

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:

Šantl, J., 2013. Zemljiška politika v občini Radlje ob Dravi. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 31 str.

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:

Šantl, J., 2013. Zemljiška politika v občini Radlje ob Dravi. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 31 pp.

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 ŠTUDIJ  
PRVE STOPNJE GEODEZIJE  
IN GEOINFORMATIKE**

Kandidatka:

**JASMINA ŠANTL**

**ZEMLJIŠKA POLITIKA V OBČINI RADLJE OB DRAVI**

Diplomska naloga št.: 32/GIG

**LAND POLICY IN THE MUNICIPALITY OF RADLJE  
OB DRAVI**

Graduation thesis No.: 32/GIG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 19. 09. 2013

Ta stran je namenoma prazna.

## STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

<b>Stran z napako</b>	<b>Vrstica z napako</b>	<b>Namesto</b>	<b>Naj bo</b>
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

**IZJAVE**

Podpisana JASMINA ŠANTL izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Zemljiška politika v občini Radlje ob Dravi«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 10.9.2013

Jasmina Šantl

## BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

<b>UDK:</b>	332.02(497.4Radlje ob Dravi))(043.2)
<b>Avtorica:</b>	Jasmina Šantl
<b>Mentorica:</b>	izr.prof.dr. Maruška Šubic-Kovač
<b>Somentor:</b>	asist. mag. Matija Polajnar
<b>Naslov:</b>	Zemljiška politika v občini Radlje ob Dravi
<b>Tip dokumenta:</b>	diplomska naloga – univerzitetni študij
<b>Obseg in oprema:</b>	31 str., 12 pregl., 10 sl., 5 graf.
<b>Ključne besede:</b>	zemljiška politika, stavbno zemljišče, analiza trga nezazidanih stavbnih zemljišč, gradbeno dovoljenje

### Izveček:

V diplomski nalogi je obravnavana zemljiška politika v občini Radlje ob Dravi. Izvedena je analiza trga nezazidanih stavbnih zemljišč za območje obravnavane občine. Rezultati analize so primerjani z rezultati analize GURS za Slovenijo in obravnavano območje. Izvedena je analiza bodočih potreb po nezazidanih stavbnih zemljiščih na osnovi letnega števila izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju med 2006 in 2013 in na osnovi izračunane povprečne površine gradbene parcele. Glede na obstoječi sklad nezazidanih stavbnih zemljišč je izračunano obdobje, v katerem se bodo zemljišča predvidoma pozidala. Izračunan je davek na nepremičnino povprečne vrednosti. Glede na trend izdanih gradbenih dovoljenj v zadnjih letih je ugotovljeno, da se letno v občini pozida približno 6.424 m<sup>2</sup> nezazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjski namen in da bi zadoščal obstoječi sklad teh zemljišč predvidoma za 95 let. Rezultati so ovrednoteni ter predstavljeni tabelarično in grafično.

**BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	332.02(497.4Radlje ob Dravi))(043.2)
<b>Author:</b>	Jasmina Šantl
<b>Supervisor:</b>	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
<b>Co-advisor:</b>	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
<b>Title:</b>	Land policy in the Municipality of Radlje ob Dravi
<b>Document type:</b>	diplomska naloga – univerzitetni študij
<b>Notes:</b>	31 p., 12 tab., 10 fig., 5 graph.
<b>Keywords:</b>	land policy, construction land, real estate market analysis, building permit

**Abstract:**

The thesis deals with land policy in municipality Radlje ob Dravi. The analysis of the market of vacant building lands is conducted. The results are compared with the results of the analysis published by Geodetic Administration of the Republic of Slovenia. Furthermore, the analysis is conducted on future needs for building lands based on the number of building permits issued between 2006 and 2013 and on the average calculated size of building plots. Period in which the land is expected to be built on is calculated according to the existing fund of building land. The property tax is also calculated on the average property value. According to the trend of building permits being issued in the last few years there are 6424 m<sup>2</sup> of vacant building land being built on in municipality and that the existing fund should be sufficient for the next 95 years. The results are evaluated and presented in tabular and graphical format.

## **ZAHVALA**

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

*Zahvaljujem se zaposlenim na Upravni enoti Radlje ob Dravi, da so mi omogočili pridobitev vseh potrebnih podatkov.*

*Zahvaljujem se prijateljem, ki so mi bili v času študija v oporo in družbo. Hvala tudi Simoni za pomoč pri prevajanju.*

*Zahvaljujem se družini in fantu Sebastjanu za vse vzpodbude, razumevanje in podporo v času študija.*



**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA .....</b>	<b>2</b>
2.1	Namen diplomske naloge .....	2
2.2	Obravnvano območje .....	2
2.2.1	<i>Statistični podatki o občini</i> .....	3
2.2.2	<i>Obstoječa stanovanja in leto njihove zgraditve</i> .....	4
2.3	Viri podatkov in čas obravnave .....	5
2.4	Metoda dela.....	6
<b>3</b>	<b>UREJANJE PROSTORA V OBČINI RADLJE OB DRAVI .....</b>	<b>7</b>
3.1	Dejanska in namenska raba zemljišč.....	8
3.2	Obstoječi poselitveni sistem .....	10
3.3	Usmerjanje poselitve .....	10
3.3.1	<i>Naselje Radlje ob Dravi</i> .....	10
3.3.2	<i>Naselje Remšnik</i> .....	12
3.3.3	<i>Občina Radlje ob Dravi</i> .....	13
<b>4</b>	<b>ANALIZA TRGA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....</b>	<b>16</b>
4.1	Analiza prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč.....	16
4.2	Primerjava rezultatov analize z letnimi poročili GURS o slovenskem trgu nepremičnin.....	17
<b>5</b>	<b>ANALIZA BODOČIH POTREB PO STAVBNIH ZEMLJIŠČIH .....</b>	<b>19</b>
5.1	Število izdanih gradbenih dovoljenj.....	19
5.2	Lokacije izdanih gradbenih dovoljenj .....	20
5.3	Legalizacije.....	22
5.4	Analiza površin gradbenih parcel.....	24
<b>6</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČIH NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....</b>	<b>25</b>
6.1	Terminologija.....	25
6.2	Obstoječe površine nezazidanih stavbnih zemljišč .....	25
6.3	Davek na nepremičnine.....	26
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>29</b>
	<b>VIRI.....</b>	<b>30</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primerjava statističnih podatkov za občino Radlje ob Dravi in Slovenijo [3] ....	3
Preglednica 2: Bilanca površin dejanske rabe zemljišč v občini Radlje ob Dravi v letu 2008 (MKO, 2008, cit. po [6]).....	8
Preglednica 3: Bilanca površin osnovne namenske rabe zemljišč v občini Radlje ob Dravi [6] .....	8
Preglednica 4: Podatki o oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljiščih [9] .....	16
Preglednica 5: Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Radlje ob Dravi v obdobju 2009 - 2013 [10] .....	17
Preglednica 6: Primerjava prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč iz poročila GURS za leto 2012 [10] in iz lastne analize za obdobje 2009 - 2013 .....	18
Preglednica 7: Število izdanih gradbenih dovoljenj po namenu na območju občine Radlje ob Dravi v obdobju 2006 do 2013 [11] .....	19
Preglednica 8: Zazidljive, pogojno zazidljive in nezazidljive površine stavbnih zemljišč na območju občine Radlje ob Dravi, 2012 [1].....	26
Preglednica 9: Podatki in izračun obdobja, za katerega ima občina na voljo dovolj nezazidanih stavbnih zemljišč.....	26
Preglednica 10: Podatki za izračun povprečne cene nezazidanega stavbnega zemljišča v občini Radlje ob Dravi in izračunana povprečna cena .....	27
Preglednica 11: Davek na nezazidano stavbno zemljišče povprečne vrednosti .....	28
Preglednica 12: Skupni davek na nezazidano stavbno zemljišče povprečne vrednosti glede na trajanje lastništva .....	28

**KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1: Starostna struktura prebivalstva občine Radlje ob Dravi na dan 1.1.2013.....	4
Grafikon 2: Obstoječ stanovanjski sklad v občini Radlje ob Dravi po letu zgraditve na 31.12.2012 [3].....	4
Grafikon 3: Število prodanih NSZ na leto na območju občine Radlje ob Dravi v obdobju 2007 do 2013 [10] .....	16
Grafikon 4: Primerjava cene na enoto zemljišča za gradnjo za Koroško in Slovenijo po letih za obdobje 2007 - 2012 [10] .....	17
Grafikon 5: Število skupaj izdanih gradbenih dovoljenj v občini Radlje ob Dravi za stanovanjske stavbe na leto za obdobje 2006 do 2013 [11].....	20

## KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz občine Radlje ob Dravi s sosednjimi občinami [2] .....	2
Slika 2: Prikaz območij osnovne namenske rabe prostora na območju občine Radlje ob Dravi [7].....	9
Slika 3: Opredelitev stavbnih zemljišč na območju naselja Radlje ob Dravi [1].....	11
Slika 4: Predlog načrta nadaljnega razvoja in sanacije na območju naselja Radlje ob Dravi [1].....	11
Slika 5: Opredelitev stavbnih zemljišč na območju naselja Remšnik [1] .....	12
Slika 6: Predlog načrta nadaljnega razvoja in sanacije na območju naselja Remšnik [1].....	13
Slika 7: Usmeritve za razvoj poselitve na območju občine Radlje ob Dravi [8] .....	15
Slika 8: Lokacije izdanih gradbenih dovoljenj od 2006 do 2013 za stanovanjske stavbe na območju občine Radlje ob Dravi ([11], podlaga iz [12] in [13]) .....	21
Slika 9: Lokacije izdanih gradbenih dovoljenj po letih in namenska raba zemljišč na območju katastrske občine Radlje ob Dravi ([11], podlaga iz [12], [13], [14]) .....	22
Slika 10: Izdana gradbena dovoljenja za legalizacije v obdobju 2006 - 2013 na območju občine Radlje ob Dravi ([11], podlaga iz [12], [13]) .....	23

**OKRAJŠAVE IN SIMBOLI**

OPN	Občinski prostorski načrt
MKO	Ministrstvo za kmetijstvo in okolje
GD	Gradbeno dovoljenje
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
RS	Republika Slovenija
NSZ	Nezazidano stavbno zemljišče

## 1 UVOD

Zemljiška politika, ki je sicer še manj uveljavljen pojem v slovenski zakonodaji, se neposredno povezuje z urejanjem prostora, poleg tega pa se aktivno ukvarja tudi s trgom nepremičnin. Temeljno vprašanje zemljiške politike je, kako pridobiti pravočasno in po ustrezni ceni primerne površine in oblike zemljišč za gradnjo. S tem vprašanjem se v določenem smislu ukvarja tudi ta diplomska naloga.

Slovenija je v aktivni fazi razvoja in nadgradnje prostorskega načrtovanja, saj se v vseh lokalnih skupnostih v zadnjih letih sprejemajo občinski prostorski načrti. Načrti so v različnih fazah nastanka, v občini Radlje ob Dravi obstaja osnutek občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN). V diplomski nalogi bomo analizirali zemljiško politiko, ki jo predvideva osnutek OPN. Zanimalo nas bo, s katerimi ukrepi se zemljiška politika v občini izvaja, kam je usmerjena, kakšni so rezultati.

Tekom diplomske naloge bomo opisali pomembnejše statistične značilnosti območja. Izvedli bomo analizo trga nezazidanih stavbnih zemljišč in analizo bodočih potreb po stavbnih zemljiščih v občini. Pogledali bomo ustreznost lokacij izdanih gradbenih dovoljenj glede na osnutek OPN. Preverili bomo obstoječ sklad nezazidanih stavbnih zemljišč ter na podlagi trenda izdanih gradbenih dovoljenj v zadnjih letih ocenili, za koliko let ima občina na voljo nezazidana stavbna zemljišča. Vključili bomo tudi izračun aktualnega davka na nepremičnine, ki bo z višjo davčno stopnjo obremenjeval lastnike zemljišč z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb.

Diplomska naloga je sestavljena iz dveh delov. Začne se s splošnim delom, kjer je predstavljena občina in urejanje prostora v njej. V drugem delu so predstavljene izvedene analize - način izvedbe, rezultati in komentarji. Zaključne ugotovitve so podane na koncu.

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

### 2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je na podlagi osnutka občinskega prostorskega načrta oblikovati nekatera strokovna izhodišča za oblikovanje zemljiške politike v občini Radlje ob Dravi.

