

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:

Klinar, P., 2015. Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v Občini Jesenice. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 93 str.

Datum arhiviranja: 29-01-2015

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:

Klinar, P., 2015. Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v Občini Jesenice. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 93 pp.

Archiving Date: 29-01-2015

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 GEODEZIJA
SMER PROSTORSKA
INFORMATIKA

Kandidatka:

PETRA KLINAR

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

Diplomska naloga št.: 972/PI

**PROFESSIONAL BASES FOR THE DEFINITION OF
LAND POLICY IN THE MUNICIPALITY OF JESENICE**

Graduation thesis No.: 972/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednica komisije:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Ljubljana, 27. 01. 2015

STRAN ZA POPRAVKE (ERRATA)

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo

»Ta stran je namenoma prazna.«

IZJAVE

Podpisana **PETRA KLINAR** izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom
»**Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v Občini Jesenice**«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 19. 12. 2014

Petra Klinar

»Ta stran je namenoma prazna.«

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 352:711.1(497.4Jesenice)(043.2)
- Avtor:** Petra Klinar
- Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Naslov:** Strokovne podlage za oblikovanje zemljiške politike v Občini Jesenice
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – univerzitetni študij
- Obseg in oprema:** 93 str., 36 pregl., 17 sl., 1 graf.
- Ključne besede:** strokovne podlage, zemljiška politika, Občina Jesenice, urejanje prostora

Izveček:

Diplomska naloga analizira območja nezazidanih stavbnih zemljišč, določenih na podlagi novega Občinskega prostorskega načrta Občine Jesenice (2014). Osnovni namen je priprava strokovnih podlag za oblikovanje zemljiške politike v Občini Jesenice, še predvsem prikaz deleža zemljišč, ki bi jih v prihodnosti lahko uporabili za gradnjo enostanovanjskih hiš in določitev finančnih obveznosti, kot so komunalni prispevek in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, oziroma posplošene tržne vrednosti nepremičnin po posameznih območjih, kot podlaga za izračun novega davka na nepremičnine. Analizirano je tudi dogajanje na nepremičninskem trgu v preteklem letu.

Ugotovljeno je, da je delež nezazidanih stavbnih zemljišč v Občini Jesenice relativno nizek, potrebno bi bilo izvesti sanacijo degradiranih območij, zmanjšati gostoto poselitve znotraj mesta, usmeriti razvoj poselitve na območja, ki so opuščena, predvsem pa bi morali bolj racionalno izkoriščati prostor.

Z novim Občinskim prostorskim načrtom Občine Jesenice se je spremenilo tudi obračunavanje komunalnega prispevka. Občina je določila nova obračunska območja in nove vrednosti obračunskih stroškov, kar je na nekaterih območjih znižalo, drugih zvišalo vrednost komunalnega prispevka. Zaradi neuspešne uveljavitve Zakona o davku na nepremičnine (2013) je še vedno v veljavi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki se od leta 2008 ni bistveno spremenilo. Dogajanje na nepremičninskem trgu se je od leta 2008 spremenilo in je trenutno v stanju stagnacije, saj so zaradi finančne in gospodarske krize cene nepremičnin močno upadle, to pa vpliva na prodajo in nakup nepremičnin. Ob relativno visoki ponudbi je povpraševanje po nepremičninah relativno majhno, cene nepremičnin pa v povprečju 40 % nižje kot v letu 2008.

»Ta stran je namenoma prazna.«

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

- UKD:** 352:711.1(497.4Jesenice)(043.2)
- Author:** Petra Klinar
- Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
- Title:** Professional bases for the definition of land policy in the Municipality of Jesenice
- Document type:** Graduation Thesis – University studies
- Notes:** 93 p., 36 tab., 17 fig., 1. graph.
- Key words:** Expert groundwork, land policy, Municipality of Jesenice, spatial planning and management

Abstract:

The diploma thesis analyses a display of areas of unused urban land, defined by the new Municipal Spatial Plan of the Municipality of Jesenice (2014). The thesis is mainly focused on preparation of expert groundwork for the definition of land policy in the Municipality of Jesenice, in particular the share of land which may be appropriate for building single-family dwellings and financial obligations, such as public utilities charge and the compensation for the urban land usage or general market value of real estate in individual areas, such as the basis for calculating the real estate tax.

According to my findings, the share of unused urban land in the Municipality of Jesenice is relatively low and the measures that have to be taken are the redevelopment of degraded sights, a decrease of population density within the town, the direction of settling to deserted areas and the rationalisation and better exploitation of territorial potential.

The new municipal spatial plan of the Municipality of Jesenice introduced a new way of charging the public utilities charge. The municipality defined new accounting areas and new factors for calculating expenses, which directly affected the public utilities charge. Since the enforcement of Real Property Tax Act (2013) was unsuccessful, the compensation for the urban land usage, which has not been altered since 2008, is still applicable. Due to financial and economic crisis the activity in real estate market has changed since 2008 and is now in stagnation, whereas the prices of real estate have fallen drastically which has had a direct influence on real estate sale. Given the relatively high supply, the demand for real estate is relatively small, real estate prices are on average 40% lower than in 2008.

»Ta stran je namenoma prazna.«

ZAHVALA

Za pomoč in številne strokovne nasvete se iskreno zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Zahvaljujem se Občini Jesenice, ki mi je omogočila uporabo podatkov in Andražu Tolarju, ki mi je pomagal pri pridobivanju potrebnih podatkov za namene diplomske naloge.

Posebna zahvala gre mojima staršema, ki sta me moralno in finančno podpirala vsa leta mojega študija. Hvala tudi sestrama in bratu, sošolkam in sošolcem, prijateljem in cimram za vse spodbudne besede, usluge in pomoč!

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnvano območje	2
2.2.1	Občina Jesenice	2
2.2.1.1	Demografske značilnosti	4
2.2.1.2	Analiza stanja gospodarstva	11
2.3	Viri podatkov, čas obravnave in valuta	13
2.4	Metoda dela	13
2.4.1	Opis hiše	15
3	PROSTORSKO NAČRTOVANJE, UREJANJE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO IN RABA ZEMLJIŠČ V PRAVNIH PREDPISIH	17
3.1	OPN v splošnem	17
3.2	Pridobitev zemljišč za gradnjo	22
3.3	Komunalno opremljanje zemljišč in komunalni prispevek	23
3.4	Spreminjanje namembnosti zemljišč	25
3.4.1	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč	25
3.4.2	Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti	26
3.5	Raba zemljišč	27
3.5.1	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	27
3.5.2	Davek od premoženja	28
3.5.3	Zakon o davku na nepremičnine	29

4	STROKOVNE PODLAGE ZA OBLIKOVANJE ZEMLJIŠKE POLITIKE V OBČINI JESENICE NA PRIMERIH ENOSTANOVANJSKE HIŠE	34
4.1	OPN Občine Jesenice	34
4.2	Pridobivanje zemljišč	39
4.2.1	Obseg nezazidanih stavbnih zemljišč v Občini Jesenice	39
4.2.2	Analiza prodajnih cen	58
4.3	Komunalno opremljanje zemljišč	60
4.4	Sprememba namembnosti zemljišč	71
4.4.1	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč	71
4.5	Raba zemljišč	72
4.5.1	NUSZ	72
4.5.2	Izračun posplošene tržne vrednosti	78
5	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	84
	VIRI	88

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava podatkov Občine Jesenice s Slovenijo in Gorenjsko regijo	3
Preglednica 2:	Primerjava površin ozemlja in pokrovnosti tal za Slovenijo in Gorenjsko regijo, določena planimetrično v km ² , podatki za leto 2005	4
Preglednica 3:	Naravni in selitveni prirast v Občini Jesenice za obdobje 2003-2013	6
Preglednica 4:	Gostota prebivalcev po posameznih naseljih v Občini Jesenice	6
Preglednica 5:	Pregled števila prebivalcev po treh starostnih skupinah v Občini Jesenice za leto 1999 in 2013	9
Preglednica 6:	Delovno aktivno prebivalstvo v Občini Jesenice v letu 2013	12
Preglednica 7:	Povprečna mesečna bruto in neto plača v Sloveniji in Občini Jesenice, za obdobje 2010-2013	12
Preglednica 8:	Podatki enostanovanjske hiše v Javorniškem Rovtu	16
Preglednica 9:	Delitev osnovne namenske rabe na podrobnejšo namensko rabo	20
Preglednica 10:	Podrobna delitev območij stanovanj in območij razpršene poselitve	21
Preglednica 11:	Opredelitev posameznih simbolov za izračun posplošene tržne vrednosti	33
Preglednica 12:	Površine zemljišč dejanske rabe površin v Občini Jesenice	40
Preglednica 13:	Površine zemljišč namenske rabe površin v Občini Jesenice	40
Preglednica 14:	Površine nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih EUP v Občini Jesenice	50
Preglednica 15:	Podatki o obravnavanem območju - Občina Jesenice na dan 2. 6. 2014	58
Preglednica 16:	Kriteriji analize hipotetičnih primerov	59
Preglednica 17:	Prodajne cene stanovanjskih hiš v letu 2013 v Občini Jesenice, po podatkih programa Cenilec	59
Preglednica 18:	Skupni in obračunski stroški za komunalno opremo v Občini Jesenice za leto 2014	62
Preglednica 19:	Obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m ² parcele in neto tlorisne površine v Občini Jesenice	63

Preglednica 20:	Podatki za izračun komunalnega prispevka za obravnavano enostanovanjsko hišo v Občini Jesenice	66
Preglednica 21:	Obračunski stroški starega odloka v Občini Jesenice	66
Preglednica 22:	Obračunski stroški v novem odloku Občine Jesenice	68
Preglednica 23:	Prikaz izračuna komunalnega prispevka za obravnavano enostanovanjsko hišo v naselju Javorniški Rovt, za zemljišče s parcelno številko 291/29	68
Preglednica 24:	Izračun komunalnega prispevka (KP) za obravnavano enostanovanjsko hišo in različne lokacije po naseljih v Občini Jesenice	69
Preglednica 25:	Izračun komunalnega zneska starega in novega odloka minimalne komunalne opremljenosti po posameznih naseljih in za obravnavano enostanovanjsko hišo v Občini Jesenice	70
Preglednica 26:	Podatki za izračun NUSZ za obravnavano enostanovanjsko hišo v naselju Javorniški Rovt	76
Preglednica 27:	Število točk posameznih kategorij opremljenosti obravnavane parcele v Občini Jesenice	76
Preglednica 28:	Prikaz izračuna NUSZ na mesečni in letni ravni za ostala obravnavana območja in parcele	77
Preglednica 29:	Podatki za izračun posplošene tržne vrednosti za konkretni primer enostanovanjske hiše na zemljiški parceli 291/29	79
Preglednica 30:	Izbrane vrednostne cone in vrednostne ravni znotraj Občine Jesenice	79
Preglednica 31:	Določitev vrednosti hiše iz vrednostne tabele za zemljišče 291/29	80
Preglednica 32:	Preglednica vrednostnih ravni za zemljišča	80
Preglednica 33:	Faktor oddaljenosti za posamezna zemljišča	81
Preglednica 34:	Izračunane posplošene tržne in referenčne vrednosti nepremičnin	81
Preglednica 35:	Izračun posplošenih tržnih vrednosti za izbrana zemljišča in obravnavano enostanovanjsko hišo v Občini Jesenice	82
Preglednica 36:	Prikaz rezultatov analiz v Občini Jesenice	86

KAZALO SLIK

Slika 1:	Gibanje števila prebivalstva Občine Jesenice, polletno, za obdobje 2003 do 2013	5
Slika 2:	Starostna piramida Občine Jesenice za drugo polovico leta 2013	7
Slika 3:	Starostna piramida Občine Jesenice za drugo polovico leta 1999	8
Slika 4:	Izobrazbena struktura v Občini Jesenice za leto 2013	9
Slika 5:	Dnevne migracije osnovnošolcev, srednješolcev in študentov na Jesenice in iz Jesenic	10
Slika 6:	Slika obravnavane enodstanovanjske hiše v Javorniškem Rovtu	15
Slika 7:	Dejanska raba zemljišč v Občini Jesenice	41
Slika 8:	Podrobna namenska raba zemljišč v Občini Jesenic	42
Slika 9:	Razdelitev območij stavbnih zemljišč na območja stanovanj in razpršene poselitve v Občini Jesenice	43
Slika 10:	Prikaz enot urejanja prostora v Občini Jesenice	45
Slika 11:	Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v Občini Jesenice	49
Slika 12:	Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J1	51
Slika 13:	Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J2	52
Slika 14:	Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J3	54
Slika 15:	Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J4	55
Slika 16:	Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J5	56
Slika 17:	Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J5	57

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Selitveno gibanje prebivalstva za obdobje 2003-2012 v Občini Jesenice	11
--	----

»Ta stran je namenoma prazna.«

KRATICE

AMRD	Analiza možnosti razvoja dejavnosti
AST	Analiza stanja in teženj
EUP	Enota urejanja prostora
EVN – JV	Evidenca vrednotenja nepremičnin – javni dostop
ETN	Evidenca trga nepremičnin
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
HIS	Model vrednotenja za hiše
K1	Najboljša kmetijska zemljišča
K2	Druga najboljša kmetijska zemljišča
NTP	Neto tlorisna površina
NUSZ	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PIP	Prostorsko izvedbeni pogoji
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ŠRP	Študija ranljivosti prostora
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZureP-1	Zakon o urejanju prostora
ZVN	Zbirka vrednotenja nepremičnin
ZVN – JV	Zbirka vrednotenja nepremičnin javni vpogled
ZVMN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

»Ta stran je namenoma prazna.«

1 UVOD

Zemljišče ima še danes v nekaterih manj razvitih državah, z nizko stopnjo družbene delitve dela, predvsem produkcijsko vlogo. V preteklosti je bilo zemljišče temeljni in osnovni vir prehrane prebivalstva, vendar se je odnos človeka do zemlje skozi obdobja spreminjal. Rakar (1979) v svojem delu deli potrebe na tiste, ki izvirajo iz potreb prebivalstva po hrani (tako imenovane potrebe po zemlji) in potrebe, ki jih imajo po zemlji vse ostale nekmetijske dejavnosti. Slednje poimenuje potrebe po zazidanih oziroma urbanih površinah, ki so predmet obravnave te diplomske naloge.

Površine zemljišč se lahko klasificirajo za različne namene. Med najpomembnejše klasifikacije spada opredelitev površin zemljišč po dejanski rabi, ki je določena v Pravilniku o vsebini in načinu vodenja podatkov o dejanski rabi prostora (2004), in po namenski rabi, ki je določena v Uredbi prostorskega reda Slovenije (2004).

Sprejet prostorski akt in opredeljena namenska raba zemljišč predstavlja sicer potreben, ne pa zadosten pogoj za izvedbo načrtovanega – gradnjo. Procesu načrtovanja sledi proces urejanja zemljišč za gradnjo, ki je povezan z zemljiško politiko. Temeljno vprašanje zemljiške politike je, kako pravočasno pridobiti za gradnjo po lokaciji, površini, obliki in ceni primerno zemljišče za gradnjo. Za oblikovanje in vodenje ustrezne zemljiške politike pa so potrebne strokovne podlage.

Občina Jesenice je s svojo lego v ozki dolini, med Karavankami na eni strani in planoto Mežakla na drugi strani, omejena na poselitev na ravninskem delu. Poleg vseh zakonskih omejitev v prostoru, predstavljajo naravni dejavniki veliko oviro pri prostorskem načrtovanju. Z novim Občinskim prostorskim načrtom želijo reševati tovrstne težave in urediti prostorsko problematiko občine.

V diplomski nalogi želim preučiti, kakšno je stanje prostorske ureditve v občini danes. Na osnovi Občinskega prostorskega načrta Občine Jesenice, sprejetega leta 2013, bom lahko preverila, kakšni so njihovi cilji in izhodišča za prostorski razvoj ter kakšne prostorske ureditve načrtujejo. Želim najti odgovore na vprašanja, kje lahko postavim enostanovanjsko hišo, kakšne finančne dajatve lahko pričakujem pred samo gradnjo in obveznosti, ki me kot lastnika nepremičnine bremenijo po končani gradnji.

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

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge analizirati obseg posameznih vrst zemljišč po namenski rabi v Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice, še predvsem izdelati oceno površin in lokacije nezazidanih stavbnih zemljišč. Urejanje teh zemljišč je povezano tudi s stroški, ki bremenijo investitorje. Zato je namen diplomske naloge tudi analizirati in prikazati:

- stanje na trgu zemljišč,
- višino zneska odškodnine v primeru spremembe namembnosti zemljišča,
- višino komunalnega prispevka,
- višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

na obravnavanem območju in za primer konkretne enostanovanjske hiše, na različnih lokacijah znotraj Občine Jesenice.

2.2 Obravnavano območje

2.2.1 Občina Jesenice

V diplomski nalogi se bom osredotočila na Občino Jesenice, ki s svojo površino sodi na 12. mesto med občinami v regiji in 88. mesto v državi. Nahaja se na SZ delu države in obsega večji del doline ob reki Savi. Na eni strani jo omejujejo Karavanke, na drugi pa planota Mežakla. Sestavlja jo 13 naselij, in sicer: Jesenice, Hrušica, Slovenski Javornik, Koroška Bela, Blejska Dobrava, Lipce, Potoki, Kočna, Podkočna, Planina pod Golico, Prihodi, Plavški Rovt in Javorniški Rovt.

Jesenice so občinsko središče in ležijo v spodnjem delu Zgornjesavske doline, skozi katero teče naša najdaljša reka Sava, v tem delu imenovana Sava Dolinka. Mesto obdajajo naselja in vasi, ki se nahajajo tudi na višji nadmorski višini in ponujajo čudovit razgled na Karavanke in Julijske Alpe (Predstavitev občine, 2010).

Leta 2005 je bilo v občini 7.88 km² stavbnih zemljišč, ki so bila razdeljena (Bregant, 2005):

- območja stanovanjskih in stanovanjskih poslovnih objektov in stavb družbenega standarda (41 %);
- območja oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter drugih stavb za opravljanje storitev (12 %);

- območja proizvodnih in servisnih dejavnosti (21 %);
- območja s posebnimi funkcijami, kot so športno – rekreacijske ali zdraviliške funkcije (22 %);
- območja s posamično gradnjo (4 %).

Preglednica 1 prikazuje podatke o površini, številu prebivalcev, katastrskih občinah, prostorskih in statistični okoliših ter naseljih v Sloveniji, Gorenjski regiji in Občini Jesenice. Po površini Gorenjsko regijo uvrščamo na šesto mesto, po številu prebivalstva se nahaja na četrtem mestu v Republiki Sloveniji. Zadnji stolpec predstavlja delež Občine v celotni državi. Občina Jesenice se po površini uvršča na 88. mesto in po številu prebivalcev na 17. mesto med vsemi slovenskimi občinami.

Preglednica 1: Primerjava podatkov Občine Jesenice s Slovenijo in Gorenjsko regijo (Teritorialne enote..., 2013)

	Slovenija	Gorenjska regija	Občina Jesenice	Delež občine glede na Slovenijo [%]
Površina [km²]	20.273	2.137	76	0,38
Število prebivalcev	2.059.114	203.703	21.309	1,04
Število katastrskih občin	2.698	203	9	0,33
Število prostorskih okolišev	17.781	1.484	152	0,85
Število statističnih okolišev	8.465	698	33	0,39
Število naselij	6.032	468	13	0,22

Deleži posamezne kategorije pokrovnosti tal, posebej za celotno Slovenijo in za Gorenjsko regijo, so prikazani v preglednici 2. Razvidno je, da večino ozemlja Slovenije predstavljajo gozdne površine (66 %), le 28 % pa pokrivajo kmetijske površine. Enako velja tudi za Gorenjsko regijo, saj 77 % pokriva gozd, delež kmetijskih površin je nekoliko nižji in znaša 13 %. Pri primerjavi pozidanih površin sta si vrednosti dokaj blizu, v celotni državi je pozidanih površin 2,8 %, znotraj Gorenjske regije pa 2,3 %. Spodnji del preglednice prikazuje delež posamezne kategorije pokrovnosti tal Gorenjske regije v Sloveniji. Največjo vrednost dosegajo odprte površine, to je 39,3 %, sledijo gozdne in kmetijske površine.

Preglednica 2: Primerjava površin ozemlja in pokrovnosti tal za Slovenijo in Gorenjsko regijo, določena planimetrično v km², podatki za leto 2005 (Površina ozemlja..., 2007)

	Površina [km ²]	Gozdne površine [km ²]	Kmetijske površine [km ²]	Odprte površine [km ²]	Vode [km ²]	Pozidane površine [km ²]	Ceste [km ²]	Želez- nice [km ²]	
Slovenija	20.273	13.387	5.628	318	135	572	213	22	
Gorenjska regija	2.137	1.645	285	125	13	50	16	1,6	
Delež posamezne kategorije pokrovnosti tal od skupne površine [%]	Slovenija	100	66,0	27,8	1,6	0,7	2,8	1,0	0,1
	Gorenjska regija	100	77	13,3	5,9	0,6	2,3	0,8	0,1
	Gorenjska regija glede na celotno Slovenijo	10,5	12,3	5,1	39,3	9,6	8,7	7,5	7,3

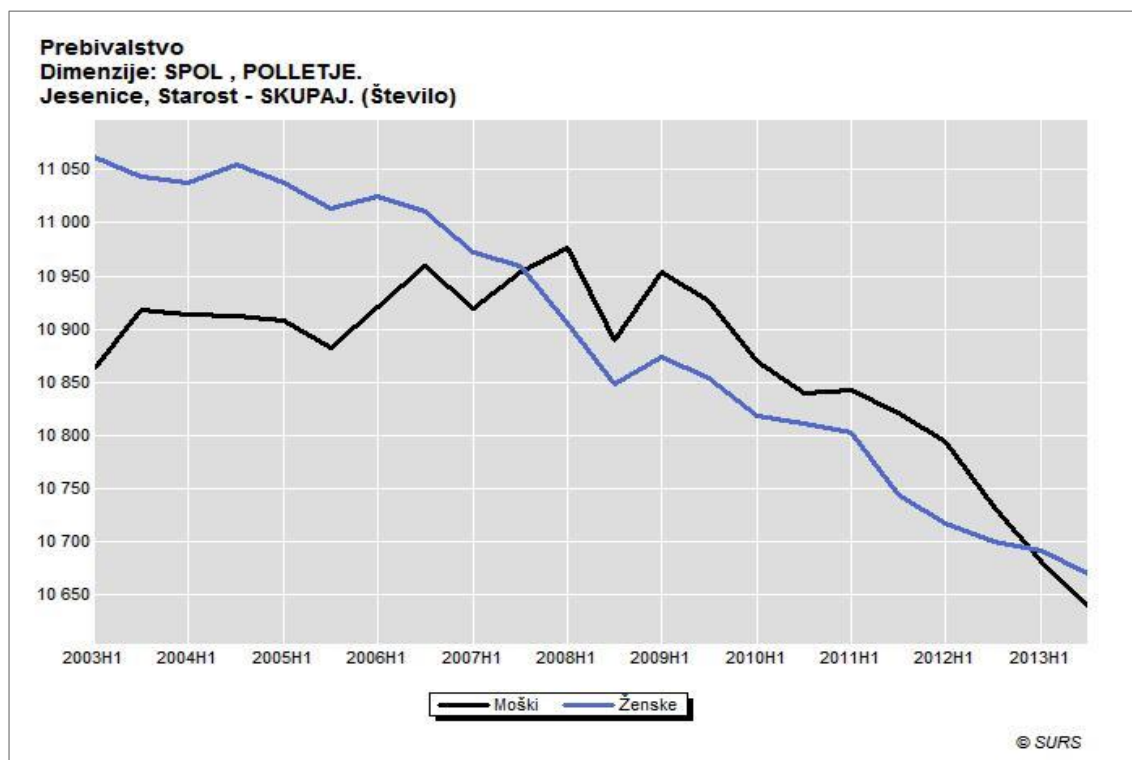
Delež kmetijskih površin se z opuščanjem kmetijske dejavnosti zmanjšuje na račun večanja deleža gozdov, povečuje se odstotek pozidanih površin in cest.

2.2.1.1 Demografske značilnosti

Analiza gibanja števila prebivalstva

Število prebivalcev je v preteklosti, do 80-ih let skladno z razvojem naraščalo, potem pa se je rast upočasnila zaradi zmanjšanja števila priseljencev in rodnosti prebivalstva. Prišlo je do tako imenovane stagnacije prebivalstva.

Lastna analiza za obdobje 10 let (2003-2013) kaže, da se je število prebivalcev v Občini Jesenice od leta 2000 do 2013 zmanjševalo. Sprva gre za manjši upad, od leta 2006 dalje se število vedno bolj zmanjšuje in največji upad doseže leta 2013. Na sliki 1 je prikazano gibanje števila prebivalstva glede na spol, kjer opazimo, da se delež ženskega in moškega prebivalstva spreminja. Glede na trenutne razmere lahko predvidevam, da se število prebivalstva v prihodnosti ne bo bistveno spreminjalo, predvidoma da bo vrednost rahlo upadala.



Slika 1: Gibanje števila prebivalstva Občine Jesenice, polletno, za obdobje 2003 do 2013
(Prebivalstvo po starosti in spolu..., 2013)

V Analizi stanja in teženj v prostoru Občine Jesenice (v nadaljevanju: AST; 2006) je zapisano, da bi povečanje števila povzročilo nova delovna mesta in izboljšalo bivalne okoliščine, kar bi privabilo druge prebivalce.

Po podatkih portala Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS), je v drugi polovici leta 2013 občina imela 21.309 prebivalcev, od tega 10.639 moških in 10.670 žensk (Prebivalstvo po starosti in spolu..., 2013).

Podatki v preglednici prikazujejo, da je naravni prirast v Občini Jesenice od leta 2003 dalje pozitiven, z izjemo leta 2005, v katerem je več umrlih prebivalcev kot rojenih. Tudi število priseljenih in odseljenih se z leti povečuje. Selitveni prirast je v primerjavi z naravnim prirastom negativen, z izjemo v letu 2006 in 2008.

Na podlagi zgornje preglednice lahko pojasnim dogajanje na sliki 1, kjer je prikazan upad števila prebivalstva. Število se zmanjšuje predvsem zaradi odseljavanja iz občine v večja mesta, vedno več pa je selitev v tujino, zlasti v sosednjo Avstrijo.

Preglednica 3: Naravni in selitveni prirast v Občini Jesenice za obdobje 2003-2013 (Naravno gibanje..., selitveno gibanje..., 2003-2013)

Leto	Število rojenih	Število umrlih	Naravni prirast	Število priseljenih	Število odseljenih	Selitveni prirast	Skupaj prirast
2003	200	178	22	224	287	-63	-41
2004	232	193	39	274	321	-49	-10
2005	191	211	-20	317	322	-15	-35
2006	208	179	29	364	476	12	41
2006	208	179	29	364	476	12	41
2007	224	205	19	414	461	-47	-28
2008	217	214	3	988	860	128	131
2009	223	214	9	761	997	-236	227
2010	229	225	4	818	872	-54	50
2011	208	205	3	810	938	-128	125
2012	216	197	19	885	1041	-156	137

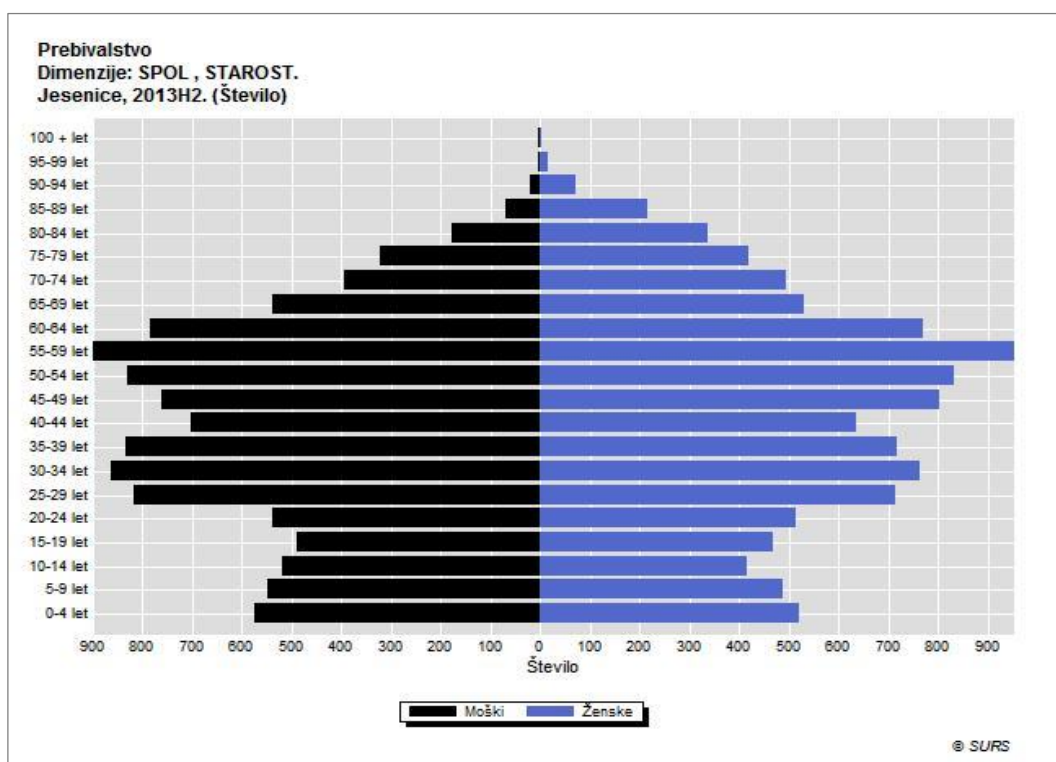
Preglednica 4: Gostota prebivalcev po posameznih naseljih v Občini Jesenice (Berlič, Murovec, Zorec, 2006)

Naselje	Gostota prebivalcev [preb./km ²]
Blejska Dobrava	260
Hrušica	191
Javorniški Rovt	33
Jesenice	1572
Kočna	162
Lipce	386
Planina	22
Plavški Rovt	21
Podkočna	23
Potoki	30
Prihodi	17
Koroška Bela	135
Slo. Javornik	755

Po gostoti naseljenosti Občina Jesenice spada na drugo mesto med vsemi občinami v Gorenjski regiji. Razlog za visoko gostoto je v številu prebivalstva in majhnosti občine oziroma velikosti ozemlja občine, ki se ne spreminja. Znotraj občine so razvidna velika odstopanja v gostoti prebivalstva, saj je območje mesta Jesenice gosteje poseljeno, kot odmaknjena območja, ki so težje dostopna in oddaljena od številnih dejavnosti. To nakazuje tudi preglednica 4, saj je največja gostota prebivalcev v naselju Jesenice (1572 preb./km²) in najnižja v Prihodih (17 preb./km²).

