



pilotMOP

Pilotni projekt za implementacijo
prostorske in gradbene zakonodaje



Pilot MOP

Pilotni projekt za implementacijo
prostorske in gradbene zakonodaje



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



GEODETSKI INŠTITUT SLOVENIJE

Vpliv standardov komunalne opremljenosti na vrednost zemljišč in ukrepi za razvoj zemljišč po posameznih razvojnih stopnjah

Zaključno poročilo

Ljubljana, 15. 11. 2022



PODATKI O PROJEKTU

Naročnik:

Republika Slovenija – Ministrstvo za okolje in prostor

Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

Matična številka: 2482789000

ID za DDV: SI55058515

Račun: 01100-6300109972

Odgovorna oseba: Andrej Vizjak, minister

Izvajalec:

Geodetski inštitut Slovenije

Jamova cesta 2

1000 Ljubljana

Matična številka: 5051649000

ID za DDV: SI81498756

Račun: 01100-6030348025

Odgovorna oseba: Milan Brajnik, direktor

Pogodba:

Naslov pogodbe: Izvedba pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje v letih 2021 - 2022

Številka pogodbe (naročnik): 2550-21-510001 Datum: 15. 2. 2021

Številka pogodbe (izvajalec): U084008/P2 Datum: 10. 2. 2021

Naslov pogodbe: Aneks št 1. k pogodbi št. 2550 – 21 – 510001 Izvedba pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje v letih 2021 – 2022

Številka pogodbe (naročnik): 2550-21-510001 Datum: 21. 2. 2022

Številka pogodbe (izvajalec): U084008/A1 k P2 Datum: 22. 2. 2022

Zastopnik

Naročnik: Damjan Doler

Izvajalec: Barbara Černič

Avtorji:

Ajda Kafol Stojanović ^a, Lucija Krajnc ^a, Shuchita Špela Ložar ^b, Peter Tomažič ^c, Marinka Konečnik Kunst ^d, Edvard Mivšek ^a

^aGeodetski inštitut Slovenije, ^bLUZ d. d., ^cIGEA d. o. o., ^dZUM d. o. o.

KAZALO VSEBINE

1	NAMEN DOKUMENTA.....	1
2	STANDARDI KOMUNALNE OPREMLJENOSTI.....	2
2.1	Splošno o standardih.....	2
2.2	Določitev standardov komunalne opremljenosti v MOK.....	4
3	VPLIV STANDARDOV / DEJANSKE KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NA VREDNOST ZEMLJIŠČ.....	8
3.1	Podatki o sklenjenih poslih z nepremičninami.....	8
3.2	Ocena vpliva standarda opremljenosti na ceno zemljišč na testnem območju.....	11
3.3	Ocena vpliva dejanske komunalne opremljenosti na ceno zemljišč na testnem območju.....	12
3.4	Ocena vpliva dejanske komunalne opremljenosti znotraj istega standarda na ceno zemljišč na testnem območju.....	14
3.5	Sklepi.....	16
4	UKREPI ZA RAZVOJ ZEMLJIŠČ PO POSAMEZNIH RAZVOJNIH STOPNJAH.....	19
4.1	Nezazidljivo zemljišče - ukrepi za prehod iz 1. v višjo razvojno stopnjo.....	19
4.1.1	Zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb.....	19
4.1.2	Zemljišče, ki je namenjeno izključno gradnji gospodarske javne infrastrukture.....	19
4.1.3	Zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.....	20
4.1.4	Zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor.....	20
4.1.5	Zemljišče, na katerem so izjemoma dovoljene le gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.....	20
4.2	Prostorsko neurejeno zemljišče - ukrepi za prehod iz 2. v višjo razvojno stopnjo.....	21
4.2.1	Zemljišče, za katero je z OPN predvidena izdelava OPPN, ta pa še ni sprejet.....	21
4.2.2	Zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta.....	21
4.2.3	Zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.....	21
4.3	Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče - ukrepi za prehod iz 3. v višjo razvojno stopnjo.....	21
4.3.1	Neopremljeno in delno opremljeno zemljišče, ki ne izpolnjuje pogojev za opremljenost v skladu s 159. členom ZUreP-3.....	21

4.4	Neurejeno zazidljivo zemljišče - ukrepi za prehod iz 4. v višjo razvojno stopnjo	22
4.4.1	Neurejeno zazidljivo zemljišče, ki ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča	22
4.5	Urejeno zazidljivo zemljišče	22
5	ZAKLJUČEK	24
	PRILOGA A: SHEMATSKI PRIKAZ UKREPOV ZA RAZVOJ ZEMLJIŠČ PO POSAMEZNIH RAZVOJNIH STOPNJAH	25

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz stavbnih zemljišč v MOK.....	4
Slika 2: Prikaz oskrbnega območja javnega vodovodnega omrežja	5
Slika 3: Prikaz oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja	6
Slika 4: Prikaz standardov opremljenosti	7
Slika 5: Iskalnik aplikacije Trgoskop	9
Slika 6: Prostorska razmestitev uporabljenih podatkov o poslih z zemljišči (vir: Trgoskop, 2022)	10

Ta stran je namenoma prazna.

