

NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA Z VIDIKA VSEBINE ODLOČB USTAVNEGA SODIŠČA; POGLED PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Marinka Konečnik Kunst, univ. dipl. ekon.
Direktorica ZUM d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor
tel. (02) 250 53 10; e-mail: marinka.kunst@zum-mb.si

Posvet o izvajanju priporočil za ureditev sistema NUSZ, oktober 2016

ZUM



URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.

GLAVNE TEME, O KATERIH JE ODLOČALO US:

- odmerjanje NUSZ za objekte gospodarske javne infrastrukture (GJI);
- nesorazmerno in arbitrarno določanje meril, ko gre za namen dejavnosti z ali brez povezave z izjemnimi ugodnostmi v zvezi s pridobivanjem dohodka;
- odmerjanje NUSZ za nezazidana SZ, ki komunalno niso opremljena;
- drugi primeri (neustrezno določanje poslovnih površin, glinokopi – kamnolomi – peskokopi);

US RS je doslej odločalo o **109 pobudah**; odločitve večinoma v korist pobudnikov.

OBRAVNAVA GJI - OPREDELITEV:

- 218. člen ZGO določa zazidana in nezazidana SZ:
- Zazidana SZ so zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami **ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso gospodarska javna infrastruktura** ali so taki objekti v gradnji na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja;
- Nezazidana SZ so zemljišča, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso ... ali **gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.**
- Za objekte GJI se NUSZ **ne sme odmerjati.**

GJI – PRIMERI ODLOČANJA US:

- površine tranzitnih in prenosnih omrežij za izvajanje poslovne dejavnosti transporta plinastih goriv;
- zemljišča, ki pripadajo posameznim objektom oz. napravam telekomunikacijskega omrežja ali so potrebna za njihovo redno rabo in vzdrževanje;
- daljnovodi ali objekti, namenjeni prenosu in distribuciji električne energije;
- zemljišča pod dovodnim kanalom hidroelektrarne, pod akumulacijskim jezerom in drenažnim jarkom HE

GJI – ODLOČITVE US:

UGOTOVITEV - PRESOJA:

- ne gre za zemljišča, na katerih se opravlja poslovna dejavnost;
- gre za objekte GJI, na katerih se opravlja dejavnost v javno korist;
- ne gre za stavbna, ampak vodna zemljišča.

IZREK:

- **Razveljavijo** ali **odpravijo** se členi odloka o NUSZ, v kolikor nalagajo plačilo nadomestila za navedene objekte.

ARBITRARNO DOLOČANJE MERIL:

- neenakost med zavezanci sama po sebi ni neskladna z ustavo;
- utemeljena mora biti z različnim dejanskim stanjem, ki ga je v okviru zakonskih kriterijev mogoče različno pravno urediti
- Zahtevano je **sorazmerje** med ugodnostmi in bremenmi, razlikovanje ne sme biti **arbitrarno**:
 - izbor sredstev, sorazmernih ugotovljeni različnosti položajev;
 - višina obveznosti v razumnem sorazmerju z ugodnostmi.

ARBITRARNOST – ODLOČITVE US:

PRIMERI:

- počitniški objekti (v stanovanjskem območju ali počitniškem naselju);
- brezcarinske prodajalne na mejnih prehodih;
- objekti Rdečega križa;
- poslovni prostori za opravljanje odvetništva;
- telekomunikacije – operaterji mobilne telefonije;
- ...

IZREK:

- **Razveljavijo** ali **odpravijo** se členi odloka o NUSZ, v kolikor nalagajo nesorazmerno plačilo nadomestila za navedene objekte.

NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA (1):

- **Nezazidana SZ so** zemljišča, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave ali GIO, ki niso GJI in tudi niso namenjeni prej navedenim dejavnostim;
- **NUSZ se lahko odmeri:**
 - če je zemljišče komunalno opremljeno;
 - če leži znotraj območja, za katerega je občina predpisala plačilo nadomestila za nezazidana SZ.

NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA (2):

- ni pomembno, s katerimi vrstami IPA so urejena; razlikovanje glede na način urejanja ni dopustno (je arbitrarno);
- podatke o nezazidanih SZ občina pridobi iz veljavnih IPA, bistveno pa je, da so **komunalno opremljena**; vsako zemljišče (zemljiška parcela) mora imeti:
 - zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja;
 - možnost izvedbe priključkov na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. MČN.

NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA (3):

IZREK:

Razveljavijo se členi odloka o NUSZ, v kolikor nalagajo plačilo nadomestila za nezazidana SZ, ki komunalno niso opremljena.

PRIMERI:



