

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:

Otrin, S., 2015. Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Vrhnika. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 26 str.

Datum arhiviranja: 07-09-2015

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:

Otrin, S., 2015. Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Vrhnika. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 26 p.

Archiving Date: 07-09-2015

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:

SAŠA OTRIN

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

Diplomska naloga št.: 185/B-GR

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

Graduation thesis No.: 185/B-GR

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 01. 09. 2015

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisana Saša Otrin izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Vrhnika«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Vrhnika, 2015

Saša Otrin

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK:	352:711.1(497.4Vrhnika)(043.2)
Avtorica:	Saša Otrin
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov	Strokovne podlage za izvajanje zemljiške politike v občini Vrhnika
Tip dokumenta:	diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	26 str., 10 pregl., 10 sl., 5 graf.
Ključne besede:	zemljiška politika, prostorski akti, analiza trga nepremičnin, gradbeno dovoljenje, komunalna infrastruktura

Izvleček

V diplomski nalogi so predstavljene nekatere analize, ki bi morale predstavljati del strokovnih podlag za odločanje na področju načrtovanja in izvajanja zemljiške politike v občini Vrhnika. Najprej so predstavljeni trenutno veljavni prostorski akti občine Vrhnika. Ocenjena je količina nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo v občini. V nadaljevanju je izvedena analiza števila in vrste izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju od leta 2007 do leta 2015. Za isto obdobje je analiziran tudi trg stanovanjskih hiš, stanovanj in nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Vrhnika. Na koncu je prikazana še opremljenost naselij v občini Vrhnika s komunalno infrastrukturo ter izračun komunalnega prispevka kot finančne dajatve, vezane na stavbna zemljišča. Ugotovljeno je, da bi analize izvedene v diplomski nalogi pripomogle k bolj realni oceni potreb po nezazidanih stavbnih zemljiščih. Na tej podlagi bi v Občinskem prostorskem načrtu lahko nezazidana stavbna zemljišča najprej načrtovali na območju, kjer je že, večinoma ali v celoti, zgrajena obstoječa komunalna infrastruktura. Takih zemljišč je v občini na voljo za 16 let.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	352:711.1(497.4Vrhnika)(043.2)
Author:	Saša Otrin
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Co-advisor:	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title:	Expert bases for the implementation of land policy in the municipality of Vrhnika
Document type:	Graduation thesis - academic studies
Notes:	26 p., 10 tab., 10 fig., 5 graph.
Keywords:	land policy, real estate market analysis, building permit, public utility infrastructure

Abstract

The thesis deals with land policy in the municipality of Vrhnika. Currently applicable spatial planning documents for the area of the municipality of Vrhnika are presented. Furthermore, the quantity of vacant land for housing construction is estimated based on the number of building permits issued between 2007 and 2015. For the same period of time real estate market is analyzed as well.

In the end the existing public utility infrastructure within settlements is presented as well as the calculation of building land development fee. The analysis carried out in the thesis could contribute to a more rational planning of vacant land for housing construction, which should be initially planned in the areas with existing public utility infrastructure.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju za strokovno pomoč in nasvete pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvaljujem se zaposlenim na Občini Vrhnika in na Upravni enoti Vrhnika za pridobitev vseh potrebnih podatkov.

Zahvaljujem se družini in Igorju za vso motivacijo in potrpežljivost v času študija.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD.....	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Obravnavano območje.....	2
2.2.1 Statistični podatki o občini	3
2.3 Viri podatkov in čas obravnave	4
2.4 Metoda dela	5
3 UREJANJE PROSTORA V OBČINI VRHNIKA	7
3.1 Opis veljavnih prostorskih aktov.....	7
3.2 Struktura zemljišč na območju občine Vrhnika	8
3.3 Ocena fonda nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo ..	9
3.4 Usmerjanje poselitve.....	11
4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	13
4.1 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč.....	13
4.2 Analiza prodanih stanovanjskih hiš	16
4.3 Analiza prodanih stanovanj	20
5 ANALIZA PODATKOV O IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJIH	26
6 ANALIZA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERIL ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OBČINE VRHNIKA.....	30
6.1 Veljavni odloki.....	30
6.2 Obračunska območja za izračun komunalnega prispevka.....	30
6.3 Informativni izračun.....	33
7 ZAKLJUČEK	37
VIRI.....	39

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava statističnih podatkov za občino Vrhnika in Slovenijo	3
Preglednica 2:	Bilanca dejanske rabe površin zemljišč v občini Vrhnika	8
Preglednica 3:	Bilanca namenske rabe površin zemljišč v občini Vrhnika	8
Preglednica 4:	Površine nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo v občini Vrhnika	9
Preglednica 5:	Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Vrhnika po letih in katastrskih občinah v obdobju 2007 – 2014	13
Preglednica 6:	Aritmetične sredine in mediane za prodajne cene, površine in ceno na enoto za prodana NSZ po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	16
Preglednica 7:	Število prodanih eno in dvo stanovanjskih hiš po letih in katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	17
Preglednica 8:	Aritmetične sredine in mediane za NTP, ceno in ceno na enoto za prodane stanovanjske hiše po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	19
Preglednica 9:	Število prodanih stanovanj po letih in katastrskih občinah na območju občine Vrhnika za obdobje 2007 – 2014	21
Preglednica 10:	Aritmetične sredine in mediane za površino, ceno in ceno na enoto za prodana stanovanja po k.o. na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	23
Preglednica 11:	Število izdanih gradbenih dovoljenj pa namenu in po letih na območju upravne enote Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	26
Preglednica 12:	Prikaz obračunskih stroškov na enoto za obstoječe vrste komunalne infrastrukture na območju občine Vrhnika za leto 2014	33
Preglednica 13:	Izračunan komunalni prispevek po naseljih občine Vrhnika	35

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Prikaz celotnega selitvenega prirasta v občini Vrhnika od leta 2007 do 2013	4
Grafikon 2:	Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih v občini Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	13
Grafikon 3:	Število prodanih stanovanjskih hiš po letih na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	17
Grafikon 4:	Število prodanih stanovanj po letih na območju občine Vrhnika za obdobje 2007 – 2014	21
Grafikon 5:	Število izdanih gradbenih dovoljenj na območju občine Vrhnika za obdobje 2007 – 2014	27

Ta stran je namenoma prazna

KAZALO SLIK

Slika 1:	Prikaz obravnavanega območja - občine Vrhnika	2
Slika 2:	Prikaz območja nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za eno in dvo stanovanjske objekte območju občine Vrhnika	10
Slika 3:	Prikaz območja nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za gradnjo večstanovanjskih objektov na območju občine Vrhnika	10
Slika 4:	Prikaz usmerjanja poselitve na območju občine Vrhnika	12
Slika 5:	Prikaz števila transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	14
Slika 6:	Prikaz povprečnih prodajnih cen NSZ na enoto po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 - 2014	15
Slika 7:	Prikaz števila transakcij s stanovanjskimi hišami po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	18
Slika 8:	Prikaz povprečnih prodajnih cen stanovanjskih hiš na enoto po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	20
Slika 9:	Prikaz števila transakcij s stanovanji po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	22
Slika 10:	Prikaz povprečne prodajne cene stanovanja na enoto po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014	24
Slika 11:	Prikaz števila izdanih gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007- 2014	28
Slika 12:	Prikaz obstoječe komunalne infrastrukture na območju občine Vrhnika	32
Slika 13:	Prikaz obračunskih območij za obračun komunalnega prispevka na območju občine Vrhnika	34
Slika 14:	Nezazidana stavbna zemljišča:izvajanje zemljiške politike občin preko nadomestila in komunalnega prispevka	36

1 UVOD

Slovenija je za potrebe lokalne samouprave razdeljena na 212 lokalnih skupnosti (stanje na dan 25.4.2015). Občina je temeljna lokalna skupnost, ki je pogojena s skupnimi potrebami in interesi prebivalcev enega ali več naselij. Le ti sodelujejo pri upravljanju javnih zadev lokalne narave samostojno v razmerju do države (Uradni list RS, št. 21/98).

Vsaka lokalna skupnost je v skladu z zakonodajo zavezana, da vodi zemljiško politiko na svojem območju. Njen namen je, da dolgoročno in preudarno vodi in usmerja aktivnosti na območju lokalne skupnosti.

Zemljišča so naravne dobrine, ki so v absolutnem in relativnem smislu omejene, so nepremakljive in jih je potrebno racionalno uporabljati. Pri dani absolutni omejenosti je relativna omejenost določena glede na potrebe na določenem območju. Zato je potrebno z nepremičninami gospodariti. Zemljiško politiko oblikuje lokalna skupnost, ki v ta namen potrebuje določene strokovne podlage za pravilne odločitve. Ker te odločitve sprejema občinski svet, mora ta razpolagati s strokovnimi podlagami, neupoštevajoč pri tem individualne interese.

Ustrezno oblikovana zemljiška politika lahko pomembno vpliva na realizacijo načrtovanega v procesu prostorskega načrtovanja..

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

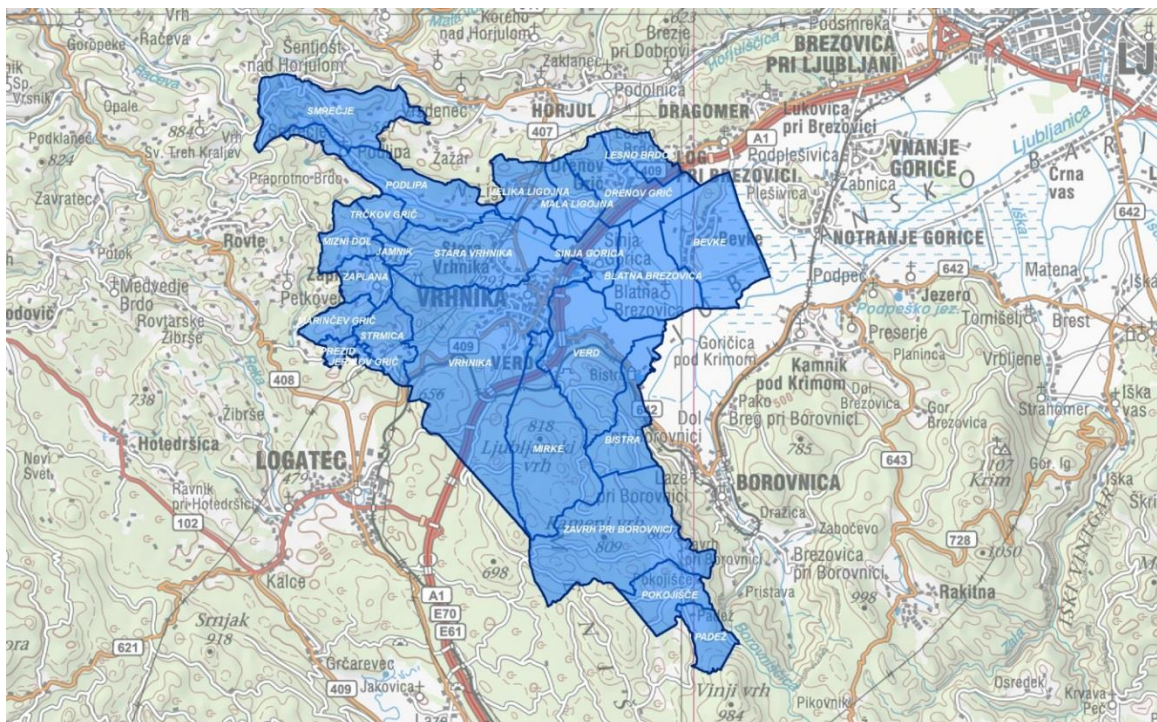
2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je izvedba analize stanja in pregled strokovnih podlag, ki pomagajo pri odločitvah na področju načrtovanja in izvajanja zemljiške politike v občini Vrhnika.

2.2 Obravnavano območje

Občina Vrhnika leži na zahodnem robu Ljubljanskega barja ter obronkih Pokojiške planote. Njeno središče leži približno 20 km jugozahodno od Ljubljane in sodi v osrednjo Slovenijo. Po površini se s 116 km² uvršča na 56. mesto. Število stalno prijavljenih prebivalcev je dne 19.11.2014 znašalo 16.522 (Občina Vrhnika, 2014).