1 NAMEN DOKUMENTA

V sklopu pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje (Pilot MOP) je bila med drugim izdelana metodologija za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture, ki je del celovite metodologije za vzpostavitev ESZ na lokalni ravni. Na podlagi obeh izdelanih metodologij in tudi rezultatov drugih nalog v okviru pilotnega projekta je bila izvedena testna vzpostavitev ESZ na primeru Mestne občine Kranj.

Izvedba konkretne vzpostavitve ESZ na realnih podatkih pomeni, da so za vsako nepozidano stavbno zemljišče na območju Mestne občine Kranj (med drugim) znani podatki o standardu opremljenosti, v katerega posamezno nepozidano stavbno zemljišče spada ter podatki o dejanski komunalni opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč, ki je bila določena skladno z ZUreP-3.

Omenjene lastnosti nepozidanih stavbnih zemljišč iz ESZ omogočajo, v kombinaciji s podatki o realiziranih poslih z nepremičninami iz Evidence trga nepremičnin, preveritev vpliva standarda komunalne opremljenosti in/ali dejanske komunalne opremljenosti na vrednost transakcij nepozidanih stavbnih zemljišč na trgu nepremičnin.

Prvotni namen naloge je tako bil preveriti vpliv standardov komunalne opremljenosti na vrednost nepozidanih stavbnih zemljišč. Zaradi suma, da se standard komunalne opremljenosti ne odraža v vrednosti zemljišč, je bil tekom izvedbe z naročnikom sprejet dogovor, da se v okviru naloge preveri tudi vpliv dejanske komunalne opremljenosti na vrednost zemljišč ter da se v primeru pomanjkanja podatkov vpliv na vrednost določi teoretično.

Poleg preveritve vpliva komunalne opremljenosti na vrednost zemljišč je namen naloge tudi določitev ukrepov za razvoj zemljišč po posameznih razvojnih stopnjah – z namenom, da se zemljišča uvrstijo v višjo razvojno stopnjo, torej bližje dejanski realizaciji za gradnjo.

Pričujoči dokument je sestavljen iz treh delov. V prvem delu je pojasnjeno, kaj so standardi komunalne opremljenosti, katere vrste standardov obstajajo, prav tako pa so standardi prikazani na primeru Mestne občine Kranj. V drugem delu je pojasnjen vpliv standardov opremljenosti na vrednost zemljišč ter vpliv dejanske komunalne opremljenosti na vrednost zemljišč, v zadnjem delu pa so opredeljeni in pojasnjeni različni ukrepi po posameznih razvojnih stopnjah, s katerimi nepozidana stavbna zemljišča preidejo v višje razvojne stopnje.

2 STANDARDI KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

2.1 Splošno o standardih

Opremljeno stavbno zemljišče je v skladu s prvim odstavkom 159. člena ZUreP-3 stavbno zemljišče, za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje.

Opremljeno stavbno zemljišče je v skladu z drugim odstavkom 159. člena ZUreP-3 tudi stavbno zemljišče, za katerega ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja izven oskrbnega območja, na katerem je oziroma bo zagotovljeno priključevanje na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje.

Stavbno zemljišče se v skladu z določili prvega in drugega odstavka 159. člena ZUreP-3 šteje za opremljeno v štirih različnih primerih v odvisnosti od tega, če se nahaja znotraj oziroma izven oskrbnega območja javnega vodovodnega oziroma javnega kanalizacijskega omrežja. Ti primeri so:

(1) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja izven oskrbnega območja javnega vodovodnega in javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje.

(2) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja v oskrbnem območju javnega vodovodnega omrežja in izven oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje.

(3) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja izven oskrbnega območja javnega vodovodnega omrežja in v oskrbnem območju javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje.

(4) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja v oskrbnem območju javnega vodovodnega omrežja in v oskrbnem območju javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje.