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



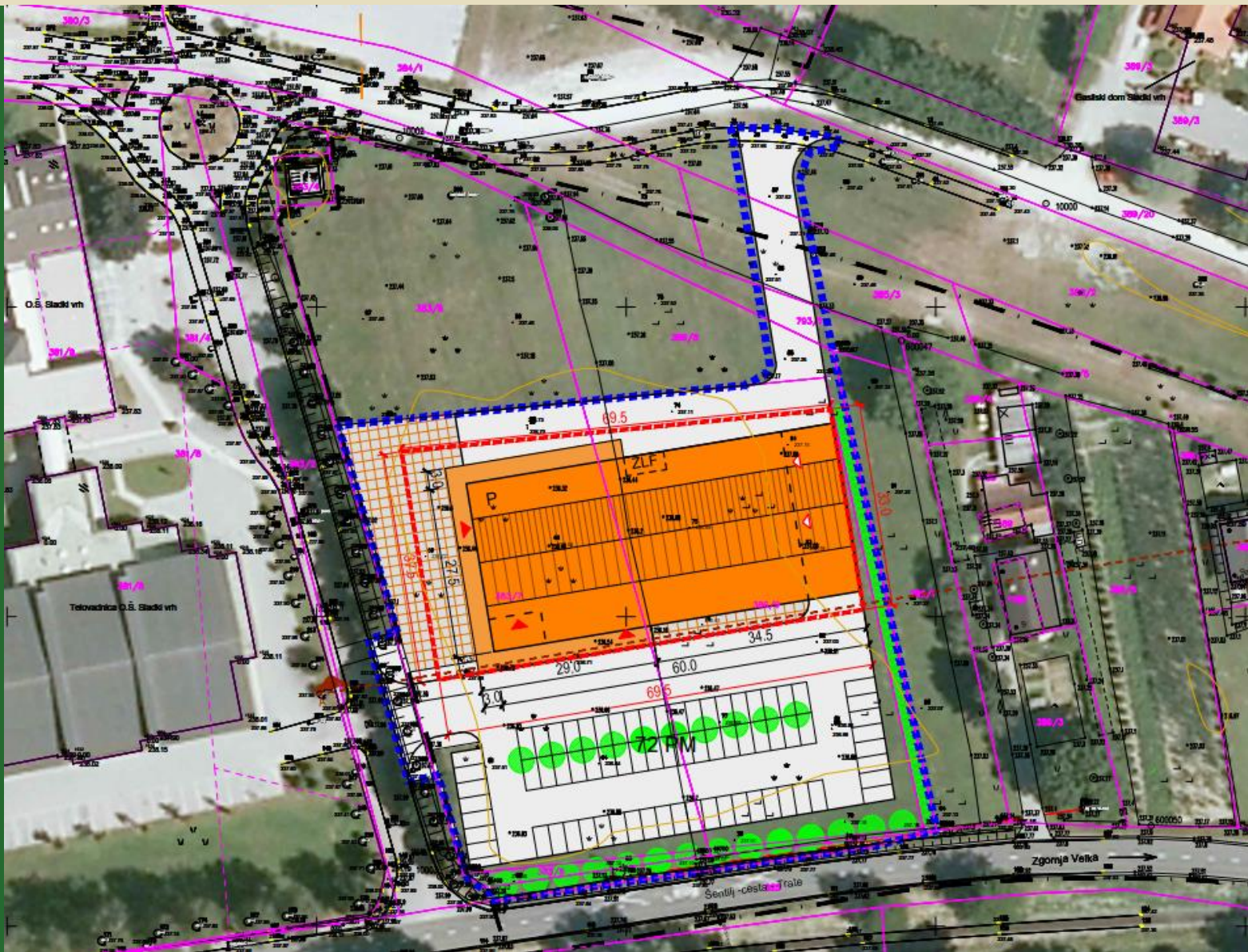
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



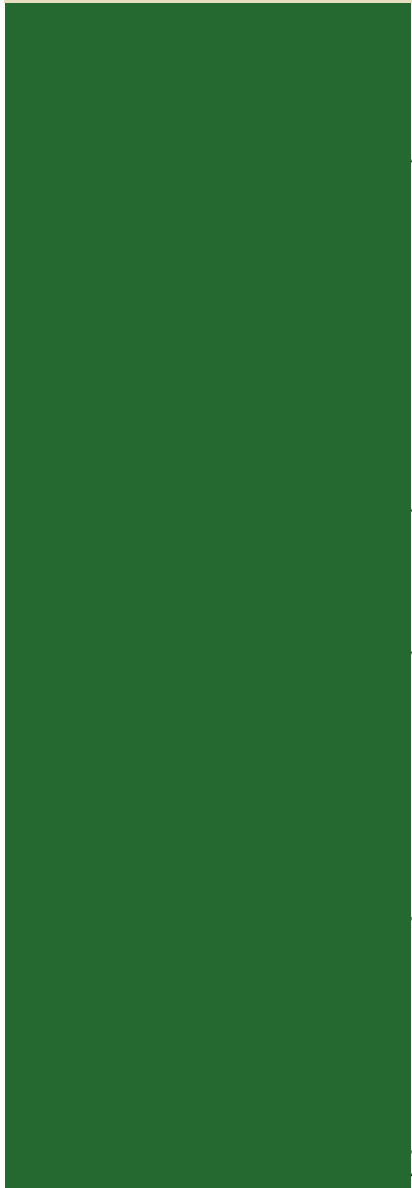
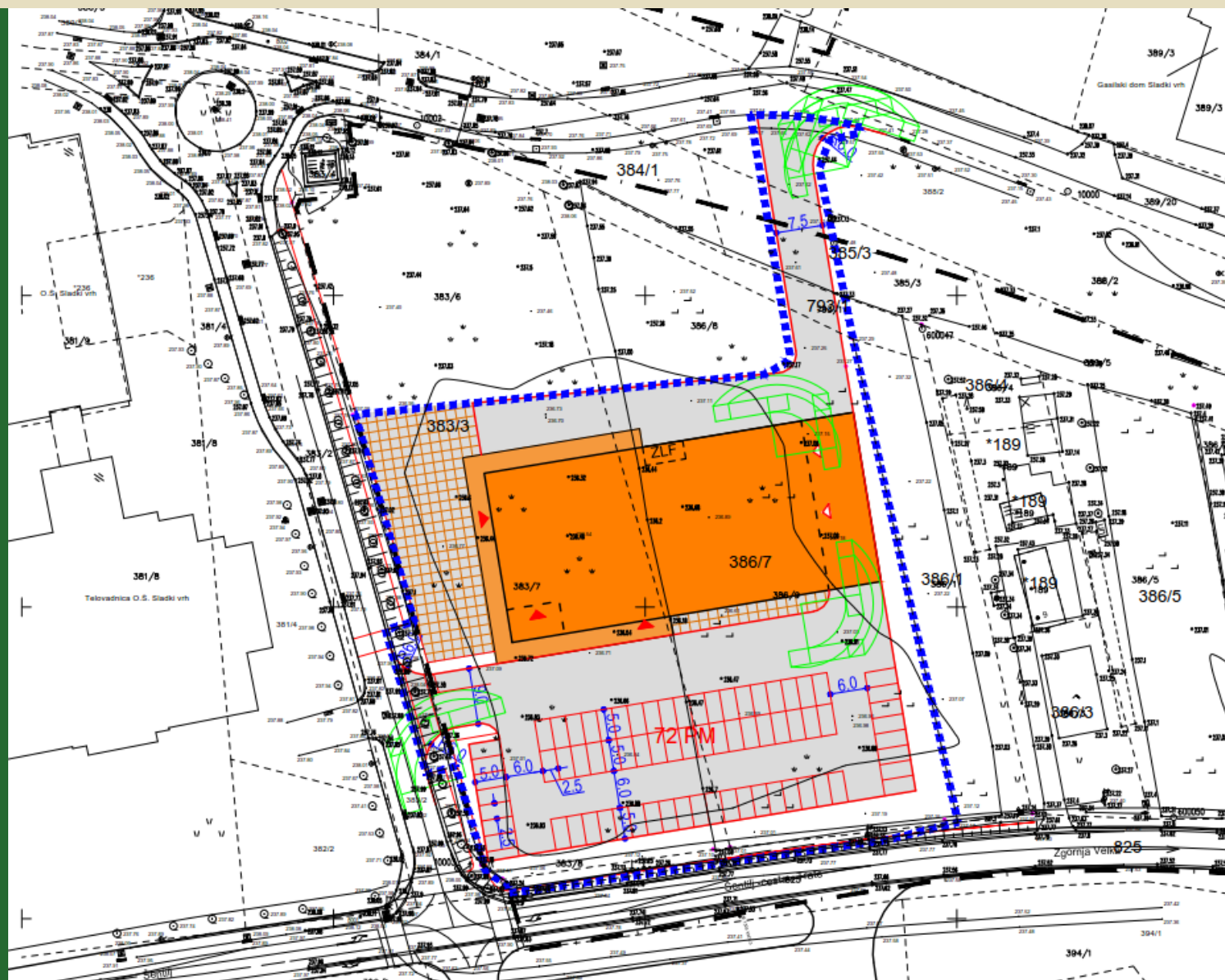
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