Razdeljena je na 25 naselij: Bevke, Bistra, Blatna Brezovica, Drenov Grič, Jamnik, Jerinov Grič, Lesno Brdo, Mala Ligojna, Marinčev Grič, Mirke, Mizni Dol, Padež, Podlipa, Pokojišče, Prezid, Sinja Gorica, Smrečje, Stara Vrhnika, Strmica, Trčkov Grič, Velika Ligojna, Verd, Vrhnika, Zaplana, Zavrh pri Borovnici. Predvsem pa je Vrhnika znana kot rojstni kraj največjega slovenskega pisatelja Ivana Cankarja in kot eden izmed izvirov reke Ljubljanice (Občina Vrhnika, 2014).



Slika 1: Prikaz obravnavanega območja - občine Vrhnika (vir kartografske podlage: GURS)

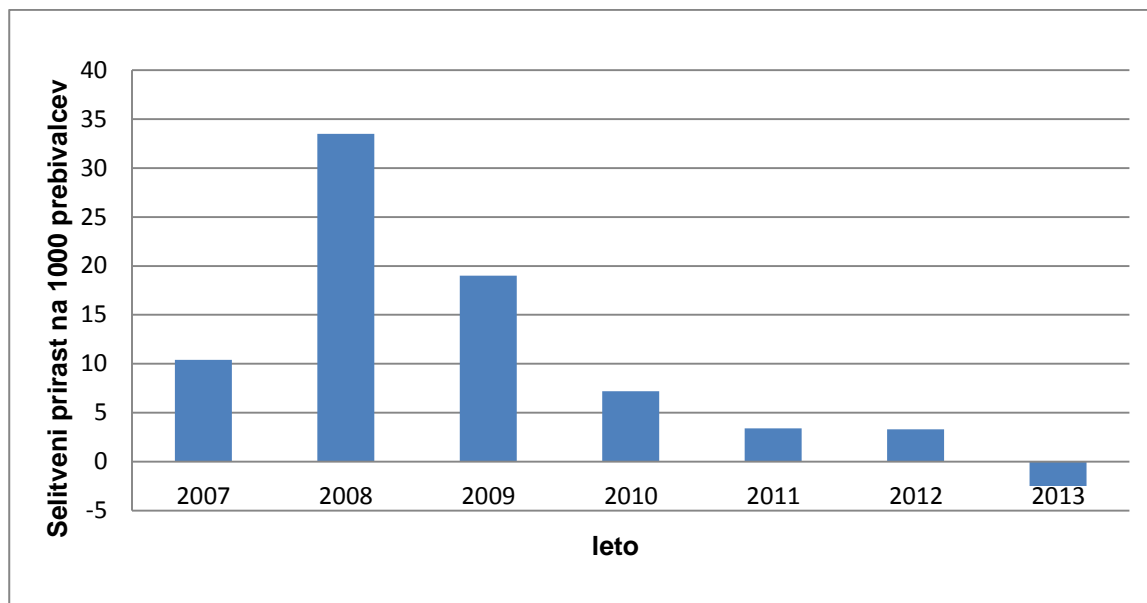
2.2.1 Statistični podatki o občini

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov za občino Vrhnika in Slovenijo (SURs)

Podatki	Občina Vrhnika	Slovenija
Število prebivalcev (2014)	16.627	2.061.623
Gostota naseljenosti (preb./km²) (2012)	143	102
Površina (km²)	116	20.273
Naravni prirast (2013)	3,9	0,9
Skupni selitveni prirast (2013)	-2,5	0,2
Število delovno aktivnih prebivalcev (2014)	3.979	804.557
Stopnja registrirane brezposelnosti (2014)	11,9	12,5
Število stanovanj (2013)	63	3.484
Povprečna mesečna bruto plača v EUR (2013)	1.330,61	1.523,18
Povprečna mesečna neto plača v EUR (2013)	896,94	997,96
Število stanovanj-stanovanjski sklad (2013)	5.925	857.007

Iz preglednice 1 lahko vidimo, da je bilo leta 2014 v občini Vrhnika prijavljenih 16.627 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je uvrščala na 28. mesto med slovenskimi občinami. Gostota prebivalstva na kvadratni kilometer je leta 2012 znašala 143 prebivalcev, kar je več kot v celotni državi (102 prebivalca na km²). Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je bil v letu 2013 pozitiven in je znašal 3,9, v Sloveniji pa le 0,9. Vendar pa je bil na drugi strani selitveni prirast na 1000 prebivalcev negativen in je znašal -2,5, kar pomeni da se je iz občine v letu 2013 več prebivalcev odselilo kot priselilo. Skupni prirast je pozitiven na račun naravnega prirasta in znaša 1,4 preb./1.000 preb. Zaradi skupnega prirasta število prebivalcev rahlo narašča. V prihodnje je pričakovati še večji porast, saj je iz grafikona 1 razvidno, da je selitveni prirast negativen samo leta 2013, prej pa je bil pozitiven. K rasti prebivalstva v občini veliko prispeva bližina Ljubljane in dobra prometna povezanost občine (bližina avtoceste).

Neto in bruto plače so v občini nižje kot na državni ravni, vendar pa je stopnja brezposelnosti manjša kot v celotni državi. Število dokončanih stanovanj za leto 2013 je znašalo 63, kar je veliko manj kot leta 2008 ko jih je bilo 163.



Grafikon 1: Prikaz celotnega selitvenega prirasta v občini Vrhnika od leta 2007 do 2013 (vir podatkov: SURS)

2.3 Viri podatkov in čas obravnave

Podatke, ki sem jih potrebovala in uporabila v diplomski nalogi sem dobila iz različnih virov in za različna časovna obdobja.

Obravnavano območje in statistični podatki o občini Vrhnika:

- podatke o obravnavanem območju sem dobila na spletni strani občine Vrhnika;
- statistične podatke za primerjavo med občino Vrhnika in Republiko Slovenijo sem pridobila na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije dne 6.1.2015.

Urejanje prostora v občini Vrhnika:

- podatke o dejanski rabi zemljišč sem pridobila iz občinskega prostorskega načrta občine Vrhnika.

Analiza trga nepremičnin:

- podatki o prodanih nepremičninah so dosegljivi v Evidenci trga nepremičnin, ki jo vodi Geodetska uprava Republike Slovenije; pridobila sem podatke o prodanih nepremičninah na območju občine Vrhnika za obdobje od 1.1.2007 do 3.11.2014.

Analiza podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih:

- Upravna enota Vrhnika mi je prijazno poslala seznam izdanih gradbenih dovoljenj na območju občine, ki so ga pripravili s pomočjo obstoječih evidenc. Seznam je za obdobje od 1.1.2007 do 25.11.2014.

Analiza in ocena fonda nezazidanih stavbnih zemljišč:

- podatke o stavbnih zemljiščih so mi posredovali iz občine Vrhnika v *shp formatu.

Analiza programa opremljanja stavbnih zemljišč in meril za odmero komunalnega prispevka:

- izračun komunalnega prispevka sem naredila na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vrhnika;
- podatke o opremljenosti območja s komunalno infrastrukturo pa sem našla na spletnem portalu i Občina.

2.4 Metoda dela

Namen diplome je spoznati in analizirati nekatere podatke, ki bi lahko služili kot strokovna podlaga za usmerjanje zemljiške politike v občini Vrhnika. Najprej bo predstavljen veljavni prostorski akt občine Vrhnika, in sicer občinski prostorski načrt. Nato bodo na podlagi zbranih podatkov izvedene nekatere analize. Poudarek bo na analizi trga nepremičnin, in sicer na analizi cen prodanih nepremičnin in primerjavi prodajnih cen po različnih katastrskih občinah znotraj občine Vrhnika. Analiziran bo tudi obseg prometa z nepremičninami. Prav tako bom analizirala komunalni prispevek in stopnjo opremljenosti posameznih naselij s komunalno infrastrukturo.

Podatke o prodanih nepremičninah sem pridobila v Evidenci trga nepremičnin, in sicer za obdobje od 1.1.2007 do 3.11.2014. Zanimala so me prodana nezazidana stavbna zemljišča, stanovanjske hiše in stanovanja. Preden sem podatke prečistila, sem preštela transakcije z nepremičninami po katastrskih občinah z namenom ugotavljanja obsega prometa z nepremičninami. Za potrebe analize prodajnih cen nepremičnin sem podatke nato prečistila.

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih sem v analizo vzela zemljišča površine 200 – 5.000 m², s prodajnimi cenami do 500.000 €. Pomembno je, da je bilo prodano celotno zemljišče (torej z deležem 1/1) in da je bila prodaja izvedena na prostem trgu.

Analizirana stanovanja so bila po površini omejena od 20 do 200 m² neto tlorisne površine, s prodajno ceno do 500.000 € in prav tako so morala biti prodana na prostem trgu in v celotnem deležu. Pri eno ali dvo stanovanjskih hišah je bila omejitev v velikosti neto tlorisne površine (do 500 m²) in cene (do 500.000 €) ter da so bile hiše prodane na prostem trgu v celotnem deležu.

Ko so bili podatki o prodanih nepremičninah prečiščeni, sem jih v programu MS EXCEL analizirala na podlagi prodajne cene, cene na enoto in površine, in sicer za vsako katastrsko občino posebej. Za omenjene kategorije podatkov sem izračunala opisne statistike.

Analizirani so bili tudi podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih. Podatke sem prečistila; izbrisala sem gradbena dovoljenja za izgradnjo kanalizacije, ceste, oglasne panoje itd. Dobljene podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih sem preštela po letih in jih razvrstila po namembnosti (stanovanjski / nestanovanjski objekti). Razvrstila sem jih tudi po katastrskih občinah, vendar za leto 2007 ni bilo podatka o lokaciji, zato je ta razdelitev prikazana od leta 2008 dalje.

Ker me je zanimala tudi ocena fonda nezazidanih stavbnih zemljišč, sem od občine Vrhnika pridobila podlago vseh stavbnih zemljišč v *.shp formatu. Z uporabo programa ESRI ArcGIS in ortofoto posnetkov sem izločila že pozidana stavbna zemljišča in zemljišča, za katere sem menila, da so premajhna ali neprimerna za gradnjo stanovanjskih hiš. Ocenila sem fond nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za gradnjo stanovanj, ki se razdelijo na stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja in površine počitniških hiš.

Na koncu sem analizirala opremljenost posameznih naselij s komunalno opremo in izračunala višino komunalnega prispevka na izbranih območjih. Komunalni prispevek sem izračunala za različna območja, ki se med sabo razlikujejo po stopnji komunalne opremljenosti. Izračun komunalnega prispevka temelji na podatkih za povprečno eno stanovanjsko hišo neto tlorisne površine (v nadaljevanju: NTP) 160 m² na stavbnem zemljišču velikosti 700 m². Naselja v občini Vrhnika sem razdelila na tri območja, glede na stopnjo komunalne opremljenosti.

Ključni rezultati analize so predstavljeni in povzeti v zaključku diplomske naloge.

3 UREJANJE PROSTORA V OBČINI VRHNIKA

3.1 Opis veljavnih prostorskih aktov

Občinski prostorski načrt občine Vrhnika (v nadaljevanju: OPN) je bil sprejet 3.4.2014. Izhaja iz hierarhično višjih prostorskih aktov in temelji na Zakonu o prostorskem načrtovanju (UL RS, št. 33/07). OPN se deli na strateški in izvedbeni del.

Strateški del OPN določa izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine, njegove usmeritve, prometne, komunalne in energetske infrastrukture, zasnovo okvirnih območjih naselij, itd. (OPN, 2014)

Cilji prostorskega razvoja občine Vrhnike so:

- policentrični razvoj, Vrhnika kot medobčinsko središče in razvoj lokalnih centrov;
- poselitev se usmerja v obstoječa nepozidana območja znotraj naselij;
- umirjanje razvoja na področju stanovanjske gradnje;
- ohranjanje in načrtovanje kakovostnega bivalnega okolja;
- razvoj gospodarstva; gospodarstvo se usmeri v za to namenjene obstoječe gospodarske cone in zaposlitev lokalnega prebivalstva;
- v planu je izgradnja obvoznice Vrhnike z novim avtocestnim priključkom;
- varstvo naravnih virov in njihovo trajnostno izkoriščanje;
- sanacija območij razpršene gradnje;
- dopolnjevanje in urejanje zelenih in športno rekreativnih površin in krajine (OPN, 2014).