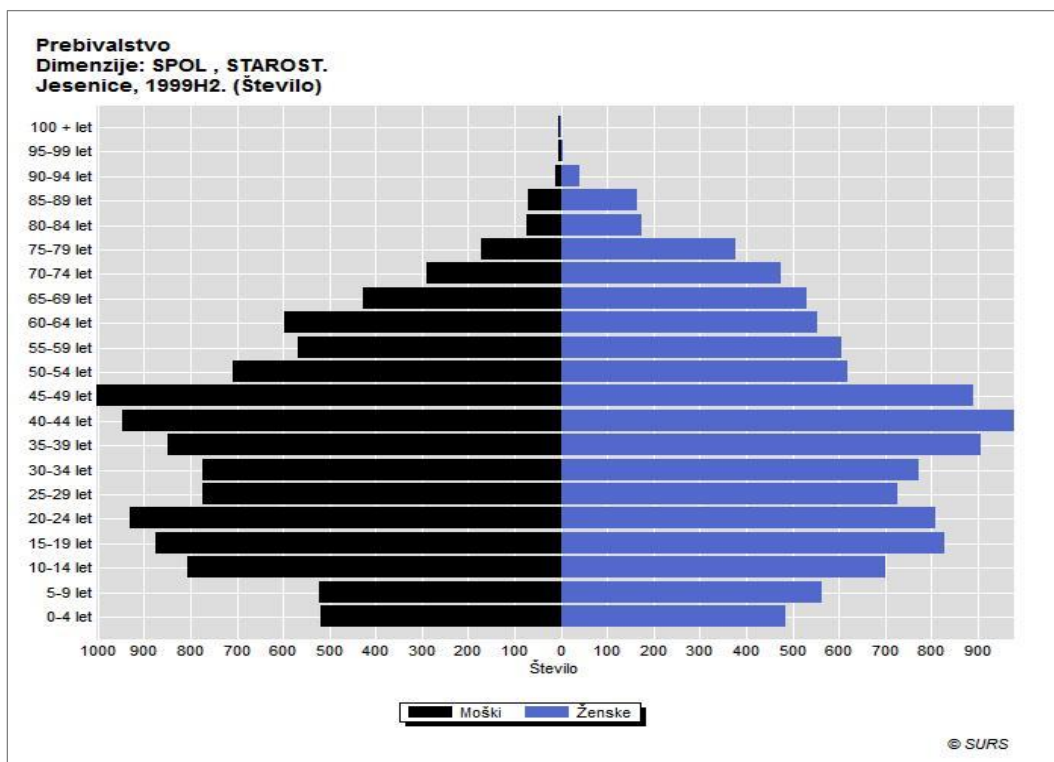
Analiza starostne in spolne sestave prebivalstva

Analizo starostne sestave sem izvedla za zadnjo polovico leta 2013. Starostna piramida se najbolj razširi v srednjem delu, med 30 in 60 letom, največji delež pa predstavljajo ženske v obdobju od 55 do 59 let. Prevladuje število prebivalstva srednje starostne skupine, vendar pa je opazna razširitev piramide v zgornjem delu – povečano število starejših prebivalcev (največ razširitev prebivalstva starosti od 55-59 let).



Slika 2: Starostna piramida Občine Jesenice za drugo polovico leta 2013 (Prebivalstvo po velikih..., 2013)

Slika 3 prikazuje starostno in spolno piramido za drugo polovico leta 1999. Piramida je najbolj razširjena v spodnjem delu (med 15 in 50 letom). Če primerjam obe spodnji sliki (Slika 2 in Slika 3), opazim razliki o številu prebivalstva po posameznih starostnih skupinah. Leta 1999 se starostna piramida razširi pri osebah starih od 14 let naprej, leta 2013, pa se meja dvigne do oseb starih 25 let in več.



Slika 3: Starostna piramida Občine Jesenice za drugo polovico leta 1999 (Prebivalstvo po velikih..., 2013)

Kot sem ugotovila, se število prebivalstva zmanjšuje in tudi starostna piramida spreminja svojo obliko. Izvedla sem tudi poizvedovanje o številu prebivalcev po izbranih starostnih skupinah za drugo polovico leta 1999 in 2013 ter ugotovila, da prevladuje največ prebivalcev nad 15 letom starosti. Sklepam lahko, da gre za staranje prebivalstva, saj se je v obdobju 1999-2013 število delovno aktivnih zmanjšalo za okoli 1.000. Enako se je zgodilo tudi s številom mladih, ki se je zmanjšalo za slabih 500, delež starejših pa se je povečal za okoli 800.

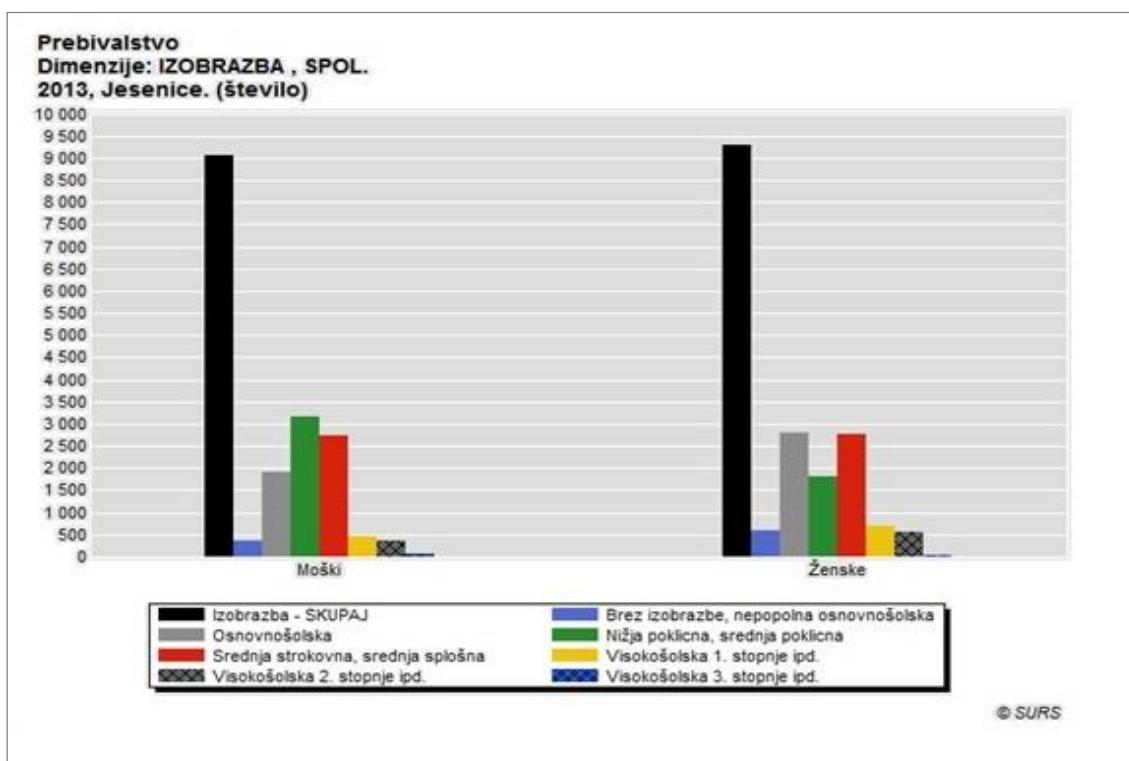
Staranje prebivalstva prinaša posledice tako na ekonomskem, kot tudi na socialnem področju. Vedno več je vzdrževanih ljudi in vedno manj tistih, ki bi zanje skrbeli. Posledice se kažejo v odpiranju novih domov za ostarele, finančne obremenitve v zdravstvu, daljša življenjska doba, povečane potrebe po zdravstveni oskrbi in tako dalje (v nadaljevanju: itd.).

Preglednica 5: Pregled števila prebivalcev po treh starostnih skupinah v Občini Jesenice za leto 1999 in 2013 (Prebivalstvo po velikih..., 2013)

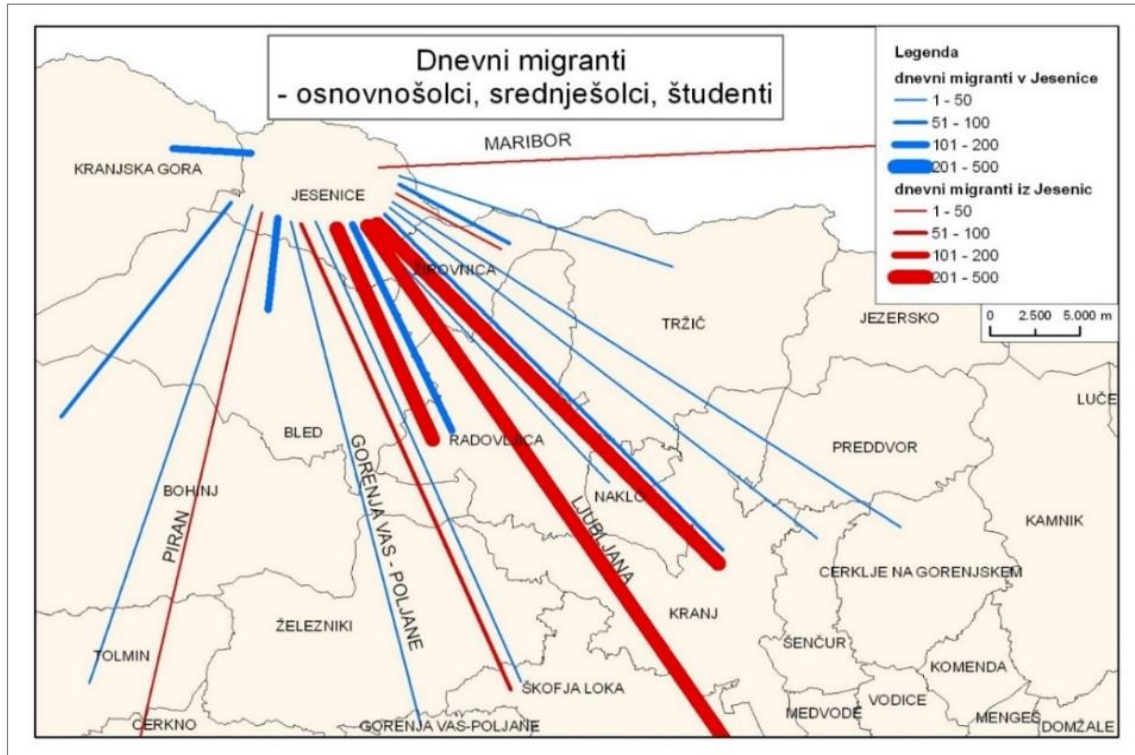
	Starostne skupine		
Leto	0-14	15-65	65+
1999	3.588	15.691	2.796
2013	3.055	14.663	3.591

Analiza izobrazbene strukture

Za potrebe izdelave AST (Berlič, Murovec, Zorec, 2006) je bila izvedena tudi analiza izobrazbe, kjer je bilo ugotovljeno, da v primerjavi s Slovenijo občina beleži večji delež tistih, ki so brez izobrazbe, z nepopolno izobrazbo, končano osnovnošolsko, nižjo oziroma poklicno srednjo šolo. Manj je tistih, ki so zaključili visoko in visokošolsko izobraževanje.



Slika 4: Izobrazbena struktura v Občini Jesenice za leto 2013 (Prebivalstvo, staro 15..., 2013)



Slika 5: Dnevne migracije osnovnošolcev, srednješolcev in študentov na Jesenice in iz Jesenic (Berlič, Murovec, Zorec, 2006)

Izobrazbena struktura prebivalstva v občini je odraz razmer v preteklosti. Prihaja pa tudi do razlik med prebivalstvom, ki je stacionirano v večjih naseljih in prebivalci, ki živijo v višjih in bolj oddaljenih predelih. Med njimi lahko zasledimo tudi nekaj ljudi, ki nimajo dokončane osnovne šole, je le ta nepopolna ali pa so celo nepismeni. Vendar pa se z leti ta številka zmanjšuje, povečuje pa se delež dijakov in študentov, kar je posledica šolskega sistema, ki spodbuja in omogoča vse večji vpis v srednješolske in visokošolske izobraževalne programe. Prav to pa prinaša tudi negativne posledice, saj mladi najprej dnevno migrirajo v druga urbana središča, ki jim ponujajo večje izobraževalne možnosti. Podobno tudi pri iskanju zaposlitve, kjer se odločajo za večja mesta, nekateri tudi za tujino, predvsem na bližnjo Avstrijo.

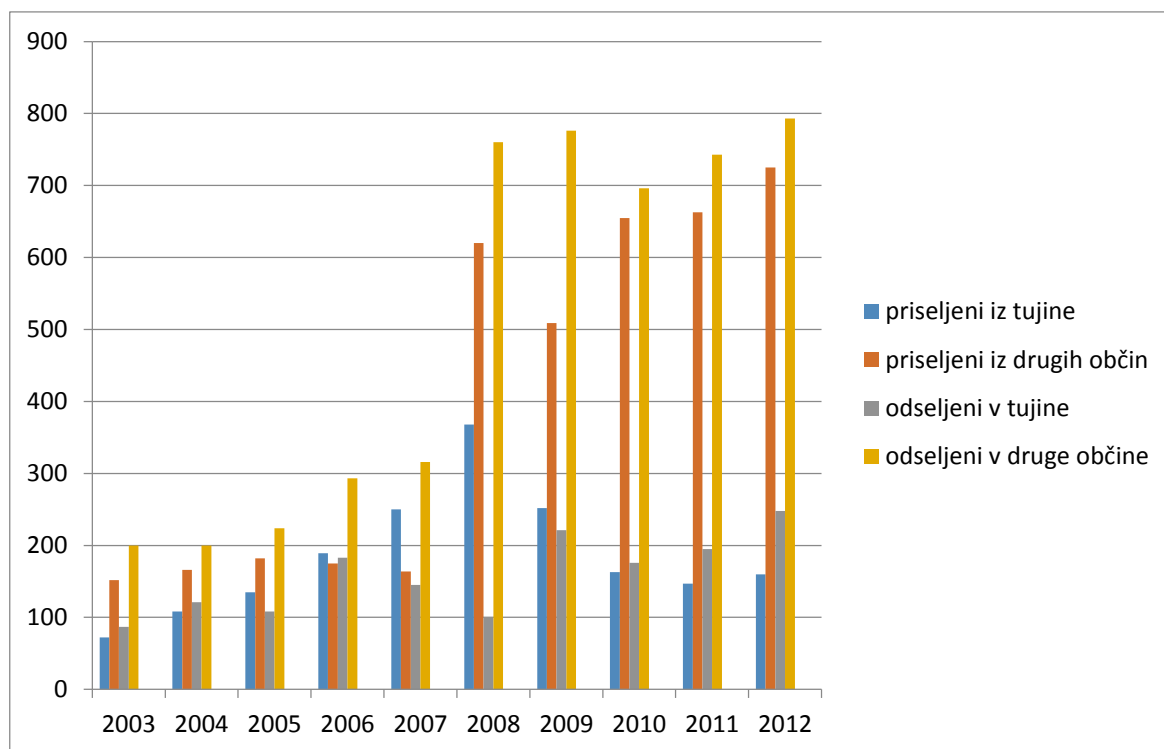
V občini se je tudi razširil izobraževalni program z izgradnjo Visoke šole za zdravstveno nego Jesenice in razširitvijo programov na Srednji šoli Jesenice. S tem so želeli predvsem omogočiti, da bi po končani srednji zdravstveni šoli, lahko nadaljevali šolanje in se zaposlili v bližnji bolnišnici (Berlič, Murovec, Zorec, 2006).

Migracije

Za posamezno leto vidimo, koliko je bilo priseljenih iz tujine in drugih občin in koliko je bilo odseljenih v tujino ter v druge občine. Sprva graf dosega nizke vrednosti, po letu 2007 pa se vrednosti naglo dvignejo. Poveča se predvsem število priseljenih in odseljenih iz drugih občin.

Število zunanjih migracij pa je za celotno obdobje približno enako, izstopa le leto 2008, kjer je povečano število priseljencev iz tujine. Število odseljenih v druge občine je nekoliko večje kot število priseljenih. Razmerje med priseljenimi in odseljenimi v tujino, pa se skozi obravnavano obdobje spreminja. V zadnjih treh letih je zaslediti večje število odseljenih, kar lahko pojasnjemo z gospodarsko krizo, ki se je začela po letu 2008.

Spodnji graf 1 prikazuje selitveno gibanje prebivalstva za obdobje od 2003 do 2012.



Grafikon 1: Selitveno gibanje prebivalstva za obdobje 2003-2012 v Občini Jesenice (Selitveno gibanje..., 2013)

2.2.1.2 Analiza stanja gospodarstva

Jesenice so železarsko mesto, v katerem je v prejšnjih desetletjih služilo kruh tudi okoli 5.000 ljudi, danes pa je število le teh padlo na 1.500, vrednost še vedno pada. Poleg železarstva pa so Jesenice pomembne tudi zaradi svoje lege – predstavljajo pomembno prometno križišče in odpirajo vrata v bližnjo Avstrijo in Italijo. Razvil se je tako potniški kot tudi železniški promet, ki je s Karavanškim predorom omogočil lažje in hitrejše »prečenje« Karavank. V 90-ih letih je prišlo do prestrukturiranja gospodarstva, kar je povzročilo naraščanje brezposelnosti in nestimulativno klimo za razvoj podjetništva. Kaže pa se tudi ekološki problem, predvsem v neprivlačnosti okolja za nove investitorje (Berlič, Murovec, Zorec, 2006).

V AST (Berlič, Murovec, Zorec, 2006) je opredeljeno, da je neštevilnejša dejavnost v občini »trgovska« dejavnost, kot so trgovina, popravilo vozil, sledijo nepremičnine, najem in poslovne dejavnosti, predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, promet, skladiščenje, zveze itd. Največ prebivalstva je zaposlenega v terciarnih dejavnostih, predvsem pa je opazen razvoj trgovine, saj so se v zadnjih letih na Jesenicah gradili veliki trgovski centri, ki so razporejeni po celotnem mestu. Občina ponuja možnosti tudi številnim podjetnikom, saj je bilo v letu 2012 v občini registriranih 1.113 podjetij.

Po podatkih SURS-a je bilo v občini 9.631 delovno aktivnih prebivalcev, od tega 8.395 zaposlenih in 1.236 brezposelnih. Število delovno aktivnih se je od leta 2010, ko je znašalo 10.014, zmanjšalo na 9.631. Posledično število zaposlenih vpada, število brezposelnih (predvsem moških) pa se povečuje.

Preglednica 6: Delovno aktivno prebivalstvo v Občini Jesenice v letu 2013 (Delovno aktivno..., 2013)

		Moški	Ženske
Delovno aktivni prebivalci	Število zaposlenih	4.603	3.792
	Število brezposelnih	677	559

Preglednica 7: Povprečna mesečna bruto in neto plača v Sloveniji in Občini Jesenice, za obdobje 2010-2013 (SURs, 2014)

Leto	BRUTO [EUR]		NETO [EUR]	
	Jesenice	Slovenija	Jesenice	Slovenija
2010	1.440,32	1.494,88	942,65	966,62
2011	1.477,52	1.525,65	964,88	987,39
2012	1.501,53	1.525,47	982,94	991,44
2013	1.505,35	1.523,18	987,81	997,01

Preglednica 7 prikazuje povprečno mesečno bruto in neto plačo v Občini Jesenice in Sloveniji ter kaže, da povprečne mesečne plače bistveno ne odstopajo od slovenskega povprečja. V

letu 2013 je znašala povprečna mesečna neto plača 987,81 EUR in povprečna mesečna bruto plača 1.505,35 EUR.

2.3 Viri podatkov, čas obravnave in valuta

Za diplomsko nalogo sem uporabila naslednje vire:

- Za pridobitev statističnih podatkov o ozemlju, za demografsko analizo, ter za analizo stanja gospodarstva sem uporabila spletno stran Statističnega urada Republike Slovenije (www.stat.si).
- Na spletni strani Občine Jesenice (<http://www.jesenice.si>) in v elaboratu Mestne občine Jesenice, sem pridobila informacije o občini. Podatke izbrane parcele sem pridobila na portalu Prostor (<http://www.e-prostor.gov.si>). Teoretične osnove o prostorskih aktih in občinskem prostorskem načrtu sem črpala iz knjige Urejanje prostora na občinski ravni (Dekleva in sod., 2011). Komunalni prispevek, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in odškodnino zaradi spremembe namembnosti pa sem opredelila na osnovi veljavne zakonodaje in izdanih odlokov (<http://www.uradni-list.si/> in <http://www.pisrs.si/Pis.web/>).
- Pri obdelavi podatkov sem uporabil naslednje spletne strani:
 - o Prostorski portal Republike Slovenije (<http://www.e-prostor.gov.si/si/>),
 - o Evidenca trga nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>),
 - o Podatke pridobljene na Občini Jesenice,
 - o Zbirka vrednotenja nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>).

Valuta, uporabljena v diplomski nalogi, je evro [EUR].

2.4 Metoda dela

Diplomsko nalogo sem pričela z vzpostavitvijo kontakta z Občino Jesenice in pridobila ustrezne informacije o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice (v nadaljevanju: OPN Jesenice), ki naj bi bil osnova moje diplomske naloge. Izvedla sem, da je v pripravi nov prostorski plan, ki je bil decembra 2013 tudi sprejet. Pridobila sem grafične podatke, ki so jih uporabili v prostorskem planu in po sprejetju tudi Odlok o Občinskem prostorske načrtu Občine Jesenice (2013), ki je dostopen tudi javnosti.

Na spletni strani SURS-a sem pridobila podatke in sestavila kratko predstavitev obravnavanega območja, kjer sem se predvsem osredotočila na občino in naselja, ki ji pripadajo. Izvedla sem demografsko analizo in analizo stanja gospodarstva. Na kratko sem

predstavila tudi obravnavano enostanovanjsko hišo, ki je služila kot izhodišče vseh izračunov. Za pridobitev ustreznih podatkov sem uporabila strokovne podlage, ki so osnova občinskega prostorskega načrta, mestni elaborat Občine Jesenice in portal Prostor, kjer sem našla osnovne informacije o obravnavani enostanovanjski hiši.

Po analizi obravnavanega območja sem se bolj podrobno začela ukvarjati s prostorskim načrtovanjem v splošnem in z načrtovanjem objektov v prostoru, v fizičnem in finančnem smislu. Teoretično sem opredelila prostorsko načrtovanje, prostorske plane, njihovo razdelitev in podrobneje predstavila OPN. Pri tem sem uporabila veljavno zakonodajo na področju prostorskega načrtovanja in knjigo Urejanje prostora na občinski ravni, avtorjev Dekleva, Kumer, Fatur in drugih. Sledila je podrobnejša analiza OPN Jesenice. Zanimala me je predvsem razdelitev na stavbna zemljišča in delež nezazidanih stavbnih zemljišč. Na osnovi teh podatkov sem določila območja, kjer bi se v prihodnosti izvajala gradnja enostanovanjskih hiš, območja predvidene širitve naselij in predele, na katerih gradnja zaradi različnih razlogov ni mogoča. Analizo OPN sem izvedla po posameznih členih odloka in izpostavila tiste, ki so pomembni za načrtovanje v prostoru. Občina je pri izdelavi prostorskega načrta uporabila strokovne podlage, ki sem jih tudi sama na kratko predstavila. Strokovne podlage je leta 2006 izdelalo podjetje Umarh in vsebujejo koristne podatke, ki sem jih kasneje lahko uporabila pri analizi.

Preučila sem tudi finančne dajatve v povezavi s stavbnimi zemljišči. Prva finančna dajatev, potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar pa je osnova za začetek gradnje, je komunalni prispevek. Opredelila sem osnovne pojme v povezavi s komunalnim prispevkom, uporabila zakonske podlage, v katerih je pojem opredeljen in se osredotočila na komunalni prispevek v Občini Jesenice. Zanimalo me je predvsem dejansko stanje v občini in kakšne so razlike v vrednosti zneska za posamezna obračunska območja. Upoštevan je nov odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka, ki se od starega odloka razlikuje, zato sem preučila tudi razlike med obema dokumentoma. Podobno sem preučila nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki se od leta 2008 ni spremenil. Ustavila sem se tudi pri modelih vrednotenja, nepremičninskem trgu in odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč.

Teorijo sem želela uporabiti na praktičnih primerih. Pri analizi stavbnih zemljišč, sem najprej izdelala karto dejanske in namenske rabe prostora. Opredelila sem dejansko in namensko rabo prostora in ju po posameznih rabah prikazala v preglednicah. Na podlagi dobljenih kart sem zajela nezazidana stavbna zemljišča, ki sem jih grafično in tabelarično prikazala. Zajeta nezazidana stavbna zemljišča sem kasneje uporabila za izračun komunalnega prispevka, nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in modelov vrednotenja.

Izbrala sem si zemljišče, na katerem je enostanovanjska hiša, ki je locirana v naselju Javorniški Rovt. Najprej sem izvedla izračune na omenjenem zemljišču in nato primerjala z izračuni na različnih parcelah v različnih naseljih. Predpostavila sem, da bi na vsakem zemljišču gradili enako stanovanjsko hišo (za izračune sem uporabila enake podatke, spreminjale so se zgolj lokacije in faktorji). Večinoma sem uporabila podatke pridobljene na občini in v odlokih (tako za komunalni prispevek kot tudi za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč) ter zemljišča pridobljene v okviru analize stavbnih zemljišč. Izračune sem izvedla v Excelu in jih tabelarično prikazala v diplomu.

Izračun posplošene tržne vrednosti sem izvedla po postopku prikazanem na portalu Zbirke vrednotenja nepremičnin in uporabila podane tabele, točkovnike in formule.

V zadnjem delu sem predstavila dogajanje na nepremičninskem trgu in prikazala dogajanje v letu 2013. Uporabila sem program Cenilci in portal Evidence trga nepremičnin. Analiza je bila izvedena le za leto 2013, zato je podatkov o prodanih nepremičninah relativno malo.

V zaključnih ugotovitvah sem predstavila rezultate, ki sem jih pridobila skozi celotno diplomsko nalogo. Predstavila sem tudi svoja opažanja in pojasnila, kakšne spremembe bi bile koristne pri samem načrtovanju v prostoru znotraj občine.

2.4.1 Opis hiše

Bolj podrobno bom prikazala način priprave strokovnih podlag za oblikovanje zemljiške politike na primeru enostanovanjske hiše.



Slika 6: Slika obravnavane enostanovanjske hiše v Javorniškem Rovtu (povzeto po Google Street View, 2014)

Enostanovanjska hiša se nahaja v naselju Javorniški Rovt, ki leži nad Jesenicami, na pobočju Karavank. Locirana je v osrednjem delu naselja in je bila zgrajena leta 2008.

V preglednici 8 so navedeni ostali podatki o enostanovanjski hiši, ki sem jih pridobila na spletni strani portala Prostor.

Preglednica 8: Podatki enostanovanjske hiše v Javorniškem Rovtu (Javni..., 2014)

Naslov	Javorniški Rovt 30 F
Neto tlorisna površina stavbe [m ²]	230,90
Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	93,00
Dejanska raba stavbe	stanovanjska
Število etaž	3
Številka pritlične etaže	2
Višina stavbe [m]	8,20
Leto zgraditve	2008
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja
Dvigalo	ne
Vrsta ogrevanja	centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje	da
Priključek na električno omrežje	da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	ne
Priključek na omrežje plinovoda	-
Priključek na omrežje za kabelsko tv	ne
Priključek na vodovodno omrežje	da
Vrsta (tip) stavbe	samostoječa stavba

V nadaljevanju so najprej prikazana izhodišča za pripravo strokovnih podlag za oblikovanje zemljiške politike, ki izhajajo iz veljavnega prostorskega akta.

3 PROSTORSKO NAČRTOVANJE, UREJANJE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO IN RABA ZEMLJIŠČ V PRAVNIH PREDPISIH

Na področju urejanja prostora je v zadnjih letih prišlo do sprememb zakonodaje. Od leta 2003 je bil v veljavi Zakon o urejanju prostora, ki je bil sprejet leta 2002 (v nadaljevanju: ZureP-1).

