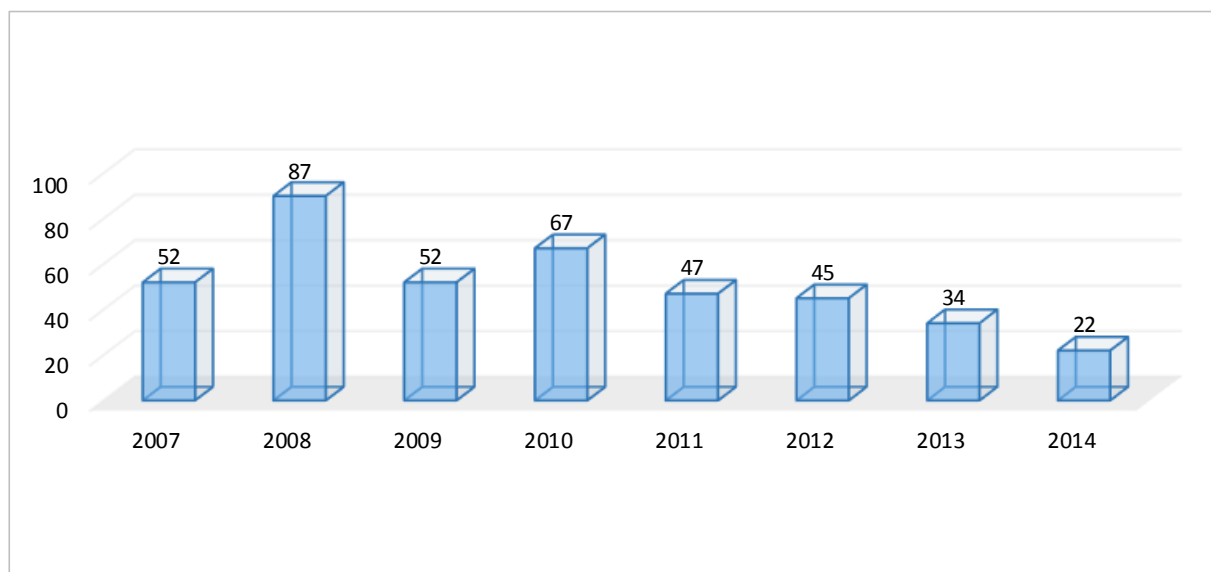
Povprečna NTP analiziranih stanovanjskih stavb je bila 121,26 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 92.588,93 €, povprečna prodajna cena na enoto površine pa 1.005,78 €/ m<sup>2</sup>. Povprečne vrednosti so preračunane iz povprečnih vrednosti v Preglednici 8. Prodajne cene na enoto površine so se v obravnavanem obdobju gibale od 28,57 €/ m<sup>2</sup> do 2.607,14 €/ m<sup>2</sup>. Transakcija z minimalno prodajno ceno na enoto površine je obravnavala stanovanjsko stavbo z NTP 70 m<sup>2</sup> v naselju Tepe, ki je del katastrske občine Polšnik. Naselje Tepe spadajo v drugo obračunsko območje za obračun komunalnega prispevka (Slika 12), zato nizek znesek ne moremo pripisati pomanjkanju komunalne opremljenosti. Sklepamo lahko, da je šlo za prodajo za simbolično vrednost med sorodniki/znanci, ali pa je bila obravnavana nepremičnina v zelo slabem stanju. Izločitev te transakcije ni pokazala bistvenih sprememb rezultatov analize, zato smo se odločili, da vzorca ne bomo spreminjali.

### 4.3 Analiza prodanih stanovanj

Iz ETN smo po izbranih kriterijih v primeru stanovanj v MS Excel izvozili 515 transakcij. Več kot polovica njih je bilo opravljenih za stanovanja v katastrskih občinah Litija in Hotič. V katastrskih občinah, kjer v obravnavanem obdobju ni bilo izvedenih prodaj stanovanj, prevladujejo prosto stoječe individualne gradnje in je bil takšen rezultat pričakovan.



Slika 9: Prikaz števila transakcij s stanovanji na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po katastrskih občinah



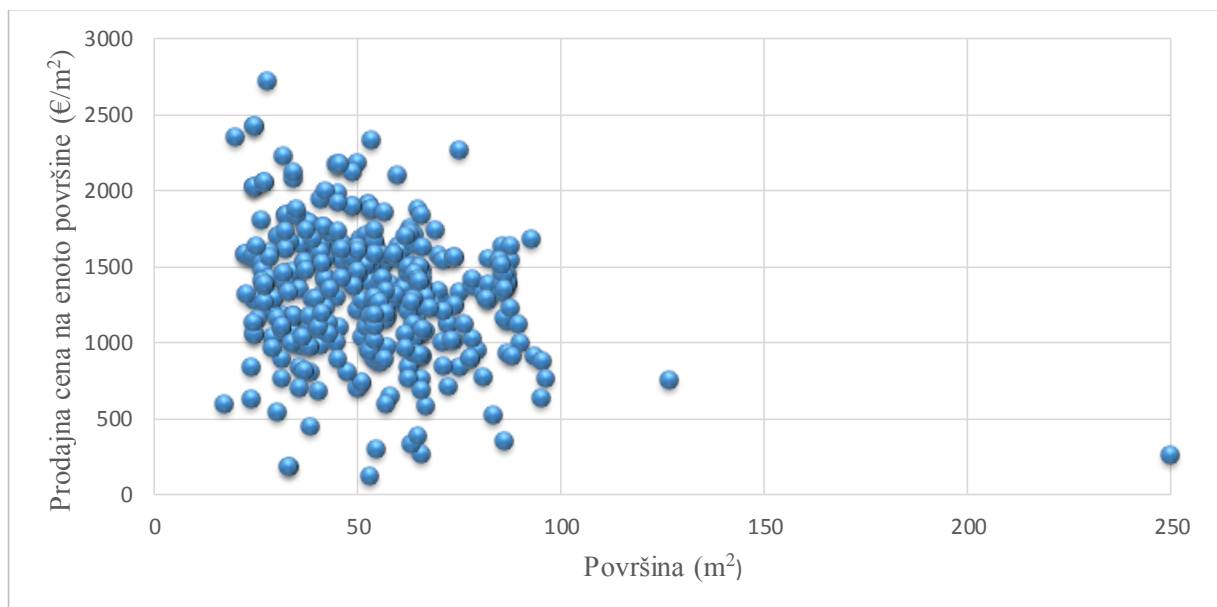
Grafikon 6: Prikaz števila prodanih stanovanj na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po letih

V analizi NTP prodanih stanovanj in prodajnih cen stanovanj je po prečiščevanju ostalo 406 obravnavanih stanovanj. Največ stanovanj (87) je bilo prodanih leta 2008, po letu 2010, ko je bilo prodanih 67 stanovanj, pa tudi tu beležimo trend upadanja prodaje.

Preglednica 9: Osnovne statistike o povšini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine prodanih stanovanj na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014

Stanovanja	NTP [m <sup>2</sup> ]		Prodajna cena [€]		Prodajna cena na enoto površine [€/m <sup>2</sup> ]			
	Aritm. sredina	Mediana	Aritm. sredina	Mediana	Aritm. sredina	Mediana	Min.	Max.
2007	52,32	49,72	67349,15	72000,00	1395,50	1455,72	258,72	2350,00
2008	46,77	45,92	70619,96	72000,00	1568,24	1634,83	442,94	2714,44
2009	56,28	55,15	81141,65	80500,00	1439,52	1473,49	177,77	2122,46
2010	58,57	62,46	79208,44	78177,15	1367,39	1392,30	349,24	1896,91
2011	57,2	58,9	74579,91	77000,00	1313,57	1380,60	332,81	2326,45
2012	53,25	51,2	60565,44	60000,00	1146,96	1198,87	293,58	1737,97
2013	50,65	54,1	52313,87	51150,00	1060,41	1068,71	522,84	1349,54
2014	55,04	54	50304,55	49500,00	934,12	959,15	113,64	1474,53

Povprečna NTP prodanih stanovanj je bila 53,33 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 69.658,51 € in povprečna prodajna cena na enoto površine 1.343,77 €/m<sup>2</sup>. Povprečne vrednosti so preračunane iz povprečnih vrednosti v Preglednici 9. Najmanjše stanovanje je imelo 17,17 m<sup>2</sup> NTP, največje pa kar 250 m<sup>2</sup>. Za stanovanje so kupci odšteli največ 170.000,00 €. Koeficient variacije pri ceni na NTP stanovanja znaša 2,5, kar pomeni, da je populacija zelo razpršena (Grafikon 7).



Grafikon 7: Prikaz prodajnih cen stanovanj na enoto površine na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014



## 5 ANALIZA IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJ

Za analizo bodočih potreb po stavbnih zemljiščih namenjenih za stanovanjsko gradnjo, smo na UE Litija pridobili seznam izdanih gradbenih dovoljenj za obdobje od 1.1.2007 do 31.12.2014. Iz analize smo ustrezno izločili gradbena dovoljenja za gradbeno inženirske objekte<sup>4</sup>.