Opremljeno stavbno zemljišče je (v odvisnosti od njegove lokacije znotraj oziroma izven oskrbnega območja) v skladu z določili prvega in drugega odstavka 159. člena ZUreP-3 stavbno zemljišče, za katerega je mogoče izvesti priključke na:

1. javno cestno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje ali
2. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje ali
3. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje ali
4. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

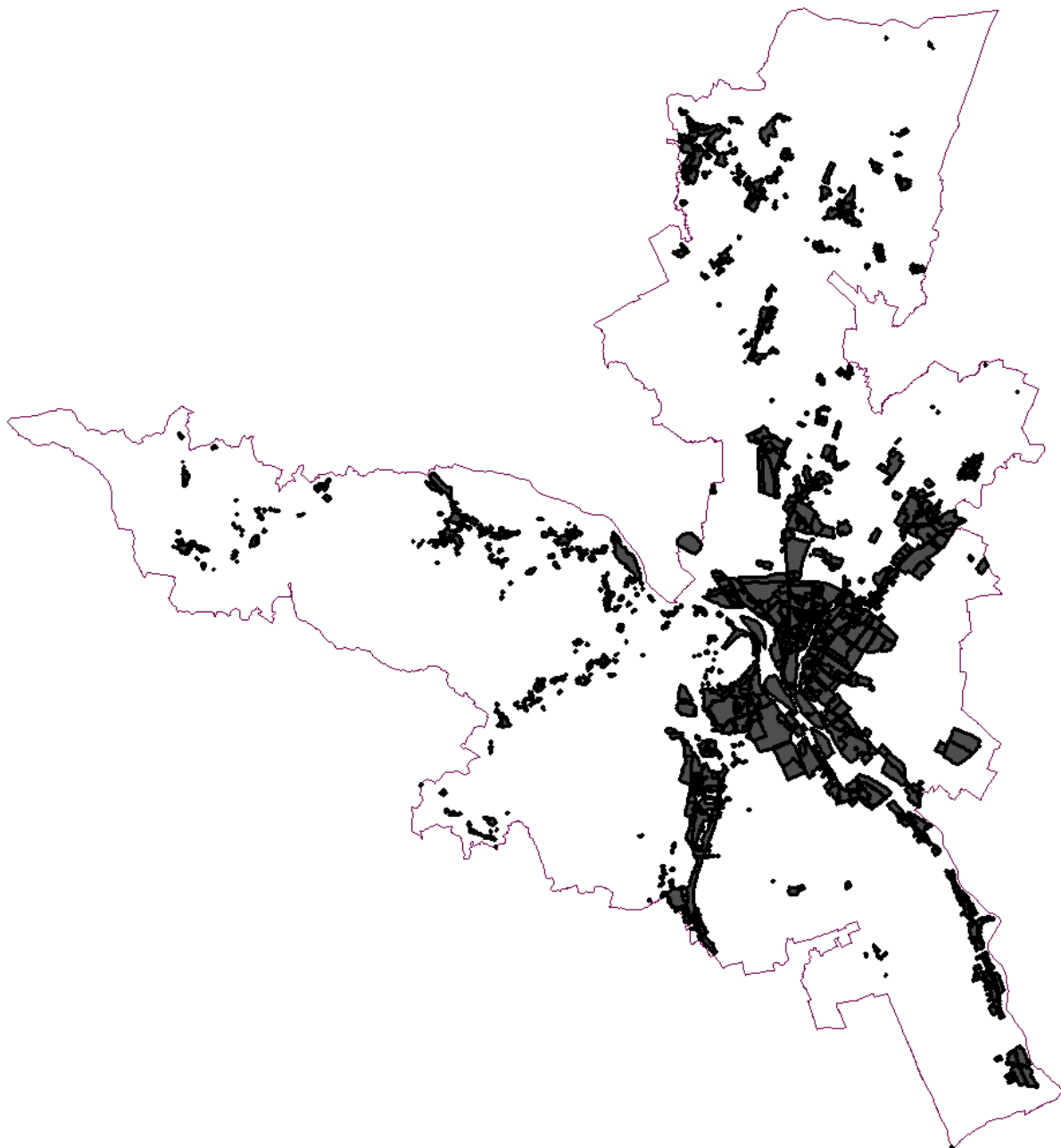
Stavbno zemljišče se glede na svojo lokacijo znotraj oziroma izven oskrbnih območij v vseh zgornjih primerih skladno z ZUreP-3 šteje za komunalno opremljeno. Razlika pa je v tem, na katero vrsto GJI se posamezno stavbno zemljišče lahko priključi. V tej luči govorimo o različnih standardih komunalne opremljenosti.