Od leta 2007 naprej pa področje urejanja prostora opredeljuje in ureja Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt; 2007), ki na novo ureja področje prostorskega načrtovanja, opremljanje stavbnih zemljišč, vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

3.1 OPN v splošnem

Za načrtovanje prostora se uporabljajo **prostorski akti**, ki predstavljajo instrument prostorskega načrtovanja in določajo cilje, ki jih posamezna skupnost želi doseči v prostoru. Določajo tudi *načine* in *pogoje* kako se te cilje doseže. Prostorske akte lahko razvrstimo na **državne** in **občinske prostorske akte**, glede na njihovo vsebino jih delimo na *strateške* oziroma *konceptualne*, ter *izvedbene* oziroma *normativne*. Pri razvrščanju aktov je pomembna tudi hierarhija, saj občinski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi in morebitnimi skupnimi prostorskimi akti države in občin, ter tudi izvedbeni prostorski akti ne smejo spreminjati odločitev strateških prostorskih aktov (Dekleva in sod., 2011).

Po ZPNačrt (2007) akte razdelimo na:

- **državni prostorski akti:**
 - o državni strateški prostorski načrt (v nadaljevanju: DSPN)
 - o državni prostorski načrt (v nadaljevanju: DPN)
- **občinski prostorski akti:**
 - o občinski prostorski načrt (v nadaljevanju: OPN)
 - o občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN)
 - o občina pa lahko sprejme tudi strateški del OPN kot samostojen občinski prostorski akt, ki ga imenujemo občinski strateški prostorski načrt (v nadaljevanju: OSPN)
- **medobčinski prostorski akti:**
 - o regionalni prostorski načrt (v nadaljevanju: RPN)

ZPNačrt (2007) v 16. členu določa, da je za vse prostorske akte, razen za DSPN, potrebno izvesti postopek *celovite presoje vplivov na okolje*, skladno z določbami tega zakona in določbami zakona, ki ureja varstvo okolja (revizija okoljskega poročila ni potrebna).

Prostorski akti vsebujejo tudi obvezne priloge, ki so navedene v 19. členu:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje (izjema je DSPN);
- prikaz stanja prostora;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta;
- smernice in mnenja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo.

V svoji diplomski nalogi se bom osredotočila na občinske prostorske akte, predvsem na občinski prostorski plan.

Občinski prostorski načrt je v 38. členu ZPNačrt (2007) opredeljen kot prostorski akt, s katerim se ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določajo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena, ter določajo pogoji uvrščanja objektov v prostor (t.i. prostorski izvedbeni pogoji). OPN predstavlja tudi podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja, razen na območjih, kjer je predvidena priprava OPPN. Sestavljen je iz strateškega in izvedbenega dela ter vsebuje tekstualni in grafični del. Strateški del opredeljuje cilje prostorskega razvoja, na osnovi katerih je mogoče usmerjati razvojne procese v prostoru občine. Izvedbeni del pa določa pogoje za rabo zemljišč in posege v prostor.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (v nadaljevanju: Pravilnik; 2009) navaja vsebino strateškega in izvedbenega dela OPN.

Strateški del OPN (Pravilnik, 2009):

1. Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine:

Izhodišča se določijo na podlagi analiz razvoja, teženj, možnosti prostorskega razvoja v občini in razvojnih potreb. Cilji prostorskega razvoja se določijo na osnovi izhodišč, višjih prostorskih aktov, sektorskih dokumentov in v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja.

2. Zasnova prostorskega razvoja občine:

V zasnovi se opredelijo prednostna območja za razvoj poselitve, omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij v občini, glavne prometnice med naselji in v širšem prostoru, urbana središča (za katere se bodo izdelali urbanistični načrti) ter druga za občino pomembna območja.

3. Zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena:

Prikažejo se objekti gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI), to so ceste, energetska, komunalna, komunikacijska in druga GJI lokalnega pomena. Opredelijo in prikažejo se obstoječa in načrtovana območja, načini navezovanja GJI na obstoječa omrežja in objekte državnega ter regionalnega pomena.

4. Okvirna območja naselij in razpršene poselitve:

Določijo se območja razpršene gradnje, ki se bodo sanirala na različne možne načine. Razpršena gradnja predstavlja negativen pojav v prostoru zaradi neracionalne izrabe prostora in nezadostne komunalne opremljenosti. Razpršena poselitve se ohranja zaradi avtonomnega vzorca poselitve, ki je prisoten tudi pri nas.

5. Usmeritve:

- za razvoj poselitve:

Podajo se usmeritve glede razvoja naselij (notranji razvoj naselja, prenova in širitev), razvoja in razmestitve dejavnosti, sanacije in prenove razpršene gradnje, ohranjanja poselitve na območjih razpršene poselitve in usmeritve glede urbanističnega oblikovanja naselij.

- za razvoj v krajini:

Določijo se razvojna območja posameznih dejavnosti, ki so vezane na naravne vire, usmeritve za ohranjanje in razvoj prepoznavnih kvalitet in vrednot prostora, usmeritve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in usmeritve za potrebe obrambe.

- za določitev namenske raba zemljišč ter prostorih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP):

Usmeritve in okvirna območja namenske rabe zemljišč se določijo na osnovi usmeritev glede razvoja poselitve, razvoja v krajini in zasnove gospodarske infrastrukture.

Vsebina izvedbenega dela OPN (Pravilnik, 2009):

1. Območja namenske rabe prostora:

Namenska raba prostora predstavlja temeljni pravni režim, ki ga OPN vsebuje. OPN mora določiti območja osnovne namenske rabe za vsako zemljišče posebej in za območje celotne občine, saj je s tem določena dopustnost gradnje na posamezni parceli.

Ločimo pet osnovnih kategorij namenske rabe, ki jih lahko delimo tudi na podrobnejšo namensko rabo (Preglednica 9).

Preglednica 9: Delitev osnovne namenske rabe na podrobnejšo namensko rabo (Dekleva, 2011)

STAVBNA ZEMLJIŠČA	Območja stanovanj	S
	Območja centralnih dejavnosti	C
	Območja proizvodnih dejavnosti	I
	Posebna območja	B
	Območja zelenih površin	Z
	Območja prometnih površin	P
	Območja komunikacijske infrastrukture	T
	Območja energetske infrastrukture	E
	Območja okoljske infrastrukture	O
	Območja za potrebe obrambe v naseljih	F
	Površine razpršene poselitve	A
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	Najboljša kmetijska zemljišča	K1
	Druga najboljše kmetijska zemljišča	K2
GOZDNA ZEMLJIŠČA	Območja gozdnih zemljišč	G
VODNA ZEMLJIŠČA	Območja površinskih voda	V
	Območja vodne infrastrukture	VI
DRUGA ZEMLJIŠČA	Območja mineralnih surovin	L
	Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	N
	Območja za potrebe obrambe zunaj naselij	f
	Ostala območja	OO

Zazidana stavbna zemljišča so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbeno inženirski objekti, ki niso objekti GJI. V to kategorijo spadajo tudi zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja, že začelo graditi stavbe in gradbeno inženirske objekte, ki niso objekti GJI. V primeru, da določena stavba gradbene parcele nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče, šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba, ki jo pomnožimo s faktorjem 1,5. Preostali del zemljiške parcele se šteje kot nezazidano stavbno zemljišče (ZGO, 218. člen).

Nezazidana stavbna zemljišča so zemljišča, za katera je bilo z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb in niso namenjena za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave. Sem spadajo tudi zemljišča, na katerih je dopustna gradnja gradbeno inženirskih objektov, vendar niso objekti GJI in niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave (ZGO, 218. člen).

Za potrebe diplomske naloge, sem analizirala podrobno namensko rabo prostora, le v okviru območij stanovanj in razpršene poselitve.

Preglednica 10: Podrobna delitev območij stanovanj in območij razpršene poselitve (Občinski prostorski načrt Občine Jesenice, 2013)

OBMOČJA STANOVANJ	Stanovanjske površine	SS
	Stanovanjske površine za posebne namene	SB
	Površine podeželskega naselja	SK
	Površine počitniških hiš	SP
OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE	Površine razpršene poselitve – stanovanjski objekti	As
	Površine razpršene poselitve – kmetije	Ak
	Površine razpršene poselitve- počitniške hiše	Aw
	Površine razpršene poselitve – turistična dejavnost	At
	Površine razpršene poselitve – planšarske, pastirske, planinske koče	Ap

V preglednici 10 ni navedenih območij sanacije razpršene gradnje, ki se opredelijo kot stavbna zemljišča. Območja razpršene gradnje, ki niso vključena v območja sanacije, se ne opredelijo kot stavbna zemljišča. V drugem primeru se v OPN-ju evidentirajo le zemljišča pod stavbami in predstavljajo podatek o dejanski rabi zemljišč (Dekleva, 2011).

2. Prostorske izvedbene pogoji:

Za kakršenkoli poseg v prostor je potrebno izpolnjevati PIP, ki se določijo v vsaki enoti urejanja prostora. OPN pa lahko za manjša območja znotraj enote urejanja prostora določi tudi podrobnejše pogoje, ki so pomembni pri pripravi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja (Pravilnik, 2009).

3. Območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt:

V primeru, da je za določeno območje predvidena izdelava OPPN-ja, se določijo PIP, ki veljajo do njegove spremembe (Pravilnik, 2009).

Vsebina izvedbenega dela se določa po posameznih enotah urejanja prostora. *Enota urejanja prostora* (v nadaljevanju: EUP) se opredeljuje kot območje, ki obsega celotno naselje, del naselja ali posamezno prostorsko in funkcionalno zaključeno območje znotraj naselja ali izven naselja. Določa se na podlagi analize prostora, kjer pa je potrebno upoštevati strateške usmeritve, vse vrste prostorskih omejitev in načrtovane prostorske ureditve. Za vsako enoto določimo namensko rabo prostora, PIP in če je potrebno, tudi dopustno izrabo prostora (določa se tudi za območja razpršene gradnje in razpršene poselitve, kjer za meje upoštevamo skupne značilnosti prostora in pretežnost ugotovljenega tipa poselitve) (Pravilnik, 2009).

Pri pripravi OPN-ja za območja posameznih mest, večjih naselij in drugih urbanih središč, je edina strokovna podlaga *urbanistični načrt*, ki se ponovno uvaja v prostorsko načrtovanje, da bi zagotovil večjo kvaliteto načrtovanja v pomembnejših naseljih in ponovno vzpostavil njihovo prostorsko razpoznavnost (Dekleva, 2011).

3.2 Pridobitev zemljišč za gradnjo

Stvarnopravni zakonik (2002) opredeljuje, da je ključna pravica na zemljiščih lastninska pravica, ki v slovenski zakonodaji pomeni imeti stvar v posesti.

Lastninsko pravico na nepremičninah lahko pridobimo (Šubic Kovač, 2011):

- na podlagi pravnega posla, kjer se lastninska pravica prenaša preko kupoprodajne, menjalne in darilne pogodbe. Gre za najpogostejši način pridobitve lastninske pravice na nepremičnini, kjer je ključni element volja odsvojitelja in pridobitelja.
- na podlagi dedovanja, kjer gre za univerzalno pravno nasledstvo, s prenosom premoženjskih pravic na dediča, na osnovi oporoke ali zakona. V primeru večjega števila dedičev, vsak izmed njih pridobi enko pravico (skupna lastnina), kot jo je imel lastnih nepremičnine.

- na podlagi zakona, kjer se lastninsko pravico pridobi neodvisno od volje udeleženih subjektov. Eden izmed načinov pridobitve lastninske pravice na podlagi zakona je priposestevanje, pri katerem morata biti izpolnjena dva pogoja: dobra vera pridobitelja in neprekinjena lastninska posest, ki mora trajati najmanj 10 let.
- na podlagi odločbe državnega organa, kjer ločimo več različnih možnosti: pridobitev lastninske pravice subjektov zasebnega prava na podlagi sodne odločbe o delitvi nepremičnine v solastnini, upravne odločbe o komasaciji, upravne odločbe o arondaciji, upravne odločbe o denacionalizaciji. Država in lokalne skupnosti lahko pridobijo lastninsko pravico, če so izpolnjeni vsi pogoji in tudi z razlastitvijo.

Evidenca trga nepremičnin

Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN; 2014) je večnamenska zbirka podatkov, ki je namenjena javnosti in vsebuje podatke o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Podatke o kupoprodajnih poslih z nepremičninami so dolžni posredovati Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), prodajalci in najemodajalci za stavbe in dele stavb, ki se oddajajo. Namen ETN je spremljanje spreminjanja tržnih cen in najemnin nepremičnin, kar omogoča ocenjevanje tržnih vrednosti nepremičnin, ter zagotavlja pregled nepremičninskega trga v Sloveniji (ETN, 2014).

Vsi podatki o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami, niso dostopni javnosti. Portal ETN – javni vpogled omogoča javen vpogled v podatke o kupoprodajnih poslih z nepremičninami.

GURS objavlja poročila (letna in polletna), katera temeljijo na analizah in statističnih obdelavah preverjenih in izboljšanih podatkov evidence trga nepremičnin. S tem seznanja stroko in širšo javnost o dogajanju na trgu nepremičnin. Ker pa se je v zadnjih letih dogajanje na trgu umirilo, oziroma je v stanju stagnacije, je bilo objavljane četrtletnih podatkov z letom 2013 opuščeno (ETN, 2014).

3.3 Komunalno opremljanje zemljišč in komunalni prispevek

Stavbna zemljišča je potrebno ustrezno opremiti s komunalno opremo, objekti in omrežji druge gospodarske infrastrukture. Ko je stavbno zemljišče opremljeno, lahko prostorske ureditve služijo svojemu namenu (Ministrstvo za okolje in prostor, 2012). ZPNačrt (2007) v 70. členu opredeljuje, da opremljanje stavbnih zemljišč zajema projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge GJI, ki so potrebni, da lahko objekt kasneje služi svojemu namenu.

Opremljenost stavbnih zemljišč v posamezni EUP je določena v 72. členu:

- če je v tej enoti zgrajena in predana v opravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge GJI, ki se določi v prostorskem aktu občine;
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge GJI, ki so vključena v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Občina mora skladno z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: Uredba o vsebini programa opremljanja; 2007) izdelati **program opremljanja stavbnih zemljišč** za območja, ki imajo zgrajeno komunalno infrastrukturo in za območja, za katera se je s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske infrastrukture (Opremljanje stavbnih zemljišč..., 2012).

Komunalni prispevek predstavlja enkratni znesek, s katerim pokrijemo del stroškov, ki jih ima občina z gradnjo komunalne opreme na obračunskem območju oziroma na območju, ki je določeno s programom opremljanja. S tem si zagotovimo priključitev na že zgrajeno komunalno opremo, oziroma da bo le ta zgrajena v roku in obsegu, kot je določeno s programom (79. člen).

V 71. členu je opredeljena **komunalna opremo**, ki jo sestavljajo opredeljena kot:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, to so občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

ZPNačrt (2007) s 83. členom določa, v katerih primerih se komunalnega prispevka se **ne plačuje**:

- za gradnjo GJI;
- občina lahko določi oziroma predpiše, da se ne plačuje komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj in posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno in raziskovalno delo, zdravstvo;
- občina lahko določi ali predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za gradnjo vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb. V tem primeru mora občina sredstva v enakem znesku nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

V primeru, da je zavezanec plačal komunalni prispevek, vendar ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ali mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila komunalnega prispevka (Odlok o programu opremljanja..., 2014).

Komunalni prispevek se odmerja zaradi potrebe po gradnji, na zahtevo zavezanca (odmeri ga pristojni organ občinske uprave z odločbo), ali po prejemu obvestila upravne enote o polnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odmerja se zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave, ki izda odločbo po uradni dolžnosti (Odlok o programu opremljanja..., 2014).

3.4 Spreminjanje namembnosti zemljišč

3.4.1 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč

ZPNačrt (2007) natančno opredeljuje postopek spremembe namenske rabe zemljišča, ki je mogoča samo v postopku priprave OPN-ja. Postopek spremembe namenske rabe lahko poteka v smeri spremembe iz kmetijskega ali gozdnega v stavbno zemljišče in obratno.

Občina sama določi na podlagi strokovnih podlag, kje in v kakšnem obsegu bo predlagala spremembo namenske rabe prostora. Javnost sodeluje v času javne razgrnitve in na javni obravnavi (Dejanska raba..., 2011).

Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju: odškodnina zaradi spremembe namembnosti), po Zakonu o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ-D, 2012), plača investitor. Znesek mora poravnati v primeru izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima le ta zemljiška parcela boniteto zemljišča večjo od 50. Za kmetijsko zemljišče se šteje zemljišče, ki je po dejanski rabi njiva, vrt, travnik, trajni nasad ali druga kmetijska površina.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (2012) navaja, da odškodnino zaradi spremembe namembnosti izračunamo kot produkt površine kmetijskega zemljišča, na katerem bi bil postavljen objekt (tlorisna površina kmetijske rabe) in faktorjem A.

odškodnina zaradi spremembe namembnosti =

= tlorisna površina kmetijske rabe · faktor A

Faktor A se določi glede na boniteto zemljišča, na katerem leži tloris objekta (tloris objekta, za gradnjo objektov, ki jih uvrščamo v skupino objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov in posebej za gradnjo drugih objektov (ZKZ-D, 2012)).

Glede na to delitev znaša vrednost faktorja A:

Za gradnjo objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v skupino objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov (ZKZ-D, 2012):

- boniteta zemljišča od 51 do 60: 1 EUR,
- boniteta zemljišča od 61 do 75: 3 EUR,
- boniteta zemljišča od 76 do 100: 5 EUR.

Za gradnjo drugih objektov (ZKZ-D, 2012):

- boniteta zemljišča od 51 do 60: 4 EUR,
- boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 EUR,
- boniteta zemljišča od 76 do 100: 20 EUR.

V primeru, da tloris objekta pade na zemljišča različnih bonitet, za vsak del tlorisa kmetijske rabe, upoštevamo pripadajočo boniteto. Odškodnina se plačuje samo za zemljišča, ki imajo boniteto višjo od 50. Če tloris našega objekta pade na zemljišče za katerega je bila že odmerjena odškodnina, ni potrebno ponovno plačati zneska odškodnine (ZKZ-D, 2012). Gre za protišpekulativno dajatev na dobiček, ki pobira del prirastka v ceni nepremičnine, za katerega ni odgovoren lastnik, vendar je rezultat prostorskega načrtovanja.

3.4.2 Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti

Z uveljavitvijo Zakona za uravnoteženje javnih financ (2012) so uvedli plačilo Davka na dobiček, zaradi spremembe namembnosti zemljišč. Davek bremeni prodajalce zemljišč, katerim se je s prostorskim aktom spremenila namembnost in pri tem tudi vrednost zemljišča.

Na podlagi 135. člena (ZUJF, 2012) se pri ugotavljanju davčne obveznosti upoštevajo prodaje zemljišč od dneva uveljavitve tega zakona, ne glede na to, kdaj je prišlo do spremembe namembnosti ali je kdaj je bilo zemljišče pridobljeno. Pri določitvi davčne stopnje je pomembno obdobje od spremembe do prodaje zemljišča. Davčna stopnja je najvišja za prodajo zemljišč, katerim se je spremenila namembnost pred manj kot letom dni (25 % davčna stopnja), za obdobje 1 do 3 let 15 % davčna stopnja in za zemljišča, za katera je od spremembe namembnosti minilo od 3 do 10 let, le še 5 % davčna stopnja (138. člen).

Uvedba davčne obveznosti predstavlja zaščito pred morebitno manipulacijo z zemljišči iz strani lastnikov (prodajalcev zemljišč). Pri hitrem nakupu in prodaji zemljišča, kateremu se je spremenila namembnost, namreč prodajalec plača visoko davčno stopnjo, zato se število takih prodaj zmanjšuje.

3.5 Raba zemljišč

3.5.1 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) se je uzakonilo dokaj pozno, saj sega v leto 1966, ko je bil sprejet Zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 42-217/66). Kasneje se je zakon tudi spreminjal, v osnovi pa je že definiral udeležence, ki financirajo urejanje stavbnih zemljišč, to so občina, komunalne organizacije in investitorji. Nato je bil sprejet Zakon o uporabljanju in razpolaganju s stavbnimi zemljišči (Uradni list SRS, št. 7/77), ki je podrobneje urejal postopek financiranja in je kasneje doživel še nekaj sprememb. Nekatera določila iz Zakona o uporabi stavbnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 18-932/84) uporabljamo še danes, čeprav od leta 2002 NUSZ ureja ZGO (2004), ki pa je obdržal prvo in tretjo alinejo 41. člena in celotno IV. poglavje starega zakona (Viler, 2005).

NUSZ predstavlja obvezno dajatev, ki je prihodek občine. Znesek določa občinski upravni organ, ki pripravi seznam zavezancev. Odločbo za plačilo nadomestila izda davčni organ, kjer leži posamezna nepremičnina, ki je predmet obravnave.

Nadomestilo se **obračunava po površinski enoti**, kjer ločimo:

- obračunavanje, če gre za zazidano stavbno zemljišče in nadomestilo plačujemo za m² tlorisne površine stanovanj in poslovnih objektov;
- obračunavanje, če gre za nezazidano stavbno zemljišče in nadomestilo plačujemo za m² nezazidanega stavbnega zemljišča (Zakon o uporabi stavbnega zemljišča, 1984).

V 4. členu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Jesenice (v nadaljevanju: Odlok o nadomestilu za uporabo SZ; 2008) je navedeno, da se nadomestilo plačuje od stanovanjske ali poslovne površine, ne glede na to ali se površine dejansko uporabljajo ali ne. V primeru, da se ne uporabljajo, se upošteva dejavnost, ki se opravlja pred opustitvijo. Za stavbna zemljišča, ki s sosednjimi nezazidanimi stavbnimi zemljišči ne dosega površine 800 m², se NUSZ ne plačuje. Tudi v primeru nelegalne gradnje, moramo poravnati znesek nadomestila.

12. člen odloka opredeljuje oprostitev plačevanja nadomestila in sicer:

- za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe;
- za objekte tujih držav;
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij;
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost;
- za dobo petih let je upravičen plačevanja tudi lastnik stanovanja, dela stavbe ali stanovanjske hiše ob pogoju, da je v ceni stanovanja, stanovanjske hiše ali neposredno vplačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča (Rakar, 2011).

V obravnavani občini do oprostitve plačevanja nadomestila lastniki in imetniki zemljišč niso upravičeni, saj je po mnenju občine dovolj ostalih olajšav, ki znižujejo stroške lastnikov.

3.5.2 Davek od premoženja

Zakon o davku na nepremičnine naj bi zamenjal 4 dajatve vezane na nepremičnine, in sicer nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od premoženja, pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest in davek na nepremičnine večje vrednosti. Vendar pa so zakon razveljavili, in do nove zakonske ureditve veljajo posamezni členi Zakona o davku občanov (1988), ki ureja davek od premoženja.

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki imajo v lasti stavbe, dele stanovanj, stanovanja in garaže, prostore za počitek oziroma rekreacijo ter plovne objekte dolžine najmanj 8 metrov (156. člen). Gre za dajatev lastnikov nepremičnin, ki imajo poleg nepremičnine v kateri bivajo, v lasti še kakšno nepremičnino ali je nepremičnina v kateri živijo, večja od 160 m².

Zakon v 157. členu tudi določa, da se davek plačuje ne glede na to ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem. Davčna osnova je določena glede na vrednost nepremičnine, kjer so stopnje progresivne, kar pomeni da premoženje večje vrednosti, bolj obdavčeno. Vrednost je določena na podlagi meril upravnega organa in na način, ki ga določi občina ter jih ureja Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/04, 69/05), na podlagi katerega se ugotovijo vse značilnosti nepremičnine, ki prinesejo določeno število točk vsaki nepremičnini. Nato občine določijo vrednost točke ali vrednost enote površine.

Davek odmerja davčna uprava in je prihodek občine. Davčna uprava pripravi seznam zavezancev (že evidentirani zavezanci), pri novih zavezancih pa se določi na podlagi davčne napovedi.

Določeno je tudi, v katerih primerih se davka od premoženja na posestih stavb ne plačuje (161. člen):

- za kmetijska gospodarska poslopja,
- za poslovne prostore, ki jih lastnik uporablja za opravljanje dejavnosti,
- za stanovanjske stavbe zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani, na podlagi dohodkov iz kmetijstva,
- za stavbe razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik,
- za stavbe, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Plačila dajatve so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš, oziroma stanovanj in garaž, za obdobje desetih let. Oprostitev velja tudi v primeru popravila in obnovitve stanovanja in garaže, če se je njuna vrednost povečala za več kot 50 %. Prostor za počitek oziroma rekreacijo, poslovni prostori (tudi v primeru, da so del stanovanjskih stavb) niso oproščeni plačila.

Pri plačilu davka od premoženja so možne tudi določene olajšave. V 163. členu je navedeno, da zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, s katerimi je v letu pred letom, za katero se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in vsakega nadaljnjega družinskega člana.

3.5.3 Zakon o davku na nepremičnine

Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) je bil sprejet leta 2013, vendar je ustavno sodišče odločilo, da zakon ni ustaven, zato so ga 28. 3. 2014 razveljavili. Želja po vzpostavitvi zakona, ki bi urejal področje nepremičnin se je torej hitro razblinila.

Davek na nepremičnine naj bi zamenjal obstoječe dajatve, vezane na zemljišča. Torej bi lastniki, ki so zavezanci za plačilo davka, plačevali enkratni letni znesek, ki bi bil prihodek tako lokalne skupnosti, kot tudi države (razdelitev v razmerju 50:50).

Zavezanci za plačilo davka so opredeljeni v 4. členu zakona in so tako fizične kot tudi pravne osebe, registrirane v registru nepremičnin, kot lastniki nepremičnine. Kadar je nepremičnina v solastnini ali skupni lasti, je davčni zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik, sorazmerno s svojim lastniškim deležem.

Davčna osnova za obdavčitev bi bila posplošena tržna vrednost nepremičnin, ki je določena po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin.

Za stavbe in dele stavb s pripadajočimi zemljišči:

- 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine do vključno 500.000 EUR vrednosti,
- 0,40 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine nad 500.000 EUR vrednosti,
- 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine,
- 0,75 % za poslovno in industrijsko rabo,
- 0,40 % za energetske nepremičnine,
- 0,50 % za drugo rabo (sakralni in kulturni objekti, javne stavbe),
- 0,30 % za kmetijske stavbe.

Kot rezidenčna stanovanjska nepremičnina se šteje nepremičnina, v kateri ima na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, zavezanec prijavljeno stalno prebivališče oziroma v primeru, da zavezanec ni državljan Republike Slovenije, prijavljeno stalno ali začasno bivališče. V primeru solastnine ali skupne lastnine, se za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino šteje delež nepremičnine solastnika oziroma idealni delež skupnega lastnika, ki ima na njej prijavljeno stalno prebivališče. Rezidenčna stanovanjska nepremičnina je tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu. Ostale površine se obravnavajo in so nerezidenčne (6. člen).

Za zemljišča:

- 0,075 % za gozdna zemljišča,
- 0,15 % za kmetijska zemljišča,
- 0,40 % za zemljišča za namen energetike,
- 0,50 % za zemljišča za gradnjo stavb in ostala zemljišča,
- 0,75 % za zemljišča za poslovni in industrijski namen.

Zakon predvideva tudi primere oprostitve plačila davka za nepremičnine, ki so v lasti (8. člen):

- tujih držav in ki jih uporabljajo za namene opravljanja dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata v Republiki Sloveniji,
- mednarodnih organizacij ali predstavništev mednarodnih organizacij in jih te uporabljajo za opravljanje dejavnosti v Republiki Sloveniji,
- institucij EU v Republiki Sloveniji in se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti,
- humanitarnih organizacij,

- javno dobro, razen nepremičnin oziroma njihovih delov, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju pristaniške dejavnosti, letališke dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov,
- kulturni spomeniki po predpisih, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, ki niso arheološka najdišča, naselbinski spomeniki in zavarovana kulturna krajina oziroma, ki niso stanovanjske, poslovne, industrijske ali energetske nepremičnine ali kmetijske stavbe v skladu s tem zakonom,
- sakralni objekti v skladu, ki so v lasti registriranih verskih skupnosti ali njihovih sestavnih delov,
- varovalni gozdovi, gozdni rezervati in gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja,
- neplodna zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000.

Z razveljavitvijo zakona je ponovno prišel v veljavo Zakon o davku občanov, vendar le posamezni členi zakona. V letošnjem letu se bo obračunaval davek od premoženja in NUSZ, na enak način, kot se je v preteklih letih.

Modeli vrednotenja nepremičnin v procesu množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji

Davčna osnova davka na nepremičnine je posplošena tržna vrednost nepremičnin, ki je določena po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (v nadaljevanju: ZMVN; 2006) v 7. členu navaja, da so modeli vrednotenja opredeljeni kot vpliv lastnosti nepremičnin na vrednost nepremičnin glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. Opredeljeni so z vrednostno cono, vrednostno ravno, načinom izračuna vrednosti in podatki o nepremičninah, ki se uporabljajo za izračun vrednosti nepremičnin.

VREDNOSTNE CONE: cone predstavljajo območja, kjer imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost (7. člen).

VREDNOSTNE RAVNI: ravni predstavljajo razrede, ki se oblikujejo na podlagi referenčne nepremičnine (7. člen).

NAČIN IZRAČUNA: za izračun se uporabi enačbe, tabele, točkovnike, faktorje in grafe za določitev vrednostnih con in ravni, ter podatke o nepremičninah, da lahko določimo vrednost (7. člen).

PODATKI O NEPREMIČNINAH: podatki se vodijo v registru nepremičnin.

Ena izmed zbirk prostorskih podatkov je tudi Zbirka vrednotenja nepremičnin (v nadaljevanju: ZVN; 2014). Uporabnikom je omogočeno tudi dostopanje do podatkov preko spleta, s pomočjo spletne aplikacije ZVN. Aplikacija ponuja izračun vrednosti za posamezno nepremičnino, na podlagi modelov vrednotenja in podatkov o nepremičninah. Vsebuje tudi pojasnila modelov vrednotenja (opis modelov), vrednostne tabele, uporaba indeksov vrednosti in navaja primer izračuna.