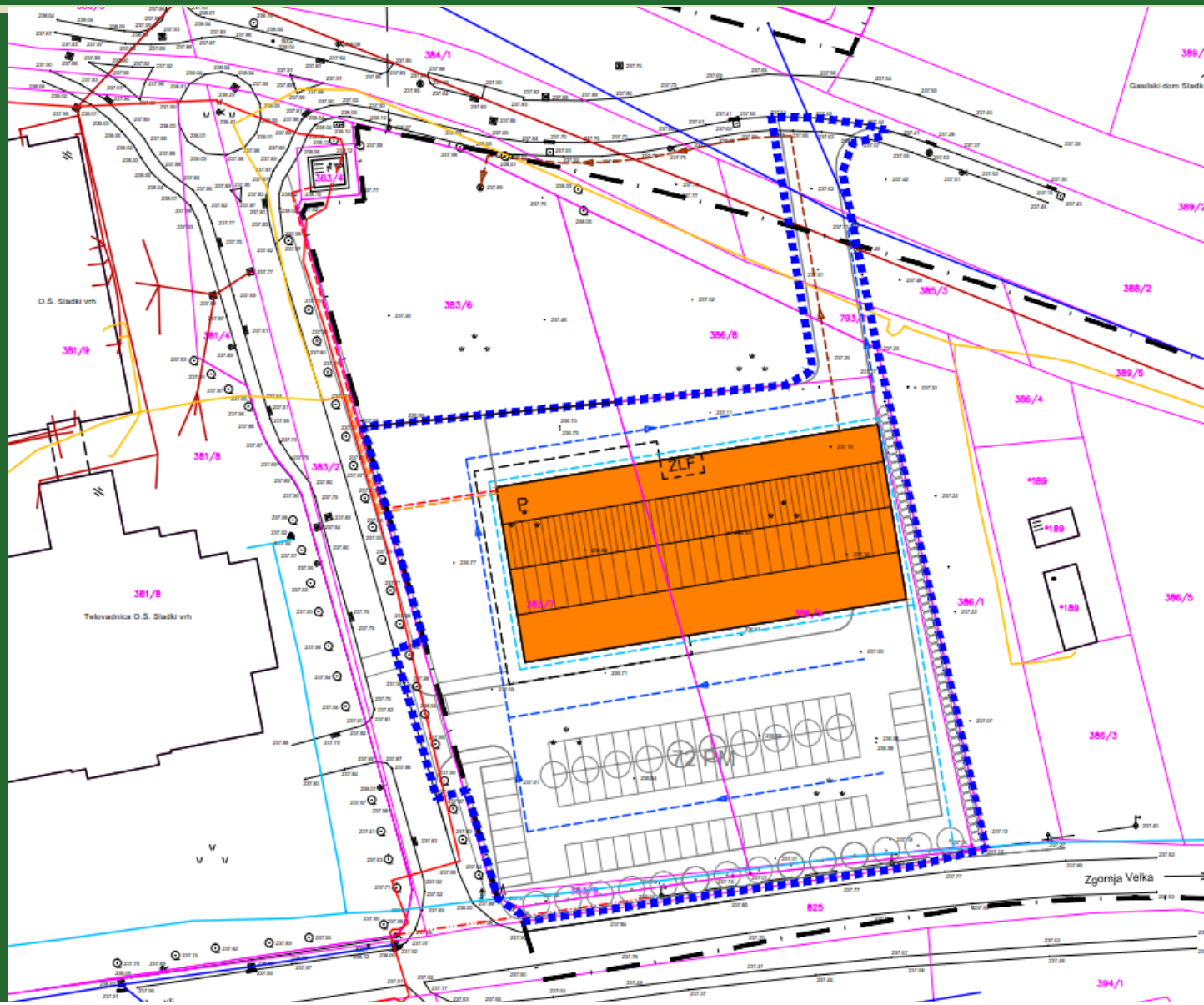
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