Izvedbeni del OPN določa namensko rabo območja, splošne prostorske izvedbene pogoje (v nadaljevanju: PIP), enote urejanja prostora, za katere se pripravi občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN).

Urbanistični načrt je izdelan za območja naslednjih naselij: Vrhnika, Verd, Mirke, Sinja Gorica in Stara Vrhnika. Urbanistični načrt natančneje določa območja celovitejše prenove z rešitvami in ukrepi, javne in zelene površine naselij, prometno ureditev in javno gospodarsko infrastrukturo ter temeljne strukture naselja z urbanističnem in arhitekturnem oblikovanju.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se urejajo naslednja območja: stanovanjska gradnja, gospodarske in industrijske cone, pokopališča, cesta Dolge njive, smučišče Ulovka, nadomestni habitatni tipi, počitniško naselje, zadrževalnik na Beli, dom upokoencev,

centralne dejavnosti, območja naselbinske dediščine, izkoriščanje mineralnih snovi, športni park Vrhnika in Bajeri (OPN, 2014).

3.2 Struktura zemljišč na območju občine Vrhnika

Preglednica 2: Bilanca dejanske rabe površin zemljišč v občini Vrhnika

Osnovna raba	Skupna površina v občini (ha)	Delež celotne površine občine v %
Stavbna zemljišča	789,70	6,8
Kmetijska zemljišča	4.014,56	34,7
Gozdna zemljišča	6.711,36	58,0
Vodna zemljišča	49,32	0,45
Druga zemljišča	6,08	0,05
SKUPAJ	11.571,03	100

Iz preglednice 2 je razvidno, da v občini Vrhnika prevladuje največ gozdnih zemljišč, in sicer 58%, sledijo kmetijska zemljišča s 34% in nato še stavbna, vodna in druga zemljišča. Dani podatki so bili veljavni po starem planskem aktu (Prostorski plan občine Vrhnika), pred uvedbo OPN-ja.

Preglednica 3: Bilanca namenske rabe površin zemljišč v občini Vrhnika

Osnovna raba	Skupna površina v občini (ha)	Delež celotne površine občine v %
Stavbna zemljišča	1.007,43	8,7
Kmetijska zemljišča	4.231,89	36,6
Gozdna zemljišča	6.289,84	56,4
Druga zemljišča	41,95	0,3
SKUPAJ	11.571,13	100

Iz preglednice 3 je razvidno, da se površine namenske rabe povečajo pri stavbnih in kmetijskih zemljiščih na račun vodnih in gozdnih zemljišč. Tako se stavbna zemljišča in kmetijska zemljišča povečajo za 1,9%. Dani podatki se nanašajo na stari planski akt (Prostorski plan občine Vrhnika).

Skupna bilanca stavbnih površin na območju občine Vrhnika po Občinskem prostorskem načrtu (2014) znaša:

- 529,99 ha zemljišč za območja stanovanj,
- 54,85 ha zemljišč za območja centralnih dejavnosti,
- 78,37 ha zemljišč za območja proizvodnih dejavnosti,

- 12,14 ha zemljišč za posebna območja (površine za turizem),
- 50,64 ha zemljišč za območja zelenih površin,
- 130,22 ha zemljišč za območja prometnih površin,
- 48,59 ha zemljišč za površine razpršene poselitve,
- 22,74 ha zemljišč za površine energetske in okoljske infrastrukture,
- 2,87 ha zemljišč za območja za potrebe obrambe v naseljih (OPN, 2014).

3.3 Ocena fonda nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo

Na podlagi namenske rabe prostora v občini Vrhnika, ki sem jo dobila v *shp formatu, sem v programu ESRI ArcGIS s pomočjo ortofoto posnetkov opredelila območja NSZ v občini Vrhnika. Želela sem ugotoviti, koliko hektarov NSZ je še namenjenih poselitvi na območju občine Vrhnika. Zato sem v programu ArcGIS iz shp-a namenske rabe odstranila površine, ki so že zazidane. Od 530 ha vseh stavbnih zemljišč v občini je ostalo 100,75 ha NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo. Od tega je največji del zemljišč namenjenih za gradnjo stanovanjskih hiš.

Preglednica 4: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za stanovanjsko gradnjo v občini Vrhnika

Nezazidana stavbna zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo (ocena)				
Stanovanjske površine		Stanovanjske površine za posebne namene [ha]	Površine podeželskega naselja [ha]	Površine počitniških hiš [ha]
Stanovanjske površine za eno in dvo stanovanjske objekte [ha]	Stanovanjske površine za več stanovanjske objekte [ha]			
53,74	6,80	0,62	24,44	15,16



Slika 2: Prikaz območja nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za eno in dvo stanovanjske objekte območju občine Vrhnika (vir kartografske podlage: GURS)



Slika 3: Prikaz območja nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih za gradnjo več stanovanjskih stavb na območju občine Vrhnika (vir kartografske podlage: GURS)

3.4 Usmerjanje poselitve

Občina Vrhnika se bo razvijala umirjeno. Svoj razvoj usmerja policentrično (slika 4). Naselje Vrhnika je občinsko središče, ki je funkcionalno povezano z naselji Verd, Mirke, Stara Vrhnika in Sinja Gorica. Ostala naselja se razvijajo kot lokalni centri. Poselitev se usmerja v že določena ureditvena območja, kjer so še neizkoriščene prostorske kapacitete. Na hribovitih predelih občine je značilna razpršena poselitev, ki se jo bo saniralo. Razpršena poselitev se varuje le tam, kjer je vezana na kmetijsko dejavnost (OPN, 2014).

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

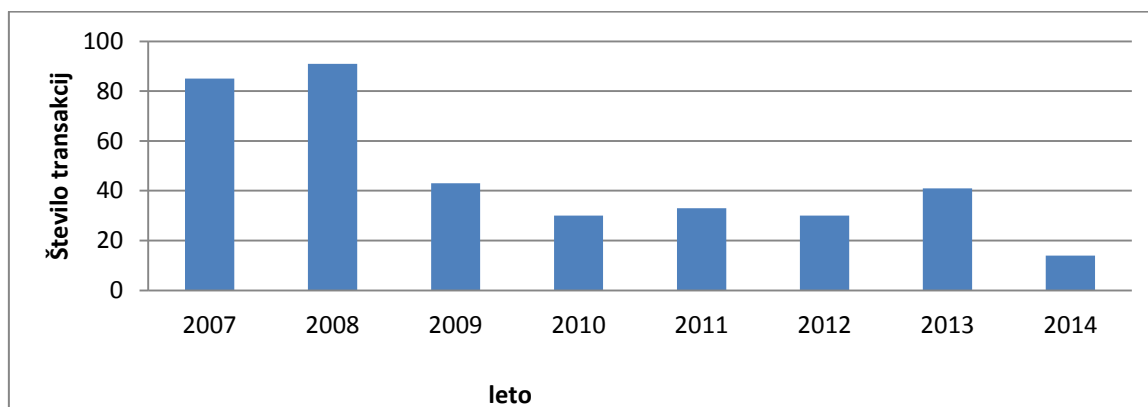
Analizirala sem podatke o prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih, hišah in stanovanjih za obdobje od 1.1.2007 do 3.11.2014.

4.1 Analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Število vseh transakcij za nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: NZS) je bilo v teh osmih letih 367. Iz preglednice 5 je razvidno, da je bilo največ nezazidanih stavbnih zemljišč prodanih v katastrski občini Zaplana, sledita pa ji k.o. Blatna Brezovica in Vrhnika. V 3 k.o. ni bilo prodanega nobenega NZS (k.o. Smrečje, Zabočevo, Breg).

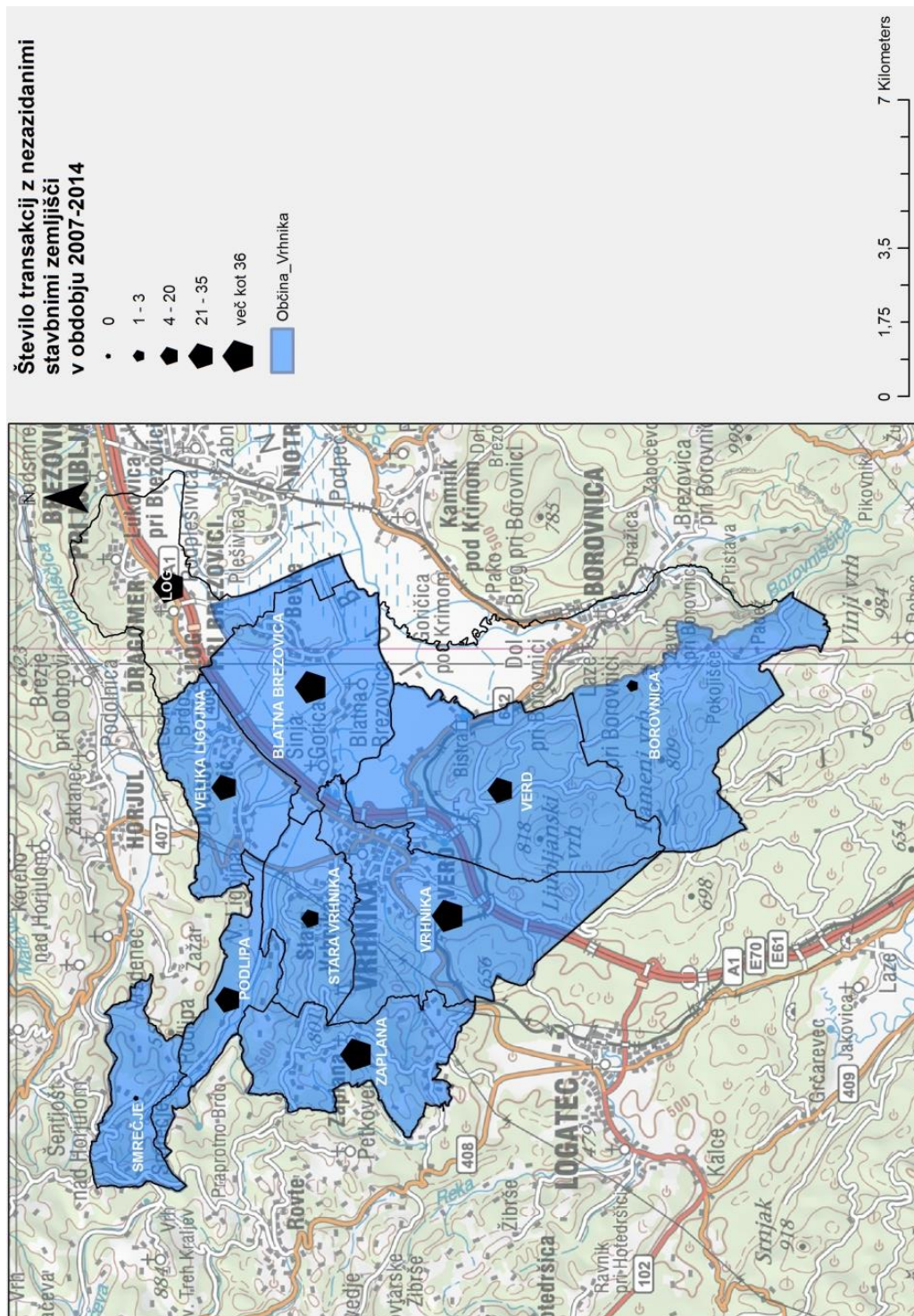
Preglednica 5: Število prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Vrhnika po letih in katastrskih občinah v obdobju 2007 - 2014

K.O.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Skupaj
Blatna Brezovica	7	16	8	7	4	4	4	1	51
Vrhnika	17	12	5	7	7	5	9	4	66
Velika Ligojna	14	4	2	0	2	3	3	4	32
Podlipa	5	6	4	4	4	4	2	0	29
Zaplana	14	27	13	7	9	9	10	4	93
Verd	8	8	3	0	0	1	12	0	32
Stara Vrhnika	6	4	2	1	4	1	0	1	19
Log	14	13	5	4	3	3	1	0	43
Borovnica	0	1	1	0	0	0	0	0	2
Smrečje	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabočevo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Breg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
skupaj	85	91	43	30	33	30	41	14	367