Obstaja 21 različnih modelov vrednotenja, ki se delijo na: 12 modelov za izračun vrednosti delov stavb, 5 modelov za izračun vrednosti zemljišč in 4 modeli za izračun vrednosti posebnih nepremičnin. Podrobneje sem si ogledala model vrednotenja za hiše (v nadaljevanju: HIS), kjer je predmet vrednotenja eno ali dvostanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem. Model je zasnovan na osnovi primerljivih prodaj in sestavljen iz sloja vrednostnih con, vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov ter vrednostnih faktorjev za lastnosti dela stavbe, razmerje površin, material nosilne konstrukcije in za oddaljenost od linijskih objektov. Za vsako vrednostno raven ima referenčna nepremičnina svojo vrednost, spreminja se tudi vrednost dela stavbe (ZVN, 2014).

Vrednost m^2 zemljišča (površina zemljišča, ki pripada stavbi) je razdeljena na 4 kategorije (ZVN, 2014):

Z0 - zemljišče od 0 do $150 m^2$

Z1 - zemljišče od 150 do $600 m^2$

Z2 - zemljišče od 600 do $1200 m^2$

Z3 – zemljišče od 1200 do $2400 m^2$

Na vrednost nepremičnine vplivajo (ZVN, 2014):

- lokacija;
- leto izgradnje (v primeru obnove stavbe (inštalacije, streha, okna in fasada), se izračuna prilagojeno leto izgradnje);
- površina;
- drugo:
 - o površina pripadajočega zemljišča,
 - o priključki: vodovod, elektrika, kanalizacija,
 - o ogrevanje,
 - o razmerje med uporabno in neto tlorisno površino,
 - o material nosilne konstrukcije,

- bližina linijskih objektov,
- dejanska raba nepremičnine

Posplošeno tržno vrednost izračunamo (ZVN, 2014):

$$V = (V_{ds} + V_z) \cdot F_{odd}$$

$$V = ((V_{his_VT} \cdot F_{l_his} \cdot F_{rp} \cdot F_{nk}) + V_z) \cdot F_{odd}$$

$$V_z = P_{z0} \cdot VT_{z0} + P_{z1} \cdot VT_{z1} + P_{z2} \cdot VT_{z2} + P_{z3} \cdot VT_{z3}$$

Preglednica 11: Opredelitev posameznih simbolov za izračun posplošene tržne vrednosti (ZVN, 2014)

Oznaka	Opis
V	Vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu HIS
V _z	Vrednost pripadajočega zemljišča po modelu HIS
V _{ds}	Vrednost hiše (dela stavbe) po modelu HIS
V _{his_VT}	Vrednost hiše (dela stavbe) iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F _{l_his}	Faktor za lastnosti hiše
F _{rp}	Faktor za razmerje površin
F _{odd}	Faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
F _{nk}	Faktor nosilne konstrukcije
VT _{zi}	Intervalna vrednost m ² pripadajočega zemljišča
P _{zi}	Velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Z _i	Intervali vrednosti za zemljišče

V preglednici 11 so opredeljeni posamezni simboli, ki so uporabljeni pri izračunih posplošene tržne vrednosti.

V nadaljevanju se bom osredotočila na Občinski prostorski načrt Občine Jesenice in pripravo strokovnih podlag za oblikovanje zemljiške politike v občini. Teoretični del bom predstavila tudi na konkretnih primerih.

4 STROKOVNE PODLAGE ZA OBLIKOVANJE ZEMLJIŠKE POLITIKE V OBČINI JESENICE NA PRIMERIH ENOSTANOVANJSKE HIŠE

4.1 OPN Občine Jesenice

Prostorski plan so začeli pripravljati zaradi uskladitev z novim zakonom ZPNačrt, zaradi novih teženj v prostoru in možnosti za gospodarski in socialni razvoj občine ter zaradi pisnih pobud fizičnih in pravnih oseb za nove posege v prostor, ki se bodo obravnavale v sklopu priprave OPN-ja. Občinski svet Občine Jesenice je na 32. seji, na podlagi 38. in 52. člena ZPNačrt, dne 19. 12. 2013 sprejel Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice (v nadaljevanju: OPN Jesenice; 2013).

Občina Jesenice v Sklepu o pripravi Občinskega prostorskega načrta Občine Jesenice (v nadaljevanju: Sklep OPN; 2007) navaja strokovne podlage, razloge za pripravo prostorskega plana ter veljavne in sprejete prostorske akte, ki so jih upoštevali. Postopek izdelave OPN-ja se je pričel pred spremembo zakonodaje v letu 2007, dokler je bil v veljavi še ZureP-1 (2002), ki je v svojem 24. členu opredelil strokovne podlage, kot obvezno prilogo prostorskih aktov. Ta člen se z uveljavitvijo novega zakona ne uporablja, vendar so pri pripravi prostorskega akta strokovne podlage obdržali. Strokovne podlage pa so opredeljene v 9. členu še vedno veljavne Uredbe o prostorskem redu Slovenije (2004).

Strokovne podlage se pripravijo zaradi zagotavljanja možnosti za oblikovanje strokovnih, transparentnih, argumentiranih prostorskih odločitev in zagotavljajo usklajenost iz gospodarskega, družbenega in kulturnega vidika. Uporabljajo se tudi po izdelavi prostorskega plana, za preverjanje novih razvojnih in varstvenih predlogov (Priporočila za izdelavo strokovnih podlag pri pripravi prostorskih aktov, 2006).

Na osnovi 9. člena Uredbe o prostorskem redu Slovenije (2004) se strokovne podlage delijo na obvezne in druge strokovne podlage. Med obvezne strokovne podlage uvrščamo analizo stanja in teženj v prostoru, analizo razvojnih možnosti za posamezne dejavnosti v prostoru in študijo ranljivosti. Druge strokovne podlage lahko izdelamo na različnih področjih razvoja, kot si področje varstva okolja in njegovih delov, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine. Za izdelavo prostorskih aktov lahko uporabimo tudi že izdelane strokovne podlage, ki so bile uporabljene za posamezna območja oziroma podobne prostorske ureditve (9. člen).

Podrobnost strokovnih podlag je odvisna od namena za katerega se prostorski akt pripravlja in problema, ki ga rešuje. Upoštevati je potrebno tudi kasnejšo možno uporabo. Uporabimo jih v primeru, ko omogočajo utemeljitev zastavljenim ciljem oziroma so vsebinsko in tudi

terminološko v skladu z določbami prostorskih predpisov določbe državnih prostorskih aktov (Priporočila za izdelavo strokovnih podlag pri pripravi prostorskih aktov, 2006).

Analiza stanja in teženj v prostoru Občine Jesenice

Analizo stanja in teženj v prostoru (v nadaljevanju: AST) izdelamo z namenom, da se na podlagi proučitve problemov urejanja prostora, ki izhajajo iz dejanskega stanja, rešuje dosedanje razvojne težave in neskladja med že sprejetimi prostorskimi odločitvami. Gre za transparentno in argumentirano usklajevanje razvojnih potreb in varstvenih zahtev ter pri tem ustvarjanje pogojev za prostorski razvoj (Berlič, Murovec, Zorec, 2006).

V okviru AST analiziramo in ugotavljamo (Uredba o prostorskem redu Slovenije, 2004):

- naravne in ustvarjene sestavine prostora,
- dosednji razvoj v prostoru, položaj in vlogo obravnavanega območja v širšem prostoru,
- pravno stanje v prostoru,
- analiza trga zemljišč,
- ključni problemi in razvojne teženje v prostoru.

Študija ranljivosti prostora v Občini Jesenice

V 12. členu Uredbe o prostorskem redu Slovenije (2004) je študija ranljivosti prostora (v nadaljevanju: ŠRP) opredeljena kot študija, kjer se ugotavlja ranljivost prostora, dela prostora ali njegove sestavine, ki je neposredno povezana z razvojem določene dejavnosti ali načrtovanjem prostorske ureditve. Na podlagi AST se s presojo količinske in kakovostne spremembe prostora, določi obseg in stopnja ranljivosti prostora.

ŠRP se izdelava za dejavnosti, ki naj bi se v prostoru izvajale: gospodarske dejavnosti, prometna ureditev, ureditev zelenih površin znotraj mesta, ureditev središča mesta, širitev stanovanjskih območij in razvoj zimskošportnega turizma na pobočjih Karavank. Ugotoviti je potrebno, kakšen vpliv imajo dejavnosti na okolje ter njihov poseg v prostor (Berlič, Murovec, Zorec, 2006).

Študija vsebuje (Uredbe o prostorskem redu Slovenije, 2004):

- opredelitev načrtovanih prostorskih ureditev, ter z njimi povezanih opravil, ki se pojavijo zaradi načrtovanja, izvedbe, delovanja in vzdrževanja ter razgradnje prostorske ureditve;

- opredelitev in vrednostno analizo posrednih in neposrednih vplivov posameznih prostorskih ureditev na naravne in ustvarjene sestavine prostora, zlasti na kakovostne prostorske strukture.

V študiji ranljivosti prostora (Berlič, Murovec, Zorec, 2006) morajo biti zajeti strateški cilji prostorskega razvoja, tako na področju gospodarskih con, poselitve, prometne ureditve in razvoja turizma. Osredotočila sem se predvsem na cilje na področju poselitve:

- o Cilj je sprostitev novih površin za stanovanjsko gradnjo, ureditev zelenega sistema mesta Jesenice ter oblikovanje središča mesta. Pomembno je, da se razbremeni gostota poselitve znotraj mesta – stanovanjske površine bi se širile na zapuščena območja znotraj mesta, na račun katerih bi se posledično povečal tudi delež zelenih površin. Pomembna je tudi sama ureditev zelenih površin, ki jih v mestu močno primanjkuje. Osredotočiti se bo potrebno na priobalna območja reke Save, urediti in sanirati zaraščene dele znotraj mesta ter uvesti nove parkovne ureditve.

Za širitev *stanovanjskih območij*, ureditev *zelenih površin*, *prometno ureditev* in *ureditev središča mesta* bo potrebno sanirati degradirana območja, kar pa pomeni izboljšanje razmer v prostoru oziroma negativnih vplivov. Gradnja gospodarskih con bi vplivala na razvoj turizma, rekreacijo, poselitev, promet, s tem pa bi se poslabšala sama podoba krajine in povečala onesnaženost. Pri umeščanju novih gospodarskih con bi se povečal pomen prometa in posledično tudi prometna onesnaženost. Razvoj turizma bi z umeščanjem žičnic in urejanjem smučišča prinesel različne vplive na okolje, kot so onesnaževanje tal, vode, hrup in odpadki, ranljivost bivalnih in kulturnih kakovosti okolja, ki bi se pojavili med samo gradnjo in tudi med obratovanjem. Nekateri vplivi so zanemarljivi, druge pa je potrebno upoštevati in izvedbo gradbenih del ter kasnejše obratovanje prilagoditi glede na okolico. Pri posegih v prostor bo onesnaževanja okolja še vedno prisotno, kar vpliva na kakovost zraka, kamninsko podlago, tla, vodno onesnaževanje. Moteč dejavnik je tudi hrup, ki je pri umeščanju novih dejavnosti neizogiben. Večinoma bi se zgoraj navedeni vplivi pojavljali le v času gradnje, v času obratovanja pa bi bila ogrožena kakovost zraka in površinskih voda, vendar jih lahko zmanjšamo na minimum (Berlič, Murovec, Zorec, 2006).

Analiza možnosti razvoja dejavnosti v Občini Jesenice

11. člen (Uredba o prostorskem redu Slovenije, 2004) navaja vsebino analize možnosti razvoja dejavnosti (v nadaljevanju: AMRD):

- Cilje prostorskega razvoja:

Osnovni cilj je pripraviti razmere za učinkovit razvoj gospodarskih dejavnosti in izboljšanje bivalnih razmer. Pri tem se je potrebno osredotočiti na prometno ureditev, stanovanjsko problematiko in degradirana območja (Berlič, Murovec, Zorec, 2006).

- Analize, iz katerih so razvidne različne možnosti prostorskega razvoja z vidika gospodarskih, kulturnih in socialnih koristi;
- Merila za ugotavljanje privlačnosti prostora za razvoj dejavnosti oziroma za bodočo namensko rabo prostora, ki temelji na vrednotenju ustreznosti zemljišča, zlasti z vidika dostopnosti, opremljenosti in družbene strukture območja.

Znotraj AMRD (Berlič, Murovec, Zorec, 2006) je potrebno opredeliti ukrepe, ki nas bodo pripeljali do zastavljenih ciljev:

- sanacija degradiranih območij opuščenih kompleksov industrije v mestu;
- izboljšanje bivalnih razmer: predvsem gre za izboljšanje stanovanjskih razmer z gostoto prebivalstva nad 400 preb/ha. Potrebno je urediti tudi dostopnost, požarno varnost, intervencijski dostop, ustrezno število parkirnih prostorov. V območjih z manjšo gostoto prebivalstva, to je pod 400 preb/ha, pa je potrebno urediti dostopnost in prometno povezanost;
- zagotovitev novih površin za razvoj treh primarnih centralnih območij mesta Jesenice (v zahodnem, osrednjem in vzhodnem delu mesta);
- izvedba prometne študije za celotno mesto Jesenice s poudarkom na opredelitvi prečnih cestnih povezav vseh predelov mesta s tremi centralnimi območji;
- vzpostavitev sistema zelenih površin na celotnem območju mesta Jesenice (sanacija obeh obrežji in struge Save Dolinke s pritoki). Zelene površine bi pridobili z izgradnjo stanovanjskih površin na degradiranih območjih in parkovnimi ureditvami;
- izvedba študije o vplivih na okolje, gospodarskih učinkih, optimalnem obsegu in potrebnih ukrepih za umestitev turističnega centra pod Rožco, Klekom in Golico;
- ureditev komunalnih razmer na poseljenem območju pobočja Karavank in na splošno spodbujanje ohranjanja poselitve in kulturne krajine v Karavankah;
- razvoj zimskega in letnega turizma v Karavankah in doseči povezavo med varovanjem okolja, narave, kulturne dediščine in poselitve;
- nove gospodarske dejavnosti;
- izboljšanje stanja na področju varstva okolja pred prekomernimi emisijami;
- ohranjanje, izboljšanje, predstavitev objektov in območij vredne kulturne dediščine v občini.

Pridobivanje novih stanovanjskih površin pa ni edini razlog za sanacijo degradiranih območij industrijskih in drugih dejavnosti. Nove površine je potrebno pridobiti tudi za razvoj centralnih, kulturnih in drugih dejavnosti. Pomembno je izboljšanje bivalnih razmer in življenjskega standarda prebivalcev, kar vključuje tudi razvoj novih delovnih mest. Za razvoj novih dejavnosti in s tem novih delovnih mest pa potrebujemo proste površine. Novo lokacijo bi potrebovala knjižnica, jeseniška bolnišnica, visokošolski zavod pa je že pridobil površine in deluje že nekaj let (Berlič, Murovec, Zorec, 2006).

Usmeritve za razvoj in prenavo

Osredotočila sem se na poselitev, tako na območju občinskega središča, kot tudi na območju podeželja. Poselitev zajema izgradnjo stanovanjskih objektov, zgostitve in zaokrožitve poselitvenih območij in širitev naselij za stanovanja. Pri tem pa moramo upoštevati merila za kakovost bivanja: raven hrupa, ustreznost reliefnih razmer, neonesnaženost okolja, dostopnost do centralnih in družbenih dejavnosti, javni promet in združljivost z drugimi dejavnostmi. Prenova je usmerjena predvsem za izboljšanje kakovosti bivanja (kvalitetnejše urejanje javnih površin in odprtega prostora v naseljih), kjer pa je potrebno upoštevati ohranjeno identiteto naselja ali dela naselja in okoliške krajine. Pomembno je, da se ohranjajo jedra naselij in druge prostorsko in programsko najpomembnejše točke in predeli naselij. Varujejo se tudi območja, ki so pomembna za prepoznavnost samih naselij in v te dele z novogradnjami in ureditvami ne posegamo. Neustrezni robovi vasi in degradirana območja se sanirajo z ustreznimi arhitekturnimi in krajinskimi ureditvami, pri tem pa ne smemo pozabiti na prepoznavno podobo naselja, ki jo lahko z novimi ureditvami tudi na novo vzpostavimo. (OPN Jesenice, 2013).

Mesto naj bi se širilo navznoter na degradirane, opuščene in druge proste površine, ki jih po urbanistični in krajinski presoji ni potrebno ohranjati nepozidanih in niso namenjene za zelene površine. V mestu se stanovanja načrtuje tudi v okviru prenov in sanacij urbanih in krajinskih območij, s čimer se zagotovijo zaokrožitve in zgostitve pozidave. Podlaga za razvoj mesta Jesenice je urbanistični načrt, kot obvezna sestavina OPN (27. člen OPN Jesenice, 2013).

V **naseljih** naj bi bila gradnja omejena na kompleksno gradnjo, na dobro dostopnih lokacijah in kjer ni pomembnejših okoljskih, kulturno varstvenih in infrastrukturnih omejitev. Glede na oblikovne značilnosti in namembnost naselja, se obstoječi objekti v naselju lahko prenovijo ali pa nadomestijo z ustreznimi.

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij je potrebno upoštevati tudi raven opremljenosti z GJI in urejenost javnih prostorov (tako naravne sestavine, kot grajeno javno dobro).

Upoštevamo načela kakovostnega bivalnega okolja, kot so ustrezno gosta zazidava, urejanje odprtih javnih površin, kakovostno oblikovanje, racionalna raba prostora in ureditve za racionalno rabo energije. Načrtuje se izboljšanje razmer za delo in bivanje, opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti, ter možnost razvoja podjetništva na podeželju OPN (28. člen OPN Jesenice, 2013).

Na **podeželju** se razvoj usmerja v zapolnjevanje obstoječih prostih površin za gradnjo ali kot zaokroževanje posameznih stavbnih zemljišč, razen na kmetijah, ki ta prostor zapolnjuje za razvoj kmetije. Razpoložljiva stavbna zemljišča se prednostno namenljajo gradnji za potrebe kmečkih in polkmečkih gospodarstev, ter za razvoj dopolnilnih dejavnosti, kar vključuje tudi turistično ponudbo. V naseljih in na podeželju so v manjšem obsegu dopustne zaokrožitve in zgostitve pozidave, ni pa dovoljena razpršena gradnja in nekontrolirano širjenje naselij na robovih (OPN Jesenice, 2013).

Počitniška naselja se razvijajo na območjih, ki so določena z ustrezno namensko rabo, nove širitve na nepozidane površine okrog naselij niso predvidene oziroma niso dopustne (OPN Jesenice, 2013).

4.2 Pridobivanje zemljišč

4.2.1 Obseg nezazidanih stavbnih zemljišč v Občini Jesenice

Na osnovi OPN-ja Občine Jesenice sem izvedla analizo nezazidanih stavbnih zemljišč.

Najprej sem podrobno proučila obravnavano območje na osnovi podatkov, ki jih je Občina Jesenice uporabila za izdelavo OPN-ja. Pomagala sem si tudi s shapefile datotekami dejanske rabe, dobljene na spletni strani Ministrstva za kmetijstvo in okolje. Podatke sem uvozila v program ArcGis in izvedla analizo dejanske rabe. Na enak način sem uvozila shapefile datoteke podrobne namenske rabe zemljišč, ki jih je Občina Jesenice uporabila pri pripravi OPN-ja.

Analizo površin po posameznih kategorijah sem naredila ločeno za obe rabi (Preglednica 12 in Preglednica 13). Vsoti površin se med seboj razlikujeta, saj obravnavamo dve ločeni rabi. Površina dejanske rabe je določena na osnovi poligonov in se zajema po naravnih mejah (kot so vidne na Ortofot-u). Namenska raba je določena s prostorskimi akti na podlagi predpisov, ki urejajo vsebino, obliko in način priprave prostorskega reda. Izdelala se v izvedbenem delu

OPN-ja za celotno območje, po posameznih EUP. Prikaže se glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo in v skladu z izhodišči ter usmeritvami (Dejanska raba, 2013).

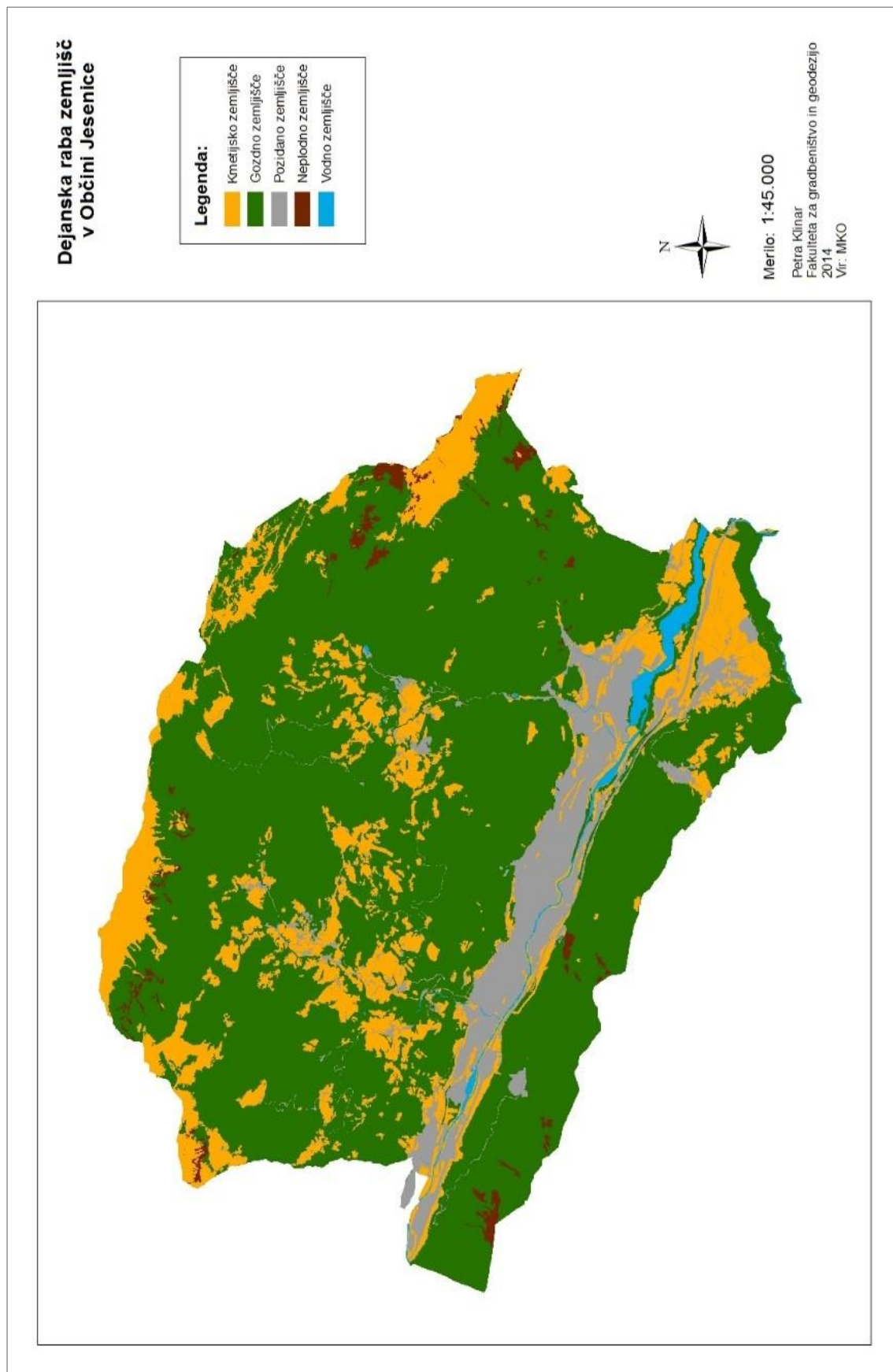
Preglednica 12: Površine zemljišč dejanske rabe površin v Občini Jesenice

Zemljišča	Površina [ha]	Površina [km ²]	Delež posamezne rabe glede na celotno površino občine [%]
Kmetijsko zemljišče	1.421,86	14,22	16,27
Gozdno zemljišče	6.402,57	64,03	73,25
Pozidano zemljišče	696,32	6,96	7,96
Neplodno zemljišče	125,46	1,25	1,43
Vodno zemljišče	94,94	0,95	1,09
SKUPAJ	8.741,15	87,41	100

Preglednica 13: Površine zemljišč namenske rabe površin v Občini Jesenice

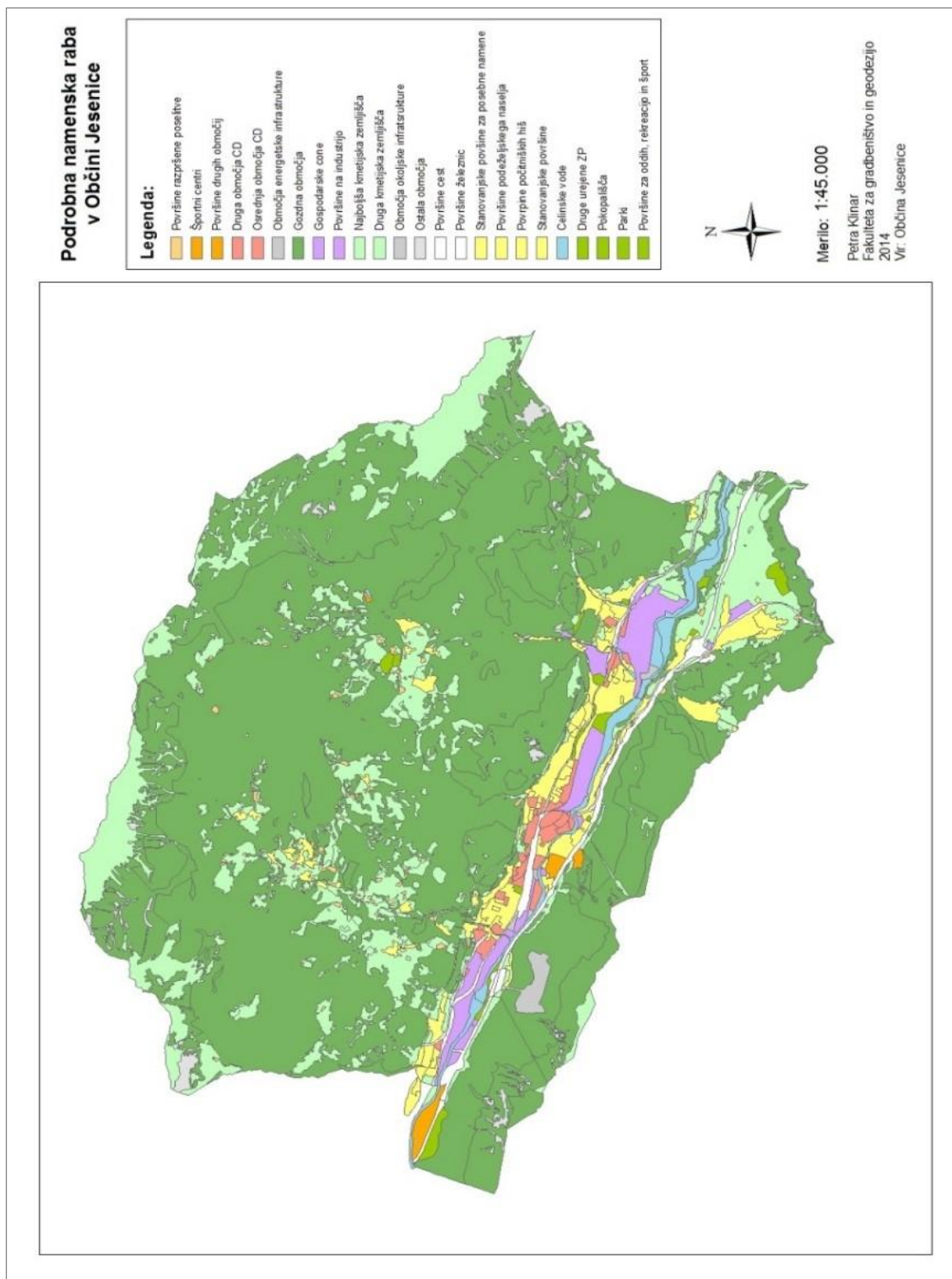
Zemljišče	Površina [ha]	Površina [km ²]	Delež posamezne rabe glede na celotno površino občine [%]
Območja kmetijskih zemljišč	1.013,51	10,14	13,38
Območja gozdnih zemljišč	5.194,18	51,94	68,54
Območja stavbnih zemljišč	1.178,59	11,79	15,56
Območja drugih zemljišč	74,31	0,74	0,98
Območja voda	117,23	1,17	1,54
SKUPAJ	7.577,81	75,78	100,00

Slika 7 prikazuje *dejansko rabo zemljišč*, ki je razdeljena na kmetijska, gozdna, pozidana, plodna in vodna zemljišča. Razvidno je, da je poseljena predvsem dolina in nekateri deli pobočja Karavank, kmetijska zemljišča pa obdajajo sama naselja. Največji delež, kar 73 % občine pokriva gozd, sledijo kmetijska in pozidana zemljišča, ki predstavljajo le 8 % celotne občine.