### 2.2 Obravnavano območje

Občina Radlje ob Dravi leži v severnem delu Slovenije tik ob državni meji z Avstrijo. Razprostira se na površini 94 km<sup>2</sup> in zajema območja 14 naselij: Brezni Vrh, Dobrava, Radelca, Radlje ob Dravi, Remšnik, Spodnja Orlica, Spodnja Vižinga, Sveti Anton na Pohorju, Sveti Trije Kralji, Šentjanž pri Radljah, Vas, Vuhred, Zgornja Vižinga in Zgornji Kozji Vrh. Pred letom 1994 je občina predstavljala še večje območje, saj je vključevala ozemlja danes sosednjih občin Muta, Vuzenica, Podvelka in Ribnica na Pohorju (Slika 1) [1].



**Slika 1:** Prikaz občine Radlje ob Dravi s sosednjimi občinami [2]

Občina spada med srednje velike lokalne skupnosti v Republiki Sloveniji. Središče predstavlja mesto Radlje ob Dravi, kjer je ob zadnjem popisu prebivalstva leta 2002 živel 2.688 prebivalcev, to je 43,7 % vsega prebivalstva občine. Mesto leži pod Kozjakom na terasi reke Drave, kjer se Dravska dolina razširi v širše Radeljsko polje [1].

## 2.2.1 Statistični podatki o občini

**Preglednica 1:** Primerjava statističnih podatkov za občino Radlje ob Dravi in Slovenijo [3]

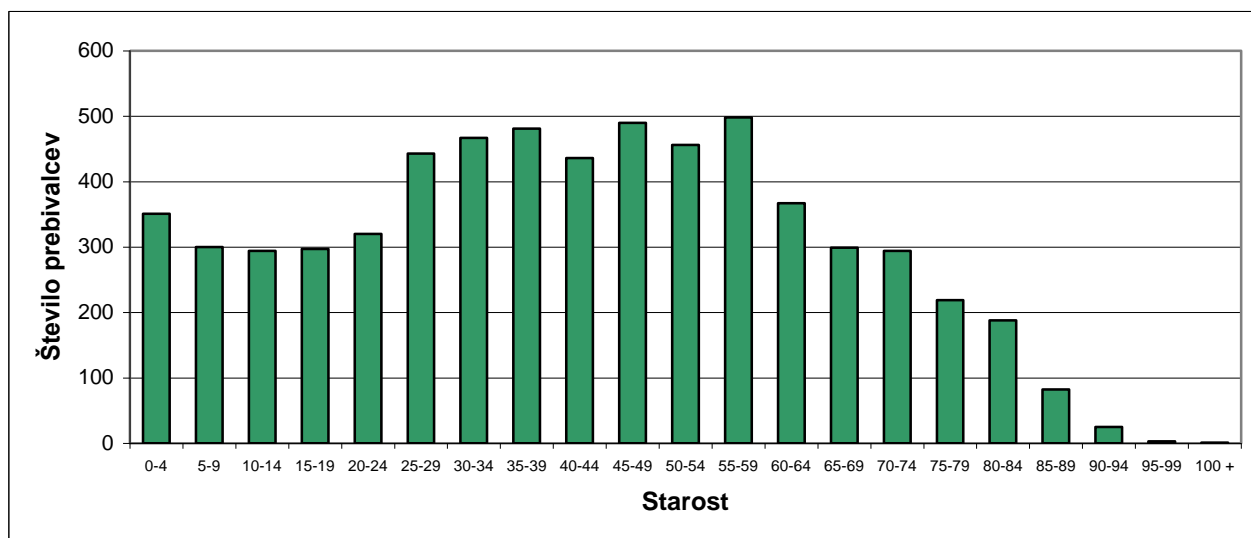
Podatki		Slovenija	Občina Radlje ob Dravi
Število prebivalcev (na dan 1.7.2012)		2.056.262	6.300
Površina (km <sup>2</sup> )		20.273,0	93,9
Gostota prebivalcev (na dan 1.7.2012, preb./km <sup>2</sup> )		101,4	67,1
Naravno gibanje prebivalstva	2010	3.734	7
	2011	3.248	-5
Naravni prirast na 1000 prebivalcev (2011)		1,6	-0,8
Selitveno gibanje prebivalstva	2010	-521	6
	2011	2.059	87
Selitveni prirast na 1000 prebivalcev (2011)		1,0	13,8
Povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega v letu 2012 (EUR)		1.525,51	1.280,94
Povprečna mesečna neto plača na zaposlenega v letu 2012 (EUR)		991,47	855,72

Iz preglednice 1 je razvidno, da je leta 2012 štela občina Radlje ob Dravi 6.300 prebivalcev, število prebivalcev pa se predvsem zaradi priselitvev v občino v zadnjih letih malo povečuje, ampak trend nikakor ni izrazit. Leta 2011 je bil selitveni prirast na 1000 prebivalcev v občini 13,8 prebivalcev, kar je precej več v primerjavi s Slovenijo. V ostalih letih je bil selitveni prirast od -5 do največ 7, večinoma je bil pozitiven. Naravni prirast na 1000 prebivalcev je bil leta 2011 negativen, sicer pa se, če gledamo večletno, giblje blizu 0. Povprečna mesečna neto plača na zaposlenega je bila leta 2012 855,72 EUR, kar je približno 135 EUR nižje od slovenskega povprečja [3].

Če izločimo kmete, je bilo po podatkih iz leta 2012 v občini 2.115 delovno aktivnih prebivalcev, od teh jih je 46,1 % imelo delovno mesto v občini prebivališča [1]. Glede na to, da leži občina neposredno ob državni meji in ima lasten mejni prehod, se veliko oz. vedno več prebivalcev odloča za službe v sosednji Avstriji, kamor se dnevno vozijo. Občina ima problem povezave s centralno Slovenijo, kar jo omejuje na več področjih.

Povprečna starost v začetku leta 2013 je bila v občini Radlje ob Dravi 42 let, kar se ujema s slovenskim povprečjem. Iz grafikona 1 je razvidno, da je največ prebivalcev starih od 25 do 59 let in, da se je število rojstev v zadnjih letih malo povečalo.

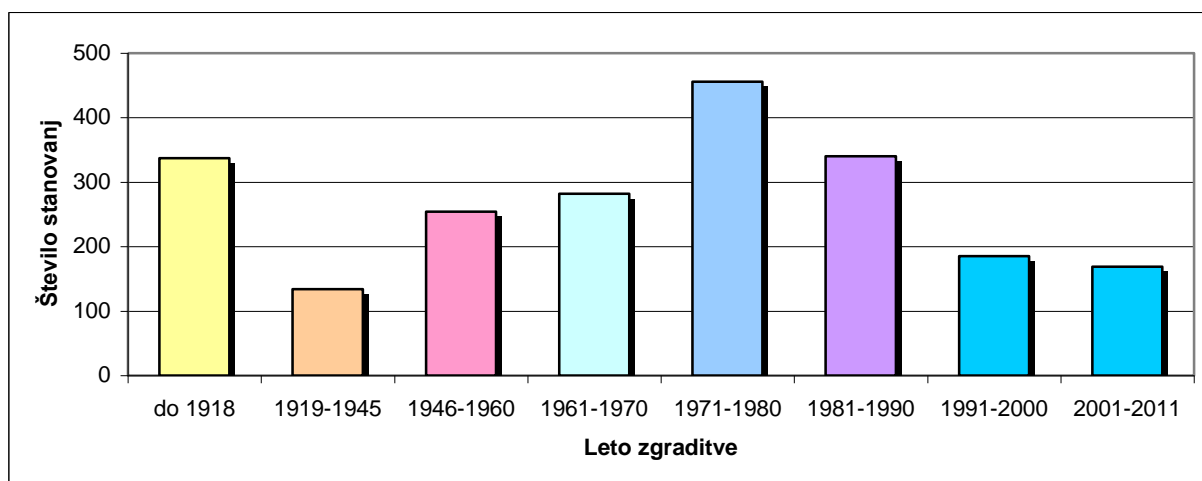




**Grafikon 1:** Starostna struktura prebivalstva občine Radlje ob Dravi na dan 1.1.2013

Po podatkih popisa prebivalstva leta 2002 ima večina (približno 58%) prebivalstva občine srednješolsko izobrazbo, 24% osnovnošolsko izobrazbo, 9% pa nepopolno osnovnošolsko izobrazbo. Veliko manj (približno 4%) prebivalcev ima višjo izobrazbo, 3% pa visoko dodiplomsko izobrazbo. Manj kot 1% prebivalcev ima visoko podiplomsko izobrazbo. Kar 0,83 %, torej 43 prebivalcev občine, je brez izobrazbe [3].

### 2.2.2 Obstoječa stanovanja in leto njihove zgraditve



**Grafikon 2:** Obstoječ stanovanjski sklad v občini Radlje ob Dravi po letu zgraditve na 31.12.2012 [3]

Največ stanovanj se je zgradilo v obdobju od 1971-1980 in 1981-1990, najmanj pa v času med 2. svetovno vojno. Po letu 1991 je začela gradnja novih stanovanj upadati (grafikon 2).

V občini je bilo v letu 2011 skupaj 2.142 stanovanj. Večina stanovanj se je nahajala v enostanovanjskih stavbah (64%), 26% stanovanj se je nahajalo v tro- ali večstanovanjskih stavbah, ostala stanovanja pa so se nahajala v dvostanovanjskih (6%) in nestanovanjskih stavbah (4%). Izmed vseh stanovanj je bilo 62,6% tri- ali večsobnih stanovanj.

Izmed vseh stanovanj je bilo 1.824 stanovanj naseljenih, od tega jih je bilo 78 % lastniških. Povprečna uporabna površina naseljenega stanovanja je bila približno 90 m<sup>2</sup>, v 1 takšnem stanovanju pa so povprečno živele 3,4 osebe. Nenaseljenih stanovanj je bilo tako 318, od katerih jih je bilo 280 praznih, preostalih 38 pa je bilo namenjenih za sezonsko oz. sekundarno rabo. Večina nenaseljenih stanovanj je dvosobnih, sledijo jim tri-, eno- in štirisobna [3].

### 2.3 Viri podatkov in čas obravnave

Podatke, uporabljene v diplomski nalogi, smo pridobili iz različnih virov in iz različnih časovnih obdobj.

Podatki o obravnavanem območju in značilnostih občine:

- Podatke o legi občine in geografskih značilnostih ter podatke o delovni aktivnosti prebivalcev smo pridobili iz osnutka občinskega prostorskega načrta, oz. natančneje iz strokovnih podlag za poselitev v občini Radlje ob Dravi.
- Statistične podatke za primerjavo med občino Radlje ob Dravi in Republiko Slovenijo smo pridobili iz Statističnega letopisa Republike Slovenije 2012.
- Podatke o starostni in izobrazbeni strukturi prebivalstva občine Radlje ob Dravi smo pridobili na Statističnem uradu Republike Slovenije (leto 2013).
- Podatke o strukturi stanovanj v občini po letu izgraditve smo pridobili na Statističnem uradu Republike Slovenije (leto 2012) in Statističnem letopisu za leto 2012.
- Podatke o obstoječem stanovanjskem skladu v občini smo pridobili na Statističnem uradu Republike Slovenije (leto 2011).

Dejanska in namenska raba zemljišč:

- Podatke o dejanski rabi zemljišč smo pridobili iz osnutka OPN - prikaz stanja prostora. OPN je podatke prevzel od Ministrstva za kmetijstvo in okolje (v nadaljevanju MKO) za leto 2008.
- Podatke o namenski rabi zemljišč smo prav tako pridobili iz osnutka OPN - prikaz stanja prostora.

Vse podatke glede obstoječega poselitvenega sistema in usmerjanja poselitve za območje naselij Radlje ob Dravi in Remšnik ter za območje občine smo pridobili iz osnutka OPN - strokovne podlage za poselitev v občini Radlje ob Dravi.

Analiza trga nezazidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju NSZ):

- Podatke o oglaševanih cenah NSZ smo dobili na portalu Nepremicnine.net. Pregledali smo oglase za območje občine Radlje ob Dravi. Na dan 13.3.2013 so bila oglaševana 3 NSZ, od katerih smo eno izločili zaradi prevelike površine, ki je verjetno namenjena gradnji kakšnega večjega poslovnega ali industrijskega objekta.
- Podatke o prodajnih cenah NSZ smo pridobili iz Evidence trga nepremičnin, ki jo vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS). Zbrali smo

podatke o prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih od leta 2007 do 2013. Veliko podatkov smo izločili: pri transakcijah pred letom 2009 ni vodenega podatka o površini, nekaj transakcij je bilo nesmiselnih glede površine ali cene NSZ. Podatke smo pridobili dne 13.3.2013.