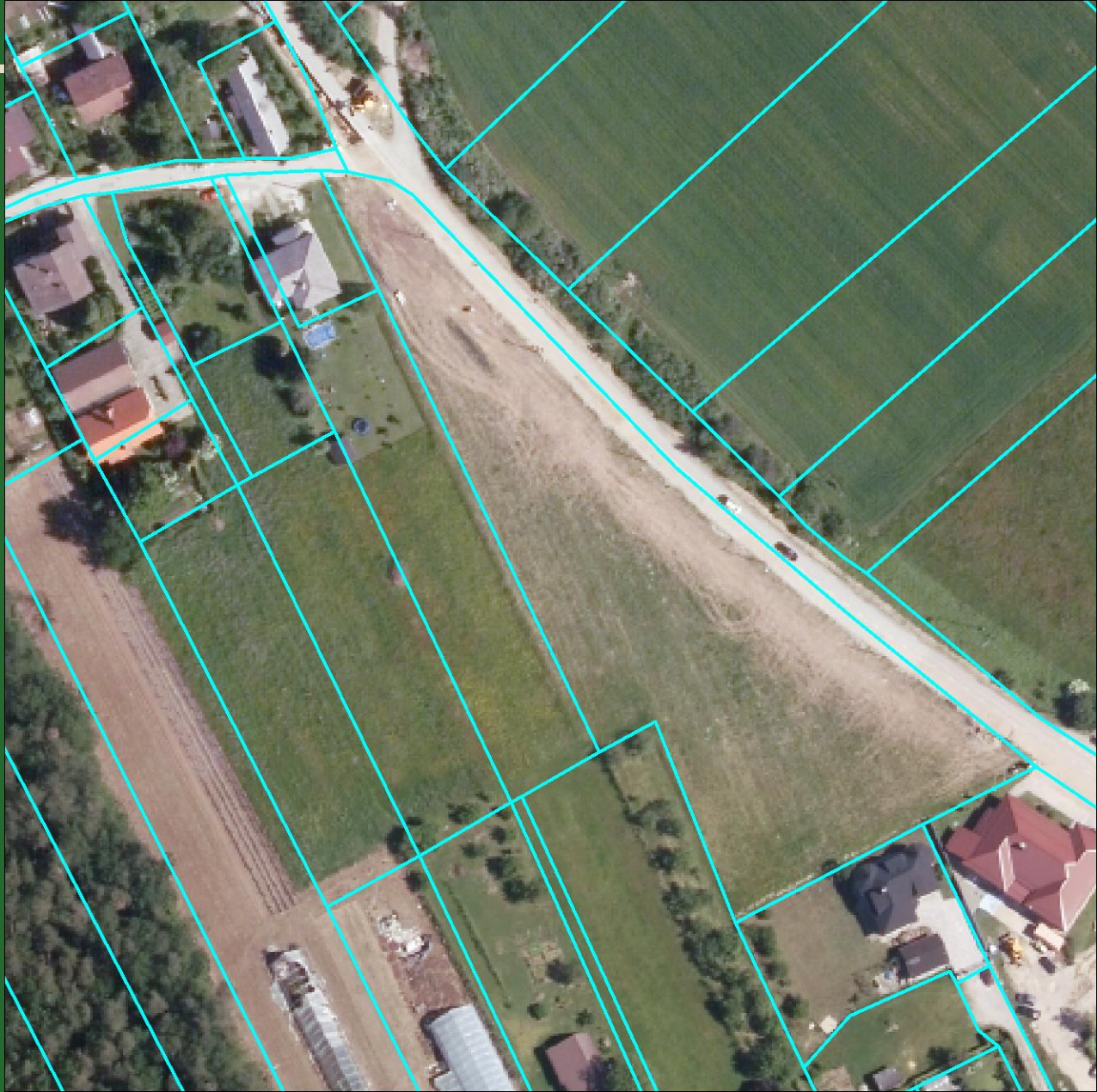
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



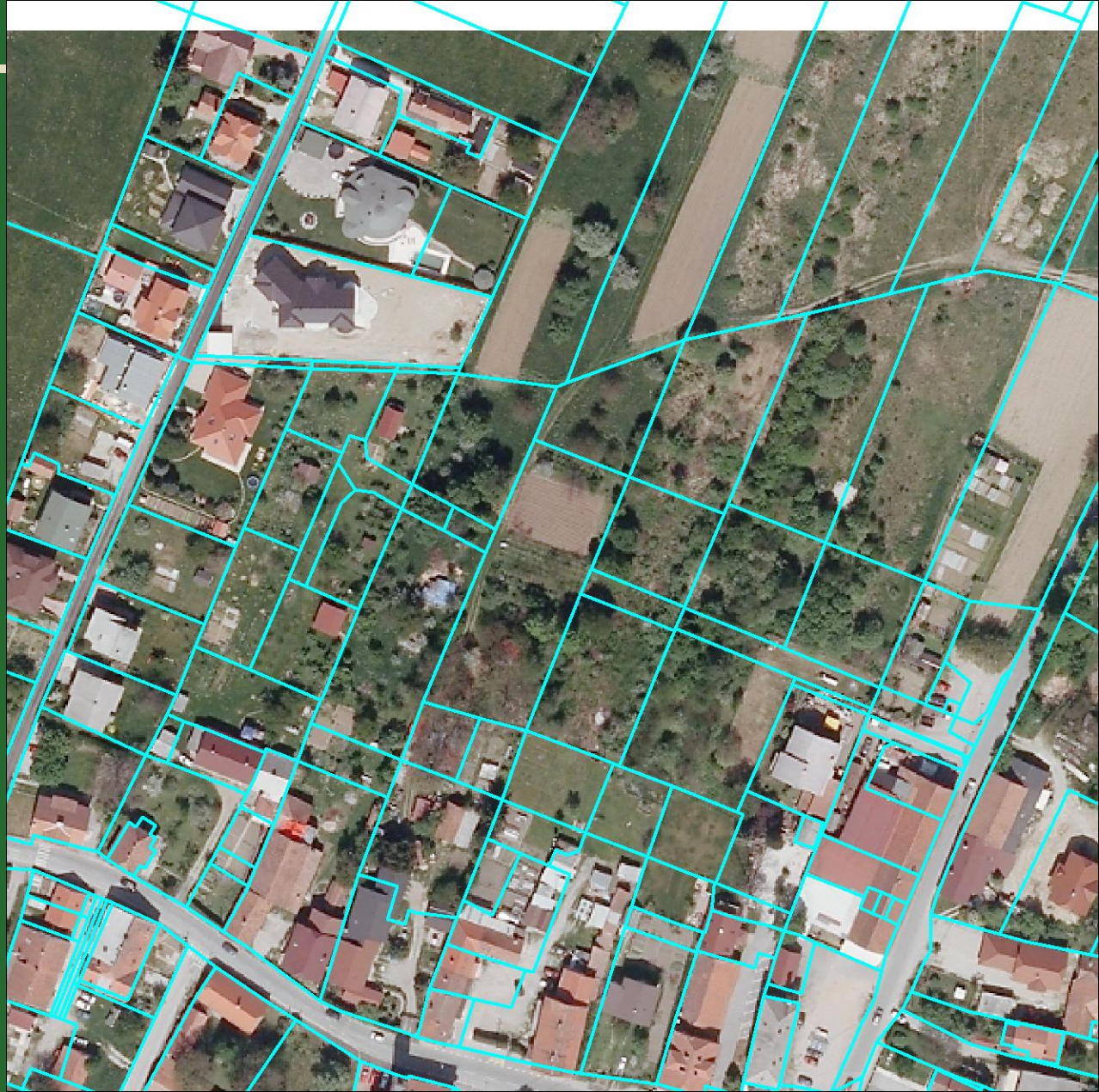
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.