Slika 7: Dejanska raba zemljišč v Občini Jesenice

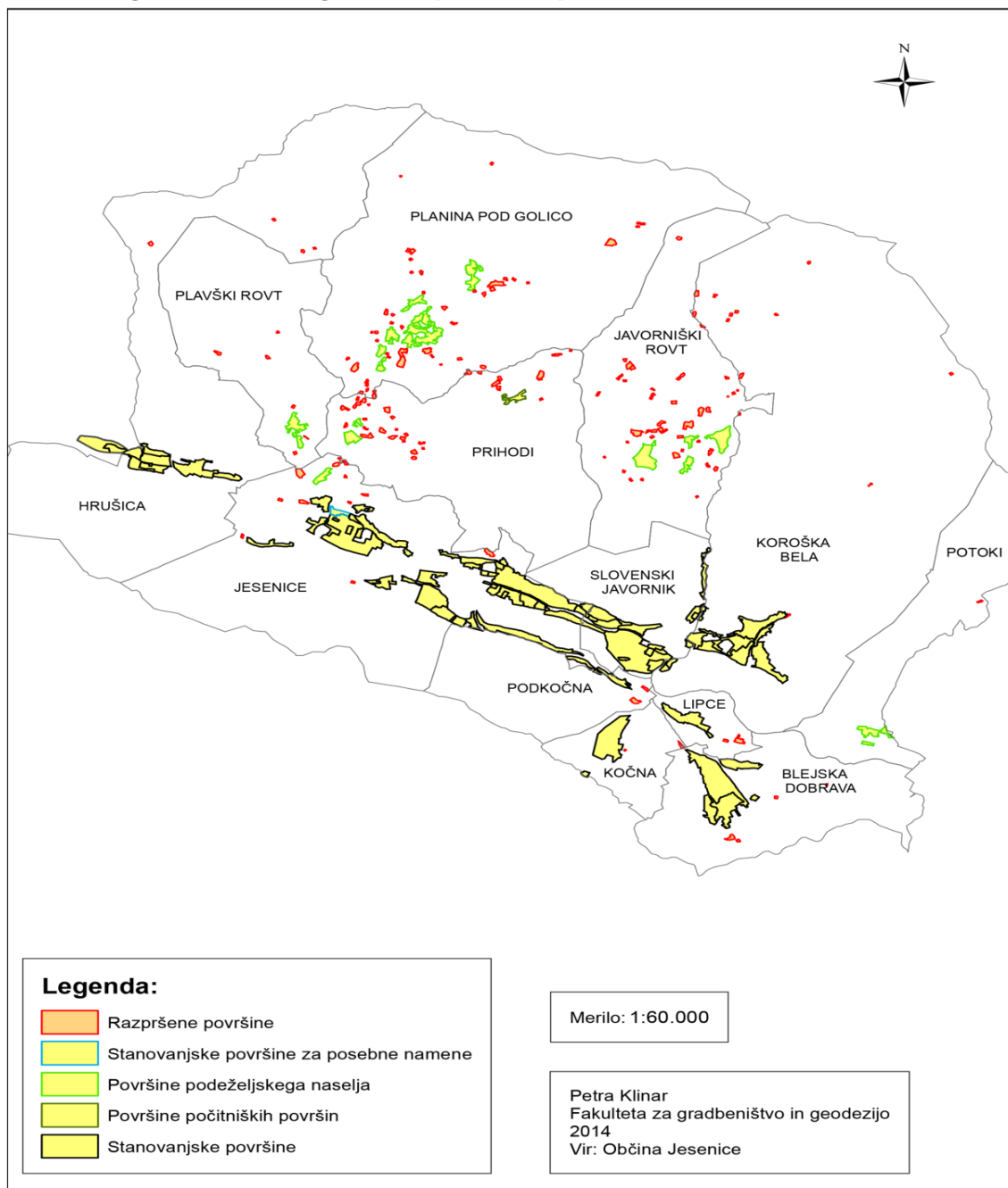
Podrobna namenska raba zemljišč bolj natančno določa rabo prostora (Slika 8). V tem primeru gre za nekoliko drugačno delitev zemljišč, in sicer območja kmetijskih, gozdnih, stavbnih, drugih zemljišč in območja voda.



Slika 8: Podrobna namenska raba zemljišč v Občini Jesenic

Na osnovi namenske rabe lahko ugotavljamo razvoj območja in načrtujemo, kako se bo prostor razvijal v prihodnje. Tudi za izdelavo karte podrobne namenske rabe sem uvozila podatke v program ArcGis in jih ustrezno uredila. S pomočjo programa Excel sem izdelala preglednico površin (Preglednica 13). Prevladujejo območja gozdnih zemljišč, ki predstavljajo 68,54 % ozemlja. Bistveno manjši je delež območij kmetijskih zemljišč, ki pokrivajo 13,38 % celotne občine. Sledijo območja stavbnih zemljišč (12 %), območja voda in območja drugih zemljišč.

Območja stanovanj in razpršene poselitve v Občini Jesenice



Slika 9: Razdelitev območij stavbnih zemljišč na območja stanovanj in razpršene poselitve v Občini Jesenice

Na sliki 9 je območje stavbnih zemljišč razdeljeno na območja stanovanj s podkategorijami in območja razpršene poselitve. Območja stanovanj so razdeljena na *stanovanjske površine* (Jesenice, Hrušica, Slovenski Javornik, Koroška Bela, Podkočna, Kočna, Lipce in Blejska dobrava), *površine podeželskega naselja* (Plavški Rovt, Planina pod Golico, Prihodi in Javorniški Rovt), *površine počitniških površin* (Planina pod Golico) in *površine za posebne namene* (znotraj mesta Jesenic). Razpršena poselitev je prisotna predvsem v naseljih Plavški Rovt, Planina pod Golico, Prihodi in Javorniški Rovt.

Območje Občine Jesenice je razdeljeno na 5 EUP (Slika 10), ki so opredeljene v 54. členu OPN-ja Jesenice (2013):

J1 – območje naselja Hrušica,

J2 – območje mesta Jesenice, naselji Slovenski Javornik in Podkočna,

J3 – območje naselja Koroška Bela,

J4 – območje naselij Blejska Dobrava, Kočna in Lipce,

J5 – območje naselij Plavški Rovt, Prihodi, Planina pod Golico, Javorniški Rovt in Potoki.



Slika 10: Prikaz enot urejanja prostora v Občini Jesenice

J1: območje naselja Hrušica:

Območje pretežno predstavljajo stanovanjske površine, ki se nahajajo na desni strani regionalne ceste Jesenice – Kranjska Gora. V osrednjem delu naselja se nahajajo tudi druge centralne dejavnosti. Na robovih naselja je nekaj kmetijskih zemljišč z oznako K1 (najboljša kmetijska zemljišča), prevladujejo zemljišča z oznako K2 (druga kmetijska zemljišča).

Razvidno je, da kmetijstvo in proizvodna dejavnost nimata pomembne vloge v tem delu, saj gre predvsem za bivalno okolje.

EUP se na severni strani zaključuje s stanovanjskimi površinami in ne sega v gozdne površine pod Karavankami. Na spodnji strani naselja pa se EUP nadaljuje preko Save proti pobočju Mežakle. Karavanke predstavljajo mejo na zahodni strani občine, kjer se pojavi nekaj območij gospodarskih con in površin drugih območij.

J2: območje naselij Jesenice, Slovenski Javornik in Podkočna:

Enota J2 predstavlja najgosteje poseljeno EUP znotraj občine. Na južni strani se zaključuje na pobočju planote Mežakla, na severni strani mejo predstavljajo naselja. Vzhodni del sega vse do naselja Koroška Bela, podjetja Acroni, ter proti naselju Javorniški Rovt, zahodni del pa meji na naselje Hrušica in poteka preko Save vse do Mežakle.

V tej enoti opazimo mešanje stanovanjskih površin, območij centralnih dejavnosti in energetske infrastrukture, površin za industrijo in površine drugih območij. Na južni strani je nekaj kmetijskih zemljišč, ki spadajo v kategorijo K2. Prevladujejo stanovanjske površine, velik del pa je tudi centralnih dejavnosti in površin za industrijo. V tej EUP pa se nahajajo tudi območja okoljske infrastrukture, kar predstavlja območje deponije komunalnih odpadkov in območje energetske infrastrukture.

V osrednjem delu so večinoma območja centralnih dejavnosti, med katerimi pa se pojavljajo stanovanjske površine. Gospodarske cone in površine za industrijo so skoncentrirane ob robu. Zelenih površin je glede na ostale površine razmeroma malo.

J3: območje naselja Koroška Bela:

Območje zajema vzhodni del Občine Jesenice, kjer meja poteka po reki Savi, robu naselja in zajema predvsem stanovanjske površine in industrijska območja. Kmetijska zemljišča se nahajajo na obrobju, največji delež na južni strani, poleg industrijskega obrata Acroni, nekaj pa jih najdemo tudi znotraj EUP. Območij centralnih dejavnosti je malo, zajemajo le trgovino, šolo, vrtec in upravno stavbo podjetja Acroni. Naselje je gosto poseljeno, strnjeno in ga omejujejo gozdne površine.

J4: območje naselij Blejska Dobrava, Lipce in Kočna:

Območje sestavljajo tri naselja, locirana poleg regionalne ceste, ki povezuje Jesenice z Občinama Gorje in Bled. Območje ima nekaj stanovanjskih površin, ostalo pa prekrivajo kmetijske površine in gozd. Kmetijske površine so tako K1, kot tudi K2. Na Blejski Dobravi

najdemo nekaj gospodarskih con, območij centralnih dejavnosti ni prikazanih. V tej EUP se pojavijo tudi območja razpršene poselitve in pokopališče.

J5: območje naselij Plavški Rovt, Prihodi, Planina pod Golico, Javorniški Rovt in Potoki:

Plavški Rovt, Planina pod Golico, Prihodi, Javorniški Rovt in Potoki so naselja na pobočju Karavank, kjer se posamezne stanovanjske hiše pojavijo tudi nad 1.000 m nadmorske višine. Območja so poseljena in označena kot površine podeželskega naselja, večinoma pa gre za razpršeno poselitev. Hiše so razpršene in razpotegnjene po celotnem naselju. V Planini pod Golico se v jedru vasi nahaja tudi območje centralnih dejavnosti – sakralni objekt, v Javorniškem Rovtu pa športne površine – center šolskih in obšolskih dejavnosti in območje parkov – Zoisov park. V okolici poseljenih površin najprej prevladujejo K1, bolj kot se bližamo gozdu, več je površin, ki spadajo pod oznako K2. Vse ostalo kar sega do grebena Karavank, kjer poteka državna meja, pokriva gozd, nad gozdno mejo pa se pojavljajo še posamezna drevesa, ruševje in pašniki.

Tudi za analizo nezazidanih stavbnih zemljišč sem uporabila program ArcGis. Uporabila sem podatke Občine Jesenice, GURS-a, nekatere podatke pa sem pridobila na spletni strani SURS-a in Ministrstva za kmetijstvo in okolje Republike Slovenije. Podatki SURS-a in Ministrstva za kmetijstvo in okolje so prosto dostopni in jih je mogoče prenesti tudi v shapefile obliki, katero sem potrebovala za uvoz podatkov v program.

Pri analizi nezazidanih stavbnih zemljiščih sem uporabila sloja podrobne in dejanske namenske rabe površin, zemljiški kataster in digitalni ortofoto.

Sestavila sem kriterije, po katerih sem izvedla zajem obsega nezazidanih stavbnih zemljišč:

- Zajemala sem zemljišča, katerih površina je enaka oziroma večja od 300 m². V nekaterih primernih je površina zemljišča manjša od kriterija, vendar sem se zaradi oblike in lege zemljišča v prostoru odločila, da zemljišče zajamem.
- Upoštevala sem, da na zemljišču ni stanovanjskih stavb.
- Uporabila sem razdelitev na naselja in ne na katastrske občine in tako pridobila območja: Jesenice, Hrušica, Slovenski Javornik, Koroška Bela, Podmežakla, Podkočna, Lipce, Blejska Dobrava, Kočna, Potoki, Prihodi, Plavški Rovt, Planina pod Golico in Javorniški Rovt.

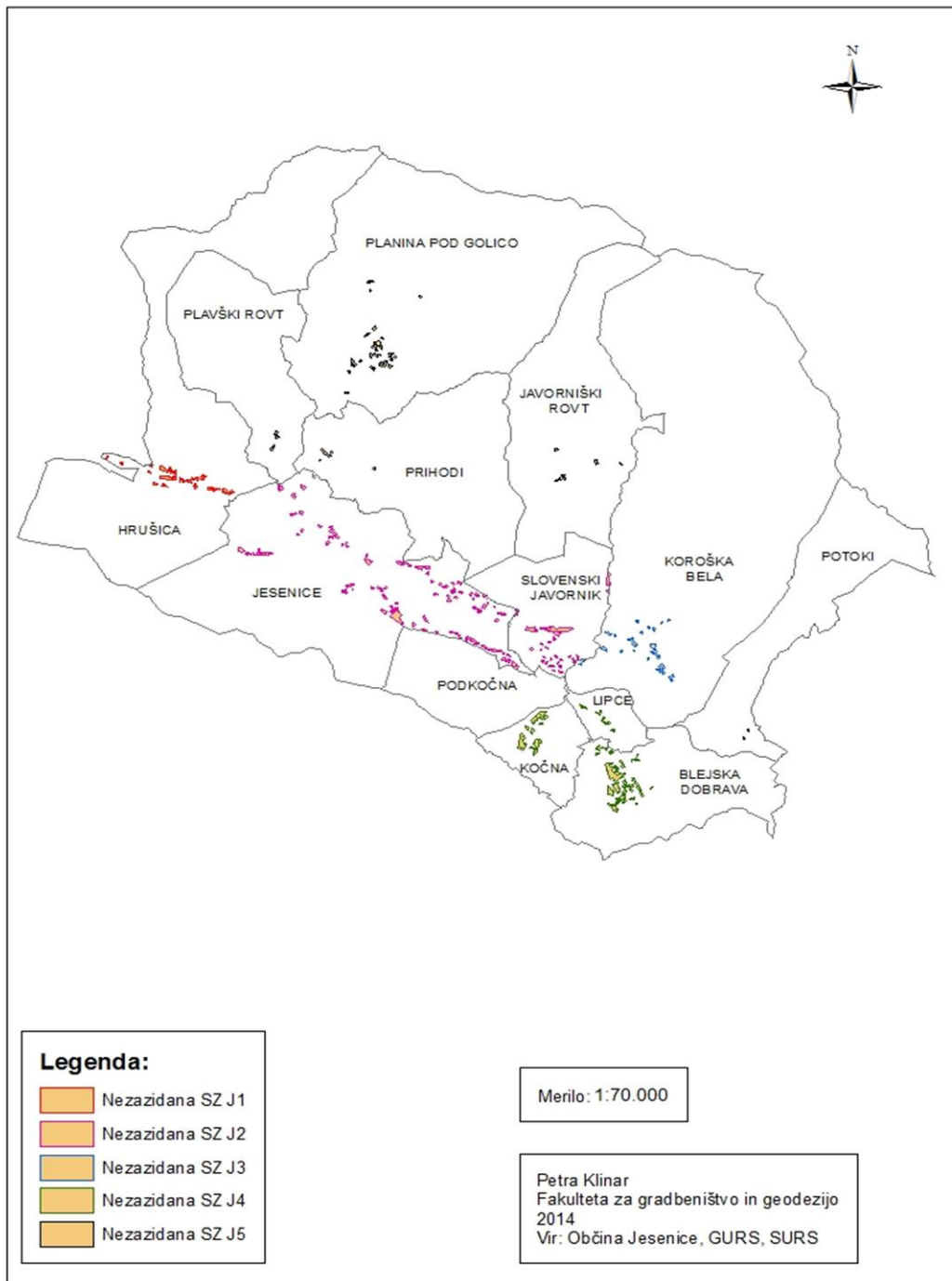
Število katastrskih občin in naselij se razlikuje. Ravno ta težava se pojavila pri EUP J2 in katastrski občini Prihode. Zajela sem dve zemljišči, ki spadata v naselje Jesenice in v EUP J2, glede na katastrsko občino, pa spadata v KO Prihode.

- Večinoma sem za podlago uporabljala digitalni katastrski načrt in zajemala po parcelnih mejah. Potrebno je bilo upoštevati tudi podrobno namensko rabo površin, zato sem v določenih primerih zajem izvedla izven parcelnih mej. Vendar je pri tem vredno omeniti, da se v primeru zajema izven parcelnih mej, pojavi težava definiranja zemljišča v prostoru.
- Upoštevala sem razmere na terenu, lokacijo posameznih zemljišč in dejansko možnost gradnje stanovanjskih stavb na teh območjih.

Pri zajemu sem prekrivala različne podlage in ugotavljala, katera območja so dejansko primerna na poselitev. Potrebno je bilo tudi upoštevati različne člene v samem OPN-ju, kjer so navedene posamezne omejitve glede poselitve.

Slika 11 prikazuje območja nezazidanih stavbnih zemljišč, ki sem jih na podlagi zgornjih kriterijev zajela v Občini Jesenice. Sestavila sem tudi preglednico (Preglednica 14), ki prikazuje površine zajetih nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih EUP. Po površini je največja enota J5, ki jo sestavljajo naselja Javorniški Rovt, Planina pod Golico, Plavški Rovt, Potoki in Prihodi. Enota zajema naselja na pobočju Karavank, kjer največji del predstavljajo gozd in travniki. Nato sledijo enote J3, J2, J1 in najmanjša enota J4. Glede na pozidana stavbna zemljišča najbolj izstopa enota J2, kjer je glede na preglednico 14, največ možnosti za gradnjo novih stanovanjskih hiš. Razlog je v tem, da enota zajema samo dolinski del, kjer večinoma prevladujejo samo površine, ki so primerne za gradnjo. V ostalih EUP je večina površin primernih za gradnjo že izkoriščenih, ostale so namenjene kmetijstvu oziroma so neprimerne.

Območja nezazidanih stavbnih zemljišč v Občini Jesenice



Slika 11: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v Občini Jesenice

V enoti J4 sem zajela okoli 8 ha površin primernih za stanovanjsko gradnjo. Najmanjši delež nezazidanih stavbnih površin se nahaja v enoti J3, kjer gre za najbolj strnjeno naselje, ki je

omejeno z gozdom, industrijo in kmetijskimi površinami ter v veliki meri že poseljeno (Slika 14). Končna vrednost nezazidanih stavbnih zemljišč znaša 4,19 ha, kar predstavlja 0,53 % površine celotne občine.

Preglednica 14: Površine nezazidanih stavbnih zemljišč po posameznih EUP v Občini Jesenice

EUP	Celotne površine [km ²]	Površina nezazidanih SZ		Delež nezazidanih ZS [%]	
		[km ²]	[ha]	Glede na celotno površino [%]	Po posameznih EUP [%]
J1	9,66	0,05	4,87	0,06	0,50
J2	13,42	0,17	17,18	0,23	1,28
J3	16,31	0,03	3,41	0,04	0,21
J4	5,73	0,08	8,29	0,11	1,45
J5	30,71	0,06	6,48	0,08	0,21
SKUPAJ	75,84	0,40	40,19	0,53	0,53

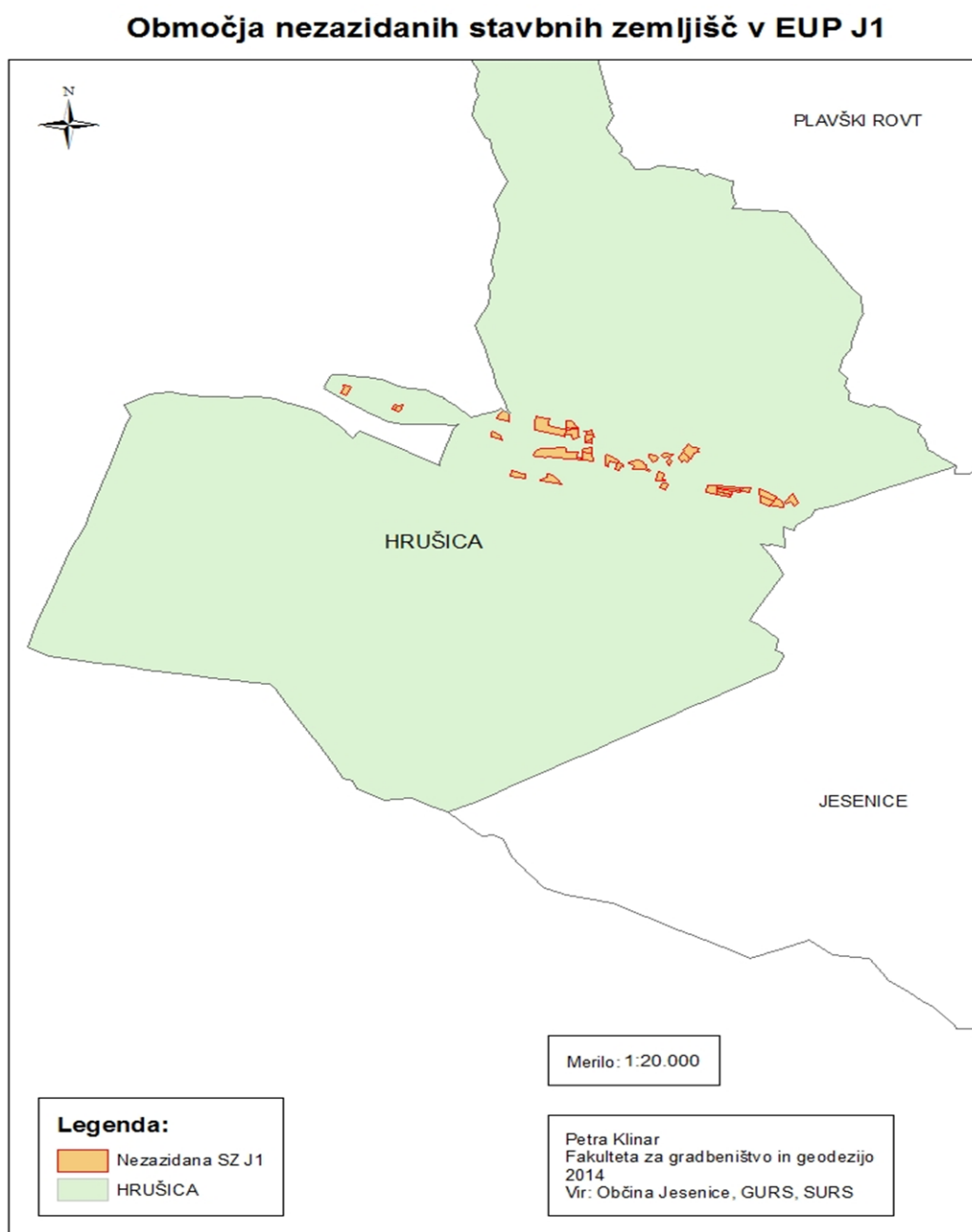
Karte po posameznih EUP:

J1 – območje naselje Hrušica:

Območje urejanja J1 je namenjeno predvsem stanovanjski gradnji. Kmetijske površine so odmaknjene na obrobje, centralne dejavnosti se nahajajo v notranjosti naselja, kjer bi v prihodnje lahko pridobili tudi nova zemljišča za gradnjo. V prostorskem aktu je opredeljeno, da se bodo določena območja stanovanj podrobneje urejala z OPPN-jem in PIP.

Večinoma je enota že poseljena, obstajajo manjše površine, ki bi bile primerne za poselitev. Novih površin je okoli 5 ha in predstavljajo 0,50 % celotne EUP. Pri prekrivanju različnih podlag prihaja do dilem, katera območja so še primerna. Upoštevala sem podlago podrobne namenske rabe zemljišč.

Proste površine, namenjene za gradnjo, se večinoma nahajajo na robu posameznega dela naselja, nekaj tudi v sami notranjosti. Naselje se ne bo širilo proti gozdu in na kmetijska zemljišča, vendar se bodo za gradnjo uporabila zemljišča, ki skupaj s pozidanimi zemljišči tvorijo celoto.

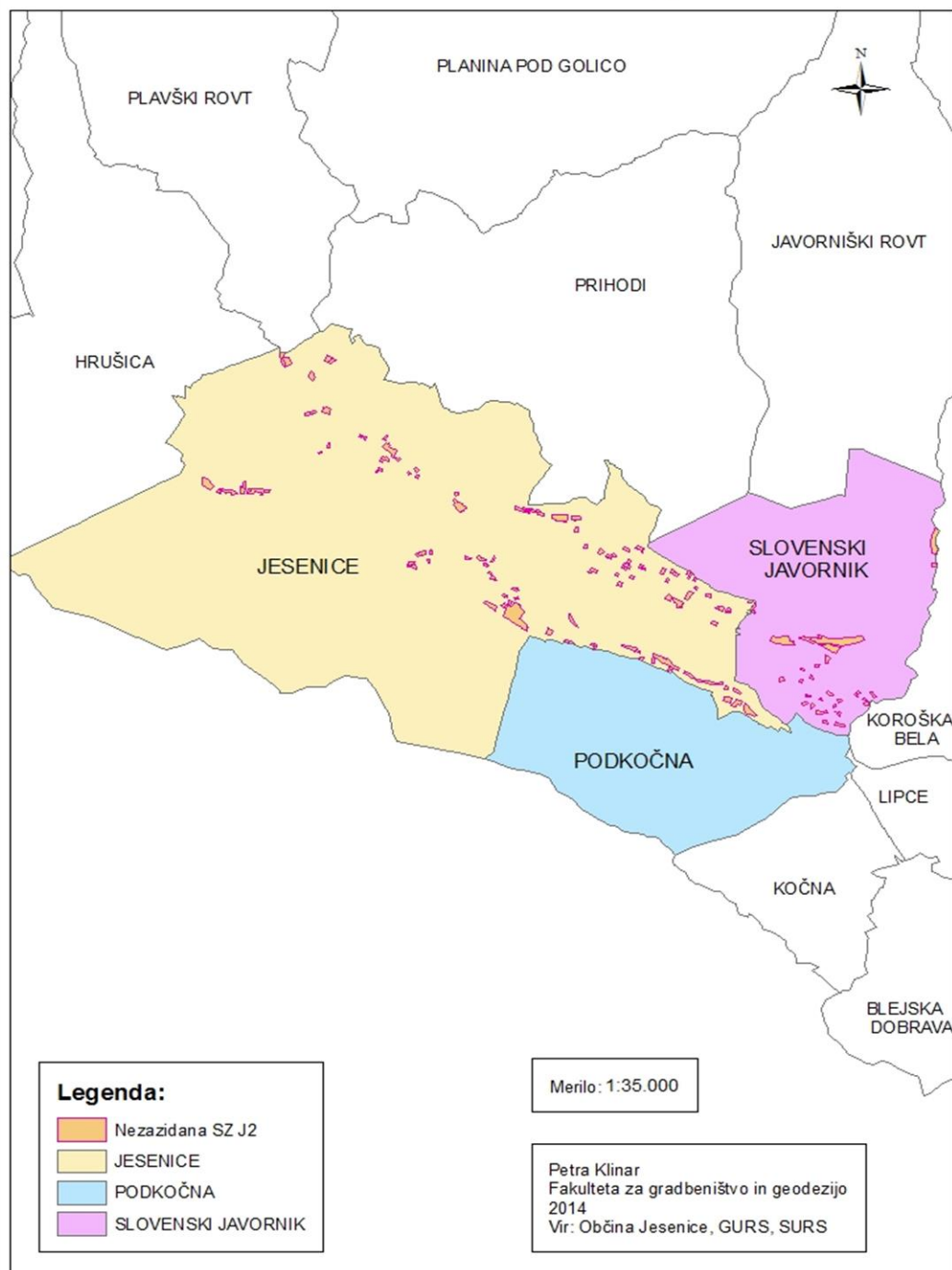


Slika 12: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J1

J2 – območje naselij Jesenice, Slovenski Javornik in Podkočna:

V OPN-ju in strokovnih podlagah je opredeljeno, da bi se mesto moralo razvijati navznoter, oziroma bi bilo potrebno urediti stanovanjsko problematiko. Gostota poselitve v tem delu je previsoka, prav tako pa ni zagotovljeno zadostnega števila parkovnih ureditev, parkirnih in zelenih površin. Opuščena in degradirana območja bi bilo potrebno primerno urediti za gradnjo tako stanovanjskih, kot tudi poslovnih objektov.

Območja nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J2



Slika 13: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J2

Zajeta območja v EUP J2 predstavljajo 17 ha površin. Iz analize, ki sem jo izvedla ni razvidno, da se bodo degradirana in opuščena območja namenjala za stanovanjsko gradnjo. V prostorskem aktu je določeno, da se bodo območja podrobneje urejala in so trenutno

označena kot zemljišča za gradnjo, ni pa točno opredeljeno za kakšne dejavnosti so površine namenjene. V izvedbenem delu 126. člena (OPN Občine Jesenice, 2013) je pojasnjeno, da se bodo površine urejale z OPPN-jem, ter kakšna gradnja je dovoljena in kaj je potrebno upoštevati. Podrobneje se bo urejalo območje kopališča Ukova in območje Pod Krajem. Na območju kopališča je predvidena gradnja eno in dvostanovanjskih objektov, s stanovanji z višjim nivojem standarda. Površine Pod Krajem so predvidene za stanovanjske objekte z možnostjo družbenih dejavnosti. Ostala območja se bodo urejala s PIP, zazidalnimi in urbanističnimi načrti.