- Podatke iz analiz trga nezazidanih stavbnih zemljišč GURS smo pridobili iz letnih poročil GURS o slovenskem trgu nepremičnin od leta 2007 do 2012

Potrebe po stavbnih zemljiščih:

- Podatke o številu letno izdanih gradbenih dovoljenj, o lokaciji izdanih GD na parcelo natančno in o namenu, za katerega so bila GD izdana, smo pridobili na Upravni enoti Radlje ob Dravi za obdobje 2006 - 2013. Podatke smo pridobili dne 12.5.2013.

Vse podatke o obstoječem skladu nezazidanih stavbnih zemljišč v občini smo pridobili iz osnutka OPN - strokovne podlage za poselitev v občini Radlje ob Dravi.

Navedene podatke smo pridobili do julija leta 2013. Nato smo podatke uporabili v različnih analizah, da bi prišli do določenih ugotovitev za potrebe diplomske naloge.

## 2.4 Metoda dela

V občini Radlje ob Dravi je v pripravi nov občinski prostorski načrt, v času izvajanja analiz pa je bil na voljo njegov osnutek.

Na upravni enoti smo pridobili podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih od leta 2006 do maja leta 2013; Podatke smo izpisali v preglednico ter jih grafično prikazali. Tako smo dobili podatke o številu letno izdanih gradbenih dovoljenj v občini in o tem, za katera območja se jih je izdalo največ.

Na podlagi podatkov o NSZ, ki smo jih dobili iz Evidence trga nepremičnin, smo izračunali povprečno površino NSZ za gradnjo enostanovanjske hiše. Uporabili smo podatke o prodanih NSZ v obdobju 2008 do 2012. Izločili smo transakcije s površinami NSZ, manjšimi od 17 m<sup>2</sup>, in 2 transakciji z ekstremno veliko površino, večjo od 18.000 m<sup>2</sup>. S pomočjo izračunane povprečne površine NSZ in letnega števila izdanih gradbenih dovoljenj vsako leto smo ocenili količino NSZ, ki se v občini povprečno letno pozida.

V osnutku OPN, v strokovnih podlagah za poselitev v občini Radlje ob Dravi, smo preverili obstoječe površine nezazidanih stavbnih zemljišč. S pomočjo izračunane količine letno zazidanih NSZ smo glede na obstoječ trend izdanih GD izračunali, za koliko let ima občina še na voljo sklad NSZ.

Zbrali smo podatke o oglaševanih in prodajnih cenah NSZ. Podatke smo prečistili in izvedli analizo trga NSZ. Dobili smo zelene podatke o razponu vrednosti NSZ, o povprečni vrednosti NSZ in o povprečni površini.

Izračunali smo še davek na nepremičnine, ki ga bo plačal lastnik stavbnega zemljišča povprečne vrednosti, če je njegovo stavbno zemljišče zazidano in davek, ki ga bo plačal, če je stavbno zemljišče nezazidano.

### 3 UREJANJE PROSTORA V OBČINI RADLJE OB DRAVI

Za občino Radlje ob Dravi je v pripravi nov občinski prostorski načrt. Trenutno je na voljo šele njegov osnutek.

»Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor« [4].

Občinski prostorski načrt mora izhajati iz hierarhično višjih prostorskih aktov. Med drugim mora upoštevati določila Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (UL RS 76/04). Odlok določa cilje prostorskega razvoja:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
- razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij,
- večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru,
- kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij,
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi,
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij,
- povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi,
- preudarna raba naravnih virov,
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami,
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti,
- ohranjanje narave,
- varstvo okolja [5].

Odlok določa tudi usmeritve za razvoj poselitve. Omenili bomo nekatere, ki so za nas pomembnejše:

- Nova poselitve se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij;
- Notranji razvoj naselja ima prednost pred širjenjem na nova območja;
- S širitvijo naselja se v primeru, da v naselju ni več primernih zemljišč, zagotavlja pogoje za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, za večjo socialno varnost, za večjo konkurenčnost naselja, za delovanje trga nepremičnin in za razvoj različnih proizvodnih in storitvenih dejavnosti;
- Razpršeno gradnjo zunaj poselitvenih območij, ki je vir okoljskih obremenitev ali vizualnih motenj se sanira. Dovoljene so tiste dopolnilne gradnje objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posameznih območij razpršene gradnje. Razpršeno gradnjo v predmestjih in obmestnih naseljih se sanira z zgoščevanjem stanovanj in urbanih dejavnosti;
- V podeželskih naseljih, vaseh in zaselkih je možna gradnja znotraj obstoječih gradbenih parcel zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti. Razvija se jih predvsem z nadomestno ali dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob njihovem robu;
- Zaradi razpršene poseljenosti slovenskega prostora se nadaljnjo gradnjo usmerja v zgoščevanje že poseljenih območij in ne v odpiranje vedno novih površin za gradnjo. Namen usmerjanja gradnje v obliko zgoščene pozidave je racionalna raba zemljišč ob hkratnem zagotavljanju zadostnih zelenih površin [5].

»Razpršena gradnja so območja z nizko gostoto naselitve, z nestrnjeno, redko razmestitvijo objektov v prostoru, med katerimi je več kot 100 m nepozidanih oziroma kmetijskih zemljišč« [5].

»Razpršena poselitev je tip poselitve, ki jo opredeljuje veliko število v prostoru razpršenih malih naselij, ki jih tipološko uvrščamo v razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja kot del avtohtone poselitve« [5].

### 3.1 Dejanska in namenska raba zemljišč

**Preglednica 2:** Bilanca površin dejanske rabe zemljišč v občini Radlje ob Dravi v letu 2008 (MKO, 2008, cit. po [6])

Vrsta dejanske rabe	Površina (ha)	Delež (%)
Njive in vrtovi	355,03	3,78
Rastlinjak	0,04	0,00
Ostali trajni nasadi	0,12	0,00
Ekstenzivni sadovnjaki	119,24	1,27
Trajni travniki	1.681,17	17,89
Kmetijska zemljišča v zaraščanju	45,12	0,48
Kmetijska zemljišča porasla z gozdnim drevjem	3,80	0,04
Neobdelano kmetijsko zemljišče	2,38	0,03
Drevesa in grmičevje	55,04	0,59
Gozd	6.497,83	69,13
Hmeljišče	79,81	0,85
Odprto zemljišče brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom	0,65	0,01
Ostalo zamočvirjeno zemljišče	10,08	0,11
Pozidana in sorodna zemljišča	390,31	4,15
Vinograd	0,33	0,00
Voda	158,29	1,68
SKUPAJ	9.399,24	100

Po podatkih Ministrstva za kmetijsko in okolje o dejanski rabi zemljišč (preglednica 2) je v občini Radlje ob Dravi skoraj 70 % gozda. Približno 18% je trajnih travnikov, 4 % njiv in vrtov in 4% pozidanih in sorodnih zemljišč.

»Namenska raba prostora je s prostorskim redom občine ali lokacijskim načrtom predpisana členitev prostora na celotnem območju občine, ki določa, za kateri namen se zemljišča in predvideni ter zgrajeni objekti lahko uporabljajo. Ločimo območja osnovne namenske rabe in območja podrobnejše namenske rabe« [5].

**Preglednica 3:** Bilanca površin osnovne namenske rabe zemljišč v občini Radlje ob Dravi [6]

Vrsta namenske rabe	Površina (ha)	Delež (%)
Stavbna zemljišča	503,7	5,4
Kmetijska zemljišča	2.695,2	28,7
Gozdna zemljišča	6.014,5	64,0
Vodna zemljišča	177,1	1,9
Ostala zemljišča	8,7	0,1
SKUPAJ	9.399,2	100



**Slika 2:** Prikaz območij osnovne namenske rabe prostora na območju občine Radlje ob Dravi [7]

Če primerjamo površine rabe zemljišč v preglednici 2 in preglednici 3, lahko vidimo neujemanje površin osnovne dejanske in namenske rabe. Na območjih ob reki Dravi in tudi ponekod v naselju Radlje ob Dravi gre verjetno za površine v zaraščanju [6]. Večja odstopanja se pojavljajo tudi med pozidanimi in sorodnimi zemljišči iz dejanske rabe ter stavbnimi zemljišči iz namenske rabe. Tu so razlike pričakovane. Logično je, da je delež pozidanih stavbnih zemljišč in NSZ v namenski rabi večji kot delež pozidanih stavbnih zemljišč v dejanski rabi.

Na sliki 2 lahko vidimo, da se stavbna zemljišča nahajajo predvsem v naselju Radlje ob Dravi in Vuhred ter v manjših naseljih v bližini reke Drave. Za hribovite predele, ki se dvigujejo iz Radeljskega polja višje, je značilna razpršena gradnja. Občino pokrivajo večji del gozd in kmetijska zemljišča.

### **3.2 Obstoječi poselitveni sistem**

Struktura poselitve v občini Radlje ob Dravi sledi reliefnim značilnostim in drugim naravnim možnostim za kmetijstvo in poselitev. Območja v nižinskem svetu ob reki Dravi so namenjena kmetijskim zemljiščem in površinam za poselitev v strnjениh naseljih, območja na Pohorju pokriva pretežno gozd in redka kmetijska zemljišča, za območja na Kozjaku pa je značilno približno enako razmerje med kmetijskimi zemljišči in gozdovi. Zunaj ravnega ravninskega prostora se je poselitev razvila predvsem v obliki posameznih kmetij - celkov. V centralnem delu občine, na Radeljskem polju, je poselitve izven urejenih naselij manj, ker je bila zemlja kvalitetnejša in zato bolj varovana za kmetijsko uporabo.

V občini je veliko primerov neupoštevanja osnovnih oblik poselitve. Eden od njih je razpršena gradnja v dolinah ob občinskih cestah, stran od strnjene pozidave v naselju. Veliko je tudi primerov, ko je objektu določeno preveliko ali premajhno stavbno zemljišče ali so se objekti na območju stavbnega zemljišča preveč razširili. Najdejo se tudi objekti, ki niso zgrajeni na območju stavbnih zemljišč [1].

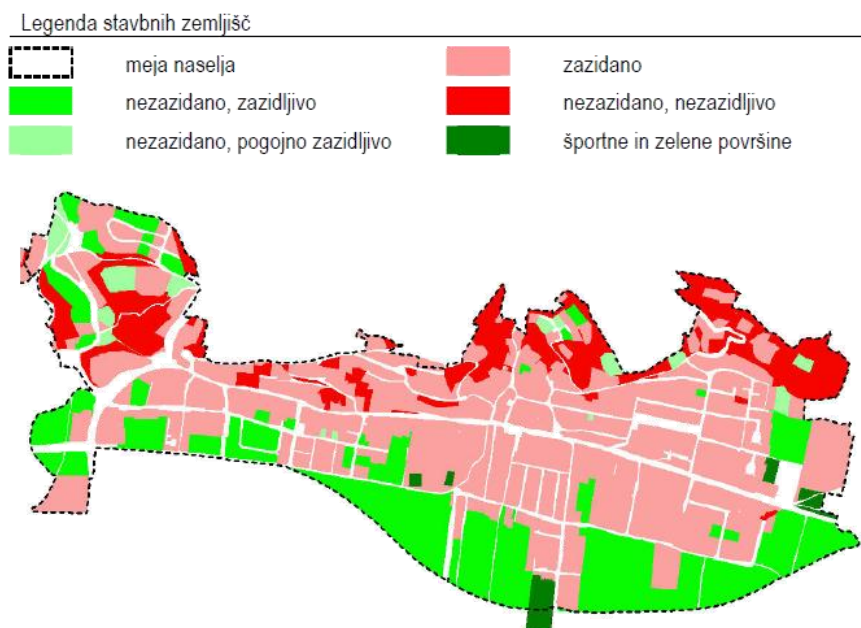
### **3.3 Usmerjanje poselitve**

V osnutku Občinskega prostorskega načrta smo pogledali stanje glede obstoja nezazidanih stavbnih zemljišč na območju naselja Radlje ob Dravi in na območju manjšega kraja Remšnik. Potem smo pogledali, kam se usmerja nadaljnja poselitev na teh dveh območjih.

#### **3.3.1 Naselje Radlje ob Dravi**

Poselitev na severnem delu naselja Radlje ob Dravi je zaradi strmega terena obcestnega tipa, gre za ozko obcestno zazidavo. Na južni strani naselja se nahajajo predvsem poslovni in industrijski objekti, medtem ko je stanovanjska gradnja značilna za celoten breg severno od glavne prometnice.