DOLOČANJE POSLOVNIH POVRŠIN



- **Zazidana SZ** so zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso gospodarska javna infrastruktura ali so taki objekti v gradnji na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja;
- Za zazidana SZ se NUSZ plačuje od **stanovanjske površine** oz. **poslovne površine stavbe**.
- **Poslovna površina**: čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

DOLOČANJE POSLOVNIH POVRŠIN

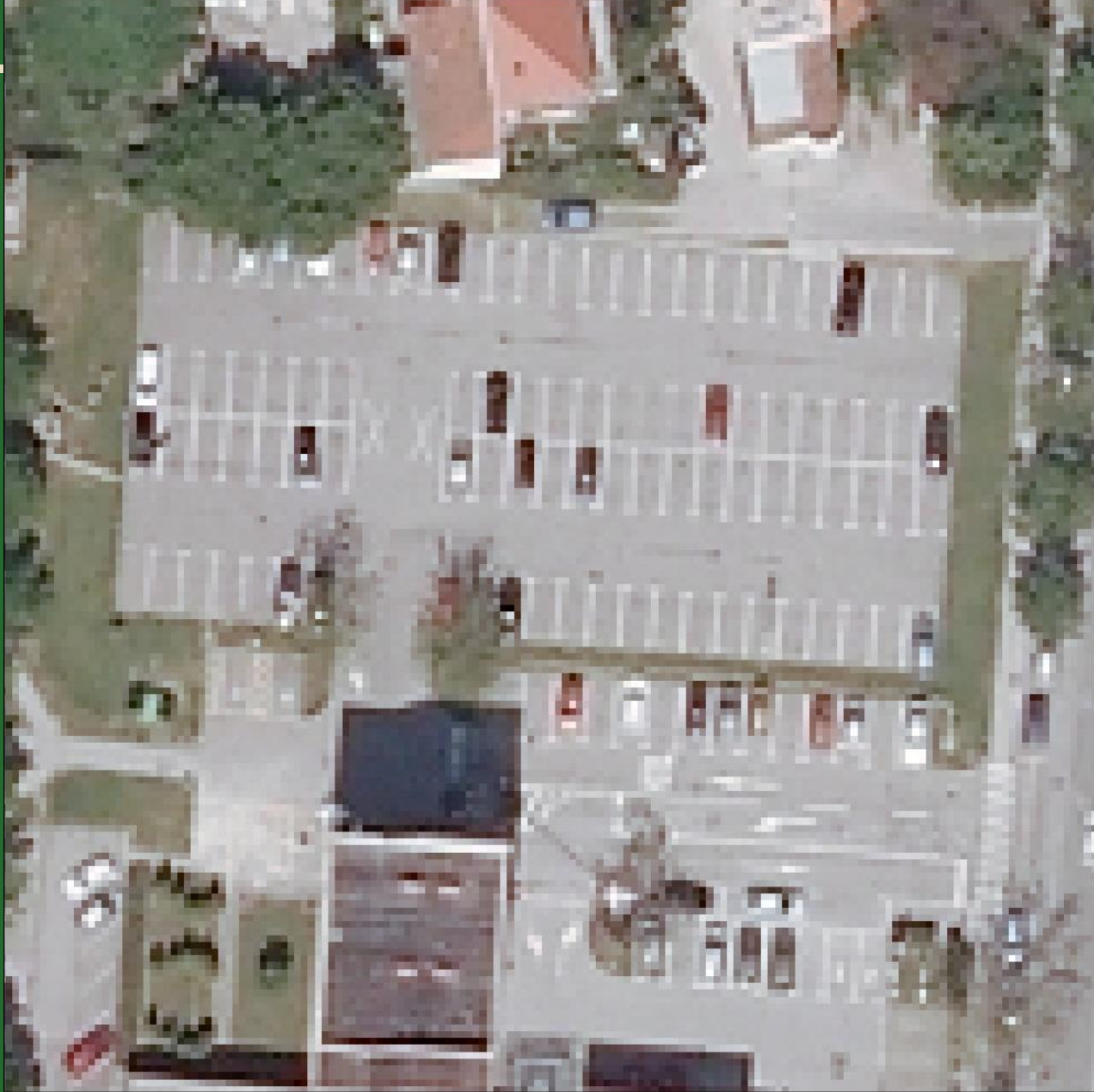


- Občina lahko z odlokom določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, **ki so namenjene poslovni dejavnosti** (nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno)
- **ODLOČBA US:** neustrezno je predpisati nadomestilo za tiste poslovne površine, ki niso gradbene parcele z zgrajenimi stavbami oz. GIO; ni dovoljeno predpisovati NUSZ za vse parcele na splošno, **če se na njih ne opravlja poslovna dejavnost.**

PRIMERI:

ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



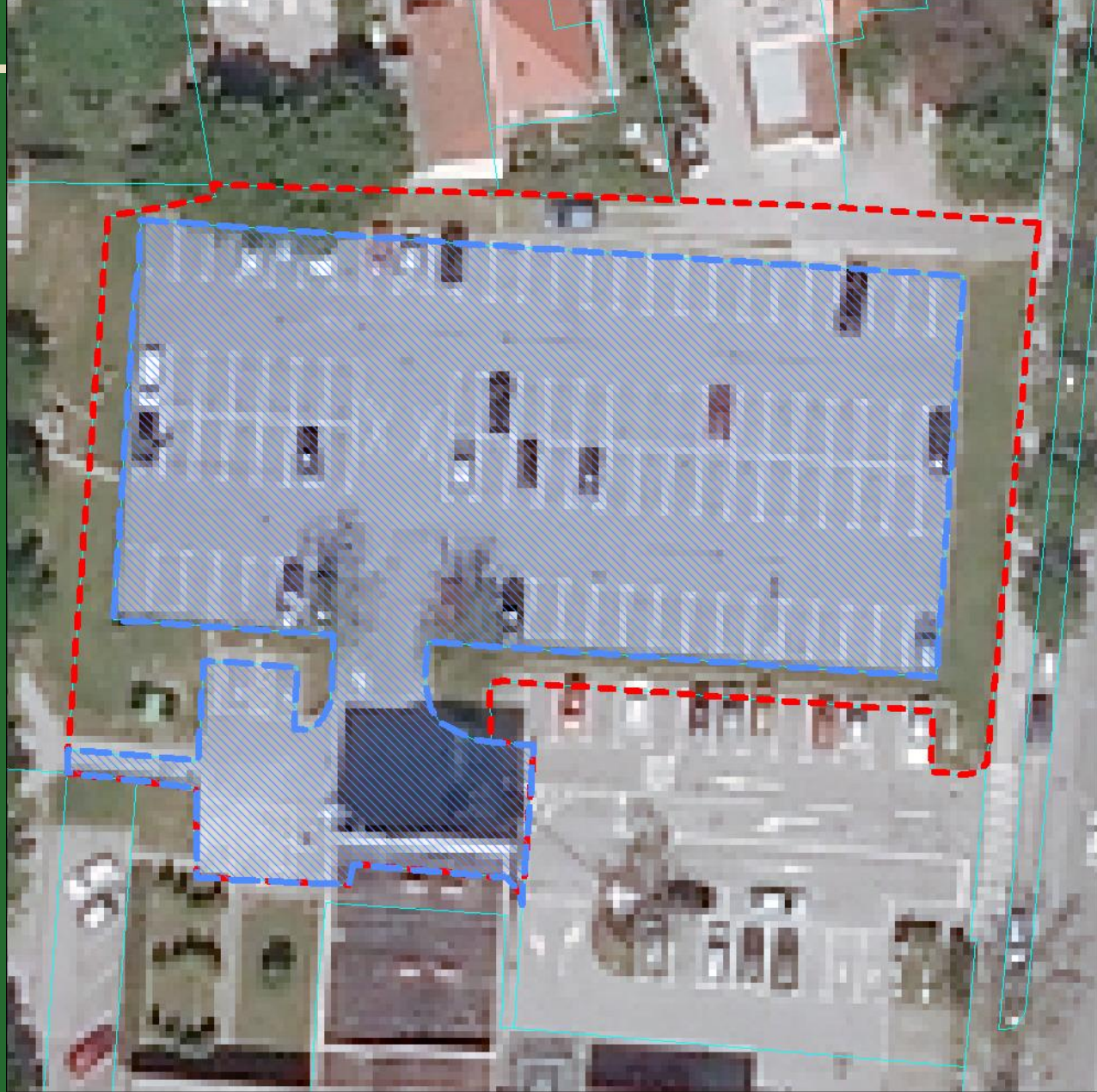
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



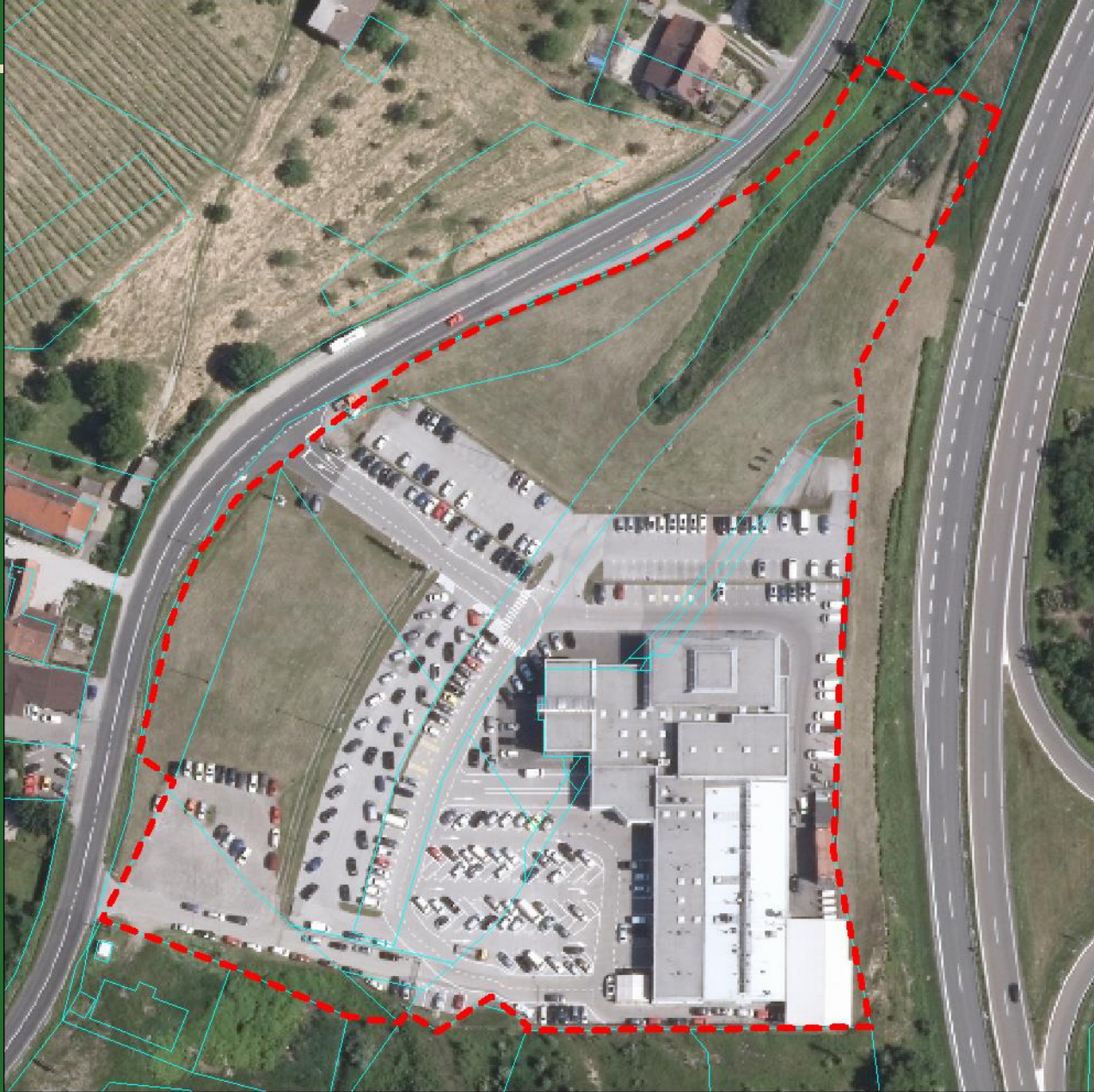
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