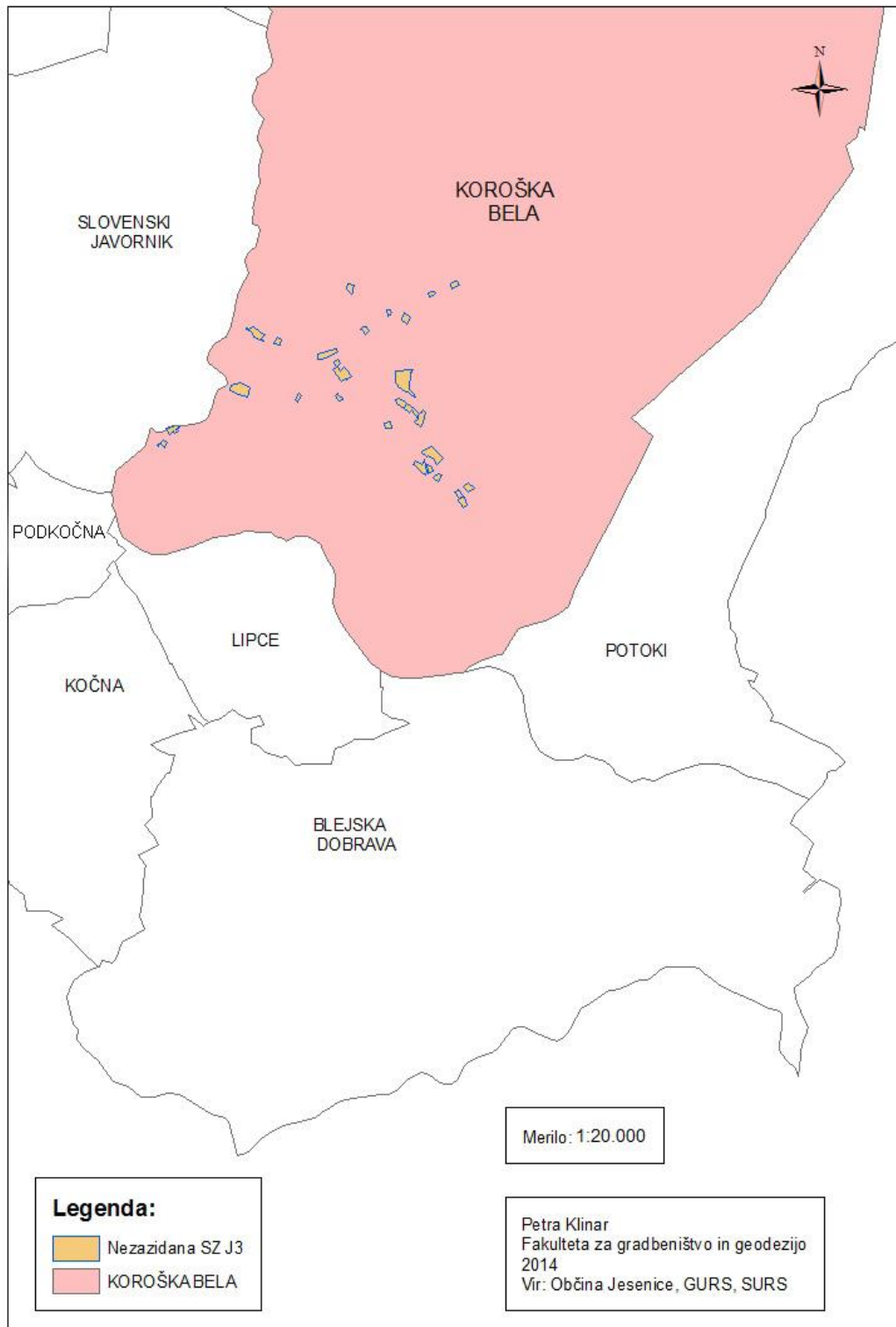
J3 – območje naselja Koroška Bela:

EUP J3 (Slika 14) zajema območje naselja Koroška Bela in se bo predvideno urejalo s PIP. Velik del enote je že poseljen, ostajajo posamezne površine (okoli 3,5 ha) med posameznimi hišami in območja na obrobju naselja. Samo naselje je gručasto in potisnjeno v vznožje pobočja Karavank, zato sama širitev naselja proti severu ni mogoča. Tudi zahodni in vzhodni del omejujeta gozd in strma pobočja, južni del pa zapirata tovarna Acroni in kmetijska zemljišča.

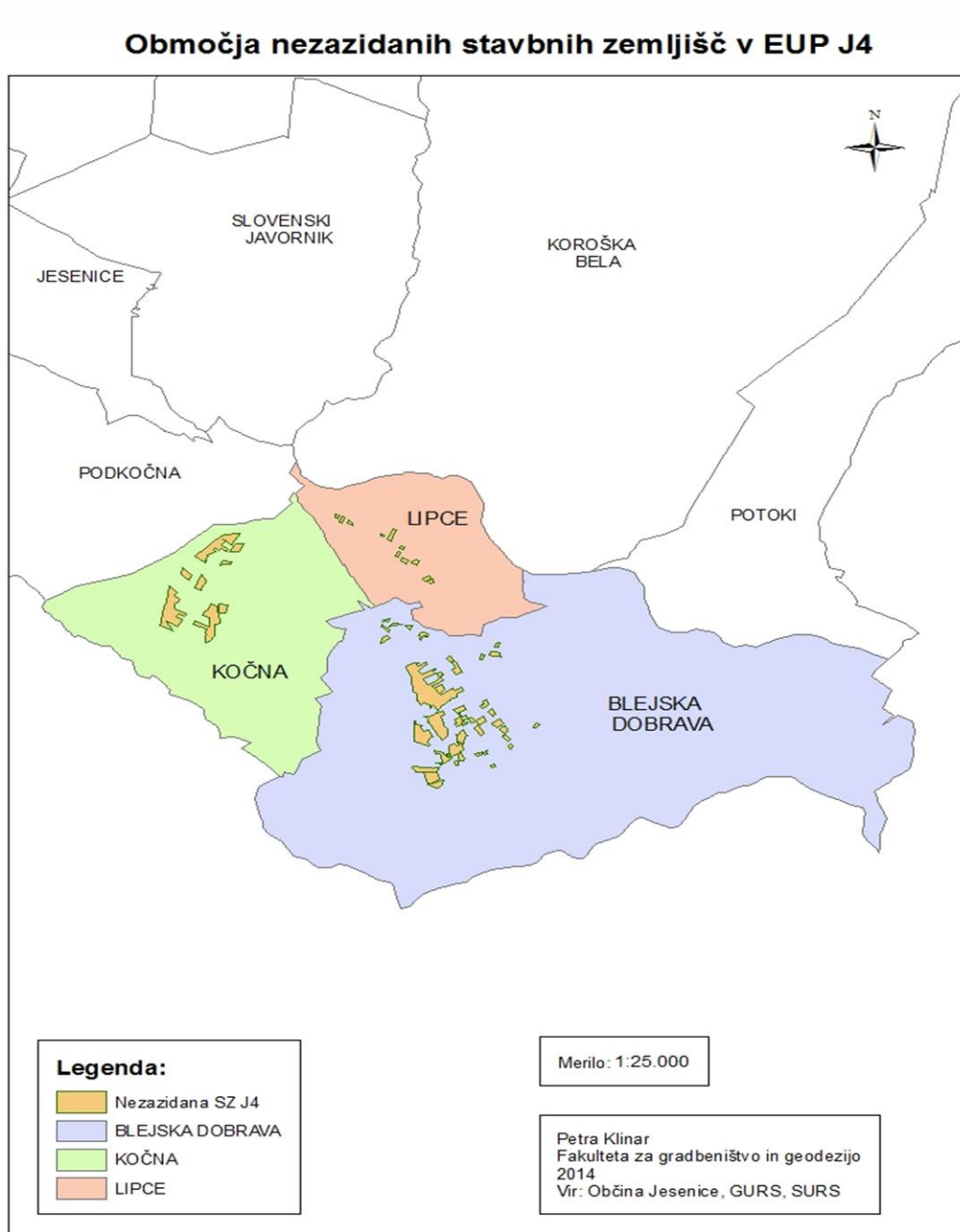
J4 – območje naselij Blejska Dobrava, Kočna in Lipce:

Območje J4 nudi več možnosti za poselitev in širjenje obstoječih naselij. Zajela sem 8 ha površin (Slika 15), kar je veliko glede na velikost EUP. Naselja so sicer omejena z gozdom ali kmetijskimi zemljišči, vendar nudijo še veliko možnosti za gradnjo znotraj naselij in na obrobju. Na Blejski Dobravi znotraj naselja ostajajo zapuščene kmetije in gospodarska poslopja, ki bi jih lahko ustrezno preuredili v stanovanjske hiše oziroma pripravili zemljišča za gradnjo. Povečuje se število gradenj v naselju Kočna, ki se nahajajo na dobri lokaciji, neposredno poleg avtocestnega odseka Jesenice – Ljubljana.

Območja nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J3



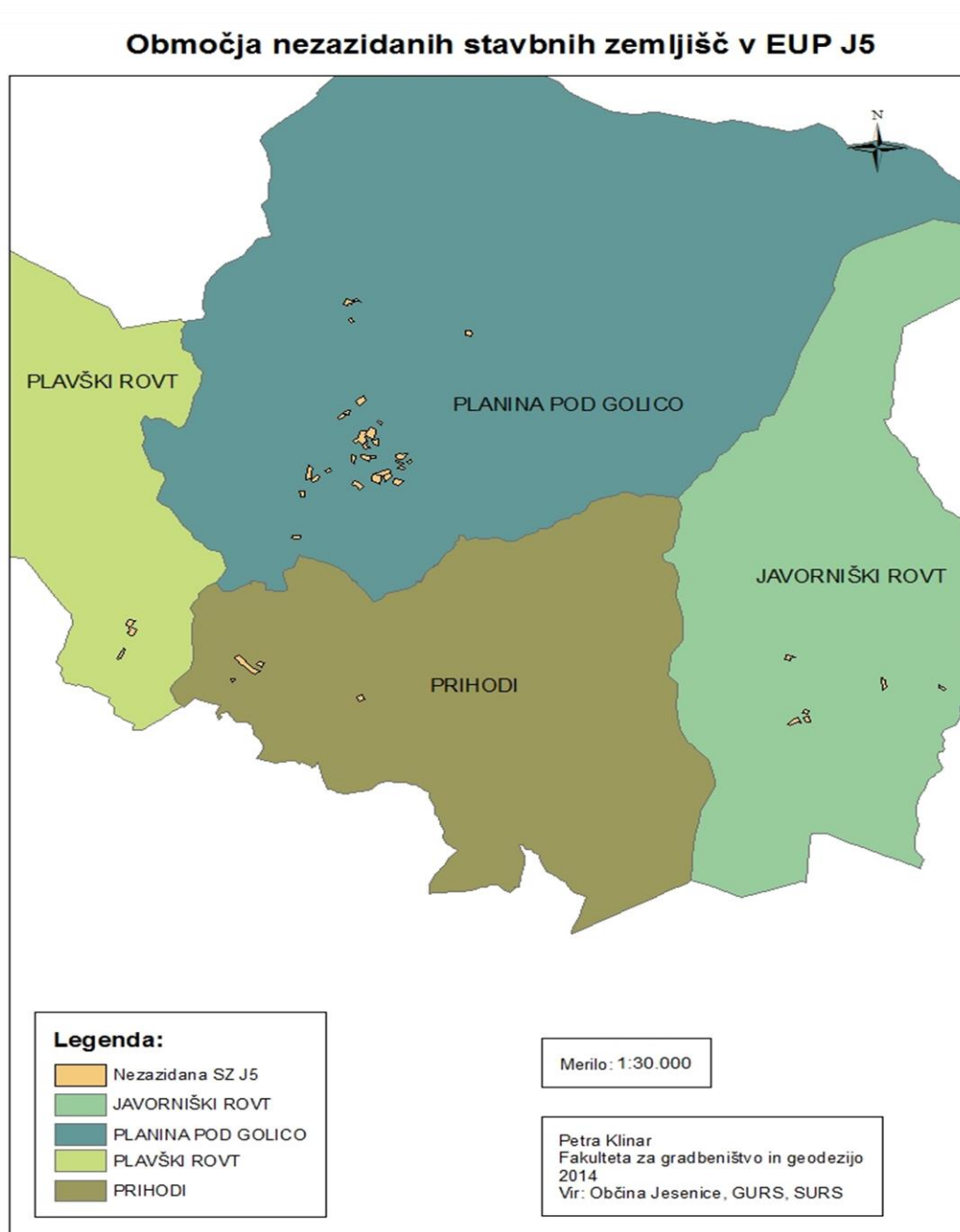
Slika 14: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J3



Slika 15: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J4

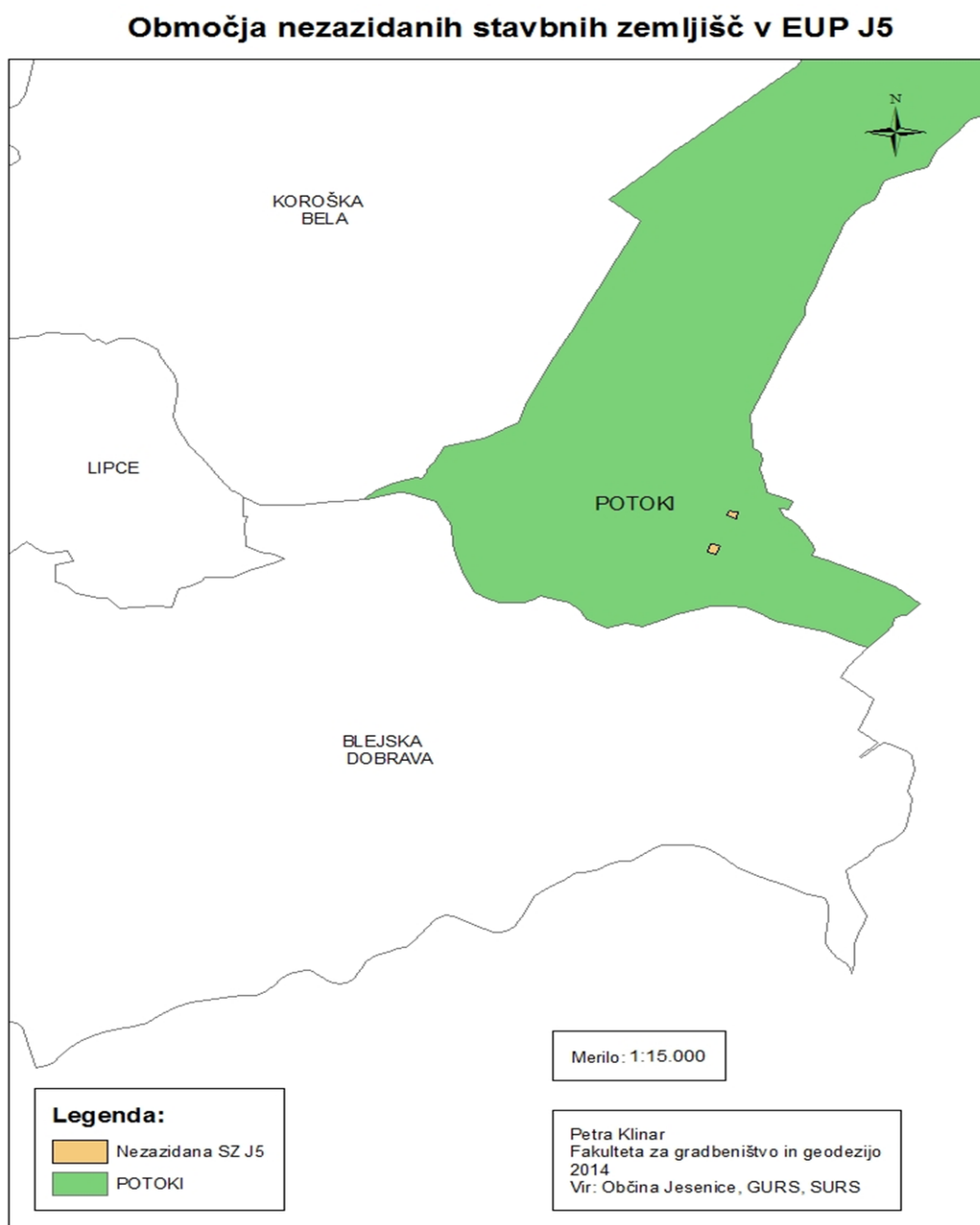
J5 – območje naselij Plavški Rovt, Prihodi, Planina pod Golico, Javorniški Rovt in Potoki:

Za enoto J5 ni predvidenih večjih širitev naselij in gradnja novih počitniških hiš. Največ površin za gradnjo najdemo v Planino pod Golico, najmanj pa v naselju Potoki, ki je tudi po površini najmanjše v tej enoti. Gre zgolj za zaokroževanje in zgostitev poselitve, razpršene poselitve se ne sme širiti.



Slika 16: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J5

Naselja se nahajajo na predelih, ki so teže dostopna in s tem je otežena tudi gradnja in komunalna opremljenost zemljišč. Slaba komunalna opremljenost zahteva izgradnjo nove komunalne opreme, kar pa predstavlja velik finančen zalogaj. Možna je tudi obnova starih, zapuščenih stanovanjskih hiš, kmetij in zapuščenih gospodarskih poslopij. Tudi gradnja počitniških naselij je omejena in njihova širitev ni predvidena.



Slika 17: Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč v EUP J5

Pri samem zajemu sem naletela na kar nekaj težav. Najprej sem se morala odločiti, kako bom zajemala nezazidana stavbna zemljišča in kakšne podlage bom uporabila. V OPN-ju, v podrobni namenski rabi površin, so zajemali območja stanovanj izven parcelnih mej. To otežuje določitev meje med območji stanovanj in ostalimi območji v prostoru. Z analizo sem ugotovila, da načrtujejo poselitev tudi na strmih bregovih, zemljiščih znotraj naselij, ki so že gosto naseljena in predelih, ki so za gradnjo neprimerni. Na takih območjih je gradnja otežena

ali celo nemogoča. Notranjost mesta in naselij je v veliko primerih že gosto naseljena in bi jo bilo potrebno ustrezno prestrukturirati.

Sama sem poskušala določiti nezazidana stavbna zemljišča na parcelo natančno, vendar so se pojavili tudi primeri, kjer to ni bilo mogoče. Torej gre zgolj za okvirno določitev ocene površin nezazidanih stavbnih zemljišč, zato tudi površine niso natančno določene. Izračun površin sem izvedla bolj informativno, ker me je zanimalo, koliko ha površin v občini je namenjeno stanovanjski gradnji.

4.2.2 Analiza prodajnih cen

Območje obravnave zajema celotno Občino Jesenice, znotraj katere sem si za podrobnejšo analizo izbrala dve vrsti stanovanjskih nepremičnin. Predmet obravnave so eno ali dvostanovanjske hiše. V preglednici 15 so prikazani podatki obravnavanega območja, ki so bili pridobljeni dne 2. 6. 2014.

Preglednica 15: Podatki o obravnavanem območju - Občina Jesenice na dan 2. 6. 2014 (povzeto po SURS, 2013)

Podatki	Slovenija	Obravnavano območje
Število prebivalcev (stanje na 1.1.2014)	2.061.085	21.257
Površina 1 1.2011 [km ²] (stanje na 1.4.2014)	20.273	75,8
Gostota prebivalcev [preb./km ²]	101,7	280,4
Naravno gibanje prebivalstva (2012)	2.681	19
Selitveno gibanje prebivalstva (2012)	644	-156
Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposlenega v letu 2013 [EUR]	Bruto: 1.523,18	Bruto: 1.505,35
	Neto: 997,01	Neto: 987,81

Podatke o prodanih nepremičninah lahko najdemo v evidenci trga nepremičnin, ki je dostopna javnosti na spletnem portalu Prostor. V evidenci gre za zbirko »surovih« podatkov, ki še niso urejeni. Težko je obdelovati neenakovredne podatke, saj nekatere prodajne pogodbe vsebujejo prodajo le dela stavbe, druge vsebujejo tudi dodatna zemljišča, spet druge nestanovanjske objekte, in podobno. Ker sem želela izvesti analizo na že urejenih podatkih, sem podatke za obdobje 1.1.2013 do 31.12.2013, pridobila s pomočjo programa Cenilec. Zanimale so me predvsem eno ali dvostanovanjske hiše.

V letu 2013 je bilo v občini majhno število transakcij stanovanjskih hiš. Če bi želela pridobiti več podatkov in nato izvesti analizo, ki bi podala realnejše rezultate, bi bilo potrebno obravnavati daljše časovno obdobje. Razlog za majhno število transakcij pa je tudi dogajanje na nepremičninskem trgu, ki je v stanju stagnacije.

Preglednica 16: Kriteriji analize hipotetičnih primerov (Uvod ..., 2013)

	Stanovanjske hiše	Stanovanja
Tip nepremičnine	Stavba z zemljiščem	Del stavbe
Vrsta nepremičnine	Eno ali dvostanovanjska stavba	Stanovanje
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu

Pri upoštevanju zgornjih kriterijev sem pridobila naslednje podatke:

Preglednica 17: Prodajne cene stanovanjskih hiš v letu 2013 v Občini Jesenice, po podatkih programa Cenilec

Zaporedna številka	Lokacija	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina [m²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena na m² [EUR]
1	Jesenice	1943	153,10	130.000	849,12
2	Jesenice		48,00	53.000	1.104,17
3	Jesenice		308,50	91.758	297,43
4	Jesenice		24.50	15.000	612,24
5	Blejska Dobrava		286,80	190.000	662,48
Povprečna površina [m ²]				164,18	
Povprečna cena stanovanjske hiše [EUR]				95.952,00	
Povprečna cena stanovanjske hiše [EUR/m ²]				705,09	

Po podatkih programa Cenilec je bilo v letu 2013 v Občini Jesenice prodanih 5 stanovanjskih hiš. Glede na podatke v preglednici 17 je težko določiti, kolikšne so cene nepremičnin po posameznih naseljih. Najvišja prodajna cena dosega vrednost 190.000 EUR, za 286,80 m² veliko hišo in je bila prodana na Blejski Dobravi. Povprečna cena prodane stanovanjske hiše znaša 95.952,00 EUR in meri 164,18 m².

Zanimalo me je tudi dogajanje na Slovenskem nepremičninskem trgu. Pregledala sem Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013 (v nadaljevanju: Poročilo; 2013).

Spremljanje nepremičninskega trga oziroma spremljanje cen se je pričelo leta 2007. Od leta 2007 do danes so cene nepremičnin močno padle, pri stanovanjih celo za 18 %. V letu 2013 je bilo ponovno opaženo zmanjšanje števila prodanih hiš, v primerjavi z letom 2012 se je prodaja zmanjšala skoraj za tretjino (lahko bi govorili o ponovni krizi stanovanjskega trga). Za celotno Slovenijo je bilo v letu 2013 evidentiranih 530.000 stanovanjskih enot v eno in dvostanovanjskih hišah, od tega je bilo 3.500 prodanih. Če primerjamo z letom 2012, se je število prodaj zmanjšalo za 12 %. Povprečna pogodbeni cena v Sloveniji znaša 115.000 EUR, površina 147 m² in povprečna površina pripadajočega zemljišča 1.050 m² (Poročilo, 2013).

Glede na podatke prikazane v Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu in podatke pridobljene na podlagi analize podatkov programa Cenilec ugotavljam, da med vrednostmi ne prihaja do velikih odstopanj.

4.3 Komunalno opremljanje zemljišč

Po uveljavitvi OPN ima občina 6 mesecev časa, da sprejme program opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka, za vso obstoječo komunalno opremo, na območju celotne občine. Če tega ne stori v predpisanem roku, se komunalni prispevek odmerja na podlagah, ki jih s pravilnikom določi minister, pristojen za prostor.

Na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Jesenice (v nadaljevanju: Odlok o programu opremljanja; 2014) se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine.

Za del območja Občine Jesenice so pripravili poseben Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju ureditvenega načrta Črna vas in o komunalnem prispevku, ki je bil sprejet že leta 2011. Izdelan je bil zaradi izgradnje nove komunalne opreme na omenjenem območju. Nova komunalna infrastruktura naj bi bila zgrajena do konca leta 2013, vendar gradnje niso uspešno zaključili. Sprejeli so Odlok o spremembah in dopolnitvah o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju ureditvenega načrta Črna vas in o komunalnem prispevku (v nadaljevanju: Odlok o spremembah in dopolnitvah o programu opremljanja Črna vas; 2014). V območje obravnave Odlok o spremembah in dopolnitvah o programu opremljanja Črna vas ne spada nobeno obravnavano zemljišče, zato drugačnih vrednosti obračunskih stroškov, faktorja dejavnosti, deleža parcele in neto tlorisne površine, ni bilo potrebno upoštevati.

Odlok o programu opremljanja je bil izdelan za potrebe gradnje komunalne in prometne infrastrukture, ter za potrebe odmere komunalnega prispevka, za priključevanje objektov na zgrajeno infrastrukturo in vsebuje:

1. Vrste komunalne opreme, ki se obračunava v komunalnem prispevku (Odlok o programu opremljanja, 2014):

- objekti in omrežja vodovodne infrastrukture;
- objekti in omrežja za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda (kanalizacijska infrastruktura in čistilna naprava);
- objekti grajenega javnega dobra: občinske ceste;
- objekti in omrežja plinovodne infrastrukture;
- objekti in omrežja vročevodne infrastrukture;
- zelene površine;
- objekti in infrastruktura za ravnanje z odpadki.

2. Obračunska območja za posamezne vrste komunalne opreme:

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma je definirano, kot območje uporabe komunalne opreme. Določeno je za posamezno vrsto komunalne opreme, tako za vodovodno omrežje, območje občinskih cest, območje plinovodnega omrežja, območje vročevodnega omrežja, območje zelenih površin in območje ravnanja z odpadki. Obračunsko območje objektov in omrežij za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda je določeno z dvema obračunskima območjema. Prvo obračunsko območje obsega mesto Jesenice brez Podmežakle, naselja Hrušica, Prihodi, Slovenski Javornik, Koroška Bela, Lipce in Blejska Dobrava. Drugo obračunsko območje obsega območje Podmežakla in naselja Podkočna (Odlok o programu opremljanja, 2014).

3. Skupni in obračunski stroški za posamezne vrste komunalne opreme:

Po Odloku o programu opremljanja (2014) se stroški delijo na skupne stroške in obračunske stroške. Izračunajo se na kvadratni meter parcele in neto tlorisne površine objekta, za posamezno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju. Izračunajo se kot seštevek stroškov primarne (služi delovanju celotnega sistema) in sekundarne (distribucija do končnega porabnika) komunalne infrastrukture (izračuni se izvedejo posebej za vsako komunalno infrastrukturo in znotraj še za vsako obračunsko območje).

Skupni stroški posamezne komunalne opreme so vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Kadar se nanašajo na obstoječo komunalno opremo, so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo in zagotavlja podobno raven oskrbe.

Obračunski stroški posamezne komunalne opreme, predstavljajo tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačilom komunalnih prispevkov. Obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na obračunskih območjih, so določeni za občinske ceste, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje, zelene površine in ravnanje z odpadki. Po vrednosti so enaki skupnim stroškom, izjema so stroški za vročevodno omrežje, ki znašajo 50 % skupnih stroškov (Odlok o programu opremljanja, 2014).

Preglednica 18: Skupni in obračunski stroški za komunalno opremo v Občini Jesenice za leto 2014 (Odlok o programu opremljanja zemljišč, 2014)

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški [EUR]	Obračunski stroški [EUR]
Občinske ceste	46.065.117	46.065.117
Vodovodno omrežje	26.699.431	26.699.431
Kanalizacijsko omrežje	26.503.708	26.503.708
Plinovodno omrežje	3.265.200	3.265.200
Vročevodno omrežje	20.544.172	10.272.086
Zelene površine	3.204.040	3.204.040
Ravnanje z odpadki	3.448.782	3.448.782

Preglednica 19: Obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m² parcele in neto tlorisne površine v Občini Jesenice (Odlok o programu opremljanja zemljišč, 2014)

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto [EUR/m ²]					
	Parcele Cp _(i)			NTP Ct _(i)		
	Prim.	Sek.	Skupaj	Prim.	Sek.	Skupaj
Občinske ceste	-	-	6,777	-	-	16,906
Vodovodno omrežje	1,214	2,980	4,195	2,889	7,092	9,981
Kanalizacija ostalo območje občine	1,558	4,119	5,677	3,286	8,687	11,973
Kanalizacija območje Podmežakla	2,648	0,000	2,648	6,659	0,000	6,659
Plinovodno omrežje	0,436	0,871	1,307	0,941	1,1880	2,821
Vročevodno omrežje	4,655	5,690	10,345	7,566	9,248	16,814
Zelene površine	-	-	0,529	-	-	1,252
Ravnanje z odpadki	-	-	0,507	-	-	1,266

4. Merila za odmero komunalnega prispevka:

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja in upoštevamo naslednja merila (Odlok o programu opremljanja, 2014):

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo;
- obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na m² parcele in so ustrezno indeksirani;
- namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorja dejavnosti $K_{dejavnost}$;
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo;
- površino stavbnega zemljišča (8. člen):

Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta, za katerega seveda potrebujemo gradbeno dovoljenje, podatek o površini dobimo iz projekta za pridobitev *gradbenega dovoljenja*. V primeru, da parcela ni določena oziroma prikazana, se uporabi površina opredeljena v izvedbenem prostorskem aktu. Če je potrebno plačati komunalni prispevek zaradi priključevanja na novo komunalno opremo, se uporabi podatek o površini

parcele, ki je naveden v *zemljiškem katastru*. Kadar tega podatka nimamo, se uporabi površina opredeljena v izvedbenem prostorskem aktu.

- Neto tlorisno površino objekta (izračuna se po standardu SIST ISO 9836).

Kadar pa se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, uporabimo neto tlorisno površino iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (Odlok o programu opremljanja, 2014).

Če ni mogoča določitev po zgornjih dveh možnostih, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele in vrednost pomnoži s faktorjem 0,2 (9. in 12. člen).

Delež parcele, delež neto tlorisne površine in faktor dejavnosti pri izračunu komunalnega prispevka so opredeljeni v 13. členu odloka:

- delež parcele D_p : 0,5
- delež neto tlorisne površine D_t : 0,5

Pri faktorju dejavnosti obstajajo tudi izjeme, kjer se upošteva drugačna vrednost. Za potrebe diplomske naloge je pomembna vrednost za enostanovanjske stavbe 0,7.