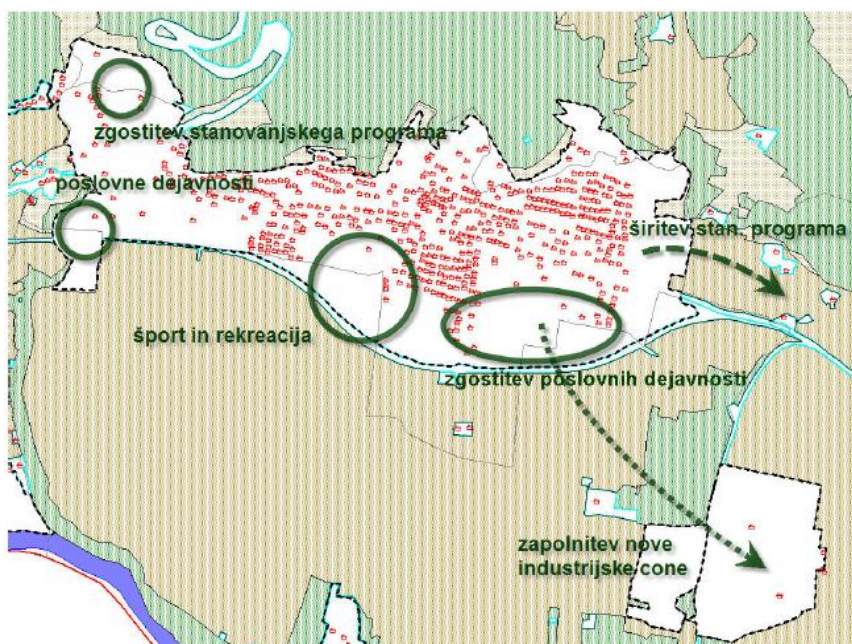




**Slika 3:** Opredelitev stavbnih zemljišč na območju naselja Radlje ob Dravi [1]

Na sliki 3 vidimo, da je v osrednjem delu naselja zazidava gosta, obcestna linija je praktično pozidana. Ob glavni cesti ni več zazidljivih parcel. Nekaj manjših nezazidanih zazidljivih parcel je še na severnem delu naselja, vendar je tam zaradi strmega terena veliko zemljišč pogojno zazidljivih. Na južni strani naselja so še na voljo večje zazidljive površine na Radeljskem polju. Nekaj jih je namenjenih stanovanjski gradnji, nekaj športu in rekreaciji, večina pa poslovnim in industrijskim gradnjam.

Zemljišča so pretežno dobro izkoriščena, saj gre za gosto zazidavo v centru in večinoma za objekte z več etažami. Degradiranih površin ni veliko. Nahajajo se predvsem okrog nedokončanih gradbišč v južnem delu naselja [1].



**Slika 4:** Predlog načrta nadaljnjega razvoja in sanacije na območju naselja Radlje ob Dravi [1]

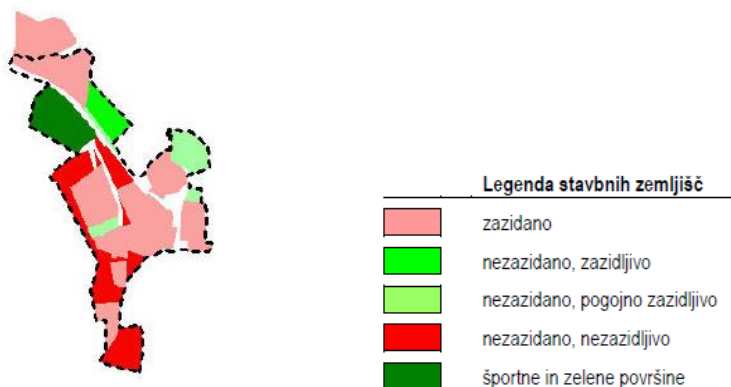


Trenutno se zaradi nove obvoznice najbolj širi južni del naselja. Tja se usmerja gradnja novih industrijskih objektov, vendar pa je med njimi še dovolj prostih stavbnih zemljišč. V osnutku OPN se predvideva širitev naselja proti vzhodu na polja severno od glavne ceste (slika 4). Menijo, da se samo z zgoščevanjem stavbne strukture in sanacijo degradiranih zemljišč ne more pridobiti dovolj stavbnih zemljišč za prihodnost [1].

### 3.3.2 Naselje Remšnik

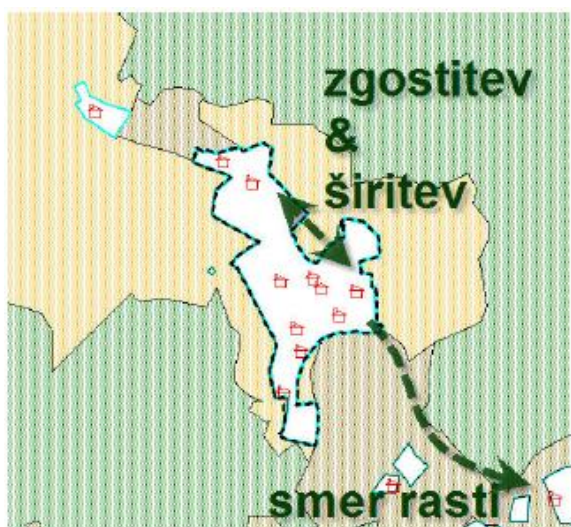
Naselje se nahaja na severovzhodnem delu občine na izpostavljenem vrhu slemena na Kozjaku. Jedro naselja predstavljajo objekti okrog trga pod cerkvijo, ostali objekti se nahajajo pod grebenom severno in južno od trga. K naselju spadajo tudi samotne kmetije med Remšnikom ter Brezniškim in Vaškim potokom. Vse ostale predele kraja predstavljajo raztresene samotne kmetije, t.i. celki. Ob glavni cesti v dolino je vidna gostejša zazidava s stanovanjskimi hišami.

Znotraj kraja Remšnik je po osnutku občinskega prostorskega načrta opredeljenih približno 18,33 ha stavbnih zemljišč, od tega jih je le 3,62 ha v centralnem naselju. Brezpogojno zazidljivo je le zemljišče na severnem delu, ostala nezazidana zemljišča so pogojno zazidljiva (slika 5). Degradiranih površin v naselju ni. Na celotnem območju kraja Remšnik oz. administrativnega naselja Remšnik je na voljo več nezazidanih stavbnih zemljišč.



**Slika 5:** Opredelitev stavbnih zemljišč na območju naselja Remšnik [1]

V osnutku občinskega prostorskega načrta se predvideva širitev naselja proti severu na relativno ugodna zemljišča, ki so trenutno še v kmetijski rabi (slika 6). Smer dolgoročne rasti naselja pa se načrtuje v smeri južno od naselja. Na tem delu se že nahaja več kot 12 hiš, oddaljenih okrog 200 m od naselja. S sanacijo naj bi tu ležeča zemljišča zaokrožili in priključili k naselju. Po pričakovanjih naj bi vmesna stavbna zemljišča zadoščala za pozidavo za obdobje 10 - 15 let [1].



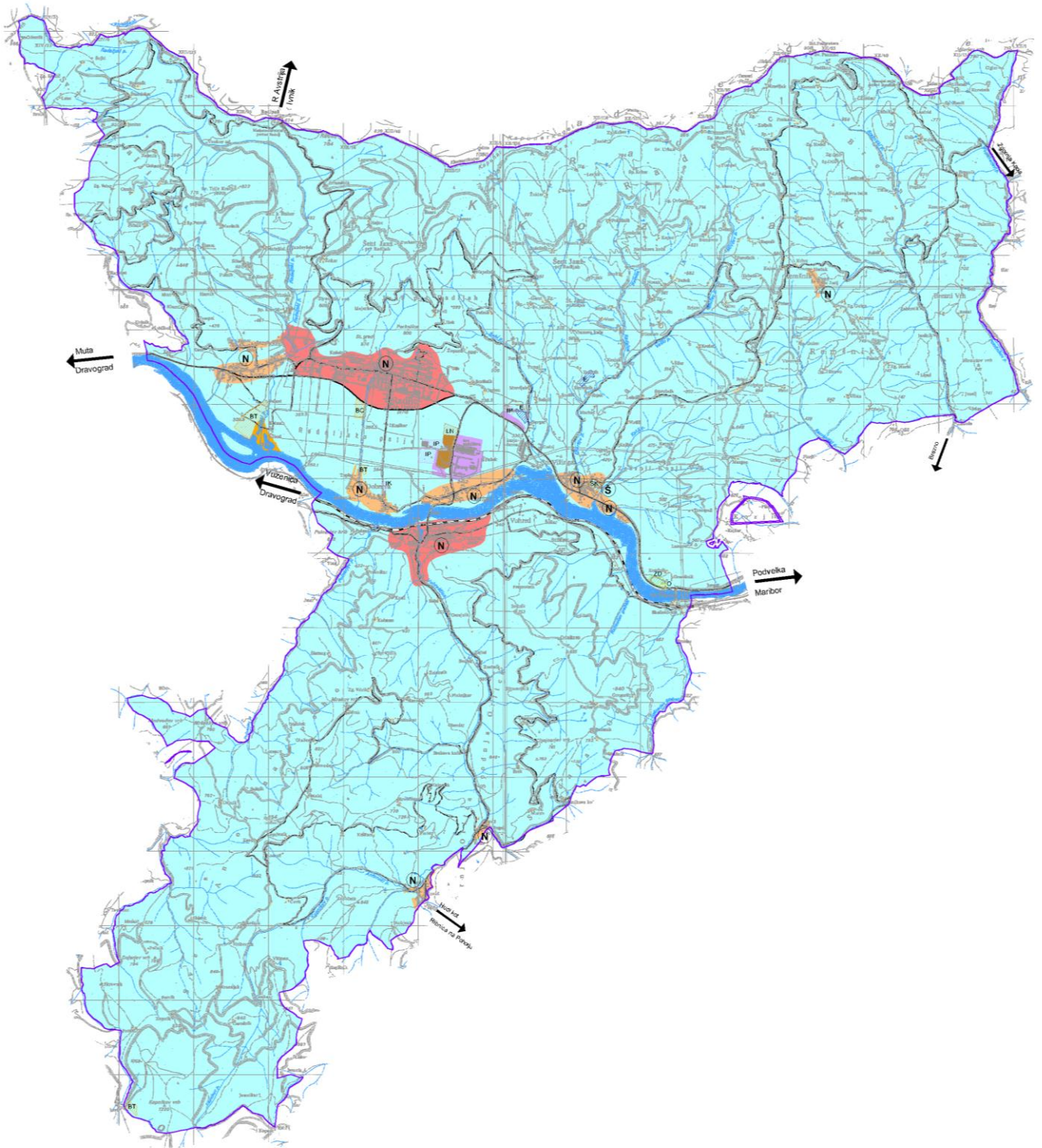
**Slika 6:** Predlog načrta nadaljnega razvoja in sanacije na območju naselja Remšnik [1]

### **3.3.3 Občina Radlje ob Dravi**

Po predlogu v osnutku občinskega prostorskega načrta se obstoječi vzorec poselitve ohranja. Gre za obstoječa naselja in manjša stavbna zemljišča razpršene avtohtone poselitve ter redkejša razpršena gradnja. Odvisno od značilnosti posameznega naselja, se načrtuje njegov nadaljnji razvoj. Če ima možnosti notranje zgostitve, ima ta prednost pred širitvijo navzven.

Območja sanacij razpršene gradnje se vključijo v naselje (Remšnik - jug, Spodnja Vižinga - zahod) ali pa dobijo obliko posebnih zaključenih območij poselitve (Remšnik - vzhod, Radlje - sever, Vas - sever) [1].

Na sliki 7 so prikazana naselja, za katera se predvideva večji notranji razvoj naselja ali večja širitev naselja navzven. Prikazana so območja naselij in območja razpršene poselitve ter usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih.








se nadaljuje...


...nadaljevanje slike 7

## LEGENDA



### I. OBMOČJA NASELIJ

-  območje lokalnega središča
-  območje naselja
-  območje za razvoj proizvodnih dejavnosti izven naselij
-  območje za razvoj turističnih dejavnosti izven naselij
-  območja nadzemnega pridobivalnega prostora izven naselij

### II. OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE









-  pojav manjših zaselkov in posameznih kmetij

### III. USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVA IN CELOVITO PRENOVO







-  območje širitve naselja
-  notranji razvoj naselja

 meja občine

### IV. USMERITVE ZA RAZVOJ DEJAVNOSTI PO NASELJIH

-  območje razvoja kmetij z bivanjem in spremljajočimi dejavnostmi
-  območje razvoja proizvodnih dejavnosti gospodarskih con
-  območje razvoja površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo
-  območje razvoja površin namenjenih za turizem
-  območje razvoja površin namenjenih športnim centrom
-  območje razvoja površin okoljske infrastrukture
-  območje razvoja površin energetske infrastrukture
-  območje razvoja površin nadzemnega pridobivalnega prostora

### V. PROMETNO OMREŽJE

- | STANJE  | ZASNOVA  |                            |
|---|--|----------------------------|
|  |  | železnice                  |
|  |  | druge državne ceste        |
|  |  | pomembnejše občinske ceste |

**Slika 7:** Usmeritve za razvoj poselitve na območju občine Radlje ob Dravi [8]

## 4 ANALIZA TRGA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Analizirali smo oglaševane in prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj občine Radlje ob Dravi. Podatke o oglaševanih cenah stavbnih zemljišč, približni lokaciji in površini smo pridobili iz portala Nepremicnine.net. Za območje občine Radlje ob Dravi smo našli le 2 oglaševani NSZ (preglednica 4). Dobili smo povprečno površino stavbnih zemljišč 941 m<sup>2</sup>, povprečno ceno 31.500,00 EUR in povprečno ceno na enoto 35,00 EUR/m<sup>2</sup>.