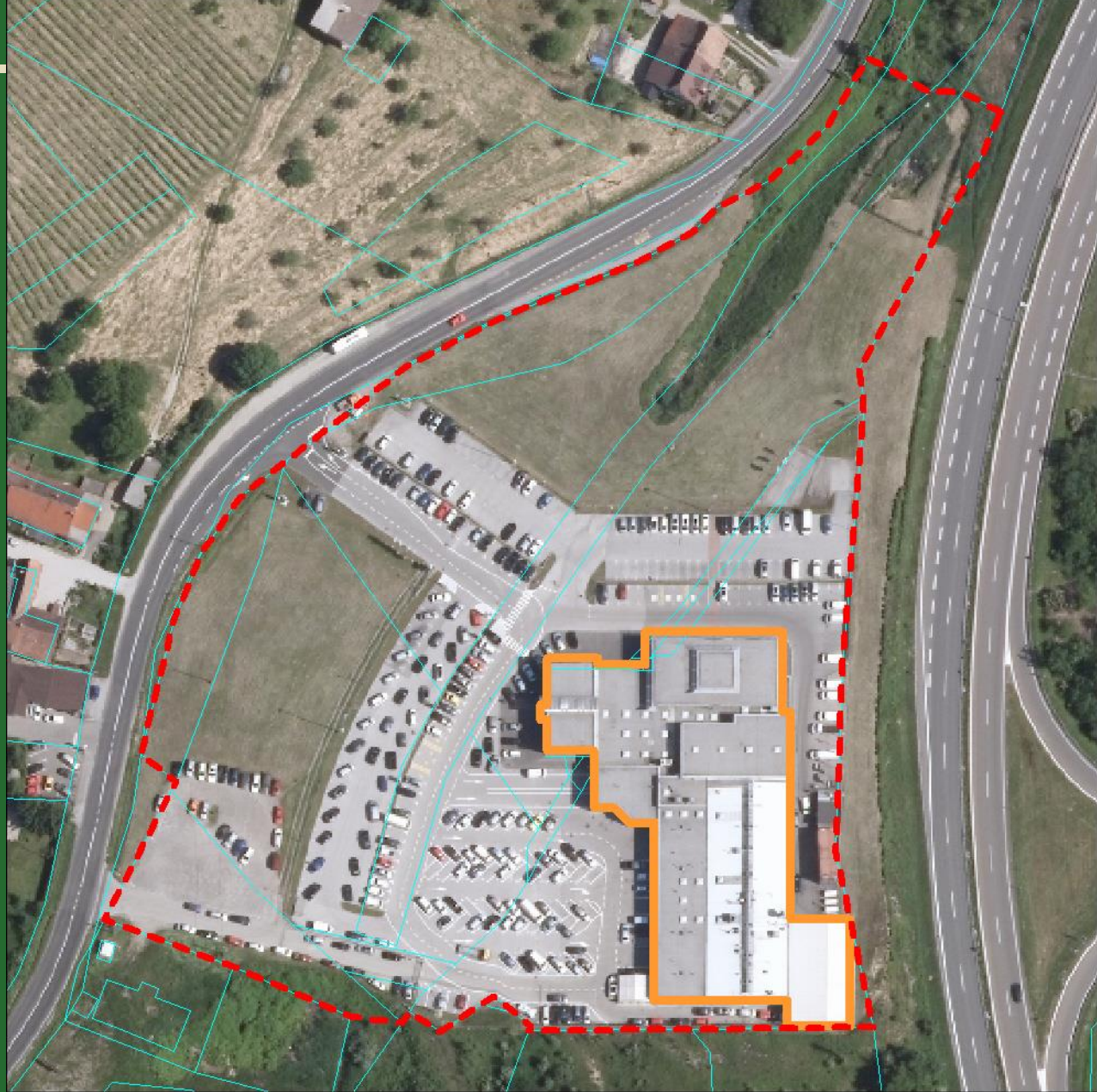
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



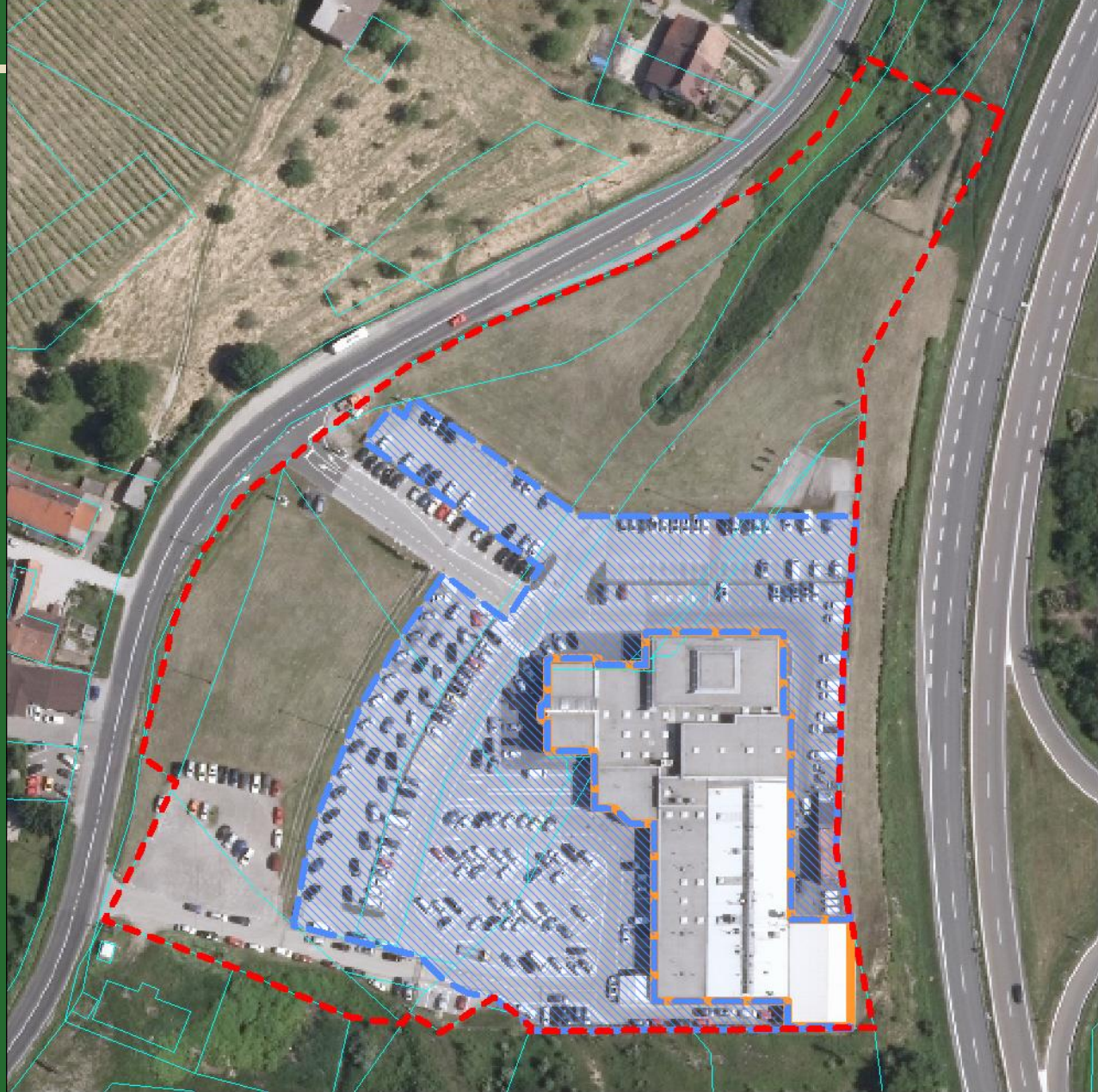
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