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

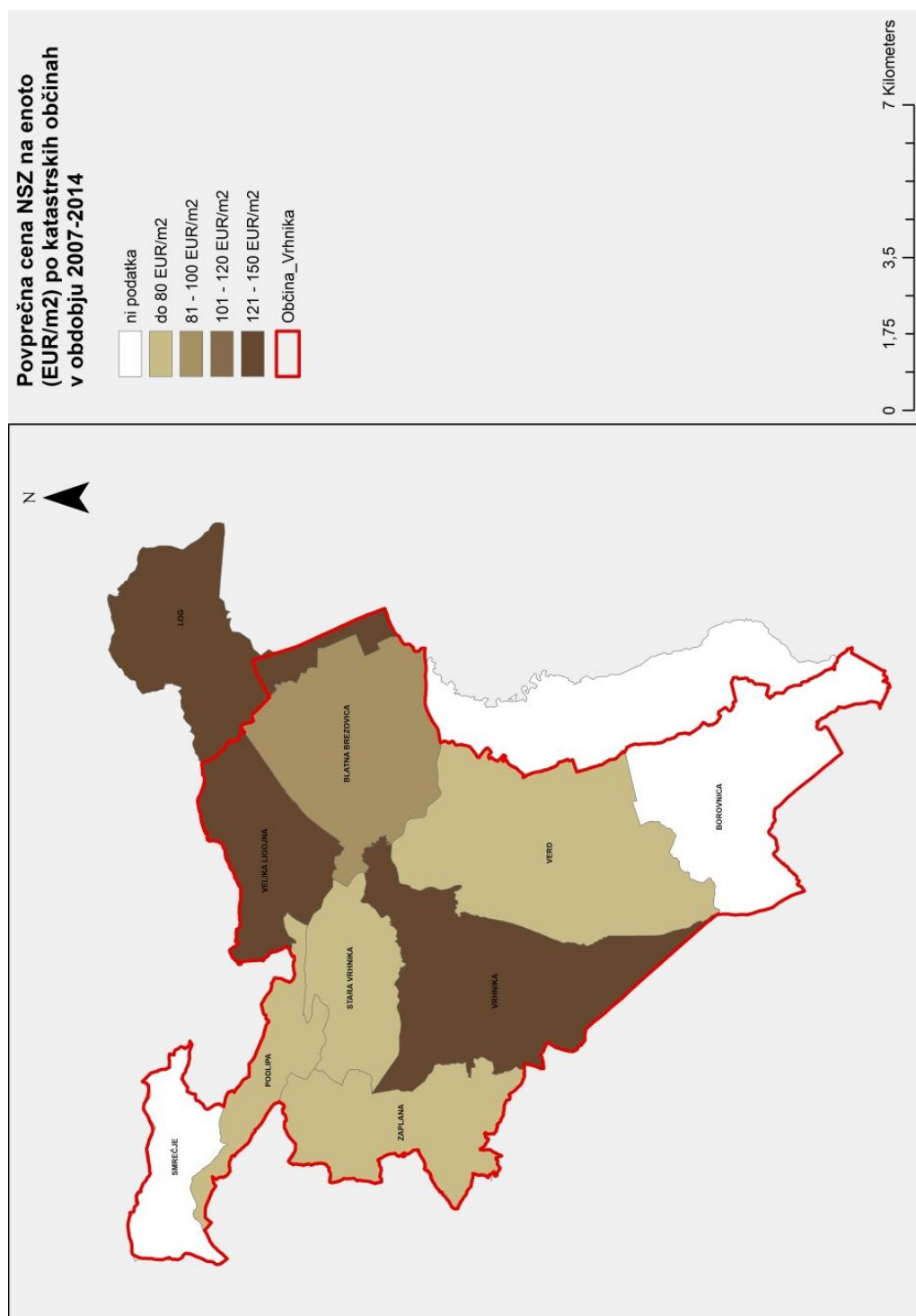
Iz grafikona 2 je razvidno, da je bilo v celotni občini največ prodaj NSZ izvedenih leta 2008, nato pa je prodaja zelo upadla. Padec prometa z NSZ sovpada z začetkom gospodarske krize.



Slika 5: Prikaz števila transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014 (vir kartografske podlage: GURS)

Prodana NSZ so bila analizirana tudi glede na razvojno stopnjo zemljišča. Iz analize sem ugotovila, da je povprečna prodajna cena NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem 99 €/m²,

povprečna prodajna cena NSZ pa 87 €/m² (slika 6). Višja razvojna stopnja se tako odraža tudi v višji povprečni ceni zemljišča na enoto.



Slika 6: Prikaz povprečnih prodajnih cen NSZ na enoto po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014 (vir kartografske podlage: GURS)

Preglednica 6: Aritmetična sredina in mediana za prodajne cene, površine in ceno na enoto za prodana NSZ po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 - 2014

K.O.	Površina zemljišča [m ²]		Cena zemljišča [€]		Cena zemljišča na enoto [€/m ²]	
	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
Blatna	1.368	698	76.310	60.000	81	52
Brezovica						
Vrhnika	851	684	88.218	70.350	122	86
Velika Ligojna	1.547	1.629	108.010	107.178	146	66
Podlipa	768	649	43.638	40.860	66	60
Zaplana	913	815	41.168	30.312	56	37
Verd	1.156	882	57.016	42.000	66	86
Stara Vrhnika	790	681	36.295	37.000	62	68
Log	818	657	93.437	91.805	135	119
Borovnica	/	/	/	/	/	/
Smrečje	/	/	/	/	/	/
Zabočevo	/	/	/	/	/	/
Breg	/	/	/	/	/	/

Najdražja NSZ so bila v povprečju prodana v k.o. Velika Ligojna, sledijo NSZ v k.o. Log in Vrhnika. Najcenejša so bila v k.o. Zaplana (56 €/m²). Za k.o. Borovnica, Smrečje, Zabočevo in Breg nismo imeli na voljo dovolj podatkov za izvedbo analize (najmanj 16 transakcij).

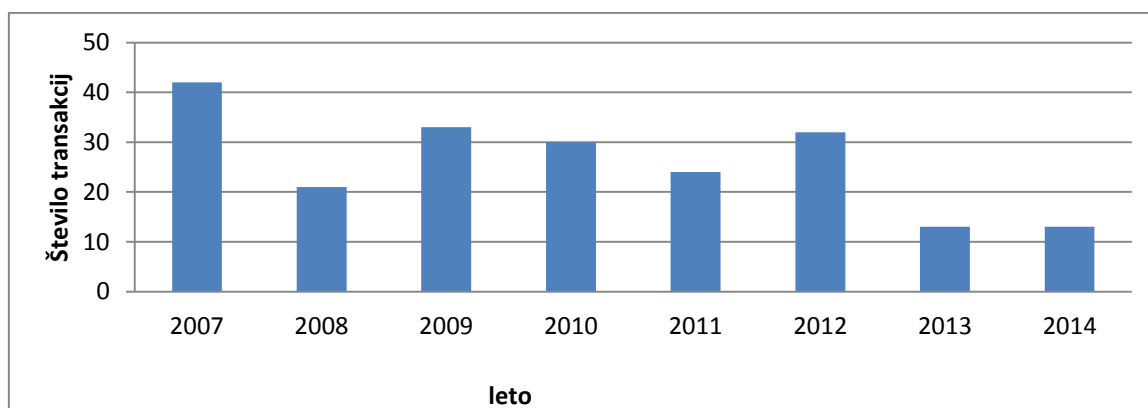
4.2 Analiza prodanih stanovanjskih hiš

Vseh podatkov o prodanih stanovanjskih hišah v obdobju 2007 – 2014 je bilo 208. Podatke sem ponovno razdelila glede na lokacijo stanovanjske hiše in leto prodaje, kot je razvidno v preglednici 7.

Preglednica 7: Število prodanih stanovanjskih hiš po letih in katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 - 2014

K.O.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	skupaj
Blatna Brezovica	4	0	2	2	3	2	2	2	17
Vrhnika	13	7	10	10	7	13	8	1	69
Velika Ligojna	7	2	7	2	1	3	0	2	24
Podlipa	1	0	0	1	0	0	0	0	2
Zaplana	5	1	1	0	1	1	0	3	12
Verd	5	8	3	3	3	1	2	4	29
Stara Vrhnika	0	0	1	1	0	0	0	1	3
Log	7	3	9	11	8	12	1	0	51
Borovnica	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Smrečje	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabočevo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Breg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
skupaj	42	21	33	30	24	32	13	13	208

Ugotovila sem, da je bilo največ prodaj stanovanjskih hiš v k.o. Vrhnika. Nato sledijo po številu transakcij k.o. Log in Velika Ligojna. Z razliko od prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč, ki jih je bilo največ prodanih v k.o. Zaplana, je bilo v tej k.o. prodano precej manj stanovanjskih hiš.



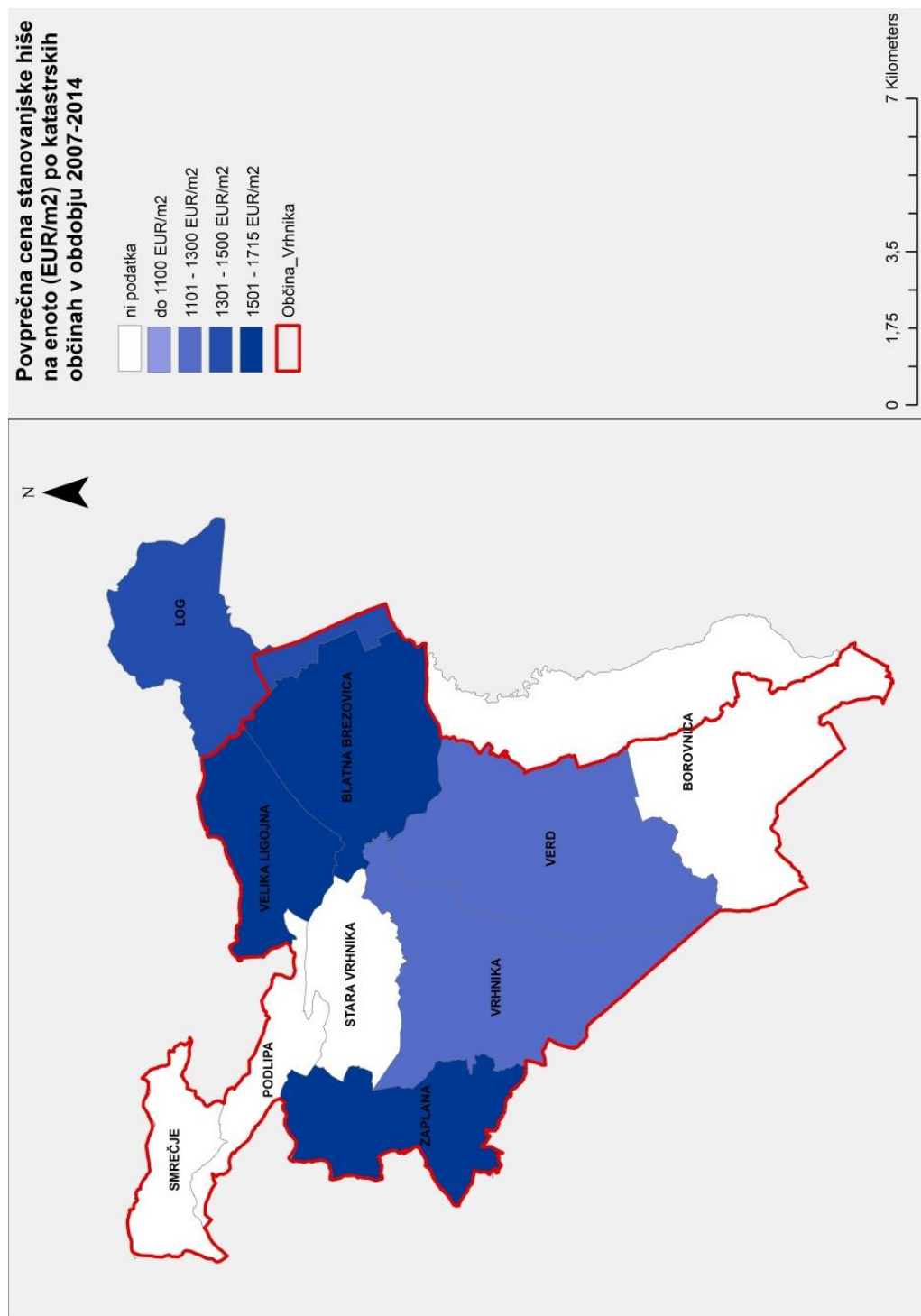
Grafikon 3: Število prodanih stanovanjskih hiš po letih na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 - 2014

Po letih ni prevelikega odmika, še najbolj izstopa leto 2007, vendar pa upad prodaje ni tako opazen kot pri NSZ.