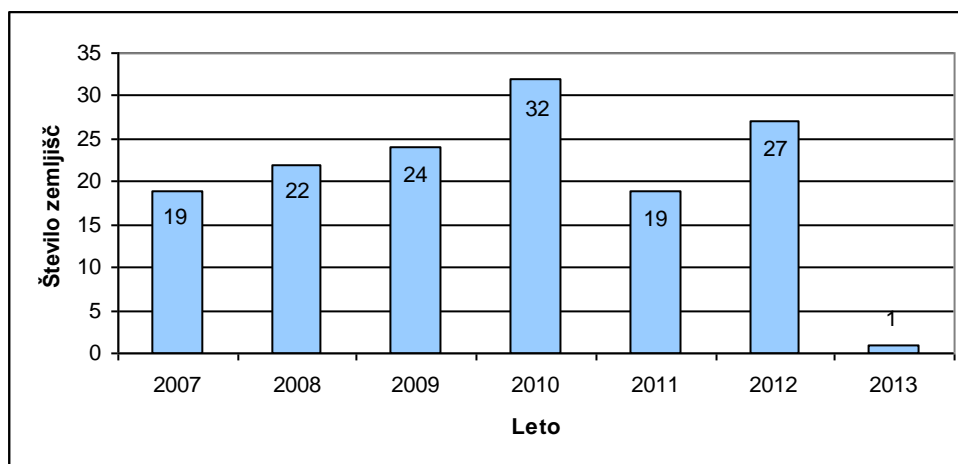
**Preglednica 4:** Podatki o oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljiščih [9]

	Površina NSZ (m <sup>2</sup> )	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena ne enoto (EUR/m <sup>2</sup> )
1	1.200	36.000,00	30,00
2	683	27.000,00	40,00

Ker vzorec, vključen v analizo, ni bil reprezentativen, so rezultati lahko uporabljeni le za občutek, za primerjavo v nadaljnjih analizah pa so praktično neuporabni.

### 4.1 Analiza prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč

Za analizo podatkov o prodajnih cenah stavbnih zemljišč smo zbrali podatke od leta 2007 do 2013 (razpoložljivi podatki do 13.3.2013).



**Grafikon 3:** Število prodanih NSZ na leto na območju občine Radlje ob Dravi v obdobju 2007 do 2013 [10]

Vseh transakcij od leta 2007 do datuma popisa je bilo v evidenci 144. Povprečno na leto je bilo izvedenih 24 transakcij nezazidanih stavbnih zemljišč. Največ transakcij je bilo v letu 2010, najmanj v letu 2011 in 2007 (grafikon 3). Iz grafikona ni viden trend padanja ali naraščanja števila prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč po letih.

V vzorec za nadaljnjo analizo cen smo vključili 56 prodanih NSZ. Izpisali smo si lokacijo, če jo je bilo mogoče razbrati, površino in ceno. Preverili smo tudi razvojno stopnjo zemljišča. Samo v 1 primeru je bilo za zemljišče že izdano gradbeno dovoljenje, ostala zemljišča so bila prazna, tudi brez plačanega komunalnega prispevka.



Izračunali smo ceno prodanih NSZ na enoto ter osnovne statistike, ki so prikazane v preglednici 5.

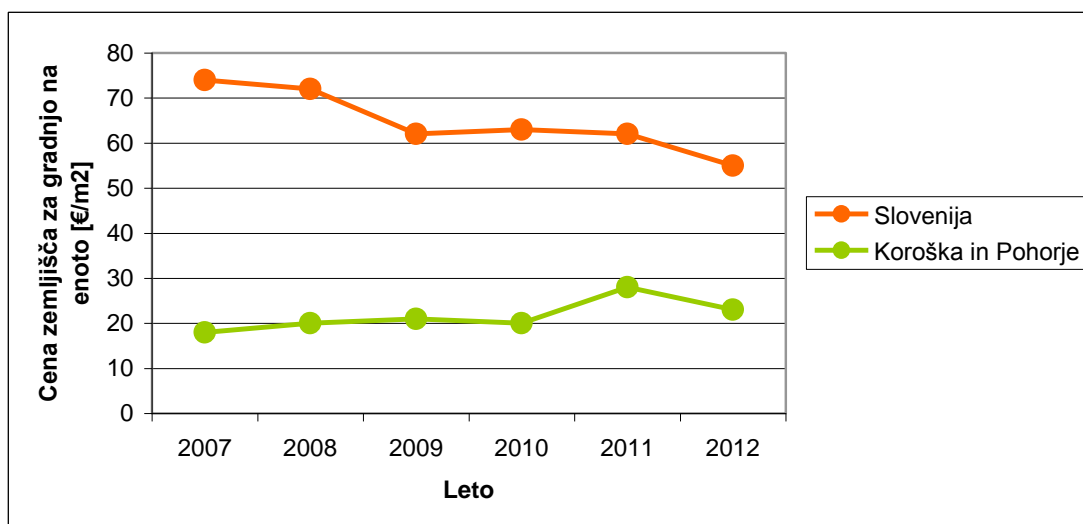
**Preglednica 5:** Osnovne statistike o površini, ceni in ceni na enoto prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Radlje ob Dravi v obdobju 2009 - 2013 [10]

	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena NSZ (EUR)	Cena NSZ na enoto (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Povprečna vrednost</b>	750	14.079,00	17,00
<b>Mediana</b>	311	4.185,00	18,00
<b>Standardna deviacija</b>	1.091	20.844,00	9,00
<b>Najmanjša vrednost</b>	17	120,00	5,00
<b>Največja vrednost</b>	5.462	93.200,00	50,00
<b>Koeficient variacije</b>	0,7	0,7	1,9

Povprečna površina NSZ je bila 750 m<sup>2</sup>, povprečna cena 14.079,00 EUR, povprečna cena na enoto pa 17,00 EUR/m<sup>2</sup>. V vzorcu smo pustili transakcije s površino od 17 m<sup>2</sup> naprej in manjše od 5.462 m<sup>2</sup>, ker je bila cena na enoto smiselna. Poskusili smo izločiti minime in maksimume in smo dobili zelo podoben rezultat, zato smo se odločili, da vzorca ne bomo več manjšali. Seveda pa se moramo zavedati, da takšne površine nikakor niso namenjene za gradnjo enostanovanjske hiše. Najverjetneje je šlo za zaokroževanje parcel, za gradnjo cest ipd.. Koeficient variacije pri ceni NSZ na enoto je 1,9, kar pomeni, da je populacija zelo razpršena. Cene stavbnih zemljišč na enoto se gibljejo med 5 in 50 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečna vrednost in mediana sta relativno blizu, precej bolj se razlikujeta pri površini in ceni NSZ.

#### 4.2 Primerjava rezultatov analize z letnimi poročili GURS o slovenskem trgu nepremičnin

Pregledali smo letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije. Za nezazidano stavbno zemljišče uporablja GURS izraz zemljišče za gradnjo.



**Grafikon 4:** Primerjava cene na enoto zemljišča za gradnjo za Koroško in Slovenijo po letih za obdobje 2007 - 2012 [10]

Iz grafikona 4 je razvidno, da so cene NSZ na m<sup>2</sup> na območju Koroške in Pohorja precej nižje od slovenskega povprečja. Gibljejo se med 20 in 30 EUR/m<sup>2</sup>. Verjetno je razlog v neaktivnosti trga na območju Koroške. Nizke cene so torej lahko posledica majhnega povpraševanja, verjetno pa tudi posledica drugih dejavnikov, kot npr. slabih prometnih povezav s centralno Slovenijo in slabih zaposlitvenih možnosti.

Če gledamo gibanje cen v Sloveniji, lahko vidimo, da so cene stavbnih zemljišč od leta 2007 do 2012 precej padle. Na območju Koroške in Pohorja ne moremo govoriti o padcu cen, saj gre za majhen vzorec, ki situacijo vsako leto malo obrne.

**Preglednica 6:** Primerjava prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč iz poročila GURS za leto 2012 [10] in iz lastne analize za obdobje 2009 - 2013

Območje	Prodajne cene (EUR/m <sup>2</sup> )
Slovenija (Poročila GURS)	55,00
Koroška s Pohorjem (Poročila GURS)	23,00
Občina Radlje ob Dravi (lastna analiza)	17,00

Kot je že bilo omenjeno, so cene NSZ na območju Koroške precej nižje od slovenskega povprečja. To je potrdila tudi naša analiza trga na območju občine Radlje ob Dravi, ki je pokazala, da je bila povprečna cena prodanih NSZ od leta 2009 do 2013 17,00 EUR/m<sup>2</sup>. Cena je za 26 % nižja od cene, ki jo prikazuje GURS v letnem poročilu o dogajanju na trgu nepremičnin leta 2012 za območje Koroške s Pohorjem (preglednica 6). Pri tem moramo vedeti, da je območje Koroške s Pohorjem precej večje od občine Radlje ob Dravi. Poleg tega pa je bila naša analiza izvedena za več let skupaj, GURS pa izvaja analize za vsako leto posebej.

Ugotovili smo, da je trg v občini Radlje ob Dravi neaktiven, lahko bi rekli, da je trg relativno šibek. V času iskanja oglasov smo našli le 2 NSZ, ki sta se prodajali.

## 5 ANALIZA BODOČIH POTREB PO STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

### 5.1 Število izdanih gradbenih dovoljenj

Da bi ugotovili dejanske potrebe po stavbnih zemljiščih oz. koliko stavbnih zemljišč se letno pozida v občini, smo si na upravni enoti Radlje ob Dravi izposodili Register gradbenih dovoljenj. Iz registra smo za vsako izdano gradbeno dovoljenje izpisali katastrsko občino, parcelno številko in namen, za katerega je bilo izdano. Podatki o površinah gradbenih parcel se v registru že nekaj let več ne vodijo. Register je voden ročno, zato smo imeli predvsem pri parcelnih številkah in tudi pri namenu, za katerega je bilo izdano GD, ponekod težave z branjem. Ko smo delali grafični prikaz lokacij izdanih gradbenih dovoljenj na parcelo natančno, smo na nekaterih mestih ugotovili, da takšna parcelna številka v digitalnem katastrskem načrtu ne obstaja. Lahko, da se je izvedla parcelacija ali pa je šlo za napako v registru. Če je bilo mogoče, smo o lokaciji sklepali. Če je bilo v registru več parcelnih številk za isto gradbeno dovoljenje, smo izbrali smiselno parcelo nekje na sredini.

Gradnje, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, smo v osnovi razdelili na stanovanjske in nestanovanjske. Med nestanovanjske smo uvrstili predvsem proizvodne, skladiščne in poslovne objekte, trgovske stavbe in gospodarska poslopja, ker imajo ti objekti večji vpliv na zemljiško politiko v občini. Kulturni, športni in turistični objekti so razvrščeni med ostalo.

Posebej smo obravnavali gradbena dovoljenja, izdana za stanovanjske legalizacije, saj imajo velik pomen za zemljiško politiko. Sem smo vključili tudi legalizacije prizidkov k stanovanjskim stavbam. Ločeno smo izpisali gradbena dovoljenja, izdana za stanovanjske prizidke. Predpostavljali smo, da pomeni prizidek k stanovanjski hiši novo stanovanje v hiši. Predpostavljali smo tudi, da so vsi prizidki, ki niso natančneje opredeljeni v Registru gradbenih dovoljenj, prizidki k stanovanjskim hišam.