Objekte novogradenj smo v osnovi razdelili na stanovanjske in nestanovanjske stavbe, med katere smo uvrstili proizvodne, skladiščne, poslovne, trgovske objekte ipd.

Upoštevajoč 6. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, ki narekuje, da ima prenova prednost pred novogradnjo, in cilje prostorskega razvoja občine Litija, ki temu sledijo, smo ločeno obravnavali gradbena dovoljenja za gradnjo novih objektov in gradbena dovoljenja vezana na že obstoječo gradnjo. Med slednja smo uvrstili dovoljenja, izdana za namene rekonstrukcije, prizidave, nadzidave, nadomestne gradnje objekta, odstranitve objekta ali legalizacije.

Preglednica 10: Število izdanih gradbenih dovoljenj na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 (UE Litija, 2014)

LETO	Novogradnja		Obstoječa gradnja	Skupaj GD
	Stanovanjske stavbe	Nestanovanjske stavbe		
2007	54	7	58	119
2008	39	3	100	142
2009	65	10	91	166
2010	36	11	77	124
2011	37	10	53	100
2012	26	6	29	61
2013	38	10	40	88
2014	15	7	27	49
<b>Skupaj</b>	<b>310</b>	<b>64</b>	<b>475</b>	<b>849</b>

Podatki kažejo, da je bilo največ gradbenih dovoljenj za novogradnjo stanovanjskih stavb izdanih leta 2009 (65). V celotnem obravnavanem obdobju je bilo za nove stanovanjske stavbe v povprečju izdanih približno 39 gradbenih dovoljenj letno, skupno pa 310. Za nestanovanjske stavbe je bilo gradbenih dovoljenj v istem obdobju izdanih petkrat manj (64).

Za obstoječo gradnjo je bilo največ dovoljenj izdanih v letu 2008 (100). Vseh izdanih gradbenih dovoljenj v enem letu pa je bilo največ 166, leta 2009.

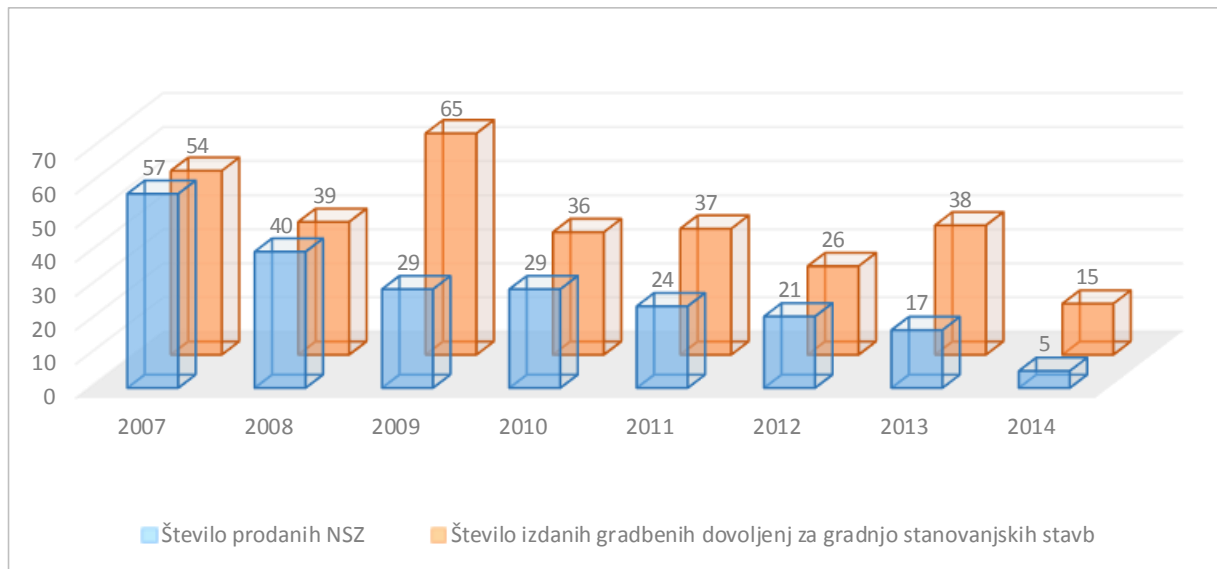
V celotnem obdobju je bilo več gradbenih dovoljenj izdanih za obnovo ali legalizacijo obstoječih gradbenih objektov (475), kot za namen novogradnje (374), kar kaže na to, da zemljiška politika na območju občine Litija sledi načelom usmerjanja prostorskega razvoja naselij. Od začetka leta 2007 do vključno leta 2014 je bilo na območju občine Litija skupno izdanih 849 gradbenih dovoljenj.

Če primerjamo rezultate analize Registra izdanih gradbenih dovoljenj z analizo ETN za NSZ (Grafikon 4) ugotovimo, da je bilo v obravnavanem obdobju od leta 2009 dalje izdanih več gradbenih dovoljenj za novogradnjo stanovanjskih stavb kot prodanih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo.

<sup>4</sup> Gradbeno inženirski objekti so vsi objekti, ki niso uvrščeni med stavbe, ki torej nimajo prostorov in strehe, npr. ceste, železnice, razni vodi, parkirišča, ograje, drogovi, stolpi in podobni objekti, ki nimajo lastnosti stavbe.



Sklepamo lahko, da je bil višek izdanih gradbenih dovoljenj namenjen za graditev stavb na zemljiščih, ki so jih investitorji pridobili v last že pred obdobjem, ki ga obravnavamo v teh analizah.



Grafikon 8: Primerjava števila prodanih NSZ in števila izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb na območju občine Litija v obdobju 2007 - 2014 po letih (GURS in SURS)

Register gradbenih dovoljenj je, kot v večini občin tudi v občini Litija, voden ročno. Zato v nekaterih primerih prihaja do težav pri branju podatkov in se nismo odločili za grafični prikaz lokacij izdanih gradbenih dovoljenj. Tudi podatki o površinah zemljišč, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, se že nekaj let ne vodijo več. Smo pa v analizi za obravnavano obdobje zasledili podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih za nezahtevne gradbene objekte od leta 2010 dalje. Pod nezahtevne objekte štejemo objekte do velikosti 50 m<sup>2</sup>, ki niso namenjeni bivanju oziroma kmetijske objekte do velikosti 150 m<sup>2</sup>.

Preglednica 11: Število izdanih gradbenih dovoljenj za nezahtevne objekte na območju občine Litija v obdobju 2010 - 2014 (UE Litija, 2014)

Leto	Nezahtevni objekti
2010	2
2011	30
2012	27
2013	73
2014	62
<b>Skupaj</b>	194

Pri izdaji gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov, prostorskem umeščanju, gradnji enostavnih objektov, spremembi namembnosti objektov ter spremembi rabe prostora je potrebno upoštevati izvedbeni del OPN. Splošni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh enotah urejanja prostora, razen če je s podrobnimi ali posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.

### 5.1 Ocena bodočih potreb po stavbnih zemljiščih za stanovanjsko gradnjo v občini Litija

Da bi izračunali, koliko NSZ se letno pozida v občini Litija, smo potrebovali podatek o površinah stavbnih zemljišč, ki so bile določene pri posameznem izdanem gradbenem dovoljenju za stanovanjsko

gradnjo. Ker tega podatka v Registru gradbenih dovoljenj že nekaj let ne vodijo več, smo za izračun uporabili povprečno površino stavbnega zemljišča, ki smo jo dobili iz analize transakcij z NSZ. Ta znaša približno 950 m<sup>2</sup>.

Preglednica 12: Podatki in izračun obdobja, za katerega ima občina Litija na voljo prosta NSZ za stanovanjsko gradnjo

<b>Celoten fond NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo (m<sup>2</sup>)</b>	726.000,00
<b>Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjsko gradnjo v obdobju 2007 - 2014</b>	310
<b>Povprečna površina stavbnega zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	950
<b>Povprečna letna zazidava NSZ (m<sup>2</sup>)</b>	36.840,00
<b>Ocena števila leta za katerega je na voljo obstoječ fond NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo (leta)</b>	19,71

V poglavju 3 smo poskušali ugotoviti, kolikšna je skupna površina NSZ v občini Litija, ki so še namenjena poselitvi. Z vizualno analizo ortofoto posnetkov in karte namenske rabe zemljišč v občini Litija smo ugotovili, da je prostih zemljišč namenjenih za stanovanjske površine še 45,5 ha, za površine podeželskega naselja 27,1 ha in za površine počitniških hiš 6,9 ha. Na podlagi teh rezultatov smo v Preglednici 12 kot celoten fond NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo opredelili vsoto površin, NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo in za površine podeželskega naselja, ki znaša 72,6 ha. V računu pa nismo upoštevali NSZ namenjenih za gradnjo počitniških hiš, saj kot že ime samo pove, le-te niso namenjene za stalno bivanje ampak le za občasno rabo (sekundarna bivališča).