Preglednica 8: Aritmetična sredina in mediana za NTP, ceno in ceno na enoto za prodane stanovanjske hiše po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 - 2014

K.O.	NTP [m ²]		Cena stanovanjskih hiš [€]		Cena stanovanjskih hiš na enoto [€/m ²]	
	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
Blatna Brezovica	192	143	238.075	131.000	1.536	643
Vrhnika	165	126	160.099	160.000	1.265	1.183
Velika Ligojna	169	168	220.744	212.000	1.613	1213
Podlipa	/	/	/	/	/	/
Zaplana	98	80	146.818	144.000	1.716	1.500
Verd	144	135	145.875	145.000	1.122	1.199
Stara Vrhnika	/	/	/	/	/	/
Log	195	191	248.023	228.000	1.342	1280
Borovnica	/	/	/	/	/	/
Smrečje	/	/	/	/	/	/
Zabočevo	/	/	/	/	/	/
Breg	/	/	/	/	/	/

Glede na to, da je naselje Vrhnika center občine, kjer je največ delovnih mest in je najbolj urbano središče, sem pričakovala, da bo to vplivalo tudi na ceno. Vendar pa so povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš najvišje v k.o. Zaplana in sicer 1.715 €/m², nato pa še v k.o. Velika Ligojna in Blatna Brezovica (slika 8). V k.o. Vrhnika pa je povprečna prodajna cena znašala 1.265 €/m². V primeru, da za posamezne k.o. nismo uspeli zbrati najmanj 16 podatkov o prodanih nepremičninah, se statistične analize nismo lotili.



Slika 8: Prikaz povprečnih prodajnih cen stanovanjskih hiš na enoto po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014 (vir kartografske podlage: GURS)

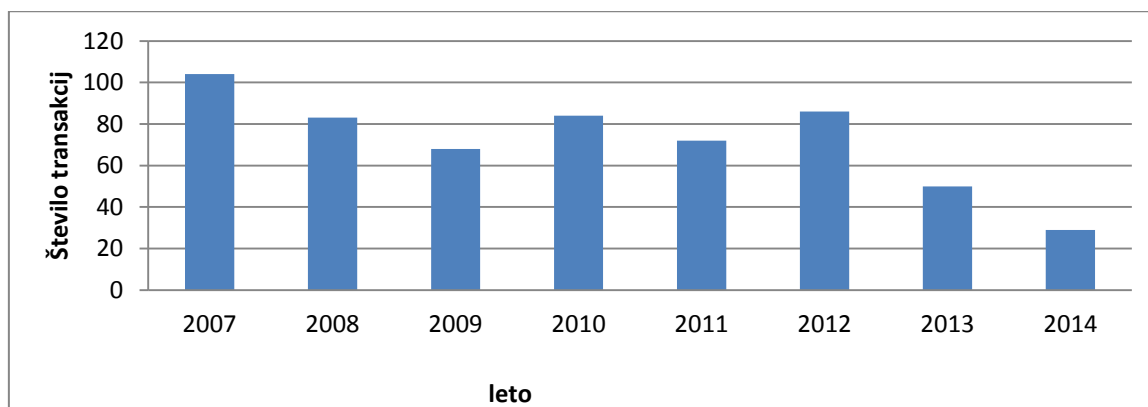
4.3 Analiza prodanih stanovanj

V občini Vrhnika je bilo v obdobju 2007 - 2014 med vsemi vrstami nepremičnin prodanih največ stanovanj, in sicer 576.

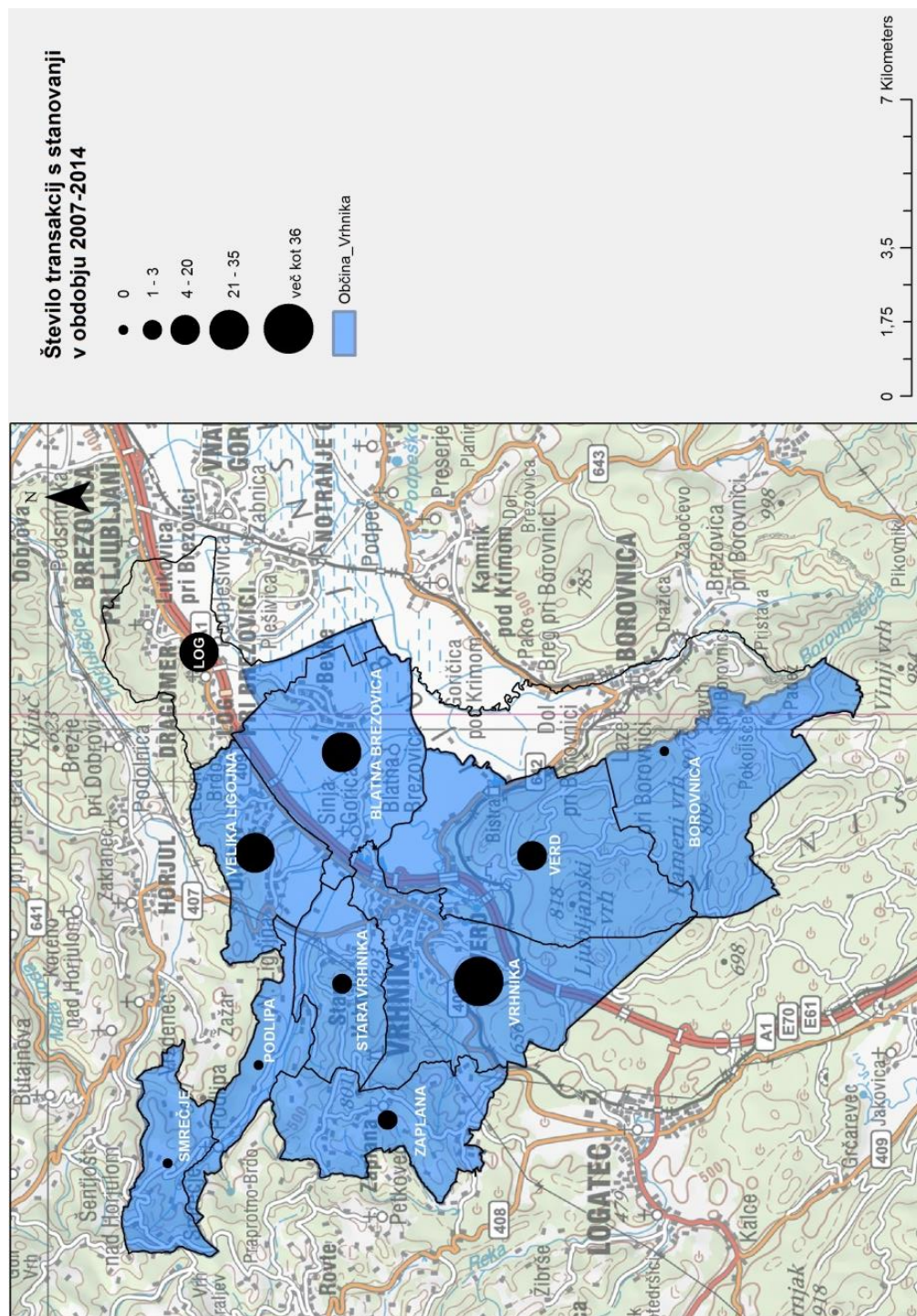
Preglednica 9: Število prodanih stanovanj po letih in katastrskih občinah na območju občine Vrhnika za obdobje 2007 - 2014

K.O.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	skupaj
Blatna Brezovica	15	2	5	4	1	2	1	0	30
Vrhnika	79	74	51	69	63	66	38	38	466
Velika Ligojna	1	0	3	2	4	4	5	5	21
Podlipa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaplana	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Verd	2	1	1	2	1	6	6	6	20
Stara Vrhnika	0	0	0	3	0	0	0	0	3
Log	4	6	8	4	3	8	0	0	33
Borovnica	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Smrečje	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabočevo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Breg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
skupaj	104	83	68	84	72	86	50	29	576

Iz preglednice 9 je razvidno, da je bilo v obravnavanem obdobju največ prodanih stanovanj v katastrski občini Vrhnika in sicer kar 466. Višek prodaje je bil leta 2007 ko je bilo prodanih 104 stanovanj, najmanj pa leta 2013 in 2014.



Grafikon 4: Število prodanih stanovanj po letih na območju občine Vrhnika za obdobje 2007 - 2014

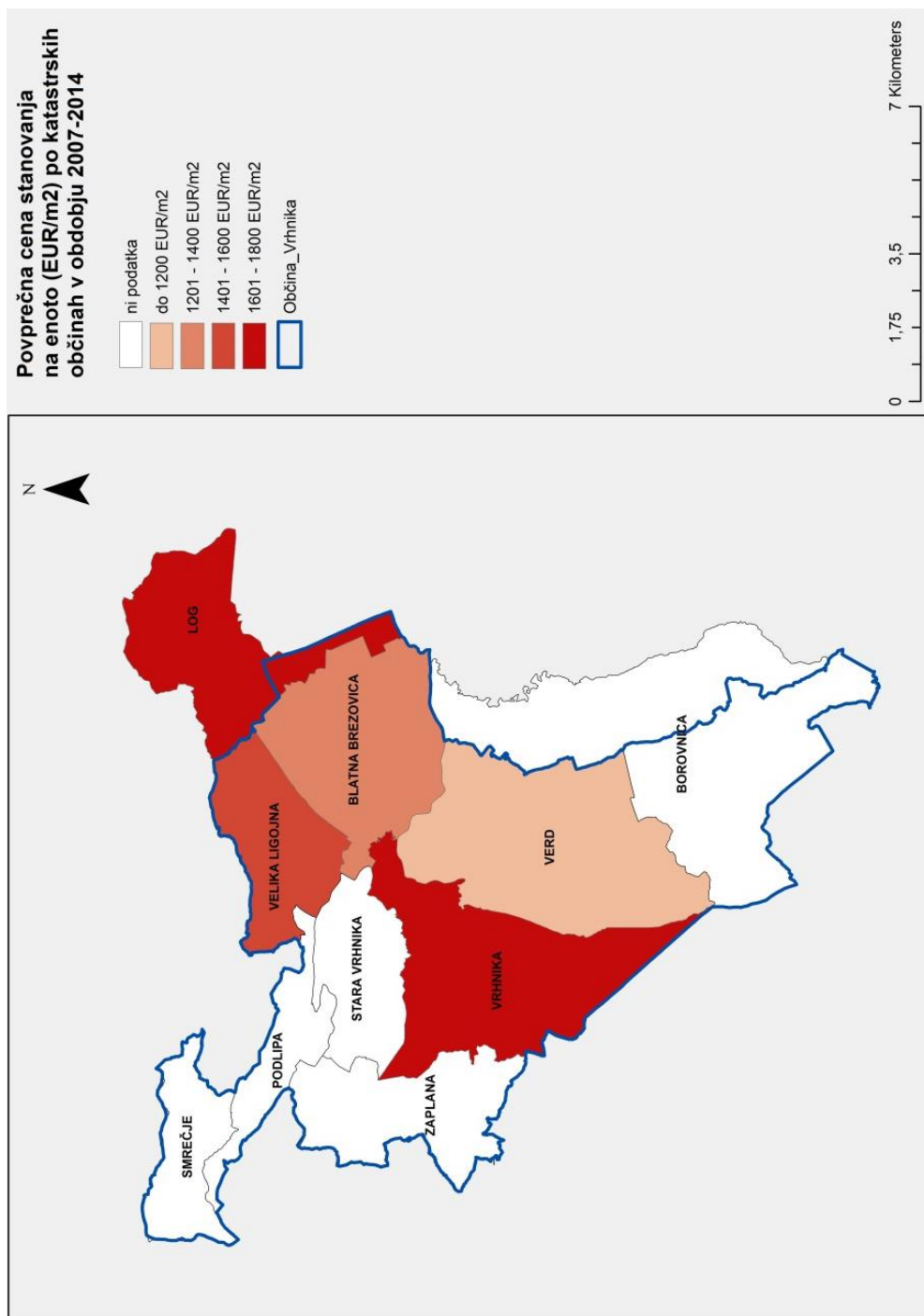


Slika 9: Prikaz števila transakcij s stanovanji po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014 (vir kartografske podlage: GURS)

Iz slike 9 je razvidno, da je bilo največ transakcij v k.o. Vrhnika, ki s 466 transakcijami kar precej izstopa od ostalih katastrskih občin. K.o. Velika Ligojna, Blatna Brezovica, Verd in Logatec imajo med 20 in 35 prodaj. Drugje pa prodaj stanovanj skoraj ni bilo, saj imajo naselja vaški značaj in niso niti primerna niti predvidena za večstanovanjsko gradnjo.