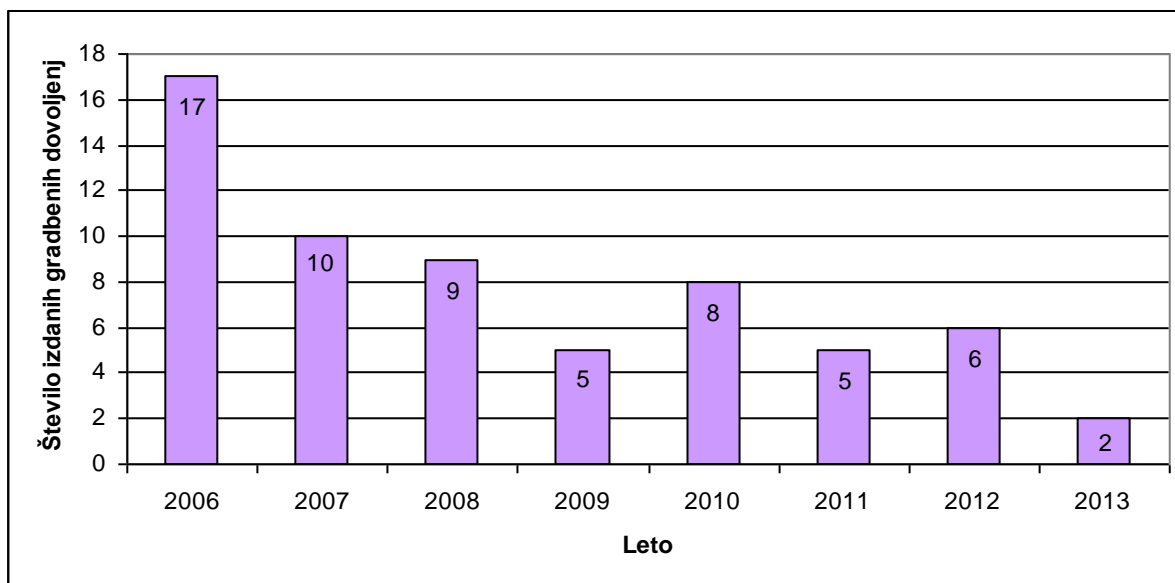
**Preglednica 7:** Število izdanih gradbenih dovoljenj po namenu na območju občine Radlje ob Dravi v obdobju 2006 do 2013 [11]

LETO	NOVOGRADNJE		LEGALIZACIJE (stanovanjske hiše in prizidki)	PRIZIDKI (stanovanjski)	OSTALO	SKUPAJ IZDANIH GRADBENIH DOVOLJENJ
	Stanovanjske stavbe	Nestanovanjske stavbe				
2006	17	2	2	3	6	30
2007	10	3	2	4	5	24
2008	9	2	3	4	13	31
2009	5	4	0	0	4	13
2010	8	2	2	2	12	26
2011	5	3	0	2	7	17
2012	6	1	1	2	16	26
2013	2	0	1	0	2	5
<b>SKUPAJ</b>	<b>62</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>65</b>	<b>172</b>

Iz preglednica 7 lahko vidimo, da je bilo od leta 2006 do popisa maja 2013 na območju občine Radlje ob Dravi skupaj izdanih 172 gradbenih dovoljenj. Največ se jih je izdalo za stanovanjske novogradnje (62), zelo veliko pa tudi za gradbeno inženirske objekte, ki so razvrščeni v razred ostalo. Vse skupaj je bilo 11 legalizacij stanovanjskih stavb in prizidkov k



stanovanjskim stavbam. Za gradnje stanovanjskih prizidkov je bilo skupaj izdanih 17 gradbenih dovoljenj.

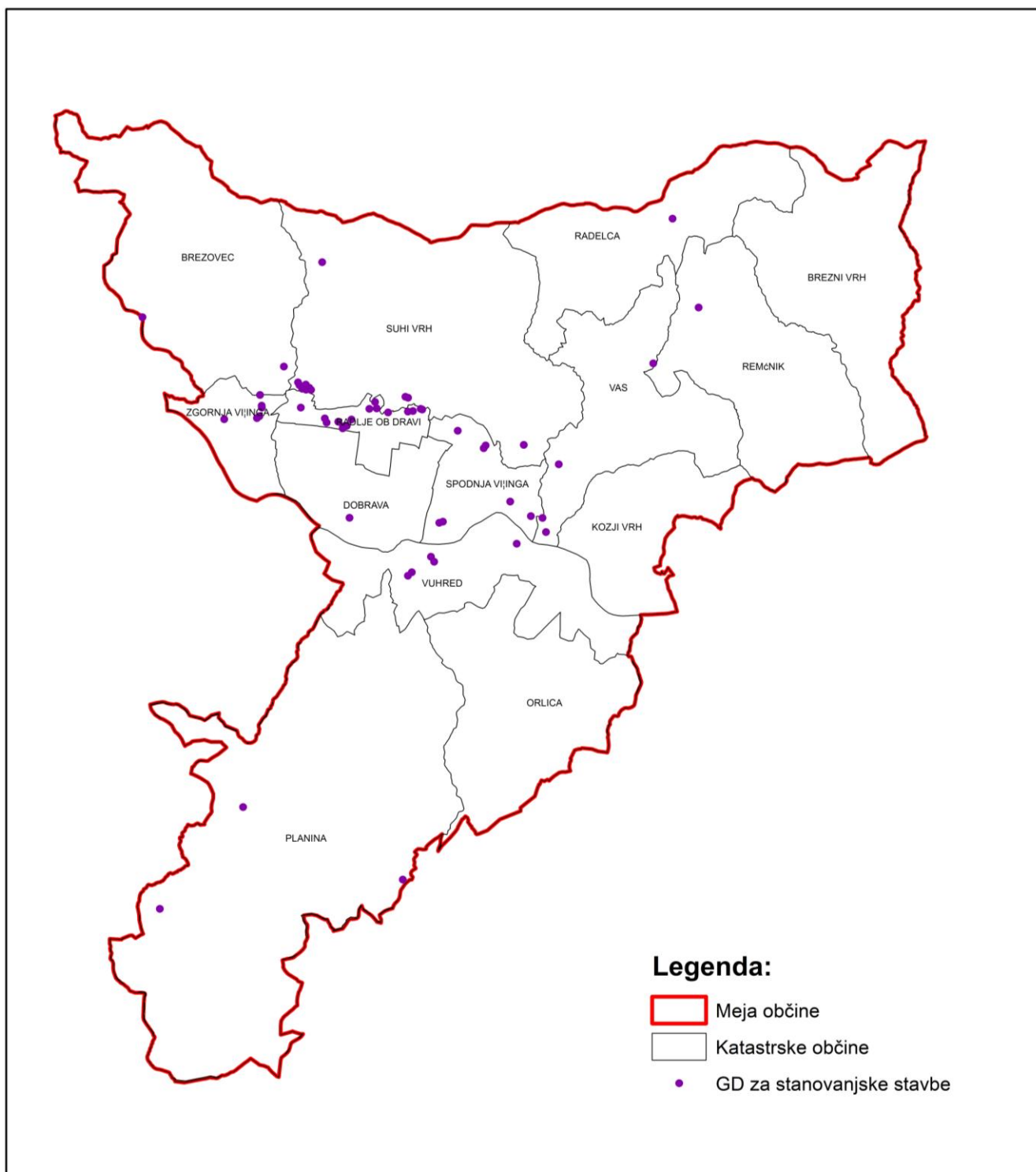


**Grafikon 5:** Število skupaj izdanih gradbenih dovoljenj v občini Radlje ob Dravi za stanovanjske stavbe na leto za obdobje 2006 do 2013 [11]

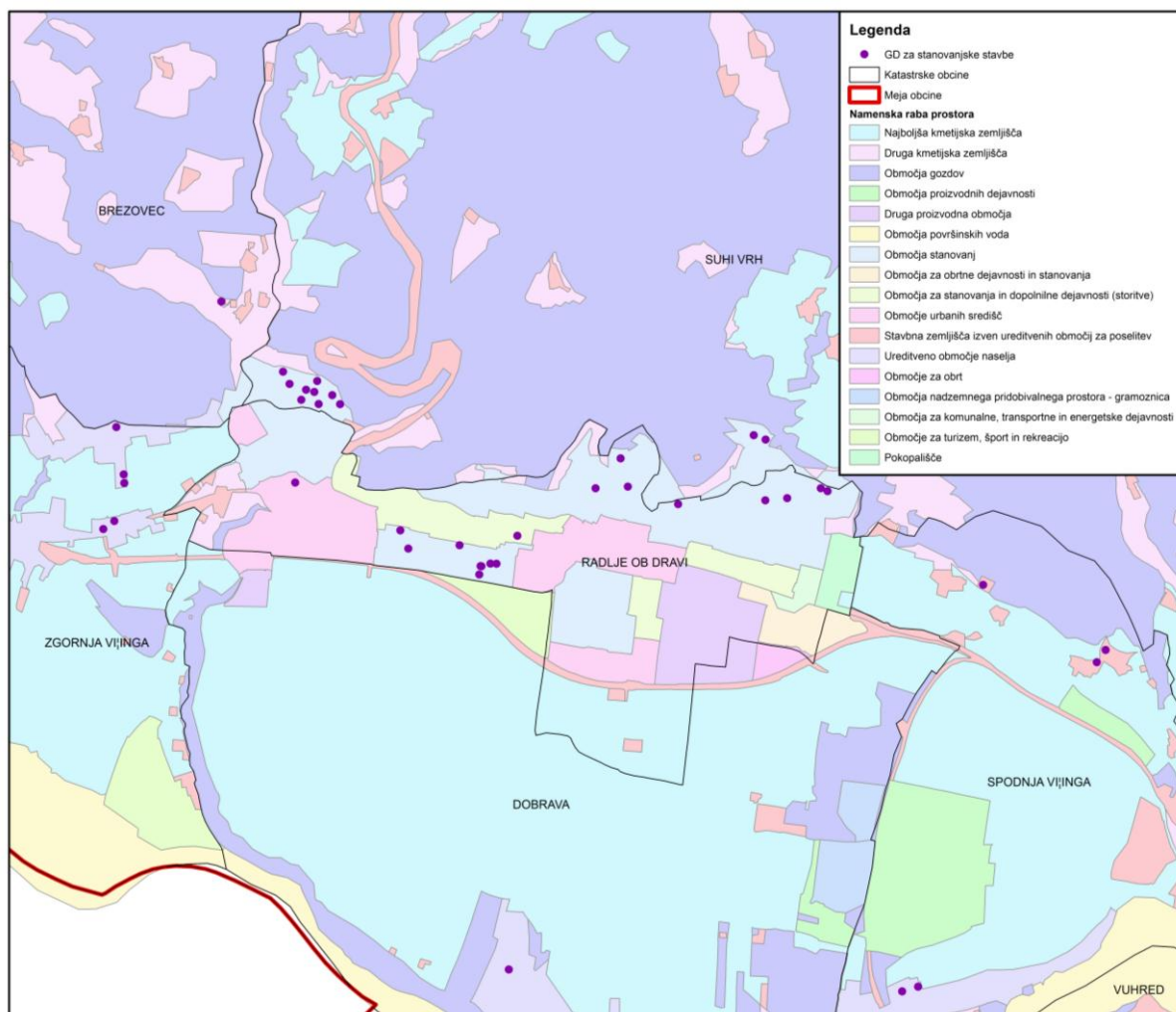
Iz grafikona 5 se vidi počasen trend zmanjševanja števila letno izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe na območju občine Radlje ob Dravi.

## 5.2 Lokacije izdanih gradbenih dovoljenj

Največ gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe v vseh obravnavanih letih skupaj je bilo izdanih na območju katastrske občine Radlje ob Dravi, sledi ji katastrska občina Suhi Vrh, kjer se lokacije nahajajo v bližini meje s katastrsko občino Radlje ob Dravi. Gostota izdanih gradbenih dovoljenj je vidna tudi na sliki 8. Na območju naselja Radlje ob Dravi in na njegovem robu je bilo skupaj izdanih 35 od 62 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe.