- faktor dejavnosti $K_{\text{dejavnost}}$: 0,7

Znesek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna po obrazcu (15. člen):

$$KP_{(ij)} = (A_{\text{(parcela)}} \cdot C_{p(ij)} \cdot D_p) + (K_{\text{(dejavnost)}} \cdot A_{\text{(tlorisna)}} \cdot C_{t(ij)} \cdot D_t)$$

Razlaga oznak (15. člen):

$KP_{(ij)}$: znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

$A_{\text{(parcela)}}$: površina parcele;

$C_{p(ij)}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme;

$C_{t(ij)}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme;

D_p : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka, ki se ga izračuna tako, da površino parcele pomnožimo z obračunskimi stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju in deležem parcele (D_p lahko sega od 30 do 70 odstotkov);

D_t : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka, ki se ga izračuna tako, da neto tlorisno površino objekta pomnožimo z obračunskimi stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju in deležem parcele (D_t lahko sega od 30 do 70 odstotkov);

$$D_p + D_t = 1$$

$A_{(tlorisna)}$: neto tlorisna površina objekta;

$K_{(dejavnost)}$: faktor dejavnosti (vrednost se giblje od 0,7 do 1,3, če pa v odloku ni določeno drugače se uporabi vrednost 1,0);

i: posamezna vrsta komunalne opreme;

j: posamezno obračunsko območje.

Izračuna komunalnega prispevka sem se lotila tudi za konkretni primer. Pri izračunih sem upoštevala Odlok o programu opremljanja (2014). Želela sem pridobiti tudi podatek zneska komunalnega prispevka po starem odloku, to je Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Jesenice (v nadaljevanju: Odlok o opremljanju zemljišč; 2006).

Med omenjenima odlokoma prihaja do razlik in kasneje tudi do drugačnih vrednosti pri izračunu komunalnega prispevka. Prva odstopanja se pojavijo pri opredelitvi obračunskih območij. Do sedaj smo obravnavali različna obračunska območja za vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, vročevodno omrežje in ceste. V novem odloku pa se več obračunskih območij pojavi le pri kanalizaciji – oblikovala sta se dve obračunski območji, in sicer območje ostale občine in območje Podmežakle. V Podmežakli se gradi nova kanalizacija s pomočjo evropskih sredstev, kar je upoštevano pri višini komunalnega prispevka (Jenkole, 2014).

Za zemljišče s parcelno številko 291/29 v naselju Javorniški Rovt sem izračunala vrednost komunalnega prispevka. Pridobila sem odločbo za plačilo komunalnega prispevka in analizirala, kaj vse so upoštevali pri izračunu. Uporabila sem podatke, pridobljene v Odloku o programu opremljanja (2006) ter v Odloku o programu opremljanja (2014). Podatke o zemljišču sem pridobila na spletni strani portala Prostor, nekaj podatkov v obliki shapefile datotek, pa mi je posredovala občina.

V preglednici 20 so navedeni podatki, ki so bili uporabljeni pri izračunu komunalnega prispevka. Površino parcele sem prevzela iz odločbe ($796 m^2$) in se nekoliko razlikuje glede na površino, navedeno na portalu Prostor, ki znaša $831 m^2$. Površino stavbnega zemljišča se

v primeru gradnje objekta pridobi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in zato prihaja do odstopanj. Tudi v tem primeru sem uporabila podatek iz odločbe, saj sem želela preveriti pravilnost izračuna.

Preglednica 20: Podatki za izračun komunalnega prispevka za obravnavano enostanovanjsko hišo v Občini Jesenice

Podatki	
Parcelna številka	291/29
P parcele [m ²]	796
NTP [m ²]	233,5
D _p	0,5
D _t	0,5
K _{dej}	0,7

Preglednica 21: Obračunski stroški starega odloka v Občini Jesenice (Odlok o programu opremljanja, 2006)

	Območje	C_p [EUR/m²]	Indeks	C_t [EUR/m²]	Indeks
Vodovod	VO_1	2,00	2,39	6,29	7,51
	VO_2	0,71	0,85	2,36	2,81
	VO_3	2,05	2,45	10,55	12,59
	VO_4	2,68	3,20	9,10	10,86
	VO_5	1,13	1,35	15,06	17,97
	VO_6	11,59	13,83	80,75	96,37
	VO_7	1,53	1,82	16,63	19,85
	VO_8	0,83	1,00	2,31	2,75
	VO_9	2,32	2,77	5,37	6,40
	VO-10	2,01	2,40	8,44	10,07
	VO_11	1,27	1,52	4,77	5,70
	VO_12	1,16	1,38	4,40	5,25
	VO_13	0,76	0,91	2,56	3,06
	VO_14	1,05	1,25	3,49	4,17
	VO_15	1,69	2,02	5,83	6,96
	VO_16	3,56	4,25	16,55	19,74
	VO_17	1,24	1,48	15,73	18,77
	VO_18	0,64	0,77	2,00	2,37
Kanalizacija	KA_1	3,97	4,74	19,07	22,76
	KA_2	1,09	1,30	4,53	5,40
	KA_3	3,90	4,66	10,58	12,63
	KA_4	2,50	2,98	18,62	22,22
	VO_15	1,69	2,02	5,83	6,96

... se nadaljuje

... nadaljevanje Preglednice 21

Plinovod	PL_1	0,65	0,78	2,51	3,00
	PL_2	0,00	0,00	0,00	0,00
	PL_3	0,80	0,95	4,00	4,77
	PL_4	0,72	0,86	2,72	3,24
	PL_5	0,30	0,35	1,08	1,28
	PL_6	1,45	1,73	9,52	11,36
	PL_7	0,00	0,00	0,00	0,00
	PL_8	0,81	0,96	2,59	3,09
	PL_9	0,41	0,49	1,52	1,82
	PL_10	0,55	0,66	2,11	2,51
	PL_11	0,23	0,27	0,72	0,86
	PL_12	0,79	0,94	2,49	2,97
Daljinsko ogrevanje	VR_1	5,57	6,64	10,54	12,58
	VR_2	0,00	0,00	0,00	0,00
	VR_3	5,44	6,49	7,68	9,17
	VR_4	0,45	0,53	2,04	2,44
	VR_5	1,95	2,33	5,30	6,33
	VR_6	2,02	2,41	5,22	6,22
	VR_7	2,18	2,60	4,95	5,91
	VR_8	3,94	4,70	19,08	22,77
Ceste	CE_1	5,76	6,87	68,72	82,00
	CE_2	6,04	7,21	58,39	69,68
	CE_3	3,83	4,57	18,32	21,86
Zelene površine	JZ_1	0,23	0,27	0,74	0,88
Odpadki	RO_1	0,28	0,33	0,99	1,18

Preglednici 21 in 22 prikazujeta obračunske stroške po posameznih vrstah komunalne opreme. Star odlok znotraj posamezne komunalne opreme določa posamezna obračunska območja, v novem odloku pa so obračunski stroški po posamezni vrsti komunalne opreme enaki. Izjema je kanalizacija, kjer imamo dve obračunski območji, posebej za naselje Podmežakla in ostalo občino. Število obračunskih območij je odvisno od opremljenosti naselja s komunalno opremo.

Preglednica 22: Obračunski stroški v novem odloku Občine Jesenice (Odlok o programu opremljanja, 2014)

	Območje	C _p [EUR/m ²]	C _t [EUR/m ²]
Vodovod	VO	4,195	9,981
Kanalizacija	KA_1	5,677	11,973
	KA_2	2,648	6,659
Plinovod	PL	1,307	2,821
Daljinsko	VR_1	10,345	16,814
Ceste	CE	6,777	16,906
Zelene površine	JZ	0,529	1,252
Odpadki	RO	0,507	1,266

Preglednica 23: Prikaz izračuna komunalnega prispevka za obravnavano enostanovanjsko hišo v naselju Javorniški Rovt, za zemljišče s parcelno številko 291/29

	A _{parcela} [m ²]	C _{pi} [EUR/m ²]	D _{pi}	K _{dej}	A _{tlorisna} [m ²]	C _{ti} [EUR/m ²]	D _{ti}	K _{pi} [EUR]
Vodovod	796	4,195	0,5	0,7	234	9,981	0,5	2.485,31
Kanalizacija	796	0	0,5	0,7	234	0	0,5	0
Plinovod	796	0	0,5	0,7	234	0	0,5	0
Daljinsko ogrevanje	796	0	0,5	0,7	234	0	0,5	0
Ceste	796	6,777	0,5	0,7	234	16,91	0,5	4.079,89
Javne zelene površine	796	0	0,5	0,7	234	0	0,5	0
Površine za ravnanje z odpadki	796	0,507	0,5	0,7	234	1,266	0,5	305,25
Komunalni prispevek								6.869,45 EUR

V preglednici 23 je prikazan izračun komunalnega prispevka za izbrani primer. V prvem stolpcu je navedena komunalna oprema, v drugem velikost zemljišča, sledijo obračunski stroški m² zemljišča, delež parcele, faktor dejavnosti, neto tlorisna površina, obračunski stroški m² neto tlorisne površine, delež neto tlorisne površine in izračunani komunalni prispevek posamezne komunalne opreme. V zadnjem stolpcu je izračunan skupni komunalni prispevek. S sivo barvo je označena komunalna oprema, ki je prisotna na obravnavanem območju, za katero sem izračunala komunalni prispevek.

V nadaljevanju sem za enako veliko zemljišče izvedla izračune na drugih lokacijah. Želela sem izvedeti, kolikšne so razlike zneska komunalnega prispevka za enako zemljišče v različnih naseljih. Izbirala sem zemljišča, ki sem jih v prejšnji fazi označila kot nezazidana stavbna zemljišča, torej tista na katerih bi dejansko lahko izvedli gradnjo in bi bilo plačilo komunalnega prispevka možno.

Datoteke sem uvozila v program ArcGis in pridobila podatek o prisotnosti posamezne komunalne opreme na določenem območju. Izračune na osnovi novega odloka pa sem preverila s spletno aplikacijo iObčina, ki je na voljo uporabnikom na spletu. Tu sem lahko ugotavljala, s katero vrsto komunalne opreme, je opremljeno posamezno naselje. Karte obračunskih območij in prisotnosti komunalne opreme nisem izdelala, saj se podatki v obliki shapefile datotek, posredovane iz strani občine, nanašajo na star odlok o opremljanju zemljišč.

Preglednica 24: Izračun komunalnega prispevka (KP) za obravnavano enostanovanjsko hišo in različne lokacije po naseljih v Občini Jesenice

Naselje	Parcelna številka	Znesek KP novo [EUR]	Znesek KP staro [EUR]	Razlika [EUR]
Javorniški Rovt	291/29	6.869,45	13.093,06	- 6.223,61
Koroška Bela	591/37	11.170,98	8.937,67	2.233,31
Slovenski Javornik	2043/8	11.170,98	8.882,64	2.288,34
Jesenice 1	1503/1, 1503/2	11.170,98	8.882,64	2.288,34
Jesenice 2	1156/1, 1156/2	16.662,41	11.944,40	4.718,01
Hrušica	310/2	15.911,68	11.656,25	4.255,43
Plavški Rovt	88/1	6.869,45	12.797,07	- 5.927,62
Planina pod Golico	374/3	6.869,45	11.777,97	- 4.908,53
Prihodi	501/8	10.420,25	14.946,86	- 4.526,61
Kočna	155/26	7.933,04	7.061,55	871,49
Blejska Dobrava	1797, 1798	11.170,98	10.707,65	463,33
Lipce	1365, 1364	7.933,04	6.901,17	1.031,87
Podmežakla	803/10	10.420,25	5.618,47	4.801,79
Potoki	58/2	7.082,31	6.197,22	885,09
Plavški Rovt	88/1	6.869,45	12.797,07	- 5.927,62

V preglednici 24 so navedena posamezna naselja, izbrana zemljišča z pripadajočimi parcelnimi številkami in izračunani komunalni prispevki starega (znesek KP staro) za obravnavano enostanovanjsko hišo in novega (znesek KP novo) odloka. Za območje Jesenic sem izbrala več zemljišč, saj so posamezna območja EUP različno komunalno opremljena. V zadnjem stolpcu sem izračunala tudi razliko med posameznima zneskoma. S krepkim tiskom so označeni zneski v naseljih, kjer se je komunalni prispevek znižal.

V Občini Jesenice so poenotili obračunska območja in želeli doseči, da bi bili zneski prispevka po posameznih naseljih približno enaki. Po prejšnjem odloku je bilo znotraj občine več obračunskih območij, zneski pa so se lahko razlikovali tudi za 9.000,00 EUR. Tudi v novem odloku prihaja do razlik med zneski, saj je se najmanjša in največja vrednost med izbranimi

zemljišči, razlikujeta za 10.075,58 EUR. Največje razlike pa so opazne v naseljih Javorniški Rovt, Planina pod Golico, Prihodi in Plavški Rovt, kjer se je vrednost zmanjšala. Najvišji znesek znaša 16.662,41 EUR, za zemljišče znotraj EUP J2, najnižji znesek pa v naselju Planina pod Golico, v EUP J5.

Razlike med zneskom starega in novega odloka v posameznih primerih znašajo tudi do 6.000,00 EUR. Največja razlika med zneskoma komunalnega prispevka je v naseljih Javorniški Rovt, Plavški Rovt, Planina pod Golico in Prihodi.

Vrednost obračunskih stroškov cest se je občutno zmanjšala, vrednost stroškov površin za ravnanje z odpadki, se je nekoliko povečala. Za primer obravnavane enostanovanjske hiše so se obračunski stroški cest zmanjšali iz 10.315,54 EUR na 4.078,89 EUR, vrednost stroškov površin za ravnanje z odpadki pa se je povečala iz 227,02 EUR na 305,25 EUR. Pomembno je upoštevati, da so nekatere predele opremili z vročevodnim omrežjem, nekatero komunalno opremo so obnovili oziroma je načrtovana. V splošnem je bil njihov namen poenotenje zneskov plačila komunalnega prispevka po posameznih obračunskih območjih.

ZGO (2004) v 66. členu opredeljuje minimalno komunalno oskrbo, ki mora biti zagotovljena na območju, kjer naj bi se izvajala gradnja objekta. Za gradnjo stanovanjske stavbe mora biti zagotovljena oskrba z vodo, električna energija, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Po novem odloku znaša znesek minimalne komunalne opremljenosti 6.869,45 EUR, po starem odloku pa bi bilo potrebno izračunati vse možnosti, ki jih lahko dobimo glede na obračunsko območje. Znesek komunalnega prispevka, kjer je upoštevana minimalna komunalna opremljenost, sem izračunala samo za izbrane primere in obravnavano enostanovanjsko hišo.

Preglednica 25: Izračun komunalnega zneska starega in novega odloka minimalne komunalne opremljenosti po posameznih naseljih in za obravnavano enostanovanjsko hišo v Občini Jesenice

Naselje	Min komunalna oprema staro [EUR]	Min komunalna oprema novo [EUR]
Javorniški Rovt	13.093,06	6.869,45
Koroška Bela	5.420,58	6.869,45
Slovenski Javornik	5.313,17	6.869,45
Jesenice 1	5.313,17	6.869,45
Hrušica	5.243,50	6.869,45
Plavški Rovt	5.243,50	6.869,45

... se nadaljuje

... nadaljevanje Preglednice 25

Planina pod Golico	12.797,07	6.869,45
Prihodi	11.777,97	6.869,45
Kočna	11.777,97	6.869,45
Blejska Dobrava	6.098,22	6.869,45
Lipce	5.937,84	6.869,45
Podmežakla	5.937,84	6.869,45
Potoki	5.213,51	6.869,45

V zgornji preglednici (Preglednica 25) so prikazani zneski minimalne komunalne opreme novega in starega odloka po posameznih naseljih.

4.4 Sprememba namembnosti zemljišč

4.4.1 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč

Za izbrano zemljišče s parcelno številko 291/29 sem izračunala znesek odškodnine zaradi spremembe namembnosti, v primeru, da bi del tlorisne površine objekta ležal na kmetijskem zemljišču, čigar boniteta bi znašala 75:

$$NTP = 200,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Tlorisna površina, ki bi ležala na kmetijskem zemljišču} = 100 \text{ m}^2$$

$$\text{Boniteta zemljišča} = 75$$

$$\text{Boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 EUR}$$

$$\text{Odškodnina zaradi spremembe namembnosti} = \text{tlorisna površina kmetijske rabe} \cdot A$$

$$\text{Odškodnina zaradi spremembe namembnosti} = 100 \text{ m}^2 \cdot 12 \text{ EUR} = 1.200 \text{ EUR}$$

Pred spremembo zakona bi odškodnina zaradi spremembe namembnosti znašala:

$$NTP = 200,90 \text{ m}^2$$

$$P_{\text{zemljiča}} = 831 \text{ m}^2$$

Tlorisna površina, ki bi ležala na kmetijskem zemljišču = 100 m²

Boniteta zemljišča = 75

Odškodnina/m² = boniteta zemljišča od 61 do 75 · 0,22 EUR

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti = 75 · 0,22 · 831 = 13.711,5 EUR

V tem primeru se odškodnina plača od celotne zemljiške parcele, glede na boniteto zemljišča. Odškodnina se plača v primeru gradnje objekta na zemljiški parceli, katere vsaj del je po dejanski rabi kmetijska površina, ocenjena z bonitetnimi točkami več kot 0. Enako velja tudi za pozidano zemljišče, saj se domneva, da se s postavitvijo objekta spremeni namembnost na celotni zemljiški parceli (Dragan, 2012).

4.5 Raba zemljišč

4.5.1 NUSZ

V Odloku o nadomestilu za uporabo SZ (2008) je natančneje opredeljeno:

1. zavezanci za plačevanje nadomestila,
2. območja zajemanja nadomestila,
3. določitev površin za odmero nadomestila,
4. merila za določitev višine nadomestila,
5. določitev vrednosti točke,
6. določitev višine nadomestila,
7. oprostitve plačila nadomestila,
8. obravnavanje in pobiranje nadomestila,
9. druge obveznosti zavezancev in evidenca zavezancev.

Podatke za izračun višine nadomestila občina pridobiva iz lastnih evidenc in uradnih evidenc zemljiškega katastra ter o tem tudi obvešča lastnike zemljišč.

Postopki izračuna in pomembna dejstva pri obračunavanju nadomestila:

1. Zavezanec za plačilo nadomestila je v odloku definiran kot pravna ali fizična oseba, zasebnega ali javnega prava, ki je neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe ter gradbenega inženirskega objekta na območju Občine Jesenice (Odloku o nadomestilu za uporabo SZ, 2008).

2. Celotno območje občine je razdeljeno na posamezna območja:

Rakar (2011) v svojem gradivu opredeljuje **območja plačevanja** nadomestila, ki jih določa lokalna skupnost z *odlokom*:

- območja mest in naselij mestnega značaja;
- območja, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev;
- območja, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt;
- druga območja, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem.

V Odlok o nadomestilu za uporabo SZ (2008) je opredeljeno 10 območij plačevanja, ki so različno točkovani. Posebej se točkuje zazidana stavbna zemljišča, kjer ločimo stanovanjske površine in poslovne površine ter posebej nezazidana stavbna zemljišča.

Območja in vrednost točk stanovanjskih površin zazidanih stavbnih zemljišč (Odlok o nadomestilu za uporabo SZ, 2008):

Območje A (10 točk): sega od reke Save na jugu, do pobočja Mirce na severu, do podvoza lokalne ceste za Podmežaklo na zahodu ter potoka Ukova na vzhodu. Sem spadajo tudi območje za centralne dejavnosti med potokom Ukova in Ulico bratov Rupar, celotno območje ZN Poslovna cona Jesenice ter območje Karavanškega platoja.

Območje B-vzhod (10 točk): območje sega med reko Savo na jugu, mejo ZN Straža, železniško progo Jesenice–Ljubljana in halo na vzhodu, pobočjem Jelen kamna na severu in mejo območja A na zahodu.

Območje B-zahod (10 točk): območje med reko Savo na jugu, mejo območja A na vzhodu, pobočjem Mirce na severu in potokom Jesenica na zahodu.

Območje C-sever (9 točk): območje obsega pobočje Žerjavca in Mirce, severni del Trebeža ob lokalni cesti v Javorniški Rovt, ki se nahaja na severni stani mostu čez potok Javornik.

Območje C-jug (8 točk): območje med pobočji Mežakle na jugu, reko Savo na severu, mejo Občine Jesenice na zahodu ter naseljem Podkočna na vzhodu (razen območja Karavanškega platoja).

Območje C-vzhod (9 točk): območje med reko Savo na jugu, mejo območja B-vzhod na zahodu, pobočji severno od naselij Slovenski Javornik in Koroška Bela na severu ter Sotesko na vzhodu.

Območje C-zahod (9 točk): območje med reko Savo na jugu, mejo območja B-zahod na vzhodu, pobočjem Žerjavca (do odcepa lokalne ceste čez Kopavnik) in regionalno cesto Jesenice–Kranjska Gora na severu ter mejo Občine Jesenice na zahodu.

Območje D (10 točk): obsega naselja Hrušica, Lipce, Blejska Dobrava in območja razpršenih gradenj v njihovi bližini.

Območje E (9 točk): obsega naselji Kočna in Potoki ter območja razpršenih gradenj v njihovi bližini.

Območje F (7 točk): obsega naselja Plavški Rovt, Prihodi, Planina pod Golico in Javorniški Rovt ter ostala območja razpršenih gradenj na pobočjih Karavank.

Območja nezazidanih stavbnih zemljišč so razdeljena na enaka območja, le da gre za drugačno točkovanje.

3. Površine za odmero nadomestila:

Zanimajo me stavbna zemljišča, zato bom pri izračunu upoštevala neto tlorisno površino, ki je zmanjšana za površino odprtih prostorov (kot so balkoni, terase in lože). Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se plačuje nadomestilo za tisti del zemljišča, za katerega je določeno, da je na njem dopustna gradnja (nadomestila se ne plačuje za nezazidana stavbna zemljišča, ki s sosednjimi parcelami ne dosega površine 800 m²) (Odlok o nadomestilu za uporabo SZ, 2008).

4. Merila za določitev višine nadomestila:

Za določitev višine NUSZ upoštevamo merila, ki so določena za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča in jih določa lokalna skupnost. Merila za določitev višine NUSZ za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča so navedena v 6. členu odloka:

- lega in namembnost objekta;
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami;
- večje motnje pri uporabi zemljišč.

Za nezazidana stavbna zemljišča upoštevamo le lego stavbnega zemljišča.

Za izračun zneska nadomestila zazidanih stavbnih zemljišč je potrebno določiti število točk, ki je sestavljeno iz točk območja, točk opremljenosti stavbnega zemljišča (komunalna oprema, telekomunikacijsko in električno omrežje, javna razsvetljava in javni linijski promet potnikov v cestnem prometu) in motnje pri uporabi zemljišča. Vsoto točk nezazidanih stavbnih zemljišč

sestavljajo točke območja ter dodatne točke, ki jih prinesejo pogoji opredeljeni v odloku (Odlok o nadomestilu za uporabo SZ, 2008).

Občine so sklenile dogovor o usklajevanju meril, vendar v primeru, da ocenijo, da posebne razmere na določenem območju to zahtevajo, merila lahko tudi dopolnijo.

5. Določitev vrednosti točke:

Določitev vrednosti točke opredeljuje 10. člen odloka, ki navaja, da vrednosti točke za izračun nadomestila sprejme Občinski svet Občine Jesenice, vsak konec leta za naslednje leto. V primeru, da ne določijo vrednosti točke, se s 1.1. tekočega leta le ta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za prejšnje leto, za katerega se znesek odmerja (Odlok o nadomestilu za uporabo SZ, 2008).

Konec leta 2013 je Občina Jesenice sprejela Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, za območje Občine Jesenice za leto 2014 (2013), kjer določa vrednost točke 0,001480 EUR.

6. Določanje višine nadomestila:

Določitev zneska NUSZ za zazidana stavbna zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča (Rakar, 2011):

$$\text{NUSZ} = \text{VT} \cdot \text{ŠT} \cdot \text{POV}$$

Znesek NUSZ = število točk · vrednost točke · površina gradbene parcele

Znesek NUSZ = število točk · vrednost točke · koristna (stanovanjska, poslovna) površina

Mesečna višina nadomestila se izračuna, kot produkt površine zazidanega oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča (POV), skupnega števila točk (ŠT) in vrednosti točke (VT), kjer upoštevamo zgoraj navedene načine pridobivanja podatkov v produktu (Rakar, 2011).

Uporabniki zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč so dolžni plačati znesek NUSZ. Odmerjen letni znesek je razdeljen in ga lahko poravnava v dveh obrokih. Znesek se razdeli glede na število zavezancev in njihov delež lastništva.

Izračun NUSZ sem najprej izvedla za izbrano parcelo 291/29 v naselju Javorniški Rovt.

Uporabila sem podatke, ki sem jih pridobila na spletni strani portala Prostor. Neto tlorisno površino sem zmanjšala za vrednost površine balkonov. Stanovanjska hiša se nahaja v območju F, ki je vrednoteno z 7 točkami. Za določitev števila točk komunalne opremljenosti in opremljenosti z drugimi napravami in objekti, sem si pomagala s portalom iObčina in podatki,

ki sem jih pridobila na Občini Jesenice (podatki komunalne opremljenosti in razdelitev območij NUSZ). Naselje je opremljeno z urejenim cestiščem, električnim omrežjem, oskrbovano z vodo, telekomunikacijskim omrežjem, javno razsvetljavo in javnim linijskim prevozom potnikov v cestnem prometu.

Preglednica 26: Podatki za izračun NUSZ za obravnavano enostanovanjsko hišo v naselju Javorniški Rovt

Podatki	
Parcelna številka	291/29
P parcele [m ²]	831
NTP [m ²]	230,9
Uporabna površina [m ²]	136,4
Površina balkona [m ²]	25,2
NTP za NUSZ [m ²]	205,7
Vrednost točke	0,00148
Območje	F

Preglednica 27: Število točk posameznih kategorij opremljenosti obravnavane parcele v Občini Jesenice

Merila		Vrednost točke
Lega	Območje F	7
Opremljenost	Urejeno cestišče	3
	Električno omrežje	2
	Oskrba z vodo	3
	Telekomunikacijsko omrežje	3
	Javna razsvetljava	2
	Javni linijski prevoz potnikov v cestnem prometu	1
Skupaj		21

V že opredeljeno formulo za izračun nadomestila sem vstavila ustrezne vrednosti. Znesek se nato glede na delež lastništva porazdeli med lastnike in se plača v dveh obrokih.

Znesek NUSZ = število točk · vrednost točke · stanovanjska površina zmanjšana za površino balkonov

$$\text{Znesek NUSZ} = 21 \cdot 0,001480 \text{ EUR} \cdot 205,7 \text{ m}^2 = 6,39 \text{ EUR/mesec}$$

Letni znesek nadomestila znaša:

$$\text{Znesek NUSZ} = 21 \cdot 0,001480 \text{ EUR} \cdot 205,7 \text{ m}^2 \cdot 12 = 76,72 \text{ EUR/leto}$$

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč sem izračunala tudi za ostala obravnavana območja in zemljišča. Najprej sem s pomočjo podatkov, pridobljenih na občini, v programu ArcGis izdelala karto območij plačevanja nadomestila. S pomočjo karte sem določila območja plačevanja za posamezna zemljišča.

Dodala sem nekaj novih zemljišč, ker sem želela izvesti izračun za vsako obračunsko območje. Upoštevala sem zgoraj navedene podatke, spreminjalo se je samo število točk. S spremembo območja se spremeni tudi vrednost točke za lego in opremljenost zemljišča. Največji znesek NUSZ plačujejo v mestu in znaša na letni ravni 124,21 EUR. Plačilo zneska se plačuje v dveh obrokih in se porazdeli, glede na delež lastništva med lastnike.

Preglednica 28: Prikaz izračuna NUSZ na mesečni in letni ravni za ostala obravnavana območja in parcele

NASELJE	Parcelna številka	NUSZ/mesec [EUR]	NUSZ/leto [EUR]
Javorniški Rovt	291/29	6,39	76,72
Koroška Bela	591/37	9,13	109,60
Slovenski Javornik	2043/8	9,13	109,60
Jesenice 1	1503/1, 1503/2	9,44	113,25
Jesenice 2	1156/1, 1156/2	10,35	124,21
Hrušica	490/42	9,44	113,25
Plavški Rovt	88/1	6,09	73,06
Planina pod Golico	374/3	6,39	76,72
Prihodi	501/8	7,31	87,68
Kočna	155/26	9,13	109,60
Blejska Dobrava	1797, 1798	9,44	113,25
Lipce	1365, 1364	8,52	102,29
Podmežakla	803/10	7,00	84,02
Potoki	58/2	7,31	87,68
Jesenice 4	317	9,44	113,25
Jesenice 3	237/1	8,52	102,29
Jesenice 5	527/91	7,00	84,02
Jesenice 6	529/8	7,92	94,98

Končni rezultat je bil pričakovan, saj je mesto najbolj komunalno opremljeno in se nahaja na najbolj ugodni lokaciji. Najmanjša vrednost pripada odročnim naseljem, kjer so življenjski pogoji in komunalna opremljenost nekoliko slabši. Vendar pa so določeni predeli znotraj EUP

J2, ki nimajo nekatere komunalne opreme. Zato je znesek nadomestila, za zemljišče z oznako Jesenice 3 dokaj nizek, glede na ostala zemljišča. Razlog je v komunalni opremljenosti zemljišča, ki nima priklopa na vročevodno in plinovodno omrežje. V zgornjem delu sem omenila, da je razdelitev občine na naselja in katastrske občine lahko problematična, saj meje naselij niso identične mejam katastrskih občin. Pri izračunu zneska NUSZ za EUP J2 sem dobila različne vrednosti nadomestila. Zemljišči Jesenice 5 (527/91) in Jesenice 6 (529/8) spadata v EUP J2 in v katastrsko občino Prihodi. Komunalna opremljenost je slabša in tudi dostopnost je bistveno težja, kot za ostala obravnavana zemljišča v omenjeni enoti. Izračunana zneska sta primerljiva zneskom zemljišč enote J5.