Preglednica 10: Aritmetične sredine in mediane za površino, ceno in ceno na enoto za prodana stanovanja po k.o. na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 - 2014

K.O.	NTP [m ²]		Cena stanovanjskih hiš [€]		Cena stanovanjskih hiš na enoto [€/m ²]	
	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
Blatna Brezovica	68	64	80.769	75.000	1.342	1268
Vrhnika	63	59	104.536	102.000	1.722	1.682
Velika Ligojna	72	74	108.667	110.000	1.538	1.669
Podlipa	/	/	/	/	/	/
Zaplana	/	/	/	/	/	/
Verd	88	81	88.657	99.500	1.079	1.043
Stara Vrhnika	/	/	/	/	/	/
Log	80	78	116.760	123.000	1.642	1376
Borovnica	/	/	/	/	/	/
Smrečje	/	/	/	/	/	/
Zabočevo	/	/	/	/	/	/
Breg	/	/	/	/	/	/



Slika 10: Prikaz povprečne prodajne cene stanovanja na enoto po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007 – 2014 (vir kartografske podlage: GURS)

Pri analizi prodajne cene, NTP in cene na enoto sem zaradi premalo podatkov (najmanj 16) izpustila območja k.o. Zaplana, Stara Vrhnika, Smrečje, Podlipa in Borovnica.

Po analizi sem ugotovila da so najdražja stanovanja v k.o. Vrhnika, kjer je povprečna prodajna cena na enoto površine znašala 1.722 €/m². Tukaj so v povprečju prodana stanovanja velikosti 62 m², povprečna prodajna cena pa je 104.536 €. Sledi k.o. Log s povprečno prodajno ceno na enoto 1.642 €/m² in nekoliko večjimi stanovanji (povprečne

velikosti 80 m²). Tudi povprečna prodajna cena je najvišja in sicer 116.760 €. Nato ji sledita še k.o. Velika Ligojna, Blatna Brezovica. Najcenejša stanovanja so v k.o. Verd, in sicer 1.079 €/m² ter največjimi stanovanji velikosti 87 m². Posledično je tudi povprečna prodajna cena z 88.656 € najnižja (slika 10).

5 ANALIZA PODATKOV O IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJIH

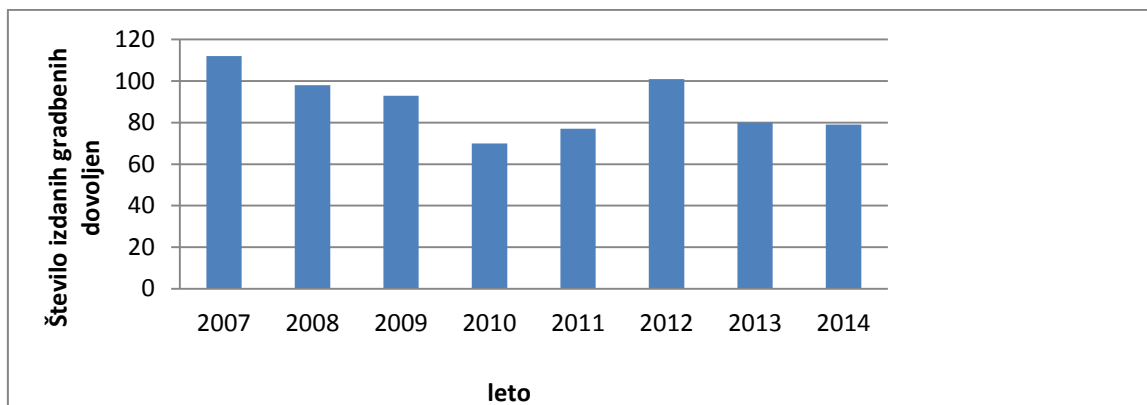
Za ugotovitev dejanske potrebe po novih stavbnih zemljiščih so mi iz upravne enote Vrhnika posredovali seznam izdanih gradbenih dovoljenj od 1.1.2007 do 25.11.2014. Zanimala sta me predvsem namen izdanega gradbenega dovoljenja in katastrska občina, za katero je bilo le-to izdano. Ker so me zanimala le gradbena dovoljenja za gradnjo stavb, sem iz analize izključila gradbena dovoljenja za gradbene inženirske objekte (kanalizacijo, ceste, ...)

Stavbe, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, sem v osnovi razdelila na stanovanjske in ne stanovanjske, novogradnje pa še na enostanovanjske in večstanovanjske. Pod ostalo sem upoštevala rušenja in spremembe namembnosti.

Preglednica 11: Število izdanih gradbenih dovoljenj po namenu in po letih na območju upravne enote Vrhnika v obdobju 2007 - 2014

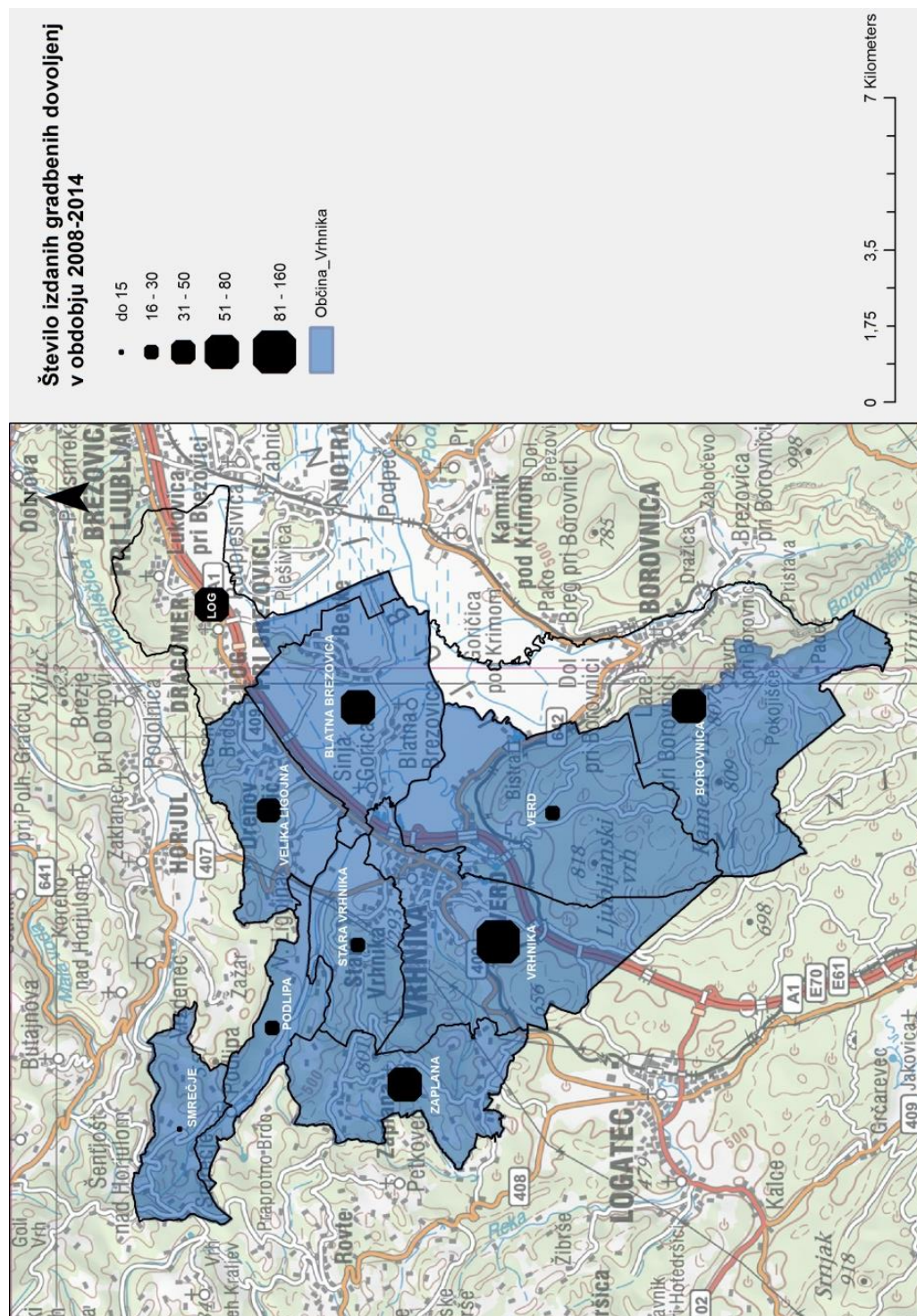
LETO	Novogradnja		Nadomestne gradnje		Rekonstrukcije, prizidave, nadzidave		Legalizacije		Ostalo (rušenje, sprem. namem.)	Skupaj	
	Stan.		Nestan.	Stan.	Nestan.	Stan.	Nestan.	Stan.			Nestan.
	eno	več									
2007	50	9	15	8	1	16	7	1	0	5	112
2008	51	6	14	1	0	14	4	2	2	4	98
2009	49	3	11	2	0	8	5	3	6	6	93
2010	38	2	12	0	0	11	2	4	0	1	70
2011	40	1	8	1	0	17	6	1	1	2	77
2012	65	1	4	1	2	14	5	4	2	3	101
2013	42	0	6	0	2	14	4	2	3	7	80
2014	38	0	3	2	0	19	5	8	1	3	79
Skupaj	373	22	73	15	5	113	38	25	15	31	710

Iz preglednice 11 lahko razberemo, da je bilo na območju upravne enote Vrhnika od leta 2007 do 25.11.2014 na področju gradnje stavb izdanih 710 gradbenih dovoljenj. Od tega jih je bilo največ izdanih leta 2007, najmanj pa leta 2010. Največ jih je bilo izdanih za novogradnje (468), od tega kar 373 za enostanovanjske hiše in 73 za ne stanovanjske objekte. Rekonstrukcij, prizidav in nadzidav je bilo skupaj 151, seveda večina v stanovanjske namene. Nadomestnih gradenj je bilo le 20, legalizacij pa 40.



Grafikon 5: Število izdanih gradbenih dovoljenj na območju občine Vrhnika za obdobje 2007 - 2014

Pričakovano je bilo največ gradbenih dovoljenj izdanih za k.o. Vrhnika. Sledi ji k.o. Zaplana, kjer so prevladovala gradbena dovoljenja za počitniške hiše. Nato pa še gradbena dovoljenja izdana za k.o. Log, Blatna Brezovica in Borovnica. Najmanj pa jih je bilo izdanih v k.o. Smrečje, Stara Vrhnika in Podlipa (slika 11). Število izdanih gradbenih dovoljenj in promet z nepremičninami po k.o. precej sovpadajo, saj je bilo tam, kjer je bilo izdanih več gradbenih dovoljenj, tudi več prodanih nepremičnin.



Slika 11: Prikaz števila izdanih gradbenih dovoljenj po katastrskih občinah na območju občine Vrhnika v obdobju 2007- 2014 (vir kartografske podlage: GURS)

Glede na količino NSZ namenjenih za stanovanjsko gradnjo ter glede na dinamiko/število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske objekte ima občina Vrhnika na razpolago fond NSZ, ki bi moral zadoščati za gradnjo stanovanjskih objektov za 16,3 leta. Če zraven dodamo še NSZ ki se nahajajo na območju podeželskih naselij, je zemljišč še za 23,8 let, s površinami NSZ na območju počitniških hiš pa ima občina na voljo fond NSZ za naslednjih

28,4 let. V izračunu sem upoštevala povprečno stavbno zemljišče površine 700 m² in povprečno število izdanih gradbenih dovoljenj na leto za stanovanjske objekte na podlagi podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih v obdobju 2007 – 2014 (47 izdanih gradbenih dovoljenj na leto).