**Slika 8:** Lokacije izdanih gradbenih dovoljenj od 2006 do 2013 za stanovanjske stavbe na območju občine Radlje ob Dravi ([11], podlaga iz [12] in [13])

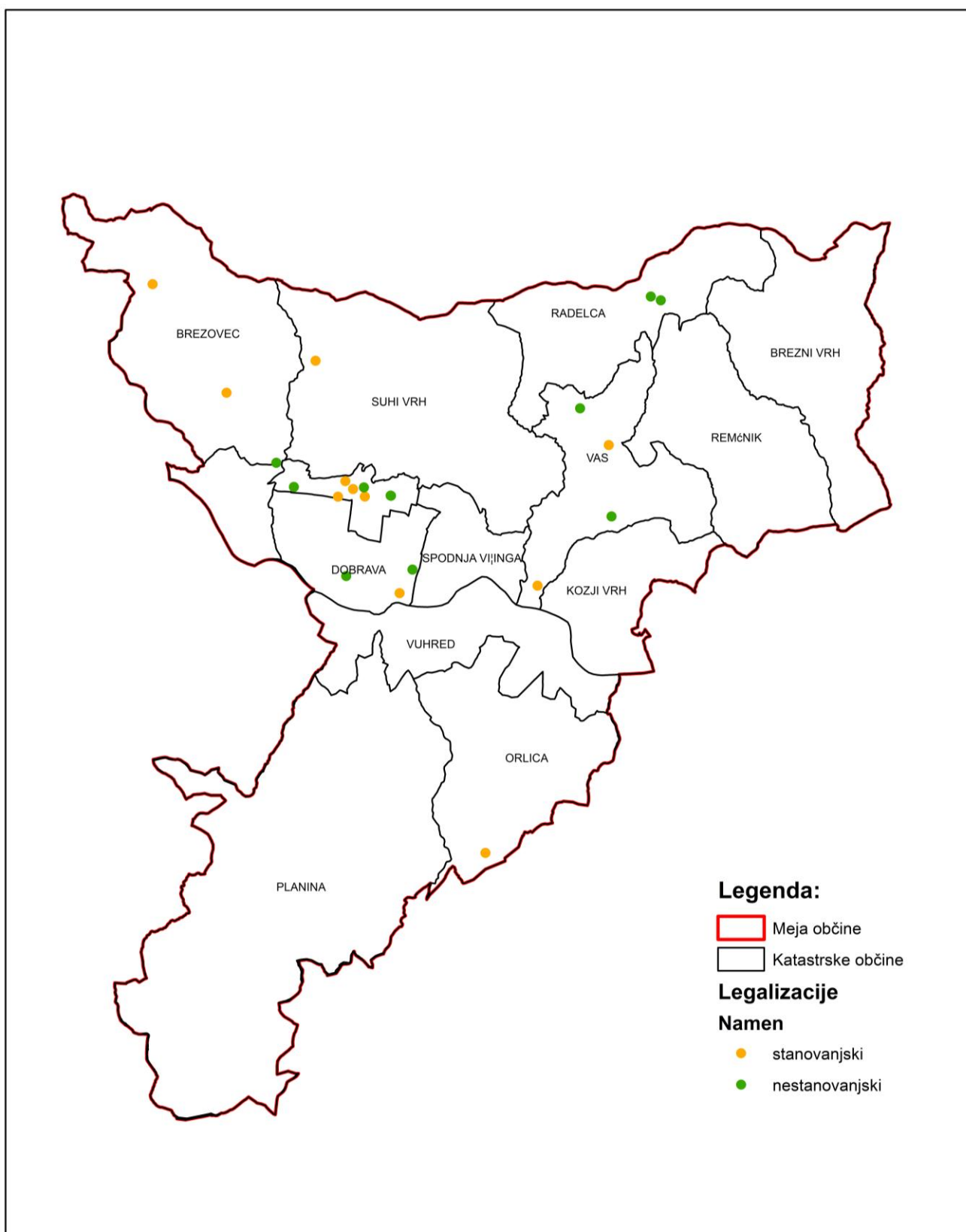


**Slika 9:** Lokacije izdanih gradbenih dovoljenj po letih in namenska raba zemljišč na območju katastrske občine Radlje ob Dravi ([11], podlaga iz [12], [13], [14])

Iz slike 9 lahko ugotovimo, da se v občini Radlje ob Dravi pri izdaji gradbenih dovoljenj pravilno upošteva podrobna namenska raba prostora iz osnutka občinskega prostorskega načrta. Vidimo lahko, da so se dovoljenja za gradnjo stanovanjskih stavb izdajala predvsem na predvidenih območjih stanovanj in ureditvenih območjih naselja. To lepo kaže predel v katastrski občini Suhi Vrh ob meji s katastrsko občino Radlje ob Dravi. Za območje stanovanj je bilo tu od leta 2006 do 2010 izdanih 9 gradbenih dovoljenj za stanovajske stavbe. Vidimo lahko tudi, da se gradi veliko več v bližini centralnega naselja Radlje ob Dravi, gradnje izven ureditvenih območij naselja so redke.

### 5.3 Legalizacije

Legalizacije nam lahko veliko povedo o zemljiški politiki, ki jo dejansko v praksi izvajajo lokalne skupnosti. Ločili smo stanovanjske in nestanovanjske legalizacije in jih prikazali na Slika 10. Vse skupaj od leta 2006 do popisa 2013 je bilo v občini Radlje ob Dravi 11 legalizacij stanovanjskih hiš in 11 nestanovanjskih legalizacij. V razred stanovanjskih legalizacij smo uvrstili legalizacije stanovanjskih hiš in prizidkov k stanovanjskim hišam. Vse ostalo smo uvrstili v nestanovanjske legalizacije.



**Slika 10:** Izdana gradbena dovoljenja za legalizacije v obdobju 2006 - 2013 na območju občine Radlje ob Dravi ([11], podlaga iz [12], [13])

Stanovanjske legalizacije, ki se nahajajo na območju naselja Radlje ob Dravi, ležijo vse na zemljiščih, ki so po namenski rabi predvidena za ureditvena območja naselja ali območja stanovanj. Veliko legalizacij je zunaj naselij na zemljiščih, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev. Ena legalizacija se nahaja na zemljišču, ki je po namenski rabi drugo kmetijsko zemljišče.

Iz ugotovitev lahko povzamemo, da je legalizacij stanovanjskih stavb v občini Radlje ob Dravi sicer veliko glede na število vseh stanovanjskih novogradenj, vendar se te ne nahajajo na območjih, kjer poselitev po prostorskih planih ni predvidena. Zanimivo je, da se približno polovica legalizacij nahaja izven ureditvenih območij naselja, medtem ko je večina gradbenih dovoljenj za stanovanjske novogradnje bila izdana za ureditvena območja naselja v Radljah ob Dravi.

Menim, da je delež legalizacij stanovanjskih stavb in prizidkov k stanovanjskim stavbam zelo velik glede na število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe na leto (preglednica 7).

#### 5.4 Analiza površin gradbenih parcel

Da bi izračunali, kolikšna količina nezazidanih stavbnih zemljišč se letno pozida, smo potrebovali podatek o površinah gradbenih parcel, ki so bile določene pri posameznem izdanem GD. Ker tega podatka v Registru gradbenih dovoljenj že nekaj let ne vodijo več, smo za izračun uporabili povprečno površino gradbene parcele, ki smo jo dobili pri analizi prodanih NSZ. Maksimalna in minimalna površina v vzorcu sta sicer neprimerni za gradnjo enostanovanjske hiše, vendar smo se podatke odločili obdržati. Naš vzorec prodanih NSZ je bil namreč zelo majhen in če bi ga še manjšali, bi si sami priredili pričakovano povprečno vrednost površine. Dobljena povprečna vrednost je  $749,5 \text{ m}^2$ . Vrednost se mi zdi smiselna, saj je podobna povprečni vrednosti, ki so jo pri podobni analizi uporabili v osnutku občinskega prostorskega načrta občine Radlje ob Dravi. Ta je znašala  $700 \text{ m}^2$ . Poskusili smo izločati premajhne in prevelike površine, vendar se je rezultat spremenil le za nekaj  $\text{m}^2$ .

Predpostavljamo, da je površina gradbene parcele enaka površini nezazidanega stavbnega zemljišča. Z upoštevanjem povprečne površine gradbene parcele  **$749,5 \text{ m}^2$**  smo izračunali, da se je od leta 2006 do 2013 glede na število izdanih gradbenih dovoljenj skupaj pozidalo  **$46.469,00 \text{ m}^2$**  NSZ. Povprečno letno se je pozidalo  **$6.424,29 \text{ m}^2$**  teh zemljišč.

## 6 ANALIZA OBSTOJEČIH NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### 6.1 Terminologija

Posebno terminologijo glede zazidljivosti nezazidanih stavbnih zemljišč smo prevzeli iz osnutka OPN - strokovne podlage za poselitev v občini Radlje ob Dravi:

- Nezazidana stavbna zemljišča so »zemljišča, na katerih je mogoče zgraditi objekte za posamezne dejavnosti in tako gradnjo dopuščajo prostorski izvedbeni akti občine, razmere na terenu (naravne lastnosti prostora) ter omejitve oz. ustvarjene razmere - torej ležijo v ravnem do zmerno položnem terenu, so osončena in imajo ali pa se jim da enostavno urediti dostop in komunalne priključke (imajo normalne pogoje za gradnjo). Predstavljajo jih lahko posamezna stavbna zemljišča ali kompleksi sklenjenih nezazidanih površin« [1].
- Nezazidana zazidljiva stavbna zemljišča so »zemljišča, na katerih je mogoče zgraditi objekte za posamezne dejavnosti in tako gradnjo dopuščajo prostorski izvedbeni akti občine, razmere na terenu (naravne lastnosti prostora) ter omejitve oz. ustvarjene razmere - torej ležijo v ravnem do zmerno položnem terenu, so osončena in imajo ali pa se jim da enostavno urediti dostop in komunalne priključke (imajo normalne pogoje za gradnjo). Predstavljajo jih lahko posamezna stavbna zemljišča ali kompleksi sklenjenih nezazidanih površin« [1].
- Nezazidana pogojno zazidljiva stavbna zemljišča so »zemljišča, na katerih prostorski izvedbeni akti občine sicer dopuščajo gradnjo objektov za posamezne dejavnosti, razmere na terenu pa so za gradnjo relativno neugodne (npr. prometno težko dostopen teren, neugodna oblika in velikost parcele, odprava ovir na terenu ipd.) ali obstajajo drugi pogoji, ki jih je potrebno izpolniti, da je gradnja možna (npr. ureditev lastništva, združitve dveh ali več parcel oz. njihovih delov, soglasje katerega od nosilcev urejanja prostora ipd.). Pogojno ocenjena so tudi zemljišča v močnejše nagnjenem bregu, kadar v neposredni bližini že stojijo objekti« [1].
- Nezazidana nezazidljiva stavbna zemljišča so »zemljišča, na katerih gradnja iz različnih razlogov ni možna oz. ni dopustna (npr. prostorski izvedbeni akti občine gradnje objektov ne dopuščajo, gradnja ni možna zaradi razmer na terenu, npr. ker gre za plazovita območja, za območja s posebnimi omejitvami, gradnja ni dopustna zaradi opredeljenih varstvenih režimov ipd.) in so ob omejevalnih pogojih načeloma neracionalna za gradnjo« [1].

### 6.2 Obstoječe površine nezazidanih stavbnih zemljišč

Analiza zemljišč v občini Radlje ob Dravi je pokazala, da je od 464,11 ha stavbnih zemljišč 344,08 ha zazidanih 120,03 ha pa nezazidanih, od tega 61,36 ha zazidljivih. Največ nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč ima ureditveno območje naselja Radlje ob Dravi, kjer je delež teh zemljišč 22,6 % vseh stavbnih zemljišč (brez dislociranih gospodarskih in turističnih con). Na splošno gledano ima občina Radlje ob Dravi od vseh stavbnih zemljišč 13,2 % nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč [1].

**Preglednica 8:** Zazidljive, pogojno zazidljive in nezazidljive površine stavbnih zemljišč na območju občine Radlje ob Dravi, 2012 [1]

		Površina (ha)	Delež (%)
Ureditveno območje naselja	Zazidljivo	52,69	44
	Pogojno zazidljivo	11,80	10
	Nezazidljivo	25,97	21
Razpršena gradnja	Zazidljivo	8,60	7
	Pogojno zazidljivo	9,25	8
	Nezazidljivo	11,65	10

Za nadaljnjo analizo smo potrebovali obstoječe površine oz. obstoječ sklad nezazidanih stavbnih zemljišč v občini. Uporabili smo površine zazidljivih stavbnih zemljišč v ureditvenem območju naselja in na območjih razpršene gradnje (preglednica 8). Površin pogojno zazidljivih stavbnih zemljišč nismo vključili. V osnutku OPN namreč piše, da le nezazidana zazidljiva stavbna zemljišča predstavljajo realno površino, na kateri se gradnja lahko dejansko realizira [1].

Površina nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih za gradnjo, v občini Radlje ob Dravi znaša 61,36 ha. Predpostavljali smo, da je stanovanjska gradnja največji porabnik nezazidanih stavbnih zemljišč. Izračunali smo, da če se letno pozida v občini približno 6.424 m<sup>2</sup> površin stavbnih zemljišč za stanovanjski namen, zadostuje obstoječ sklad nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč za nadaljnjih 95,52 let (preglednica 9). To pomeni, da bo glede na današnji trend zadnje nezazidano stavbno zemljišče uporabljeno čez približno 95 let. Seveda moramo upoštevati, da se bo trend v naslednjih 100 letih zagotovo spremenil.