Z upoštevanjem povprečne površine stavbnega zemljišča 950 m<sup>2</sup> smo izračunali, da se je od leta 2007 do leta 2014 glede na število izdanih gradbenih dovoljenj (310) skupaj pozidalo 294.720,00 m<sup>2</sup> NSZ. Povprečno letno se je za stanovanjsko gradnjo pozidalo 36.840,00 m<sup>2</sup> teh zemljišč. Z upoštevanjem vseh navedenih podatkov smo prišli do rezultata, ki pravi, da je na podlagi zaznanega trenda izdajanja gradbenih dovoljenj med leti 2007 in 2014 na območju občine Litija zagotovljenih NSZ za stanovanjsko gradnjo še za naslednjih 20 let.

## 6 ANALIZA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERIL ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OBČINE LITIJA

Ena izmed strokovnih podlag za izvajanje zemljiške politike je tudi informacija o komunalni opremljenosti stavbnih zemljišč ter o višini finančne dajatve povezane s stavbnimi zemljišči – komunalnem prispevku.

Območja komunalne opremljenosti v občini Litija so vsa z veljavnim občinskim prostorskim načrtom določena stavbna zemljišča, namenjena za gradnjo objektov in območja, na katerih se lahko gradi ali že stojijo objekti, ki so predmet odmere komunalnega prispevka.

Za izračun komunalnega prispevka so na območju občine Litija trenutno veljavni sledeči prostorski akti:

- ⇒ Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Litija (Uradni list RS, št. 58/10);
- ⇒ Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Litija<sup>5</sup> (Uradni list RS, št. 5/11);
- ⇒ Odlok o spremembah Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Litija (Uradni list RS, št. 19/13).

Naselja, v katerih se obračunava komunalni prispevek, so:

Bitiče, Boltija, Borovak pri Polšniku, Breg pri Litiji, Brezje pri Kumpolju, Brezovo, Brglez, Cirkuše, Čateška Gora, Čeplje, Dobovica, Dole pri Litiji, Dolgo Brdo, Gabrovka, Gabrska Gora, Gobnik, Golišče, Gorenje Jelenje, Gornje Ravne, Zgornji Log, Gradišče – K.O. Št. Lovrenc, Hohovica, hude Ravne, Javorje pri Gabrovki, Jesenje, Jevnica, Ježevec, Kal pri Dolah, Kamni Vrh, Kandrše – del, Klanec pri Gabrovki, Klenik, Konj, Konjšica – del, Kresnice, Kresniške Poljane, kresniški Vrh, Kržišče pri Čatežu, Laze pri Gobniku, laze pri Vačah, Leše, Litija, Ljubež v Lazih, Lukovec, Mala Goba, Mala sela, Mamolj, Moravče pri Gabrovki, Moravska Gora, Nova Gora, Okrog, Pečice, Podbukovje pri Vačah, Podpeč pod Skalo, Podšentjur, Polšnik, Ponoviče, Potok pri Vačah, Prelesje, Prevale, Preveg, Preženjske Njive, Radgonica, Ravne, Renke, Ribče, Ržišče, Sava, Selce, Slavina, Slivna, Spodnje Jelenje, Spodnji Hotič, Spodnji Log, Stranski Vrh, Strmec, Suhadole, Širmanski Hrib, Široka Set, Šumnik, Tenetiše, Tepe, Tihaboj, Tlaka, Vače, Velika Goba, Velika Preska, Veliki Vrh pri Litiji, Vernek, Vodice pri Gabrovki, Vovše, Zagozd, Zapodje, Zavrh, Zglavnica, Zgornji Hotič, Zgornja Jevnica, Tolsti Vrh, Magolnik, Sopota, Kumpolje, Pogonik, Dobje, Berinjek, Bistrica, Jelenska Reber in Zagorica.

### 6.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Po Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) je obstoječa komunalna oprema tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe. V občini Litija jo delimo na prometno, kanalizacijsko, vodovodno omrežje in omrežje objektov ravnanja z odpadki.

#### 6.1.1 Prometno omrežje

Z omrežjem državnih cest je občina Litija ustrezno povezana, glavna cesta skozi dolino pa je močno obremenjena, zato se na območju regije v prihodnosti predvideva tudi potek 3. razvojne osi.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> V obliki akta Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje občine Litija Občina (Uradni list, št. 5/11) sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Litija.

<sup>6</sup> Ena od variant 3. razvojne poti poteka čez območje občine Litija.

Medobčinske povezave na področju občinskih cest so ustrezne, neustrezna pa je njihova voziščna konstrukcija, saj je več kot 50% občinskih cest v makadamski izvedbi. Problematična so tudi plazenja posameznih delov cest in nerešena vprašanja mirujočega tovornega in osebnega prometa.

Obvezni del prometnega omrežja predstavlja glavni varnostni element zagotavljanja varnega peš prometa skozi naselje – javna razsvetljava. Z javno razsvetljavo so opremljena vsa naselja, je pa le ta zastarela.

V sklopu vrednotenja prometnega omrežja se vrednoti tudi meteorna kanalizacija, ki bi sicer lahko sodila tudi v kanalizacijsko omrežje.

Spodnja preglednica prikazuje dolžino občinskega prometnega omrežja, ki ga sestavljajo:

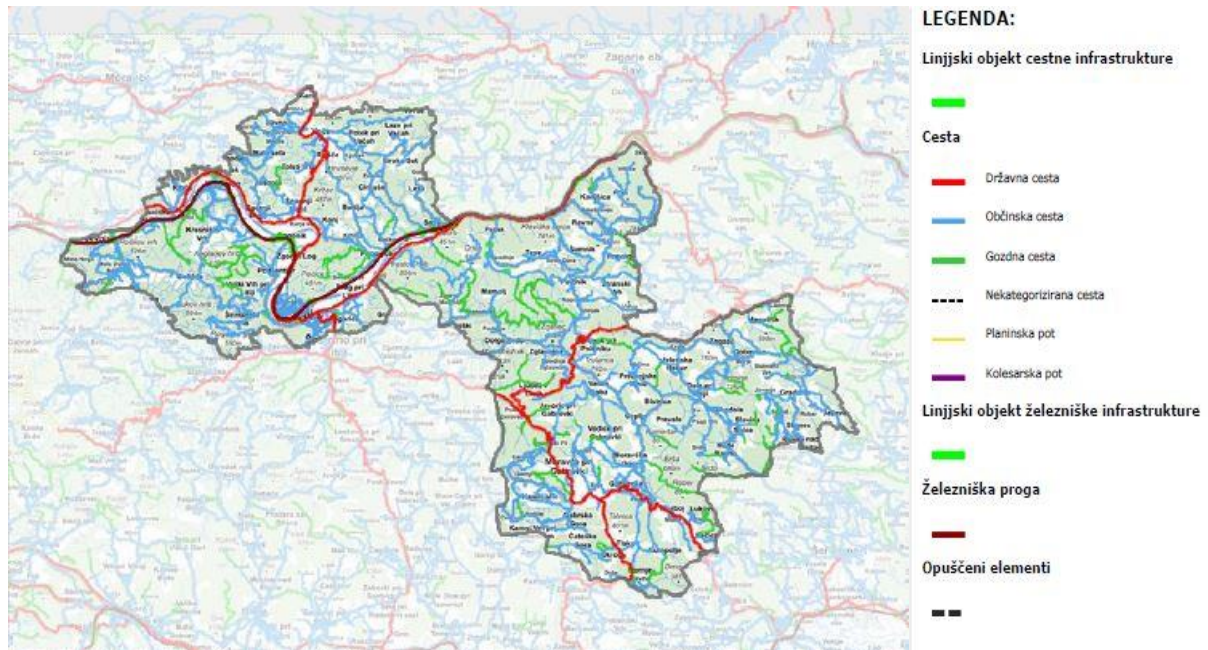
- ⇒ lokalne ceste (LC),
- ⇒ zbirne mestne ceste (LZ),
- ⇒ mestne ceste (LK) ter
- ⇒ javne poti (JP).

Preglednica 13: Prikaz dolžine prometnega omrežja na območju občine Litija po kategorijah (Modrijan in sod., 2010)

Komunalna oprema	Vrsta omrežja	Dolžina [m]	Skupaj [m]
<b>LC - lokalna cesta</b>	C1 - primarno prometno omrežje	151.119	151.119
<b>LZ - zbirna mestna cesta</b>	C2 - sekundarno prometno omrežje	6.402	267.450
<b>LK - mestna cesta</b>		10.653	
<b>JP - javna pot</b>		250.395	
		<b>Skupaj</b>	<b>418.569</b>

Lokalne ceste predstavljajo primarno prometno omrežje, saj predstavljajo navezavo in povezavo vseh naselij v občini med seboj ter hkrati povezavo naselij v občini z naselji v sosednjih občinah, oziroma tvorijo pomembnejšo cestno povezavo znotraj naselja. Praviloma ceste ne potekajo do zaključenih objektov, se pa posamezni objekti na lokalne ceste priključujejo neposredno. Ceste, ki potekajo skozi mesto oziroma posamezno naselje ter omogočajo navezavo hišnih priključkov na ceste višje kategorije predstavljajo sekundarno prometno omrežje.