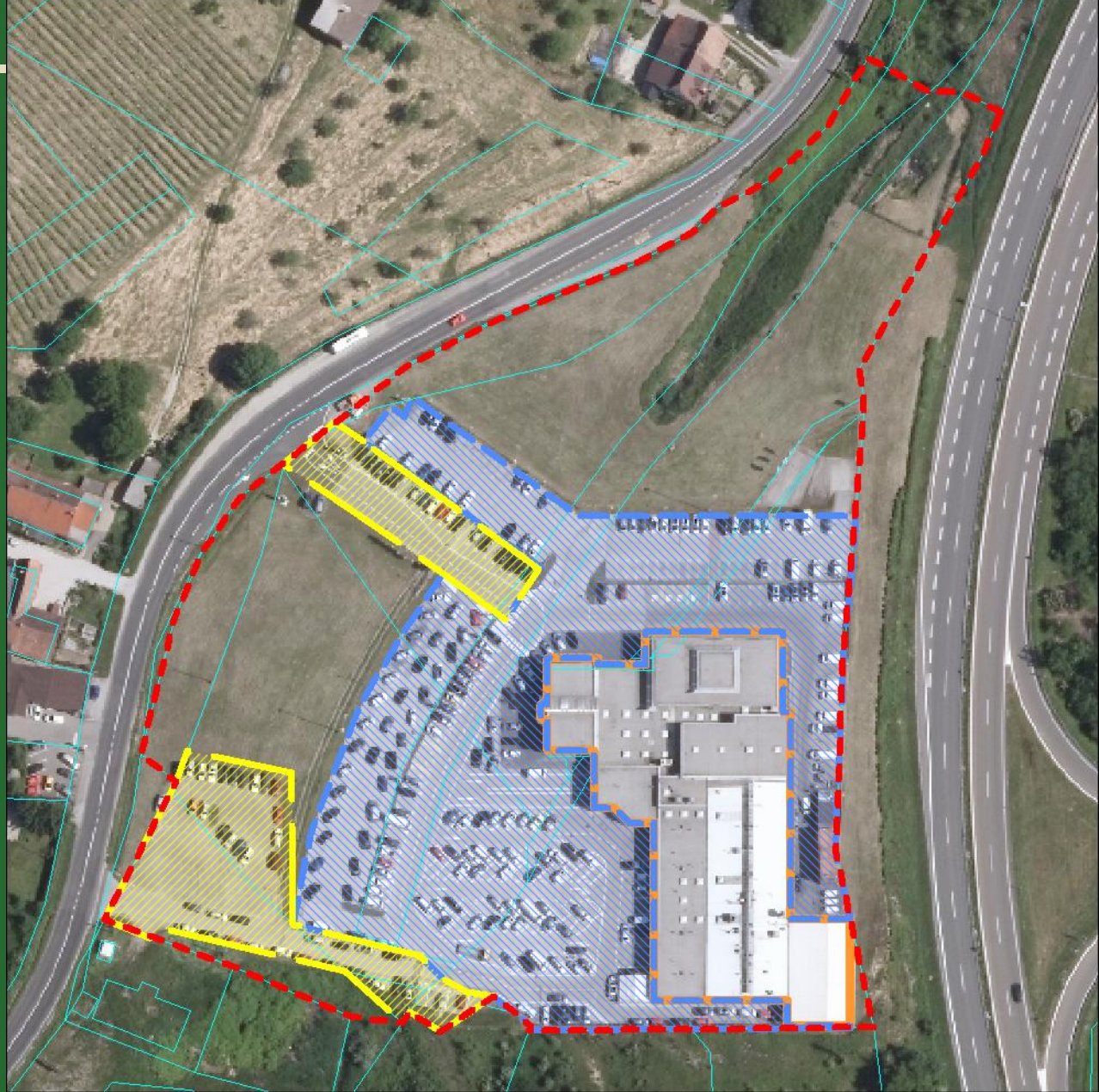
ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.





ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.



KAMNOLOMI, GRAMOZNICE ipd.

- Za nezazidano SZ se štejejo tudi zemljiške parcele, z lokacijskim načrtom določene oz. namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:
 - LN določa, da se na njih izvede sanacija tako, da se namenijo gradnji;
 - je že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;
 - se je z izkoriščanjem že prenehalo, pa sanacija v kmetijsko ali gozdno zemljišče še ni izvedena.

PRIPOROČILA:



- **Izboljšati odlok – odpraviti nezakonnosti, ne ga spreminjati v temeljih;**
- **Uporabiti veliko mero interdisciplinarnega znanja;**
- **Predvsem potrebno uporabiti ZKP!**



Hvala za pozornost!

ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.