Večina (86%) nezazidanih stavbnih zemljišč se nahaja na ureditvenih območjih naselij v občini. Približno 58 % vseh nezazidanih stavbnih zemljišč pa se nahaja na ureditvenem območju naselja Radlje ob Dravi. Lahko predvidevamo, da so ta zemljišča veliko bolj zanimiva za morebitne kupce. Gre za površino 30,50 ha.

**Preglednica 9:** Podatki in izračun obdobja, za katerega ima občina na voljo dovolj nezazidanih stavbnih zemljišč

Celoten sklad nezazidanih stavbnih zemljišč	613.600,00 m <sup>2</sup>
Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjsko gradnjo od 2006 do 2012	60
Povprečna površina gradbene parcele	749,5 m <sup>2</sup>
Povprečna letna zazidava nezazidanih stavbnih zemljišč	6.424,29 m <sup>2</sup>
Obdobje, za katerega je na voljo dovolj stavbnih zemljišč	95,51 let

### 6.3 Davek na nepremičnine

Trenutno so zelo aktualne razprave glede novega zakona o davku na nepremičnine, katerega predlog je bil objavljen 7.6.2013 in naj bi prišel v veljavo z letom 2014. Zato smo se odločili, da preverimo, koliko davka bo plačal lastnik povprečno velikega nezazidanega



(zazidljivega) stavbnega zemljišča letno (glej 6.1). Zelo pogosto se namreč dogaja, da lastniki NSZ ohranjajo ta zemljišča v lasti za svoje potomce več let. Z novim davkom se ukinja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Osnova za izračun davka je posplošena tržna vrednost nepremičnin, določena v postopku množičnega vrednotenja nepremičnin.

V analizi smo uporabili povprečno prodajno ceno NSZ iz analize trga NSZ. Predpostavljali smo, da je vrednost enaka posplošeni tržni vrednosti. S pomočjo površine povprečno velikega stavbnega zemljišča in povprečne cene smo izračunali povprečno vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča v občini (preglednica 10).

**Preglednica 10:** Podatki za izračun povprečne cene nezazidanega stavbnega zemljišča v občini Radlje ob Dravi in izračunana povprečna cena

<b>Povprečna cena na enoto površine</b>	17,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Povprečna površina</b>	749,5 m <sup>2</sup>
<b>Povprečna cena</b>	12.741,50 EUR

Z upoštevanjem celotnega sklada nezazidanih zazidljivih stavbnih zemljišč v občini in povprečne površine NSZ smo izračunali, da je v občini Radlje ob Dravi na voljo približno 819 takšnih zemljiških parcel.

Po predlogu Zakona o davku na nepremičnine, znašajo davčne stopnje:

1. Za stavbe in dele stavb s pripadajočimi zemljišči:
  - 0,15 % za stanovanjsko rabo,
  - 0,80 % za poslovno in industrijsko rabo,
  - 0,50 % za drugo rabo (javno, kmetijsko itd.).
2. Za zemljišča:
  - 0,50 % za gradnjo stavb (nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo stavb),
  - 0,50 % za ostala zemljišča (kmetijska, gozdna, druga zemljišča).

Ne glede na ta odstavek pa znašajo davčne stopnje:

- 0,45 % za stavbe in dele stavb s pripadajočim zemljiščem z nerezidenčno stanovanjsko rabo,
- 1,50 % za zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb [15].

»Kot zemljišče z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb se šteje zemljišče, ki mu je po tem zakonu določena raba za gradnjo stavb, za katero tri leta po letu, ko se zemljišče v registru nepremičnin prvič evidentira kot zemljišče za gradnjo stavb, še ni izdano gradbeno dovoljenje. Kot zemljišče z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb se šteje tudi zemljišče z rabo za gradnjo stavb, na katerem pet let po letu pridobitve gradbenega dovoljenja ni bila v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin evidentirana stavba v registru nepremičnin« [15].

S pomočjo v zakonu navedenih davčnih stopenj smo v preglednici 11 izračunali letni davek na stavbno parcelo povprečne vrednosti v občini Radlje ob Dravi. Gre za stavbno parcelo vrednosti 12.741,50 EUR in velikosti 749,5 m<sup>2</sup>.



**Preglednica 11:** Davek na nezazidano stavbno zemljišče povprečne vrednosti

	Davčna stopnja (%)	Davek (EUR)
Zemljišča za gradnjo stavb	0,5	63,71
Zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb	1,5	191,12

Lastnik povprečno velikega nezazidanega stavbnega zemljišča bo torej letno plačal približno 191 EUR za stavbno zemljišče, ki ga sploh ne uporablja za ta namen. Zemljišče mu bo predstavljalo strošek. Po približnih izračunih je takšnih zemljišč v občini približno 819. To je zelo veliko, glede na to, da ima občina okoli 6.300 prebivalcev.

Ugotavljamo, da je v osnutku OPN predvidena prevelika količina NSZ, ki bodo zaradi uvedbe davka na nepremičnine predstavljala lastnikom dodatno obremenitev. Iz preglednice 12 lahko vidimo, da bi glede na naše izračune lastnik NSZ povprečne vrednosti v 10 letih skupaj plačal približno 1.911,20 EUR davka. V 95,51 letih, ko bi naj bilo glede na današnji trend pozidano zadnje NSZ, bi lastnik takega zemljišča plačal skupaj približno 18.255,78 EUR davka. S to vsoto si bi lahko kupil že novo NSZ, ki bi po naših izračunih v povprečju stalo 12.741,50 EUR.

**Preglednica 12:** Skupni davek na nezazidano stavbno zemljišče povprečne vrednosti glede na trajanje lastništva

Trajanje lastništva	Skupni davek (EUR)
10 let	1.911,23
20 let	3.822,45
30 let	5.733,68
50 let	9.556,13
90 let	17.201,03
95,51 let	18.254,59

Davek na nepremičnine bo torej posebej obremenjeval lastnike nezazidanih stavbnih zemljišč. Zato se lahko zgodi, da se bo veliko lastnikov naenkrat odločilo za prodajo teh zemljišč. Ponudba bo v takem primeru zelo velika, povpraševanje pa najverjetneje ne bo dosegalo te ponudbe. Lastniki verjetno ne bodo mogli prodati svojih zemljišč in lahko se zgodi, da bo cena NSZ zaradi prevelike ponudbe precej padla.

## 7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi je obravnavana zemljiška politika v občini Radlje ob Dravi. Gre za srednje veliko občino s 6.300 prebivalci, ki trenutno kaže slabše izrazit trend priseljevanja. Občina spada v slabše razvit predel Slovenije, ki ima problem prometne povezave s centralnim delom države.

Izvedli smo analizo trga nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Radlje ob Dravi. Ugotovili smo, da je trg zelo neaktiven, ponudbe nezazidanih stavbnih zemljišč na trgu trenutno ni. Cene teh zemljišč, dobljene iz analize prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč, so precej nižje od slovenskega povprečja. Od leta 2007 do datuma popisa 2013 je bilo na tem območju prodanih 144 nezazidanih stavbnih zemljišč.

Izvedli smo analizo bodočih potreb po stavbnih zemljiščih. Popisali smo izdana gradbena dovoljenja od 2006 do datuma popisa 2013. Vse skupaj je bilo izdanih 62 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe, od tega več kot polovica na območju naselja Radlje ob Dravi oz. na njegovem robu. Ugotovili smo, da je delež legalizacij v občini zelo velik in da se jih približno polovica nahaja zunaj ureditvenih območij naselij.

Na območju naselja Radlje ob Dravi so še na voljo nezazidana stavbna zemljišča predvsem v južnem delu naselja. Veliko teh je namenjenih poslovnim in industrijskim gradnjam. Predvideva se zgostitev stanovanjskega programa na severozahodnem delu naselja. Glede na analizo lahko potrdimo upoštevanje prostorskega plana, saj je bilo v vseh analiziranih letih kar 9 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe izdanih za to območje. Po namenski rabi je to območje stanovanj. Širitev stanovanjskega programa je predvidena v drugo smer, proti severovzhodu na severni strani glavne ceste. V osnutku OPN se predvideva, da je širitev naselja nujna, naša analiza pa pravi, da se število izdanih gradbenih dovoljenj zmanjšuje, torej se tudi potrebe po nezazidanih stavbnih zemljiščih zmanjšujejo. Tudi na območju naselja Remšnik se predvideva širitev naselja, čeprav trenutno ni nikakršnega povpraševanja po nezazidanih stavbnih zemljiščih.

Kot smo že omenili, je na območju občine Radlje ob Dravi trg z nepremičninami šibek. Cene nezazidanih stavbnih zemljišč so nizke, ponudbe je malo. Glede na izračune lahko predvidevamo, da bi približno 819 lastnikov imelo v lasti povprečno veliko nezazidano stavbno zemljišče. Zadnje takšno zemljišče bi bilo glede na obstoječ trend predvidoma pridobljeno za gradnjo šele čez približno 95 let. Lastniki bodo z letom 2014 plačali za takšno zemljišče povprečno 191,12 EUR davka za zemljišče z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb. Če se bo zadnje takšno zemljišče pozidalo čez 95 let, bo lastnik tega zemljišča plačal v vseh letih skupaj davek približno 18.254,59 EUR. Za to ceno bi lahko kupil drugo povprečno veliko nezazidano stavbno zemljišče. Povprečna cena takega zemljišča je po naših izračunih iz analize trga nezazidanih stavbnih zemljišč okoli 12.741,50 EUR.

Upoštevati moramo, da se le približno polovica nezazidanih stavbnih zemljišč nahaja na ureditvenem območju naselja Radlje ob Dravi. To območje je verjetno bolj zanimivo za morebitnega kupca. Glede na izvedene analize pa kljub temu menim, da ima občina v osnutku OPN predvidenih preveč stavbnih zemljišč, ki se kljub počasnemu večanju števila prebivalstva in morebitnim novim možnostim za zaposlitev v domači občini dolgo ne bodo porabila. Najverjetneje bo veliko lastnikov teh zemljišč poskušalo po uvedbi davka zemljišča prodati. Ker pa je že zdaj trg v občini relativno neaktiven, je vprašanje, kaj se bo zaradi prevelike ponudbe zgodilo s cenami nezazidanih stavbnih zemljišč.

**VIRI**

- [1] ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.. 2011. Strokovne podlage za poselitve v občini Radlje ob Dravi (končni elaborat). Osebna komunikacija. (2013)
- [2] Slika: Prikaz občine Radlje ob Dravi s sosednjimi občinami. Statistični urad Republike Slovenije (Zbirka geostatističnih podatkov). 2013.  
<http://www.stat.si/gis/Baza.aspx> (Pridobljeno 3. 7. 2013.)
- [3] Statistični urad Republike Slovenije. 2012.  
<http://www.stat.si/index.asp> (Pridobljeno 10. 6. 2013.)
- [4] Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33/2007: 4585. 38. člen.  
<http://www.uradni-list.si/1/content?id=79670> (Pridobljeno 5. 7. 2013.)
- [5] Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Uradni list RS št. 76/2004: 9217.  
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200476&stevilka=3397> (Pridobljeno 2013)
- [6] Urbis d.o.o.. 2012. Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi - prikaz stanja prostora. Osebna komunikacija. (2013)
- [7] Urbis d.o.o.. 2012. Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi. Grafični del. Strateški del. Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč. Osebna komunikacija. (2013)
- [8] Urbis d.o.o.. 2012. Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi. Grafični del. Strateški del. Usmeritve za razvoj poselitve ter sanacijo razpršene gradnje in razpršene poselitve. Osebna komunikacija. (2013)
- [9] Nepremicnine.net. 2013.  
<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 13. 3. 2013.)
- [10] Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Evidenca trga nepremičnin.  
<http://prostor.gov.si> (Pridobljeno 16. 3. 2013.)
- [11] Občina Radlje ob Dravi/Pole, Ravnjak, J. 2013. Register gradbenih dovoljenj. Osebna komunikacija. (12. 5. 2013.)
- [12] Statistični urad Republike Slovenije – zbirka geostatističnih podatkov. 2013.  
<http://www.stat.si/gis/> (Pridobljeno 10. 6. 2013.)
- [13] Spletni portal Prostor. 2013.  
<http://www.e-prostor.gov.si/index.php?id=426> (Pridobljeno 10. 6. 2013.)
- [14] Urbis d.o.o.. 2012. Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi. Priloge. Prikaz stanja prostora. Prikaz rabe prostora. Osebna komunikacija. (2013)

- [15] Državni portal Republike Slovenije. 2013. Zakon o davku na nepremičnine (Predlog 7.6.2013): 6. člen.  
<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/zakonodajalskanje.euprava?naziv=&min=436&vrsta=2&podrocje=&status=&leto=2013> (Pridobljeno 10. 8. 2013.)