Slika 10 prikazuje prometno omrežje na območju občine Litija. Predmet obračunskega območja komunalnega prispevka so z modro obarvane občinske ceste.



Slika 10: Prikaz prometnega omrežja na območju občine Litija (PISO, 2016)

### 6.1.2 Kanalizacija

Kanalizacijsko omrežje ni ustrezno urejeno, saj ni celovitega kanalizacijskega sistema, ki bi vključeval tudi ustrezno čistilno napravo. Kanalizacija je vzpostavljena le na območju mesta Litija in naseljih Kresnice, Tenetiše in Breg pri Litiji. V ostalih naseljih se problem odpadnih voda rešuje individualno.

Dolžine obstoječega kanalizacijskega omrežja znašajo:

Preglednica 14: Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja na območju občine Litija po sistemih (Modrijan in sod., 2010)

Kanalizacijski sistem	Dolžina[m]
Kanalizacijski sistem Litija	22.941
Kanalizacijski sistem Kresnice	4.130
Kanalizacijski sistem Breg	1.148
<b>Skupaj</b>	<b>28.219</b>

Na območju občine obstajata dve obračunski območji kanalizacijskega omrežja. Primarno omrežje predstavlja območja, kjer je kanalizacijsko omrežje že deloma vzpostavljeno, vendar je za njegovo nemoteno delovanje potrebna še dograditev omrežja. V sekundarno omrežje spadajo območja, ki so s kanalizacijskem omrežjem opremljena v celoti.

Preglednica 15: Prikaz dolžine kanalizacijskega omrežja na območju občine Litija po vrsti omrežja (Modrijan in sod., 2010)

Kanalizacijski sistem	Dolžina[m]
K1 - Primarno kanalizacijsko omrežje	7.856
K2 - Sekundarno kanalizacijsko omrežje	20.363
<b>Skupaj</b>	<b>28.219</b>

### 6.1.3 Vodovod

Oskrbo z javnim vodovodnim omrežjem na območju občine Litija izvaja KSP Litija. Oskrba z javnim vodovodom je, prav tako kot kanalizacijsko omrežje, neustrezna. Na javni vodovod je priključena le manjšina naselij, obstoječi vodovodni sistemi pa so dotrajani in izkazujejo velike izgube. Podatkov o oskrbi z vodo za naselja, ki niso priključeni na javni vodovod, ni. Ta naselja oskrbo s pitno vodo večinoma rešujejo preko vaških vodovodov.

Preglednica 16: Prikaz dolžine vodovodnega omrežja na območju občine Litija po sistemih (Modrijan in sod., 2010)

<b>Vodovodni sistem</b>	<b>Dolžina (m)</b>
Vodovodni sistem Brezovo	7.632
Vodovodni sistem Čateška gora - Gabrska gora	8.119
Vodovodni sistem Dole	17.462
Vodovodni sistem Gabrovka	24.281
Vodovodni sistem Golišče	11.757
Vodovodni sistem Hotič	8.722
Vodovodni sistem Jevnica	8.039
Vodovodni sistem Konjšica	13.853
Vodovodni sistem Kresnice	17.019
Vodovodni sistem Litija	51.959
Vodovodni sistem Mala Goba, Velika Goba	3.771
Vodovodni sistem Polšnik	27.545
Vodovodni sistem Ribče	9.420
Vodovodni sistem Sava	11.510
Vodovodni sistem Spodnji Log	1.962
Vodovodni sistem Tihaboj	1.720
Vodovodni sistem Vače	9.287
Vodovodni sistem Vodice	7.727
<b>Skupaj</b>	<b>241.785</b>

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je na območju občine Litija vzpostavljenih 18 vodovodnih sistemov.

Preglednica 17: Prikaz dolžine vodovodnega omrežja na območju občine Litija po vrsti omrežja (Modrijan in sod., 2010)

<b>Vrsta vodovodnega sistema</b>	<b>Dolžina (m)</b>
V1 - Primarno vodovodno omrežje	108.969
V2 - Sekundarno vodovodno omrežje	132.816
<b>Skupaj</b>	<b>241.785</b>

Pri tem je, podobno kot pri kanalizaciji, primarno vodovodno omrežje delno vzpostavljeno omrežje, ki za nemoteno delovanje potrebuje dograditev. V primeru sekundarnega vodovodnega omrežja dograditev javnega vodovodnega omrežja praviloma ni potrebna.



#### 6.1.4 Ravnanje z odpadki

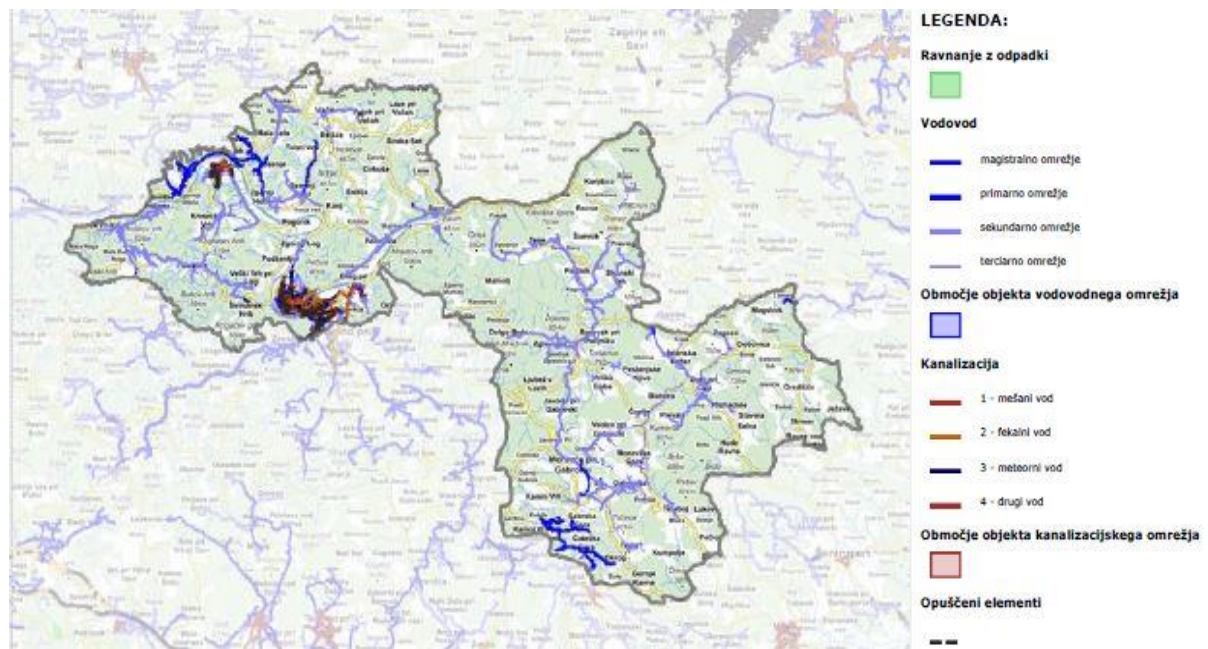
Zbiranje, odvoz in deponiranje komunalnih odpadkov na celotnem območju občine je urejeno v sklopu Centra regionalnih odpadkov do leta 2022, za katerega skrbi KSP Litija. Na območju občine so na vidnih delih razporejeni ekološki otoki – posode za zbiranje odpadkov, in so praviloma razporejeni tako, da zajemajo gravitacijsko območje 500 prebivalcev. Na območju občine se nahajata začasni zbirni center in zaprta deponija odpadkov. Pretvorna postaja oziroma zbirni center je začasne narave in se zapira, sedaj že na podlagi inšpekcijske odločbe, z dnem 31.12.2016. Odlagališče nenevarnih odpadkov Širjava tudi že nekaj časa ne obratuje več, vendar še nima odločbe o zaprtju. Lokacija se mora vrniti v kmetijsko rabo.

Po podatkih iz Programa opremljanja število objektov ravnanja z odpadki znaša:

Preglednica 18: Prikaz števila objektov službe ravnanja z odpadki na območju občine Litija (Modrijan in sod., 2010)

Objekt	Število
Začasni zbirni center + zaprta deponija	1
Ekološki otok	77

Če upoštevamo, da ima občina približno 15.000 prebivalcev, ugotovimo, da izmed 77 ekoloških otokov vsak odpade na 195 prebivalcev. Po kriteriju, da vsak zajame gravitacijsko območje 500 prebivalcev, bi jih bilo potrebnih le 30.