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

6.1 Veljavni odloki

Na območju občine Vrhnike so bili za izračun komunalnega prispevka sprejeti naslednji sklepi in odloki:

- Dne 11.6.2009 je bil sprejet Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vrhnika. V njem so določene:
 - vrste komunalne opreme, ki se obračunavajo v komunalnem prispevku;
 - obračunska območja, v katerem se obračunavajo posamezne vrste komunalne opreme;
 - skupne in obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme in njihov preračun na enoto mere;
 - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
 - druga določila za odmero komunalnega prispevka.

- Dne 19.4.2014 je bil sprejet sklep, s katerim je opredeljen popust v višini 10 % zneska določenega v izračunu pri takojšnjem plačilu komunalnega prispevka in pogoji obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

- 1.2.2014 je bil sprejet sklep o indeksiranju stroškov za izračun komunalnega prispevka za leto 2014. Ta indeks je določen v višini 1,1545.

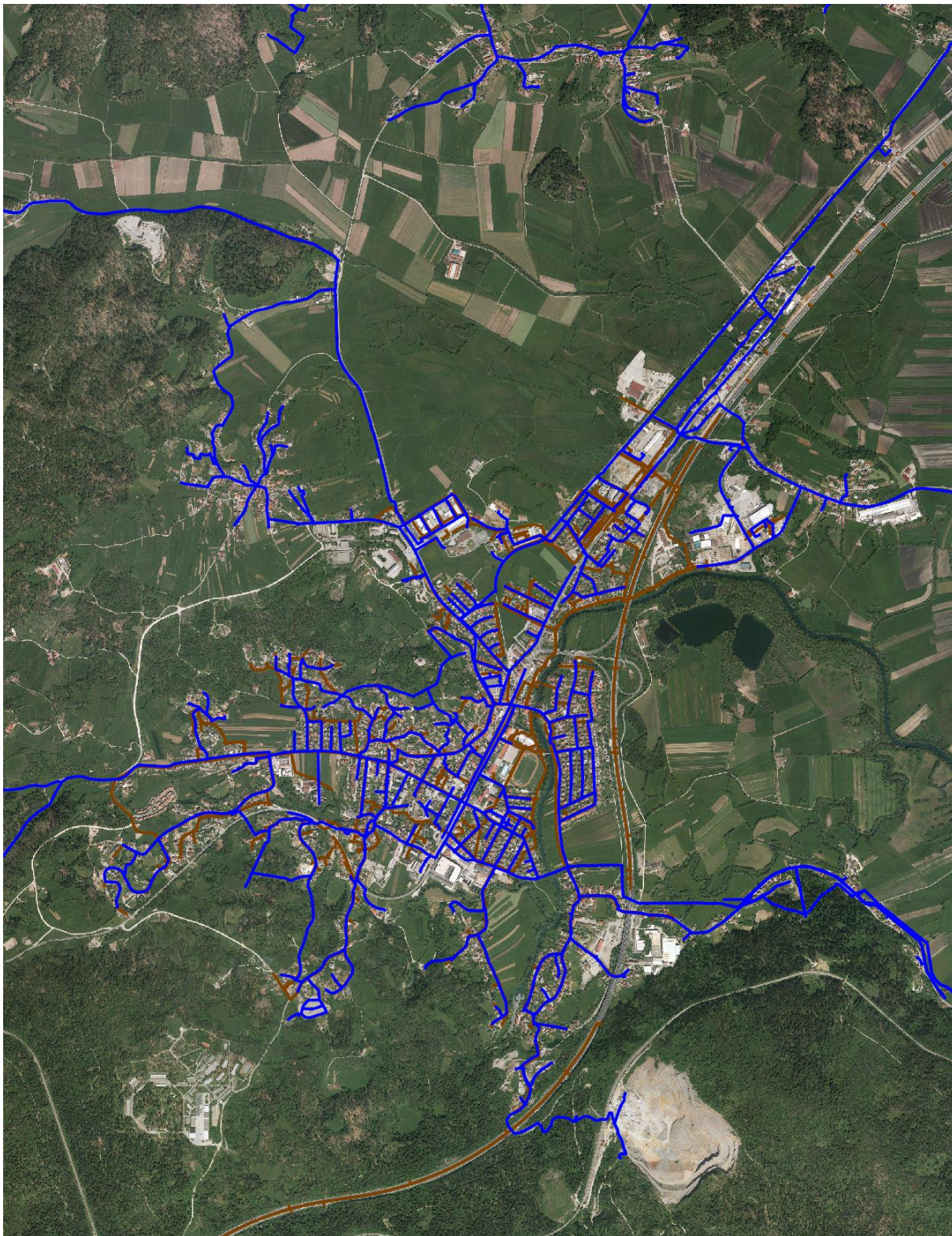
6.2 Obračunska območja za izračun komunalnega prispevka

Obračunska območja so določena za posamezne vrste obstoječe komunalne infrastrukture. Na območju občine Vrhnika so to občinske ceste, vodovodna omrežja ter objekti in omrežja za odvajanje in čiščenje komunalnih ter padavinskih odpadnih voda. Območja obsegajo vse površine na danem območju, ki so po veljavnem prostorskem aktu namenjene poselitvi.

Obračunsko območje za občinske ceste se razdeli glede na kategorizacijo cest (lokalne ceste, javne poti, lokalne zbirne ceste in lokalne krajevne ceste). Za lokalne ceste in javne poti je določeno eno obračunsko območje za celotno občino. Za lokalne zbirne ceste in krajevne ceste je določeno eno obračunsko območje na širšem območju občinskega središča Vrhnike in naselja Janezova vas-Verd.

Obračunsko območje za vodovodno omrežje se enotno obračuna za celotno območje občine Vrhnika. Obsega večinsko območje namenjeno poselitvi in za katero je zgrajeno javno vodovodno omrežje.

Obračunsko območje objektov in omrežij za odvajanje in čiščenje komunalnih ter padavinskih odpadnih voda je določeno enotno v naslednjih naselij območja: Vrhnika, Stara Vrhnika, Sinja Gorica, Mirke, Drenov Grič, Lesno Brdo, Mala Ligojna, Verd in Bevke. Obsega vse površine na območju, namenjene poselitvi.



Slika 12: Prikaz obstoječe komunalne infrastrukture na območju občine Vrhnika (iObčina, 2015)

6.3 Informativni izračun

V Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vrhnika so podrobno opisani vsi parametri, ki se upoštevajo pri obračunu komunalnega prispevka.

Formula, po kateri se izračuna posamezni komunalni prispevek za eno vrsto komunalne infrastrukture, je opredeljena v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (UL RS, št. 95/2007):

$$KP(i) = (A_{\text{parcela}} \times C_{p(i)} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t(i)} \times D_t).$$

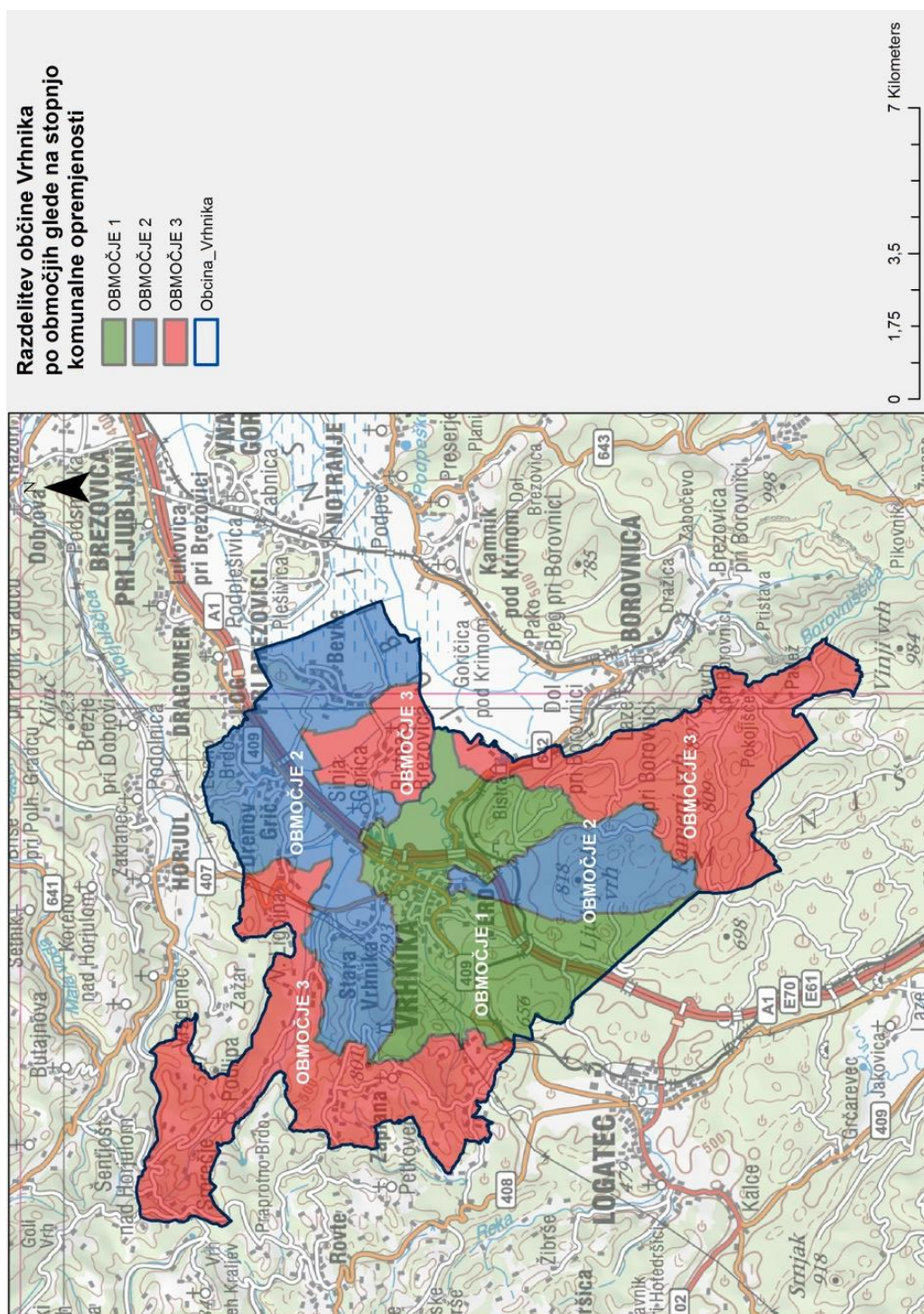
Celotni strošek komunalnega prispevka pa je vsota vseh komunalnih prispevkov za obstoječe komunalne infrastrukture na določenem območju.

V enačbi so torej upoštevani obračunski stroški razdeljeni na enoto parcele ($C_{p(i)}$) in enoto neto tlorisne površine ($C_{t(i)}$), delež parcele (D_p) in delež neto tlorisne površine (D_t), ki sta določena za celotno območje. Pomembna je tudi površina parcele (A_{parcela}) in neto tlorisne površine objekta (A_{tlorisna}), ter faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$).

Potrebno je upoštevati tudi Sklep o indeksiranju stroškov za izračun komunalnega prispevka za leto 2014. V njem je določen indeks 1,1545. To pomeni, da se obračunski strošek na enoto, opredeljen v odloku iz leta 2009, pomnoži z indeksom.

Preglednica 12: Prikaz obračunskih stroškov na enoto za obstoječe vrste komunalne infrastrukture na območju občine Vrhnika za leto 2014

Vrsta komunalne infrastrukture	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	
	Parcele $C_{p(i)}$	NTP $C_{t(i)}$
Lokalne ceste in javne poti	12,50	28,74
Lokalne zbirne ceste in lokalne krajevne ceste	6,68	12,78
Vodovodno omrežje	5,45	12,00
Kanalizacijsko omrežje	6,96	13,01



Slika 13: Prikaz obračunskih območij za obračun komunalnega prispevka na območju občine Vrhnika (vir kartografske podlage: GURS)

Območje občine Vrhnika sem razdelila na 3 območja, kot so prikazana na sliki 13. Razdelila sem jih glede na stopnjo komunalne opremljenosti. Prvo območje je opremljeno z vsemi vrstami komunalne infrastrukture, ki se upoštevajo v izračunu komunalnega prispevka (lokalne ceste, javne poti, lokalne zbirne ceste, lokalne krajevne ceste, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje). V drugem območju ni lokalnih zbirnih cest in lokalnih krajevnih cest.