4.5.2 Izračun posplošene tržne vrednosti

Pred izvedbo samega izračuna sem pridobila ustrezne podatke.

- podatki o lastnostih parcele: podatki o lokaciji, površini, rabi, boniteti, zemljišču pod stavbo in drugi podatki o parceli;
- podatki o lastnostih stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o stavbi;
- podatki o lastnostih dela stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o delu stavbe;
- podatki o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti: podatki o lokaciji, velikosti, dejanski oziroma namenski rabi, letu zgraditve, vzdrževanju, inštalacijah, finalni obdelavi in proizvodnji ter drugi podatki o dejavnosti.

Posplošeno tržno vrednost nepremičnine sem izračunala za vrednostno cono, v katero spada nepremičnina in tudi za ostale vrednostne cone, ki se nahajajo v Občini Jesenice. Želela sem pridobiti podatke o posplošeni vrednosti nepremičnine na različnih lokacijah, pri ostalih nespremenjenih podatkih. Spremenila se je vrednostna raven, vrednost hiše (dela stavbe) iz vrednostne tabele (glede na starost in neto tlorisno površino) in odčitek vrednosti zemljišča v tabeli vrednostnih ravni za zemljišča.

Postopek izračuna:

1. Določitev lokacije, vrednostne cone in vrednostne ravni

Najprej moramo določiti lokacijo, da lahko izbrano hišo umestimo v vrednostno cono in raven. Ostale podatke navedene v preglednici 29 sem potrebovala pri nadaljnjih izračunih.

Preglednica 29: Podatki za izračun posplošene tržne vrednosti za konkretni primer enostanovanjske hiše na zemljiški parceli 291/29

Podatki	
Katastrska občina	2177 Javorniški Rovt
Številka parcele	291/29
Številka stavbe	356
Neto tlorisna površina [m ²]	230,9
Površina pripadajočega zemljišča [m ²]	831
Leto izgradnje	2008
Vodovod	Da
Elektrika	Da
Kanalizacija	Ne
Centralno ogrevanje	Da

Preglednica 30: Izbrane vrednostne cone in vrednostne ravni znotraj Občine Jesenice

Vrednostna cona	Vrednostna raven
HIS - 376191	10
HIS - 376172	11
HIS - 376373	12

Obravnavana enostanovanjska hiša spada v vrednostno cono HIS – 376191 in vrednostno raven 10, zato sem najprej izvedla izračun za omenjeno cono in raven. Nato sem postopek ponovila tudi za ostale cone, ravni in zemljišča ter izračunane vrednosti primerjala med seboj.

2. Določitev prilagojenega leta izgradnje

V naslednjem koraku sledi izračun prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje, ki ga v moje primeru ni bilo potrebno izračunati, saj sem obravnavala novogradnjo in ni bilo nobenih obnov.

Prilagojeno leto izgradnje je podatek obravnavanega dela stavbe, ki ga določimo glede na starost dela stavbe (leto izgradnje), leto obnove strehe, oken, fasade in instalacij.

3. Določitev vrednosti hiše oziroma dela stavbe

Vrednost hiše oziroma dela stavbe (v nadaljevanju: vrednost hiše) iz vrednostne tabele se določi glede na prilagojeno leto izgradnje in neto tlorisno površino hiše. Najprej določimo vrednost hiše za osnovno površino (VT_{osnove}), ki za obravnavan primer znaša 200 m², nato pa

izračunamo vrednost za vsak dodatni m^2 (produkt površine dodatnega m^2 hiše in vrednost dodatnega m^2): $V_{his_VT} = VT_{osnove} + P_{dm2} \cdot VT_{DM2}$

Preglednica 31: Določitev vrednosti hiše iz vrednostne tabele za zemljišče 291/29

Vrednost dela stavbe	200 m^2	dodatni m^2
Vrednost hiše po modelu HIS [EUR]	176.149	482,6
Vrednost dodatnih 30,9 m^2 [EUR]	14.912,3	
Vrednost V_{his_VT} [EUR]	191.061,3	

4. Določitev posameznih faktorjev za izbran primer na podlagi točkovnikov, točkovnih razredov in vrednostnih faktorjev

Določila sem *faktor lastnosti* na podlagi točkovnika, kjer sem upoštevala dejansko rabo nepremičnine (po CC_SI klasifikaciji), priključke in inštalacije ter vrsto ogrevanja. Na podlagi podanih lastnosti sem dobila vrednost: $F_{L_his} = 0,96$

Faktor razmerja površin predstavlja razmerje med uporabno površino in neto tlorisno površino):

uporabna P / NTP = 0,59

glede na podano tabelo znaša $F_{rp} = 0,8$

Faktor materiala nosilne konstrukcije določimo glede na material nosilne konstrukcije: $F_{nk} = 1,00$

5. Določitev vrednosti pripadajočega zemljišča

Pri določitvi vrednosti pripadajočega zemljišča sem upoštevala vrednostno raven in površino zemljišča (podatke dobimo v tabeli). Na podlagi vrednostne ravni, ki sem jo določila v zgornjem delu, sem nato iz vrednostne tabele odčitala intervalne vrednosti m^2 zemljišč po modelu za hiše: $V_z = P_{z0} \cdot VT_{z0} + P_{z1} \cdot VT_{z1} + P_{z2} \cdot VT_{z2} + P_{z3} \cdot VT_{z3}$

Preglednica 32: Preglednica vrednostnih ravni za zemljišča (za vse tri vrednostne ravni)

Vred. ravni	Referenčna N [€]	Del stavbe [€]	Z0 [€/m ²]	Z1 [€/m ²]	Z1 [€/m ²]	Z3 [€/m ²]
10	140.000	120.650	63	22	15	3,2
11	160.000	135.700	78	28	18	3,5
12	182.000	151.850	96	35	22	4,2

6. Odčitek faktorja oddaljenosti od linijskih objektov GJI

Preglednica 33: Faktor oddaljenosti za posamezna zemljišča

Naselje	Parcelna št.	Ime kategorije	Vrednost F_{odd}
Koroška Bela	591/37	železnica	1
Hrušica	310/2	Železnica	1
Blejska Dobrava	1797, 1798	železnica	0,9
Podmežakla	803/10	daljnovid	1

V primeru neposredne bližine linijskih objektov, sem upoštevala tudi faktor oddaljenosti od linijskih objektov. Faktor sem določila samo za stanovanjske hiše, ki se glede na podano tabelo, nahajajo v neposredni bližini avtoceste, hitre ceste, ceste 1. in 2. reda, železnice in daljnovoda. Znotraj občine sem poiskala primerna zemljišča in primerjala, kakšen vpliv ima faktor oddaljenosti na celotno posplošeno tržno vrednost.

7. Določitev vrednosti hiše z zemljiščem po modelu HIS

Preglednica 34: Izračunane posplošene tržne in referenčne vrednosti nepremičnin

Vrednostna raven	Posplošena tržna vrednost nepremičnine [EUR]	Referenčna vrednost nepremičnine [EUR]
10	127.163	140.000
11	193.497	160.000
12	197.924	182.000

Upoštevala sem zgoraj pridobljene rezultate in izračunala posplošeno tržno vrednost:

$$V = ((V_{his_VT} \cdot F_{L_his} \cdot F_{rp} \cdot F_{nk}) + V_z) \cdot F_{odd}$$

Dobljene podatke sem lahko primerjala z izračunom vrednosti nepremičnine, ki je dostopen na spletu. Po upoštevanju vseh pridobljenih podatkov, sem dobila vrednost 127.163 EUR, ki ustreza vrednosti na spletnem portalu Prostor.

Zanimiva je primerjava posplošene tržne vrednosti z referenčno vrednostjo nepremičnine. Pri vrednostni ravni 10 je posplošena tržna vrednost nižja, pri ostalih dveh ravneh pa precej višja. Opazno je tudi, da sta vrednosti ravni 11 in 12, zelo blizu skupaj.

Preglednica 35: Izračun posplošenih tržnih vrednosti za izbrana zemljišča in obravnavano enostanovanjsko hišo v Občini Jesenice

NASELJE	Par. številka	Vred. Cona HIS	Vred. raven	V _{his_VT} [EUR]	F _{L_his}	F _{rp}	F _{nk}	V _z [EUR]	F _{odd}	V [EUR]
Javorniški Rovt	291/29	376191	10	191.061	0,96	0,8	1	22.815	0	127.163
Koroška Bela	591/37	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0,9	174.147
Slovenski Javornik	2043/8	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0	193.497
Jesenice 1	1503/1, 1503/2	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0	193.497
Jesenice 2	1156/1, 1156/2	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0	193.497
Hrušica	310/2	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0,9	174.147
Plavški Rovt	88/1	376191	10	191.061	0,96	0,8	1	22.815	0	127.163
Planina pod Golico	374/3	376191	10	191.061	0,96	0,8	1	22.815	0	127.163
Prihodi	501/8	376191	10	191.061	0,96	0,8	1	22.815	0	127.163
Kočna	155/26	376373	12	240.473	0,96	0,8	1	35.232	0	197.923
Blejska Dobrava	1797, 1798	376373	12	240.473	0,96	0,8	1	35.232	0,9	178.131
Lipce	1365, 1364	376373	12	240.473	0,96	0,8	1	35.232	0	197.924
Podmežakla	803/10	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0,9	174.147
Potoki	58/2	376373	12	240.473	0,96	0,8	1	35.232	0	197.924
Jesenice 4	317	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0	193.497
Jesenice 3	237/1	376172	11	214.895	0,96	0,8	1	28.458	0	193.497
Jesenice 5	527/91	376191	10	191.061	0,96	0,8	1	22.815	0	127.163
Jesenice 6	529/8	376191	10	191.061	0,96	0,8	1	22.815	0	127.163
Plavški Rovt	88/1	376191	10	191.061	0,96	0,8	1	22.815	0	127.163

V zgornji preglednici 35 so izračunane posplošene tržne vrednosti za izbrana zemljišča. Pri določenih stanovanjskih stavbah sem lahko upoštevala tudi faktor oddaljenosti, kar je vplivalo na končno vrednost. Upoštevala sem tudi različne indekse vrednosti za posamezne vrednostne ravni.

Podatki, ki vplivajo na vrednost nepremičnine po modelih množičnega vrednotenja nepremičnin so lokacija, leto izgradnje, površina (v mojem primeru se površina ni spreminjala), priključki, površina pripadajočega zemljišča, ogrevanje, razmerje med uporabno in neto tlorisno površino, material nosilne konstrukcije, bližina linijskih objektov, dejanska raba nepremičnine.

Faktor oddaljenosti vpliva na končni izračun vrednosti nepremičnine. V tem primeru bližina linijskih objektov obravnavana kot negativna lastnost in zmanjša vrednost nepremičnine (linijski objekti so obravnavani kot moteč dejavnik v prostoru).

Najvišje posplošene tržne vrednosti dosegajo nepremičnine v naseljih Lipce in Potoki, v EUP J2 se vrednost nekoliko zmanjša. Poleg stanja nepremičnine, na vrednost vpliva tudi lokacija, zato se na odročnih območjih vrednost spusti pod 130.000 €.

5 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Pred pričetkom gradnje stanovanjske hiše, je najprej potrebno pridobiti lastninsko pravico na zemljišču, s statusom stavbnega zemljišča in ga komunalno opremiti. Skozi celoten proces gradnje in kasneje tudi uporabe stanovanjske hiše, lastnike bremenijo finančne obveznosti, ki so jih dolžni plačati, če želijo pričeti z gradnjo.

Ugotovitve:

1. V celotni občini sem zajela okoli 40 ha površin nezazidanih stavbnih zemljišč, kar predstavlja le 0,5 % površin celotne občine. Kljub temu, da občino v veliki meri pokriva gozd in so za gradnjo dokaj neugodne razmere, bi lahko z racionalnim načrtovanjem (racionalno izrabo prostora) pridobili dodatne površine, ki bi jih uporabili za gradnjo stanovanjskih hiš.

Največji delež nezazidanih stavbnih zemljišč sem zajela v največji EUP J2 in znaša 17 ha. To sem pričakovala, saj je Občina Jesenice glede poselitve omejena na ravninski del. Tu je stacionirano celotno dogajanje, ostala naselja pa so omejena s strmimi pobočji, lego ob reki Savi, gozdom itd.

Če bi želeli pridobiti dodatne površine za gradnjo, bi bilo potrebno urediti degradirane površine in zapuščena območja. Osredotočiti bi se morali na predele znotraj mesta in jih sanirati, nato pa preučiti, katere predeli na obrobju bi lahko ustrezno uredili v bivalno okolje in pri tem ne bi ogrožali narave, ter ne bi posegali na območja kmetijskih zemljišč. Potrebna je tudi prometna ureditev novih cestnih povezav, kar zajema gradnjo prečnih povezav med posameznimi cestami, ureditev železniške postaje in odstranitev nepotrebnih tirov. S tem bi pridobili nove površine, ki bi jih lahko uporabili za stanovanjsko gradnjo, gradnjo poslovnih objektov, industrijskih con, ureditev zelenih površin in podobno ... Poleg tega pa je potrebno izpostaviti problem goste naseljenosti znotraj mesta. Na določenih predelih je gostota naseljenosti previsoka, primanjkuje zelenih in parkirnih površin. Morali bi določiti funkcije posameznih naselij in usmerjati njihov razvoj v skladu z opredeljeno funkcijo. Tako bi bila naselja na pobočju Karavank lahko usmerjena v turizem in namenjena bivalnemu okolju, naselja Kočna, Lipce in Hrušica bi bila namenjena eno in dvostanovanjskim hišam, Blejska Dobrava, Koroška Bela in Slovenski Javornik bi bili usmerjeni v kmetijstvo, mesto pa bi se ukvarjalo predvsem s terciarnimi in kvartarnimi dejavnosti.

2. Komunalna opremljenost predstavlja za občino velik finančen zalogaj, posebej za odročna naselja. Naselja so slabše komunalno opremljena in nimajo možnosti priklopa na vročevodno, plinovodno omrežje, ponekod tudi kanalizacija in vodovod še vedno nista

urejena. Z novim odlokom pa so uvedli določene spremembe, ki prinašajo zmanjšanje zneska prav v odmaknjenih predelih. Zmanjšali so obračunske stroške za ceste in s tem v nekaterih naseljih razpolovili vrednost komunalnega prispevka. Največji znesek plačujejo investitorji na območju mesta Jesenic in najmanjšega na območju enote J5. Tako se vrednost komunalnega prispevka v enotah J5 in J4 gibljejo okoli 7.000,00 EUR, v mestu in ostalih naseljih pa se z boljšo komunalno opremljenostjo povečuje znesek dajatve. Največjo vrednost dosega na Jesenicah, za parcelni številki 1156/1 in 1156/2 in znaša 17.120,29 EUR.

3. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se od leta 2008, ko je bil sprejet Odlok o nadomestilu za uporabo SZ (2008), ni bistveno spremenilo. Z uvedbo Zakona o davku na nepremičnine bi prenehali s plačevanjem nadomestila, vendar pa z razveljavitvijo zakona ostaja obvezna dajatev. Občina je razdeljena na 10 obračunskih območij, znotraj katerih se izračunava vrednost nadomestila. Za vsako izmed območij sem izbrala zemljišče, za katerega sem izračunala nadomestilo. Pri izračunu sem uporabila neto tlorisno površino, ki je zmanjšana za površino odprtih prostorov (v primeru obravnavane enostanovajske hiše, je bila NTP zmanjšana za površino balkona velikosti 25,2 m²). Potrebno je preveriti tudi komunalno opremljenost zemljišča, električno in telekomunikacijsko omrežje, javno razsvetljava in preučiti možnosti javnega prevoza. Z upoštevanem vrednosti točke, NTP in vsote točk, sem določila zneske NUSZ, za posamezna zemljišča v obračunskih območjih. Znesek nadomestila se giblje od 70 EUR do 125 EUR in se plačuje v dveh obrokih. Pomembno je tudi, da se znesek porazdeli glede na delež lastništva med lastnike.
4. Osredotočila sem se tudi na modele vrednotenja in izračun posplošene tržne vrednosti. Znotraj Občine Jesenice imamo tri različne vrednostne ravni. S pomočjo portala Zbirka vrednotenja nepremičnin sem določila, v katero vrednostno cono spada obravnavana nepremičnina. Nato sem izračune izvedla tudi za ostale vrednostne ravni, da sem lahko primerjala vrednosti med seboj. V drugem delu sem določila posplošene tržne vrednosti tudi zemljiščem v posameznih naseljih, ki sem jih izbrala za izračun finančnih dajatev in obveznosti. Pri izračunu so določeni podatki ostali konstantni (površina zemljišča, NTP, uporabna površina, dejanska raba nepremičnine, leto izgradnje, faktor razmerja površin in faktor nosilne konstrukcije). Spreminjala sem vrednostno raven, lokacijo, priključke, faktor lastnosti, faktor oddaljenosti in način ogrevanja. Vrednosti se bistveno ne spreminjajo in so po posameznih vrednostnih ravneh podobne.

Preglednica 36 prikazuje posamezne izračunane vrednosti finančnih dajatev po posameznih naseljih. Prvi stolpec prikazuje območja plačevanja NUSZ, drugi stolpec posamezna naselja,

ki spadajo v določeno območje, v tretjem stolpcu so zneski NUSZ na letni ravni, nato zneski komunalnega prispevka in posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Izpostavljene so najvišje (krepki tisk) in najnižje (krepki in poševni tisk) vrednosti v naseljih.

Preglednica 36: Prikaz rezultatov analiz v Občini Jesenice

Območje	Naselje	NUSZ/leto [EUR]	Znesek KP [EUR]	V [EUR]
A	Jesenice 4	113,25	7.365,69	193.496,99
Bv	Jesenice 1	113,25	11.463,12	193.496,99
Bv	Jesenice 2	124,21	17.120,29	193.496,99
Bz	Jesenice 3	102,29	11.463,12	193.496,99
Cj	Podmežakla	84,02	10.420,25	174.147,29
Cs	Jesenice 5	84,02	7.044,71	127.162,58
Cv	Koroška Bela	109,60	11.463,12	174.147,29
Cv	Slovenski Javornik	109,60	11.463,12	193.496,99
Cz	Jesenice 6	94,98	10.692,08	127.162,58
D	Blejska Dobrava	113,25	11.463,12	178.131,21
D	Hrušica	113,25	16.349,25	174.147,29
D	Lipce	102,29	8.136,73	197.923,56
E	Kočna	109,60	8.236,73	197.923,56
E	Potoki	87,68	7.365,69	197.923,56
F	Javorniški Rovt	76,72	7.044,71	127.162,58
F	Planina pod Golico	76,72	7.044,71	127.162,58
F	Plavški Rovt	73,06	7.044,71	127.162,58
F	Prihodi	87,68	10.371,10	127.162,58

Največji znesek NUSZ in komunalnega prispevka plačujejo na Jesenicah, v EUP J2 (območje Bv), saj je prisotna celotna komunalna oprema. Najnižji znesek pa pripada naselju Plavški Rovt, Planina pod Golico in Javorniški Rovt. V naselju Prihodi je znesek komunalnega prispevka nekoliko višji. Razlog je v boljši komunalni opremljenosti, saj imajo urejeno tudi kanalizacijo.

Skozi celotno diplomsko nalogo sem ugotavljala, kje v občini obstaja možnost gradnje stanovanjske hiše. Ugotovila sem, da je območij namenjenih gradnji dokaj malo in da je prostor v veliki meri neizkoriščen. Potrebna bi bila sanacija degradiranih območij in bolj racionalna izraba prostora. Območja, ki so dejansko primerna za poselitev, bi morali ustrezno urediti in pripraviti za stanovanjsko gradnjo. Tudi pri pripravi OPN-ja, bi morali več pozornosti posvetiti stanovanjski problematiki in probleme reševati na način, ki je v realnosti izvedljiv. Že pri pripravi prostorskega plana, bi morali biti bolj natančni, upoštevati naravne danosti, omejitve v prostoru

in potencial ter opredeliti območja namenjena gradnji, na parcelo natančno. Le tako bi v prostoru lahko določili potek določenega območja in pri načrtovanju ne bi bilo dileme meje gradnje in vprašanja dejanske možnosti postavitve objekta.

Finančne dajatve v povezavi z zemljišči so se v Občini Jesenice nekoliko spremenile in uredile. Odmaknjeni predeli so iz finančnega vidika lažje dostopni, vendar pa je zemljišč, ki so namenjeni gradnji tam zelo malo.

VIRI

Berlič, M., Murovec, D., Zorec, D. 2006. Analiza možnosti razvoja dejavnosti v Občini Jesenice. Ptuj. Umarh d.o.o.: 20-36 str., 44-48 str.

Berlič, M., Murovec, D., Zorec, D. 2006. Analiza stanja in teženj v prostoru Občine Jesenice. Ptuj. Umarh d.o.o.: 5-10 str., 13-14 str.

Berlič, M., Murovec, D., Zorec, D. 2006. Študija ranljivosti prostora v Občini Jesenice. Ptuj. Umarh d.o.o.: 4-14 str.

Bregant, B. Elaborat mestne občine Jesenice, 2005. Jesenice, Občina Jesenice. <http://www.jesenice.si/sl/predstavitev-obcine/podatki-o-obini> (Pridobljeno 26. 11. 2013.)

Dejanska raba in namenska raba zemljišč. 2013. Logatec, Občina Logatec. http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0723410S&ti=&path=../Database/Dem_soc/07_trg_dela/05_akt_preb_po_regis_virih/10_07234_delovne_migracije/&lang=2 (Pridobljeno 15. 8. 2014.)

Dekleva, J., Kumer, A., Fatur, M., idr. 2011. Urejanje prostora na občinski ravni. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 63-66 str., 82 str., 88-96 str.

Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov) po statističnih regijah prebivališča in statističnih regijah delovnega mesta po spolu, Slovenija, letno. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike. http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0723410S&ti=&path=../Database/Dem_soc/07_trg_dela/05_akt_preb_po_regis_virih/10_07234_delovne_migracije/&lang=__ (Pridobljeno 3. 1. 2014.)

Dragan, J. 2012. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Občina Mokronog-Trebelno. Moja občina. <http://www.mojaobcina.si/mokronog-trebelno/novice/obcinske/odskodnina-zaradi-spremembe-namembnosti-kmetijskih-zemljisc.html> (Pridobljeno 19. 10. 2014.)

Evidenca trga nepremičnin (ETN). 2014. Ljubljana, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/ (Pridobljeno 28. 7. 2014.)

Google street view. <https://www.google.si/maps/@46.452399,14.096659,3a,75y,130.19h,89.61t/data=!3m4!1e1!3m2!1sa7VRRjbPr6rPV-j3Px7elw!2e0> (Pridobljeno 28. 8. 2014.)

Javni vpogled v nepremičnine. 2014. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije. <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl> (Pridobljeno 29. 7. 2014.)

Jenkole, T. Občina Jesenice. 2014. Komunalni prispevek. Osebna komunikacija. 28. 8. 2014.

Naravno gibanje prebivalstva po spolu. Statistični letopisi. 2003-2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. <http://www.stat.si/letopis/LetopisVsebinska.aspx?poglavje=31&lang=si&leto=2013> (Pridobljeno 5. 1. 2014.)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice. Uradni list RS št. 110/2013: 13061.

Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Jesenice. Uradni list RS št. 46/2008: 5153.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Jesenice. Uradni list RS št. 24/2006: 8059.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Jesenice. Uradni list RS št. 24/2014: 2755.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju ureditvenega načrta Črna vas in o komunalnem prispevku. Uradni list RS št. 92/2011: 12143.

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju ureditvenega načrta Črna vas in o komunalnem prispevku. Uradni list RS št. 18/2014: 2126.

Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek. 2012. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor. http://www.arhiv.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/opremljanje_stavbnih_zemljisc_in_komunalni_prispevek/ (Pridobljeno 8. 1. 2014.)

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 52 str.

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013. 2013. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 5-8, 10-11, 14, 25-32.

Površina ozemlja in pokrovnost tal, določena planimetrično. Okolje in naravni viri. 2007. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?ID=977 (Pridobljeno 25. 11. 2013.)

Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb. Uradni list RS št. 66/2013: 7937.

Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora. Uradni list RS št. 9/2004: 1052.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. Uradni list RS št. 99/2007: 13398.

Prebivalstvo, staro 15 ali več let, po izobrazbi in spolu, občine, letno. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.
http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05G2014S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/20_soc_ekon_preb/01_05G20_izobrazba/&lang=2n (Pridobljeno 28. 2. 2014.)

Prebivalstvo po starosti in spolu, občine, Slovenija, polletno. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.
http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C4002S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/10_stevilo_preb/20_05C40_prebivalstvo_obcine/&lang=2 (Pridobljeno 26. 11. 2013.)

Prebivalstvo po velikih in petletnih starostnih skupinah in spolu, statistične regije, Slovenija, letno. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.
http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C2002S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/10_stevilo_preb/10_05C20_prebivalstvo_stat_regije/&lang=2 (Pridobljeno 3. 1. 2014.)

Prebivalstvo po velikih in petletnih starostnih skupinah in spolu, občine, Slovenija, polletno. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.
http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C4004S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/10_stevilo_preb/20_05C40_prebivalstvo_obcine/&lang=2 (Pridobljeno 3. 1. 2014.)

Predstavitev občine. Podatki o občini. Splošna predstavitev občine. 2010. Jesenice, Občina Jesenice.
<http://www.jesenice.si/sl/predstavitev-obcine/podatki-o-obini> (Pridobljeno 5. 1. 2014.)

Priporočila za izdelavo strokovnih podlag pri pripravi prostorskih aktov. 2006. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor.

Slonep. 2014. Prostorsko načrtovanje.
<http://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/prostorsko-nactovanje> (Pridobljeno 20. 10. 2014.)

Rakar, A. 2011. Finančne dajatve vezane na stavbna zemljišča. Komunalno in stanovanjsko gospodarstvo. Študijsko gradivo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 1-6 str.

Rakar, A. 1979. Nekateri vidiki rasti ubranih aglomeracij. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 19-23 str.

Regionalni razvojni program Gorenjske 2007-2013. 2006. Kranj, Regionalna razvojna agencija Gorenjske. http://www.bsc-kranj.si/resources/files/doc/RRP_Gorenjske_2007-2013.pdf (Pridobljeno 22. 4. 2014.)

Selitveno gibanje prebivalstva, občine, Slovenija, letno. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05I2002S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/25_selitveno_gibanje/10_05I20_selitveno_gibanje/&lang=2 (Pridobljeno 5. 1. 2014.)

Selitveno gibanje prebivalstva po spolu. Statistični letopisi. 2003-2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. <http://www.stat.si/letopis/LetopisVsebina.aspx?poglavje=31&lang=si&leto=2013> (Pridobljeno 5. 1. 2014.)

Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Občine Jesenice. Uradni list RS št. 57/2007: 7921.

Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Jesenice za leto 2014. Uradni list RS št. 99/2013: 10853.

Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS št. 87/2002:

SURS. Podatkovni portal SI-STAT. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp> (Pridobljeno 2. 6. 2014.)

Šubic Kovač, M. 2011. Zemljiška politika in vrednotenje nepremičnin. Študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: P/2, 1-3 str.

Teritorialne enote in hišne številke. Teritorialne enote in hišne številke po občinah, Slovenija, letno. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0214811S&ti=&path=../Database/Splosno/02_upravna_razdelitev/02148_terit_enote/&lang=2 (Pridobljeno 26. 11. 2013.)

Upravno-teritorialna razdelitev. Karte in šifranti osnovnih prostorskih enot. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. http://www.stat.si/doc/reg/karte%20zadnje/NUTS3_SURS_zaslon.jpg (Pridobljeno 25. 11. 2013.)

Uredba o prostorskem redu Slovenije. Uradni list RS št. 122/2004: 14701.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Uradni list RS št. 80/2007: 14089.

Uvod v kratka navodila za uporabo portala Cenilci. 2013. Ljubljana, Združenje Sicgras:3-6.

Viler, I. 2005. Analiza obračunavanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v izbranih občinah slovenske obale in krasi. Diplomski naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, str: 8.

Zakon o davku na nepremičnine (ZDavNepr). Uradni list RS št. 101/2013: 11126.

Zakon o davkih občanov (ZDO). Uradni list SRS št. 36/88.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1). Uradni list RS št. 102/2004: 12358.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Uradni list RS št. 50/2006: 5329.

Zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča. Uradni list SRS št. 42-217/1966.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 4585.

Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D). Uradni list RS št. 58/2012: 6066.

Zakon o urejanju prostora (ZureP-1). Uradni list RS št. 110/2002: 13057.

Zakona o uporabi stavbnega zemljišča. Uradni list SRS št. 18-932/1984.

Zakon o uporabljanju in razpolaganju s stavbnimi zemljišči. Uradni list SRS št. 7/1977.

Zakon za uravnoteženje javnih financ (ZUJF). Uradni list RS št. 40/2012: 4227.

Zbirka vrednotenja nepremičnin (ZVN). Modeli vrednotenja nepremičnin in indeksi vrednotenja. 2014. Ljubljana, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (Pridobljeno 28. 7. 2014.)