Slika 11: Prikaz vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter omrežja objektov ravnanja z odpadki na območju občine Litija (PISO, 2016)

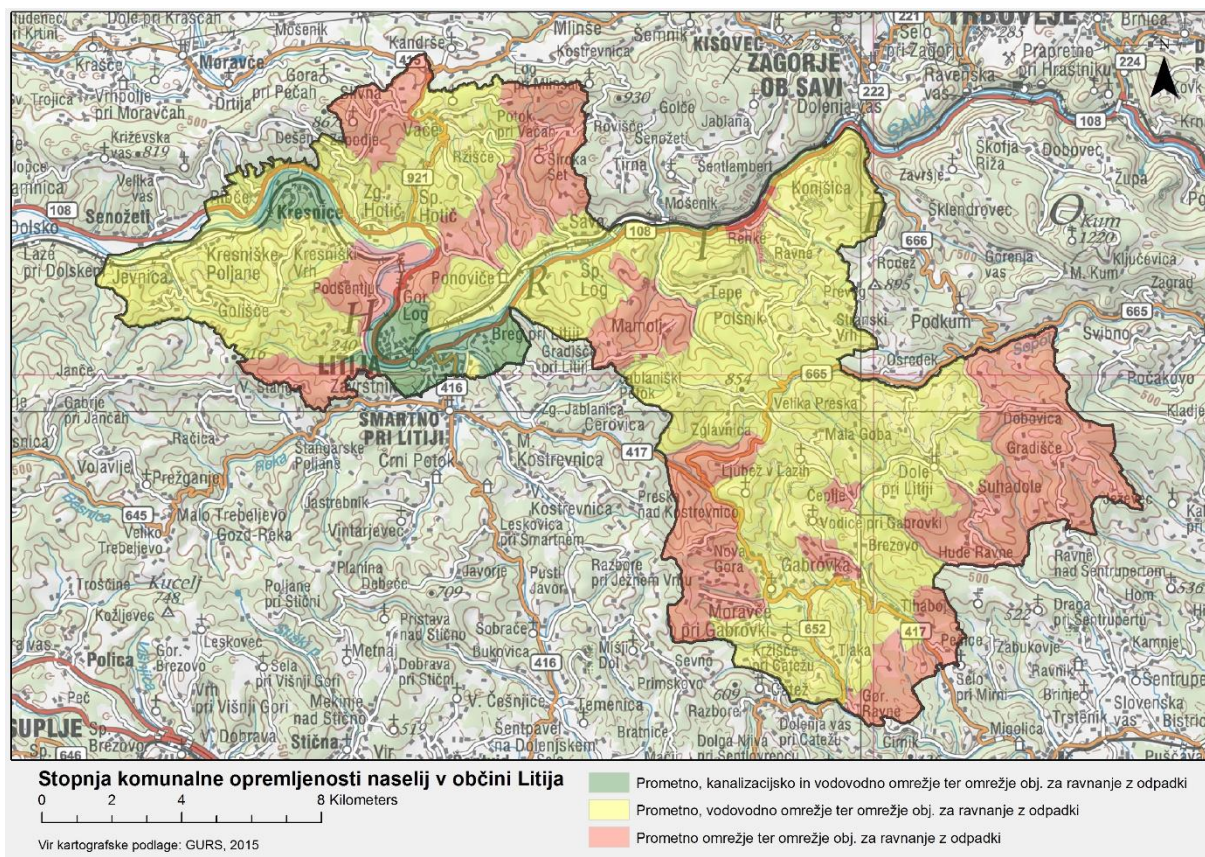
Slika 11 prikazuje vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter omrežje objektov ravnanja z odpadki na območju občine Litija. Predmet obračuna komunalnega prispevka vodovodnega omrežja sta na sliki prikazana primarno in sekundarno omrežje.

#### 6.2 Izračun komunalnega prispevka

Občina mora zagotavljati ustrezne komunalne povezave za vse prebivalce občine, kar vsako leto predstavlja velik del njenih stroškov. Iz tega razloga in zahtev državne zakonodaje je uveljavljena

obveznost odmere komunalnega prispevka za vse nove in obstoječe objekte, ki se bodo v prihodnosti priključevali na novo ali obstoječo komunalno infrastrukturo.

Območje občine Litija je za potrebe izračuna komunalnega prispevka razdeljeno na tri obračunska območja glede na stopnjo komunalne opremljenosti. Prvo obračunsko območje vključuje vse vrste komunalnih omrežij, ki so na voljo v občini Litija. Naselja v drugem obračunskem območju v primerjavi s prvimi nimajo zagotovljenega kanalizacijskega omrežja, tretje obračunsko območje pa je opremljeno le s prometnim omrežjem in omrežjem objektov ravnanja z odpadki.



Slika 12: Prikaz območij za obračun komunalnega prispevka na območju občine Litija (vir kartografske podlage: GURS)

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme iz 3. točke prvega odstavka 71. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) (Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, 2007).

Za vsako posamezno komunalno opremo se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Seštevek zneskov je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu (Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, 2007).

Višina skupnih in obračunskih stroškov za opremljanje  $m^2$  parcele objekta  $[C_{p_{ij}}]$  in  $m^2$  NTP objekta  $[C_{t_{ij}}]$  za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju je prikazana v Preglednici 19. Vrednosti veljajo za izračun komunalnega prispevka v letu 2014, izračunali pa smo jih z indeksacijo obračunskih stroškov podanih v Programu opremljanja, ki so veljali za leto 2010.

Obračunski stroški se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen  $[I]$  za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske



zbornice Slovenije. Povprečni letni indeks cen  $I_{2014/2011}$ , ki smo ga uporabili v računu, znaša 1,0479. Izračunali smo ga z množenjem indeksov  $I_{2014/2013} = 100,90$ ,  $I_{2013/2012} = 100,87$  in  $I_{2012/2011} = 102,96$  (Indeksi, 2015).

Preglednica 19: Vrednosti  $C_{p(ij)}$  in  $C_{t(ij)}$ , izražena v [€/m<sup>2</sup>], za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju občine Litija za leto 2014

Komunalna oprema	Obračunsko območje	$C_{p(ij)}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{t(ij)}$ [€/m <sup>2</sup> ]
Prometno omrežje	C1 - omrežje cest - delno opremljeno območje	3,05	6,55
	C2 - omrežje cest - opremljeno območje	7,10	15,11
Kanalizacijsko omrežje	K1 - omrežje kanalizacije - delno opremljeno območje	0,70	1,39
	K2 - omrežje kanalizacije - opremljeno območje	2,33	4,51
Vodovodno omrežje	V1 - omrežje vodovoda - delno opremljeno območje	1,61	3,53
	V2 - omrežje vodovoda - opremljeno območje	2,76	5,96
Objekti ravnanja z odpadki	KOM - ravnanje z odpadki - območje celotne občine	0,07	0,15

Za posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se komunalni prispevek izračuna kot seštevek deleža komunalnega prispevka, ki odpade na parcelo, in deleža, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, kot je prikazano v naslednji enačbi:

$$KP(ij) = A(\text{parcela}) * Cp(ij) * Dp + K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ct(ij) * Dt$$

Pri čemer so:

- $KP(ij)$**  Znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
- $A(\text{parcela})$**  Površina parcele
- $Cp(ij)$**  Obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- $Dp$**  Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3; max. 0,7;  $Dp+Dt=1$ )
- $Ct(ij)$**  Obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
- $A(\text{tlorisna})$**  NTP objekta
- $Dt$**  Delež NTP objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3; max. 0,7;  $Dp+Dt=1$ )
- $K(\text{dejavnost})$**  Faktor dejavnosti (min. 0,7; max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je  $K(\text{dejavnost})$  enak 1,0)
- $i$**  Posamezna vrsta komunalne opreme
- $j$**  Posamezno obračunsko območje

Po zgornjem vzoru smo izračunali komunalni prispevek za posamezno komunalno opremo, ki bi ga plačali zavezanci na različnih obračunskih območjih za stanovanjsko stavbo z enako NTP (200 m<sup>2</sup>) in zgrajene na enako velikem zemljišču (950 m<sup>2</sup>). V izračunu smo upoštevali faktor dejavnosti za enostanovanjsko stavbo, ki znaša 1,00 (Priloga D).