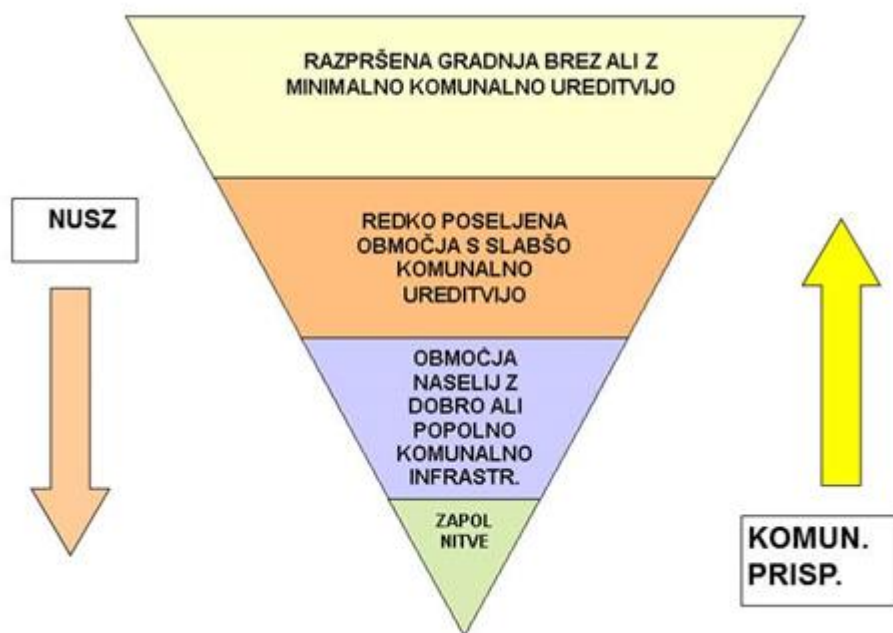
Za razliko od drugega območja, pa v tretjem območju ni urejenega kanalizacijskega omrežja. Tako sem izračunala komunalni prispevek za vsa tri območja za stanovanjsko hišo velikosti NTP 160 m² na parceli velikosti 700 m².

Preglednica 13: Izračunan komunalni prispevek po naseljih občine Vrhnika

	1. Območje (Verd, Vrhnika)	2. Območje (Stara Vrhnika, Sinja Gorica, Mirke, Drenov Grič, Lesno Brdo, Mala Ligojna, Bevke)	3. Območje (Zaplana, Velika Ligojna, Padež, Bistra, Blatna Brezovica, Podlipa, Pokojišče, Smrečje, Zavrh pri Borovnici)
Lokalne ceste in javne poti	4.879€	4.879€	4.879€
Lokalne zbirne ceste in lokalne krajevne ceste	2.406€	0€	0€
Vodovodno omrežje	2.085€	2.085€	2.085€
Kanalizacijsko omrežje	2.482€	2.482€	0€
SKUPAJ	11.851€	9.445€	6.963€

Na 1. območju znaša komunalni prispevek 11.851 € za stanovanjsko hišo NTP 160 m² na parceli velikosti 700 m². V to območje sodita naselji Vrhnika in Verd. Tretje območje je opremljeno le z vodovodnim omrežjem in lokalnimi cestami in javnimi potmi. Tukaj je strošek komunalnega prispevka 6.963 €. V to območje sodi tudi Zaplana, kjer je bilo prodanih največ nezazidanih stavbnih zemljišč. Glede na število prodanih NSZ po območjih lahko ugotovim, da lahko komunalni prispevek vpliva na to, ali se bo kupec odločil kupiti nezazidano stavbno zemljišče v 1. območju ali 3. območju, saj komunalni prispevek predstavlja enega od stroškov pri investiciji v izgradnjo stanovanjske stavbe.

Iz izračuna lahko predvidevam, da so tudi najdražje hiše prodane na 1. območju, najcenejše pa na 3. območju. Vendar glede na analizo prodanih nepremičnin temu ni tako. Najdražje stanovanjske hiše niso na območju Vrhnike in Verda, temveč na območju Zaplane, Velike Ligojne in Blatne Brezovice, ki sodijo v 3. območje. Zato lahko na podlagi izračuna predvidevam, da na ceno nepremičnine bistveno bolj vpliva lokacija kot pa višina komunalnega prispevka.



Slika 14: Nezazidana stavbna zemljišča: izvajanje zemljiške politike občin preko nadomestila in komunalnega prispevka (Trobiš, 2007)

Komunalni prispevek bi lahko imel vlogo finančne dajatve, ki bi pomagala oblikovati zemljiško politiko na območju izbrane lokalne skupnosti. Višina komunalnega prispevka bi morala biti za naselja z različno gostoto poselitve različna. Tako bi moral biti komunalni prispevek za območja razpršene gradnje z minimalno komunalno ureditvijo višji kot za območja goste poselitve in dobro komunalno ureditvijo (slika 14).

Na podlagi izračuna komunalnega prispevka za posamezna območja se za občino Vrhnika ne potrdi teza, da je komunalni prispevek kot finančna dajatev vezana na stavbna zemljišča lahko instrument za izvajanje zemljiške politike, saj višina komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne infrastrukture ni odvisna od lege stavbnega zemljišča v občini Vrhnika (občinski center, razpršena poselitve – podeželska počitniška naselja).

7 ZAKLJUČEK

V občini Vrhnika živi 16.522 prebivalcev. Na veliko število prebivalcev in stalno rast števila prebivalcev vpliva predvsem njena lega v bližini Ljubljane, glavnega mesta Republike Slovenije, in dobra prometna povezanost. V OPN občine Vrhnika je predvideno umirjanje rasti prebivalstva, ki se poseljuje policentrično z manjšimi lokalnimi centri. Poselitev se usmerja v že obstoječe neizkoriščene prostore. Predvidena je tudi sanacija razpršene naselitve, ki je značilna na hribovitih predelih. Predvideva pa se tudi razvoj gospodarstva, ki bi nudilo zaposlitev lokalnemu prebivalstvu in s tem vsaj deloma zmanjšalo potrebo po dnevni migracijah v glavno mesto.

Z analizo in oceno količine nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih za stanovanjsko gradnjo, sem ugotovila, da ima občina Vrhnika dovolj NSZ za 28,4 let. Pri izračunu sem upoštevala povprečno zemljišče velikosti 700 m² in povprečno število izdanih gradbenih dovoljenj na leto (47 gradbenih dovoljenj).

Iz analize cen prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč, stanovanjskih hiš in stanovanj na območju občine Vrhnika in primerjave po različnih katastrskih občinah sem ugotovila:

- pri NSZ sem ugotovila, da je bilo največ zemljišč (93) prodanih v k.o. Zaplana kjer je tudi prodajna cena na enoto najnižja (56 €/m²), najvišje pa so bile povprečne prodajne cene v k.o. Velika Ligojna (146 €/m²) V obravnavanem obdobju (2007 – 2014) je bilo v občini Vrhnika prodanih 367 NSZ. Prodaja je izrazito upadla po letu 2008;
- največ stanovanjskih hiš je bilo prodanih v k.o. Vrhnika (208), kjer so bile tudi prodajne cene na enoto med najnižjimi (1.265 €/m²), najvišje pa so bile v k.o. Zaplana (1.715 €/m²), kjer je bilo posledično prodanih veliko manj hiš. V obravnavanem obdobju (2007 – 2014) je bilo v občini Vrhnika prodanih 152 stanovanjskih hiš;
- največ stanovanj je bilo prodanih v k.o. Vrhnika (466), kjer so povprečne prodajne cene stanovanj najvišje (1.722 €/m) ter z najmanjšo povprečno neto tlorisno površino (63 m²). Ostale k.o. nimajo naselij mestnega značaja, kar vpliva tudi na precej manj prodanih stanovanj. V obravnavanem obdobju (2007 – 2014) je bilo v občini Vrhnika prodanih 576 stanovanj.

Vse to kaže, da je v občini Vrhnika trg z nepremičninami (stanovanjskimi) precej aktiven.

Analiza podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih v obdobju od leta 2007 do 2014 kaže, da jih je bilo največ izdanih za novogradnje, od tega 373 za enostanovanjske stavbe in 73 za nestanovanjske stavbe. Nadomestnih gradenj je bilo najmanj, in sicer 20, rekonstrukcij,

prezidav in nadzidav skupaj 151 in 40 legalizacij. Največ gradbenih dovoljenj je bilo izdanih na območju k.o. Vrhnika in Zaplana. Najmanj pa v k.o. Smrečje, Podlipa in Stara Vrhnika. Iz tega ugotavljam, da se ljudje še vedno raje odločijo za novogradnje kot obnove in rekonstrukcije starih stavb, predvsem zato, ker je na voljo še veliko nezazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo.

Komunalni prispevek je odvisen od opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo. Za stanovanjsko hišo NTP 160 m² na parceli velikosti 700 m² bi komunalni prispevek v naselju Vrhnika znašal 11.851 € v naselju Drenov Grič 9.445 € in v naselju Zaplana 6.963 €. Glede na število prodanih NSZ po območjih lahko ugotovim, da lahko višina komunalnega prispevka vpliva na to, ali se bo kupec odločil kupiti NSZ v 1. območju ali 3. območju, saj mora plačati še ta strošek poleg izgradnje objekta. Vsekakor pa različna višina komunalnega prispevka po posameznih območjih ne bo ključni faktor za odločitev investitorja, kje v občini Vrhnika graditi

V diplomski nalogi smo ocenili fond komunalno opremljenih NSZ na približno 60 ha, kar bi zadoščalo za gradnjo stanovanjskih stavb v občini Vrhnika v naslednjih 16 letih. Končna ugotovitev je, da bi lahko na podlagi tovrstnih analiz, ki so bile izvedene v diplomski nalogi, pripomogli k bolj strokovnem prostorskem načrtovanju in k bolj realni oceni potreb po NSZ v prihodnosti. V občinskem prostorskem načrtu bi NSZ najprej predvideli na območju, kjer je že deloma ali v celoti zgrajena komunalna infrastruktura in šele nato na preostalih NSZ.

VIRI

Evidenca trga nepremičnin. 2014.

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

Ljubljanski urbanistični zavod, d.d..2014. Občinski prostorski načrt občine Vrhnika- Priloga: Prikaz stanja prostora.

http://www.vrhnika.si/datoteke/14628priloge_2.pdf (Pridobljeno 20. 10. 2014.)

Občina Vrhnika. 2014. Podatki o občini.

<http://www.vrhnika.si/> (Pridobljeno 24. 3. 2015.)

Občina Vrhnika, Seznam gradbenih dovoljenj in podlaga za stavbna zemljišča.
Osebna komunikacija (Pridobljeno 25. 11. 2014 in 8. 6. 2015.)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika. 2014. Uradni list RS št. 27/14

<http://www.vrhnika.si/datoteke/14841opn14.pdf> (Pridobljeno 20. 10. 2014.)

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vrhnika. 2014. Objavljeno v *"Našem časopisu"* št.: 362.

<http://www.vrhnika.si/datoteke/14011komprisp.pdf> (Pridobljeno 14. 12. 2014.)

Sklep o popustu za plačilo komunalnega prispevka. 2014. Objavljen v *"Našem časopisu"* št.: 417/2014.

<http://www.vrhnika.si/datoteke/15036kppopust.pdf> (Pridobljeno 14. 12. 2014.)

Sklep o indeksni točki. 2014. Objavljen v *"Našem časopisu"* št.: 419/14.

<http://www.vrhnika.si/datoteke/15263kompris14.pdf> (Pridobljeno 14. 12. 2014.)

Sklep o razveljavitvi predhodnega sklepa. 2014. Objavljeno v *"Našem časopisu"* št.: 419/14.

http://www.vrhnika.si/datoteke/15267sklepkom_razv.pdf (Pridobljeno 14. 12. 2014.)

Spletni portal iObčina. 2015. Občina Vrhnika.

<http://info.iobcina.si/iobcina3/selectiobcina/> (Pridobljeno 6. 4. 2015.)

Spremembe in dopolnitve odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vrhnika. 2014.

<http://www.vrhnika.si/datoteke/14248sprKP.pdf> (Pridobljeno 14. 12. 2014.)

Statistični urad republike Slovenije. 2014.

<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 6. 1. 2015.)

Trobiš, J. 2007. Nepremičninski podatki in NUSZ. Predstavitev – prosojnice. Osebna komunikacija.

Šubic Kovač, M. 2014. Študijsko gradivo pri predmetu Gospodarjenje z nepremičninami: 54 str.