Iz analize transakcij sicer ugotovimo, da je povprečna NTP stanovanjskih stavb, ki so bile predmet transakcij 2007 - 2014, manjša od izbrane. Le-ta se giblje okoli 120 m<sup>2</sup>, vendar pa maksimalna NTP stanovanjskih stavb v zajetem vzorcu transakcij znaša 384 m<sup>2</sup>, zato smo se odločili, da za primer izračuna komunalnega prispevka v enačbi upoštevamo NTP 200 m<sup>2</sup>. Da bi bil izračun najbolj primerljiv

s trendi gradnje, smo za površino stavbnega zemljišča upoštevali 950 m<sup>2</sup>, ki je enaka povprečni površini prodanih NSZ na območju občine Litija v obdobju od leta 2007 do 2014. Izbrani površini ustrežata faktorjem PPIP<sup>7</sup> za gradnjo na stanovanjskih območjih za prosto stoječo individualno gradnjo (SSe) podanim v OPN.

Preglednica 20: Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme po obračunskih območjih občine Litija za leto 2014 za enostanovanjsko stavbo NTP 200 m<sup>2</sup> na stavbnem zemljišču površine 950 m<sup>2</sup>

<b>KOMUNALNI PRISPEVEK</b>	<b>1. območje</b>	<b>2. območje</b>	<b>3. območje</b>
<b>Prometno omrežje</b>	5.631,00 €	5.631,00 €	5.631,00 €
<b>Objekti ravnanja z odpadki</b>	58,00 €	58,00 €	58,00 €
<b>Vodovodno omrežje</b>	2.190,00 €	2.190,00 €	0,00 €
<b>Kanalizacijsko omrežje</b>	1.817,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Skupaj</b>	<b>9.696,00 €</b>	<b>7.879,00 €</b>	<b>5.689,00 €</b>

V območju z vso komunalno infrastrukturo komunalni prispevek za stanovanjsko stavbo NTP 200 m<sup>2</sup> na stavbnem zemljišču velikosti 950 m<sup>2</sup> znaša 9.696,00 €. V to območje sodijo le naselja Litija, Tenetiše, Breg pri Litiji in Kresnice.

V drugo območje spadajo naselja opremljena s prometnim in vodovodnim omrežjem ter omrežjem objektov ravnanja z odpadki. Tukaj znaša strošek komunalnega prispevka za stanovanjsko stavbo NTP 200 m<sup>2</sup> na stavbnem zemljišču velikosti 950 m<sup>2</sup> 7.897,00 €. V to območje spada večina naselij občine Litija.

Najslabše komunalno opremljena so zemljišča v tretjem obračunskem območju. V to, med drugimi, spadajo na primer naselja Zgornji Log, Mamolj, Slivna, Konj, Podšentjur, Pogonik. Investitorji v teh naseljih za komunalni prispevek za stanovanjsko stavbo enake velikosti, ki stoji na enako velikem zemljišču, kot v prvem in drugem območju odštejejo 5.689,00 €. Od tega 5.631,00 € za uporabo objektov prometnega omrežja in le 58 € za opremljenost območja z objekti za ravnanje z odpadki.

Iz teh podatkov je razvidno, da je komunalni prispevek odvisen od stopnje opremljenosti zemljišč oziroma območij s komunalno infrastrukturo.

Iz analize prodanih NSZ med leti 2007 in 2014 smo ugotovili, da je bilo največ NSZ prodanih v katastrskih občinah Litija, Hotič, Kresnice, Kresniški vrh, Moravče, Konj, Vače.

Iz Preglednice 5 v poglavju 4, ki prikazuje vrstni red katastrskih občin glede na število prodanih NSZ v obravnavanem času, vidimo, da je bilo največ NSZ prodanih v centralnem območju občine Litija, kar še dodatno potrjuje rezultate iz analize prodanih NSZ. To nam pove, da komunalni prispevek kot dodaten strošek pri investiciji v izgradnjo stanovanjske stavbe ne vpliva na nakup zemljišča toliko, kot sama lokacija tega zemljišča. Kot tak bi morda lahko vplival na nakup zemljišča znotraj posamezne katastrske občine, saj na primeru katastrske občine Litija, v kateri je bilo v obravnavanem obdobju prodanih največ NSZ, vidimo, da ta leži deloma v najbolje in deloma v najslabše komunalno opremljenem območju.

Komunalni prispevek trenutno nima vloge instrumenta za izvajanje zemljiške politike, lahko pa bi imel vlogo finančne dajatve, ki bi jo pomagala oblikovati. Razpršeno gradnjo, ki je v občini Litija velik problem, bi lahko popolnoma ali vsaj delno omejili, če bi bila višina komunalnega prispevka obratno

<sup>7</sup> FZP: 0,20; FZ: 0,4; FI: 0,5

sorazmerna z gostoto poselitve. Tako bi bil komunalni za naselja v istem obračunskem območju višji za tista z redkejšo gostoto poselitve.

Preglednica 21: Primeri višine komunalnega prispevka za naselja občine Litija za leto 2014

<b>Primer naselja</b>	<b>GP [m<sup>2</sup>] / NTP [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Komunalni prispevek [€]</b>	<b>Komunalna oprema</b>
Litija, Kresnice, Tenetiše, Breg pri Litiji	350 / 200	4.547,00	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
	600 / 200	6.693,00	
Potok pri Vačah, Klenik, Ržišče, Vače, Tolsti Vrh, Bitiče, Sp. Hotič, Zg. Hotič, Jesenje, Zapodje, Kresniške Poljane, Kresniški Vrh, Jevnica, Zg. Jevnica, Golišče, Veliki Vrh pri Litiji, Sava, Sp. Log, Ponoviče, Konjšica, Preveg, Ravne, Tepe, Šumnik, Polšnik, Dolgo Brdo, Zglavnica, Velika Preska, Borovak pri Polšniku, Stranski Vrh, Mala Goba, Zavrh, Gorenje Jelenje, Sp. Jelenje, Preženske Njive, Velika Goba, Javorje pri Gabrovki, Podpeč pod Skalo, Vodice pri Gabrovki, Hohovica, Moravče pri Gabrovki, Gabrovka, Gabrska Gora, Kržišče pri Čatežu, Čateška Gora, Tlaka, Okrog, Brezje pri Kumpolju, Suhadole, Tihaboj, Brezovo, Bistrica, Prevale, Jelenska Reber, Dole pri Litiji, Berinjek, Zagozd, Zagorica, Klanec pri Gabrovki	600 / 200	5.446,00	ceste, vodovod, odpadki
	950 / 350	8.834,00	
Boltija, Brglez, Cirkuše, Čeplje, Dobovica, Gobnik, Gornje Ravne, Zg. Log, Gradišče, Hude Ravne, Ježevc, Kandrše, Laze pri Gobniku, Laze pri Vačah, Leše, Ljubež v Lazih, Lukovec, Mala sela, Mamolj, Moravska Gora, Nova Gora, Pečice, Podbukovje pri Vačah, Prelesje, Radgonica, Renke, Selce, Slavina, Slivna, Strmec, Šišenski Hrib, Široka Set, Vovše, Magolnik, Sopota, Kumpolje, Dobje, Kamni Vrh, Konj, Podšentjur, Pogonik	600 / 200	3.930,00	ceste, odpadki
	950 / 350	6.375,00	

## 7 ZAKLJUČEK

Naloga države in samoupravne lokalne skupnosti je zagotoviti kakovostno življenjsko okolje, z rabo prostora, ki omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije in ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Pri tem mora upoštevati dolgoročno varovanje okolja, ohranjanje narave, trajnostno rabo naravnih dobrin ter ohranjanje kulturne dediščine.

V diplomskem delu smo predstavili trenutno veljaven prostorski akt občine Litija, ki je bil sprejet julija 2010. Na podlagi takratnega stanja je občina Litija zasnovala prostorsko in zemljiško politiko, katere cilj je policentričen razvoj in temu ustrezna prostorska razporeditev stanovanj in dejavnosti, preplet stanovanjskih površin z družbenimi in storitvenimi dejavnostmi ter zelenimi površinami in usmerjanje nove poselitve na komunalno opremljena, prosta, degradirana in nezadostno izkoriščena zemljišča znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.

Da bi ugotovili, za koliko let ima občina Litija na voljo NSZ za gradnjo smo analizirali občinski prostorski načrt. Iz podatkov o namenski rabi zemljišč smo izdelali oceno fonda NSZ. Ugotovili smo, da je na območju stavbnih zemljišč približno polovica stanovanjskih površin. Od 530,2 ha NSZ je le še 79,5 ha NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo, kar predstavlja 15% vseh stavbnih zemljišč. Največji del teh zemljišč je namenjenih za gradnjo stanovanjskih stavb 45,5 ha, 27,1 ha zemljišč je prostih za površine podeželskega naselja in 6,9 ha za površine počitniških hiš.

V občini Litija velik problem predstavlja razpršena gradnja. Z analizo namenske rabe smo ugotovili, kako velik je ta problem. Z 256,6 ha razpršena gradnja predstavlja kar četrtno površine območja stavbnih zemljišč, zato je sanacija razpršene gradnje zagotovo dolgoročen cilj prostorske in zemljiške politike.

Da bi dobili vpogled v dogajanje na trgu nepremičnin na območju občine, smo za obdobje 2007 - 2014 analizirali transakcije z nepremičninami iz evidence trga nepremičnin. Analizirali smo transakcije z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, stanovanji in stanovanjskimi stavbami. Ugotovili smo, da je nepremičninski trg je na območju občine Litija zelo aktiven, najbolj v katastrskih občinah Litija in Hotič. V obravnavanem obdobju je bilo skupno prodanih največ stanovanj (515), sledijo jim NSZ (337) in stanovanjske hiše (185). Opazen je vpliv gospodarske krize, saj se je po letu 2008 začelo zmanjševati tako število transakcij kot tudi prodajne cene nepremičnin.

Iz prečiščenih transakcij, izvoženih iz ETN, smo s pomočjo opisne statistike izračunali povprečja površin in prodajnih cen nepremičnin za vsako posamezno leto obravnavanega obdobja. Za naš ciljni izračun so bili najbolj pomembni rezultati iz analize NSZ. Iz povprečnih vrednosti za posamezna leta smo izračunali povprečno površino NSZ 950 m<sup>2</sup>, njegovo povprečno prodajno ceno 48.591,91 € in povprečno prodajno ceno na enoto površine 59 €/m<sup>2</sup>. Na spletu, smo preverili za koliko se te vrednosti razlikujejo od oglaševanih. Oglaševana cena za nakup NSZ v decembru 2015 je znašala 46 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi s povprečno prodajno ceno na enoto površine za leto 2014 je to kar 22% manj.

Analiza podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih v obdobju 2007 - 2014 je pokazala, da je bilo za stanovanjsko gradnjo v obravnavanem obdobju izdanih 310, za nestanovanjsko gradnjo pa 64 gradbenih dovoljenj. V celotnem obdobju je bilo sicer več gradbenih dovoljenj izdanih za rekonstrukcijo ali legalizacijo obstoječih gradbenih objektov (475), kot za namen novogradnje (374). Razlog za to bi lahko bil, da so se v preteklosti pojavljale nezakonite gradnje, ki so prostorsko neustrezno umeščene in komunalno neopremljene. Sklepamo, da se je v tem obdobju povečala legalizacija teh objektov. Prav tako pa začetek trenda sovпада z začetkom gospodarske krize. Ta je zaradi znižanja dohodkov prebivalstvo prisilila v racionalnejše in bolj ekonomično ravnanje z nepremičninami. Enostanovanjske stavbe so začeli spreminjati v večstanovanjske.

Analiza komunalne opremljenosti in izračun komunalnega prispevka sta pokazala, da je za namen obračuna komunalnega prispevka občina Litija razdeljena na tri obračunska območja. V vseh je poskrbljeno za prometno omrežje in objekte ravnanja z odpadki. Drugo območje je opremljeno še z vodovodnim omrežjem, prvo pa ima poleg tega še kanalizacijski sistem. Večina naselij občine spada v drugo obračunsko območje. Na celotnem območju občine Litija je potrebno poskrbeti za postopno izgradnjo komunalne infrastrukture znotraj posameznih poselitvenih območij, pri čemer je prioriteta oskrba s pitno vodo. Na področju kanalizacijskega omrežja je potrebno v vseh naseljih zagotoviti kanalizacijski sistem z ustrezno čistilno napravo. Na področju ravnanja z odpadki pa je potrebno za dolgoročno rešitev problema z odpadki predlagati novo lokacijo deponije odpadkov.

Z izračunom komunalnega prispevka smo želeli ugotoviti, ali ima komunalni prispevek kot finančna dajatev vpliv na zasnovano zemljiško politiko. Komunalni prispevek je odvisen od opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo, zato smo ga izračunali za vsako posamezno vrsto komunalne opreme. Z vsotami teh rezultatov smo določili komunalni prispevek za leto 2014 za naselja v vsakem izmed treh obračunskih območij. Odločili smo se, da za primer izračuna komunalnega prispevka v enačbi upoštevamo stanovanjsko stavbo z NTP 200 m<sup>2</sup>. Da bi bil izračun najbolj primerljiv s trendi gradnje, smo za površino stavbnega zemljišča upoštevali 950 m<sup>2</sup>, ki je enaka povprečni površini prodanih NSZ iz analize ETN. Ugotovili smo, da bi zavezanci v prvem obračunskem območju plačali 9.696,00 €, v drugem obračunskem območju 7.879,00 € in v tretjem obračunskem območju 5.689,00 € komunalnega prispevka.

Glede na število prodanih NSZ po katastrskih občinah lahko rečemo, da za investitorje različna višina komunalnega prispevka ni ključen faktor o odločanju pri izbiri mesta gradnje, kljub temu da ta predstavlja znaten strošek poleg izgradnje objekta. Komunalni prispevek torej nima vloge instrumenta za izvajanje zemljiške politike, lahko pa bi lahko imel vlogo finančne dajatve, ki bi jo pomagala oblikovati. Razpršeno gradnjo bi lahko popolnoma ali vsaj delno omejili, če bi bila višina komunalnega prispevka odvisna tudi od gostote poselitve. Tako bi bil komunalni za naselja v istem obračunskem območju višji za tista z redkejšo gostoto poselitve.

Z združitvijo rezultatov iz opravljenih analiz smo ugotovili, za koliko let je v občini Litija na razpolago nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so delno ali v celoti komunalno opremljena in na katera bi bilo smotno v prihodnosti usmerjati poselitve. Teh je na voljo še za naslednji 20 let.

Skozi analize se je izkazalo še, da bi morala občina Litija bolje izkoristiti svojo izjemno prometno lego, kar bi med drugimi pomembno pripomoglo k zmanjšanju primanjkljaja delovnih mest ter potrebam razvoja športa, rekreacije in turizma.

Čeprav v občini trenutno živi skoraj 1.000 prebivalcev manj, kot je bilo predvideno leta 2010, si zagotovo vseh 15.000 želi čim bolj kakovostno življenje in življenjsko okolje. Odstopanje v demografski projekciji iz leta 2010 kaže na hitro spreminjanje trendov in na pomembnost vpliva sodobnih spoznanj o prostoru na oblikovanje zemljiške politike. Uporaba predstavljenih analiz kot del strokovnih podlag za izvajanje zemljiške politike, bi lahko vplivala na oblikovanje boljših rešitev v prostorskih aktih, ki bi to kakovostno okolje omogočila. Predvsem pa je pri oblikovanju zemljiške politike potrebno prepoznavanje prostora kot neprecenljivega in omejenega vira, ki nam s premišljenimi odločitvami pri zadovoljevanju potreb po njegovem izkoriščanju, omogoča najugodnejši družbeni in gospodarski razvoj.

**VIRI**

Breznik, J., Duhovnik, J., Kmecl, A. 2010. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) s komentarjem. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) s komentarjem. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s komentarjem. Ljubljana, GV Založba: 911 str.

Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., Zakrajšek, P. 1999. Poslovanje z nepremičninami, Ekonomska fakulteta, Ljubljana: 128 str.

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2014.  
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 10. 11. 2014.)

Geopedia. 2016.  
[http://www.geopedia.si/#T105\\_F408:60\\_x497824\\_y103816\\_s11\\_b4](http://www.geopedia.si/#T105_F408:60_x497824_y103816_s11_b4) (Pridobljeno 20. 2. 2016.)

Komunalno stanovanjsko podjetje Litija. 2015. Komunalna opremljenost na območju občine Litija. Osebna komunikacija. (14. 1. 2016.)

Kumulativni indeksi razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo. 2015. Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev 4: 31-32.

Locus d. o. o.. 2016. Zasnova poselitve na območju občine Litija. Osebna komunikacija. (10. 3. 2016)

Miklavčič, T., Fonda, M., Jerebic, B., Komac-Sušnik, Š., Peršak-Cvar, S. 2014. Občinski prostorski akti in namenska raba prostora v Sloveniji: 97 str.

Modrijan, G., Košir, U., Kmet, T., Zenkovič, N. 2010. Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Litija: 31 str.

Nepremičnine. 2015.  
[http://www.nepremicnine.net/nepremicnine.html?d=197&p=1&n=3&r=1&t\[\]=16&ue\[\]=77](http://www.nepremicnine.net/nepremicnine.html?d=197&p=1&n=3&r=1&t[]=16&ue[]=77)  
(Pridobljeno 20. 12. 2015.)

Občina Litija. 2010. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev. 2010. Osebna komunikacija.

Občina Litija. 2015.  
<http://litija.si/o-litiji/predstavitev-obcine/> (Pridobljeno 5. 9. 2015.)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Litija. Uradni list RS, št. 58/2010.

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Litija. Uradni list RS, št. 5-156/2011: 521.

Brečko Čebela, V. 2016. Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Litija. Dipl. nal. Ljubljana, UL FGG, Univerzitetni študijski program I. stopnje Gradbeništvo.

---

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Uradni list RS, št. 95-4748/2007: 12943.

Prostorski informacijski sistem občin. 2016.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LITIJA> (Pridobljeno 12. 1. 2016.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2015.

<http://www.stat.si/obcine/Vsebina.aspx?leto=2015&id=81> (Pridobljeno 15. 3. 2015.)

Upravna enota Litija. 2014. Register gradbenih dovoljenj. Osebna komunikacija. (25. 3. 2015.)

Virtanen, P., Verlaet, J. 1999. Urban Land policy-Goals and Instruments. International Federation for Hosting and Planing: 72 str.

Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt. Uradni list RS, št. 33/2007, 108/2009.

## **SEZNAM PRILOG**

**PRILOGA A: OMREŽJE NASELIJ Z VLOGO IN FUNKCIJAMI NASELIJ**

**PRILOGA B: OPISNE STATISTIKE ANALIZE ETN ZA OBDOBJE 2007 - 2014**

**PRILOGA C: SPLOŠNI PROSTORSKI POGOJI – MINIMALNA VELIKOST PARCELE**

**PRILOGA D: FAKTOR DEJAVNOSTI ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA**



**PRILOGA A: OMREŽJE NASELJ Z VLOGO IN FUNKCIJAMI NASELJ**

<b>VLOGA/RANG NASELJA</b>	<b>NASELJE</b>
<b>Medobčinska središča in središča regionalnega pomena</b>	Litija
<b>Pomembnejše lokalno središče</b>	Kresnice, Gabrovka
<b>Lokalna središča</b>	Dole pri Litiji, Polšnik, Sava, Vače, Jevnica, Zgornji Hotič
<b>Ostala naselja</b>	Podšentjur, Pogonik, Širmanski Hrib, Veliki Vrh pri Litiji, Zgornji Log, Breg pri Litiji, Tenetiše, Zagorica, Golišče, Kresniške Poljane, Zgornja Jevnica, Kresniški Vrh, Ribče, Vernek, Boltija, Cirkuše, Kandrše - del, Klenik, Laze pri Vačah, Mala sela, Podbukovje pri Vačah, Potok pri Vačah, Ržišče, Slivna, Široka Set, Tolsti Vrh, Vovše, Leše, Ponoviče, Spodnji Log, Bitiče, Jesenje, Konj, Spodnji Hotič, Zapodje, Berinjek, Bistrica, Čeplje, Dobje, Dobovica, Gorenje Jelenje, Gradišče - k.o. Št. Lovrenc, Hude Ravne, Jelenjska Reber, Jezevec, Kal pri Dolah, Ljubež v Lazih, Magolnik, Mala Goba, Prelesje, Prevale, Preženjske Njive, Radgonica, Selce, Slavina, Sopot, Spodnje Jelenje, Strmec, Suhadole, Velika Goba, Zagozd, Zavrh, Brezje pri Kumpolju, Brezovo, Brglez, Čateška Gora, Gabrska Gora, Gobnik, Gornje Ravne, Hohovica, Javorje pri Gabrovki, Kamni Vrh, Klanec pri Gabrovki, Kržišče pri Čatežu, Kumpolje, Laze pri Gobniku, Lukovec, Moravče pri Gabrovki, Moravska Gora, Nova Gora, Okrog, Pečice, Podpeč pod Skalo, Tihaboj, Tlaka, Vodice pri Gabrovki, Konjšica, Ravne, Borovak pri Polšniku, Dolgo Brdo, Mamolj, Preveg, Renke, Stranski Vrh, Šumnik, Tepe, Velika Preska, Zglavnica

**PRILOGA B: OPISNE STATISTIKE ANALIZE ETN ZA OBDOBJE 2007 - 2014**

<i>NSZ</i>	<i>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Prodajna cena v €</i>	<i>Prodajna cena v €/m<sup>2</sup></i>
Aritmetična sredina	1.014,283784	50.794,36608	58,76912667
Standardna napaka	53,05856747	3.923,631208	4,509109661
Mediana	810	36152	41,69744
Modus	1.014	30000	50
Standardni odklon	790,5548502	58460,78833	67,18422081
Varianca	624.976,9711	3417663772	4.513,719525
Sploščenost porazdelitve	9,711518287	22,05420898	18,73731773
Asimetričnost porazdelitve	2,78689716	3,916221989	3,593257716
Variacijski razmik	5287	478.400	517,6480836
Minimum	200	1.600	5
Maksimum	5487	480.000	522,6480836
Vsota vrednosti	225.171	11276349,27	13.046,74612
Število vrednosti	222	222	222
Koeficient variacije	1,283002417	0,868862147	0,874745974
<i>STANOV. STAVBE</i>	<i>NTP (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Prodajna cena v €</i>	<i>Prodajna cena v €/m<sup>2</sup></i>
Aritmetična sredina	122,4788506	92.354,31701	930,7499261
Standardna napaka	8,014912874	6.896,765152	71,14827734
Mediana	107,6	80.000	696,1077844
Modus	115	100.000	1.136,522346
Standardni odklon	74,75813045	64.328,74281	663,6269517
Varianca	5.588,778068	4.138.187.151	440.400,7311
Sploščenost porazdelitve	0,888776768	1,979749599	0,005551314
Asimetričnost porazdelitve	1,062910228	1,25893097	0,91144636
Variacijski odmik	367,3	318.000	2.578,571429
Minimum	16,7	2.000	28,57142857
Maksimum	384	320.000	2.607,142857
Vsota vrednosti	10.655,66	8.034.825,58	80.975,24357
Število vrednosti	87	87	87
Koeficient variacije	1,638334852	1,435661774	1,40251978
<i>STANOVANJA</i>	<i>NTP (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Prodajna cena v €</i>	<i>Prodajna cena v €/m<sup>2</sup></i>
Aritmetična sredina	53,32778325	69.658,51167	1.343,773556
Standardna napaka	1,018365565	1.363,197789	19,59894292
Mediana	52,56	70.000	1.377,5
Modus	24,7	50.000	1.500
Standardni odklon	20,51949755	27.467,67435	394,9077574
Varianca	421,0497798	754.473.134	155.952,1369
Sploščenost porazdelitve	19,84063897	0,029262297	0,751672848
Asimetričnost porazdelitve	2,413402477	0,297134711	-0,13004283
Variacijski odmik	232,83	164.053,5	2.600,804462
Minimum	17,17	5.946,5	113,6363636
Maksimum	250	170.000	2.714,440825
Vsota vrednosti	21.651,08	28.281.355,74	545.572,0636
Število vrednosti	406	406	406
Koeficient variacije	2,598883482	2,536017822	3,402752999

## **PRILOGA C: SPLOŠNI PROSTORSKI POGOJI – MINIMALNA VELIKOST PARCELE**

»V primeru, da velikost parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja:

- najmanjša velikost parcele objekta za prosto stoječo stanovanjsko gradnjo SSe na območju naselij Litija, Kresnice znaša 350 m<sup>2</sup> na preostalem območju občine pa 600 m<sup>2</sup>;
- najmanjša velikost parcele objekta za strnjeno stanovanjsko gradnjo SSs znaša 300 m<sup>2</sup> za en objekt v nizu;
- najmanjša velikost parcele objekta v območju SK znaša 600 m<sup>2</sup>;
- najmanjša velikost parcele objekta za počitniške objekte SP znaša 400 m<sup>2</sup>;
- pri določanju velikosti parcele obstoječih objektov na območju razpršene gradnje velja, da največja velikost parcele obstoječih objektov znaša 600 m<sup>2</sup> ali površina stavbišča vseh legalno zgrajenih manj zahtevnih in nezahtevnih stavb pred sprejemom tega odloka, pomnoženo s faktorjem 4 (velja večja določena vrednost),
- znotraj enote odprtega prostora KE6 je minimalna velikost parcele za zidanico 250m<sup>2</sup>.

Dopustno odstopanje od zgoraj navedenih minimalnih velikosti parcel je do -5%.« (OPN, 2010)

**PRILOGA D: FAKTOR DEJAVNOSTI ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

<b>Vrsta objekta</b>	<b>Faktor dejavnosti</b>
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij - CC-SI: 124	0,70
Industrijske stavbe in skladišča - CS-SI: 125	
Druge nestanovanjske stavbe - CC-SI: 127	
Gradbeni inženirski objekti - CC-SI: 2	
Stanovanjske stavbe za posebne namene - CC-SI: 11300	0,90
Enostanovanjske stavbe - CC-SI: 1110	1,00
Stavbe za druge storitvene dejavnosti - CC-SI: 12304	1,10
Dvostanovanjske stavbe - CC-SI: 1121	
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji CC-SI: 11222	1,20
Tri in več stanovanjske stavbe - CC-SI: 11221	1,30
Gostinske stavbe CC-SI: 121	
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti CC-SI: 123, razen stavbe za druge storitvene dejavnosti CC-SI: 12304	
Ostale vrste stavb	