Standard komunalne opremljenosti je podatek o tem, na katero vrsto GJI se stavbno zemljišče lahko priključi oziroma mu bo omogočena priključitev. Skladno s tem lahko opredelimo 4 različne standarde komunalne opremljenosti:

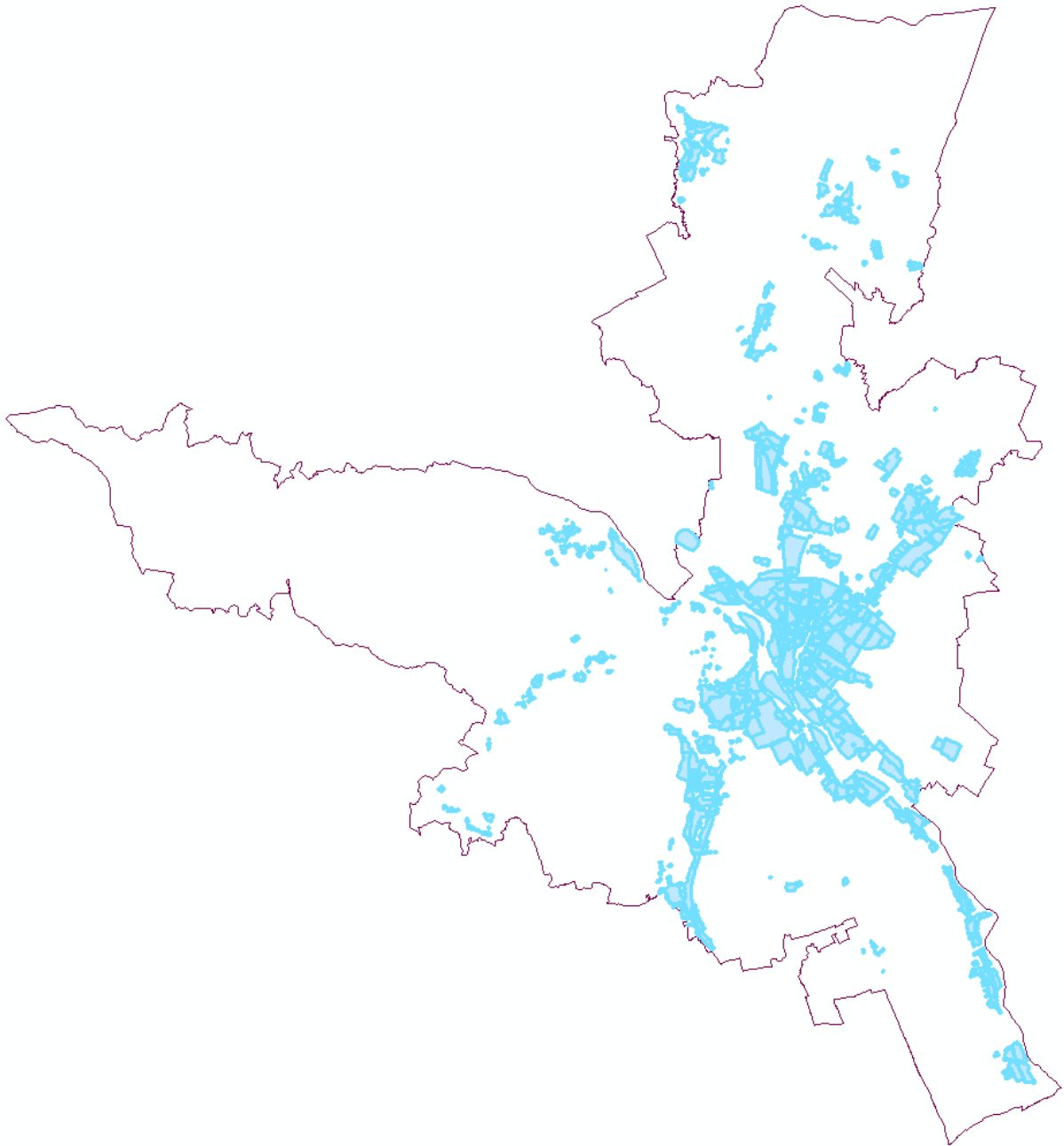
1. javno cestno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje,
2. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje,
3. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje,
4. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

Območja z različnimi standardi komunalne opremljenosti se lahko določi s presekom stavbnih zemljišč in oskrbnih območij.

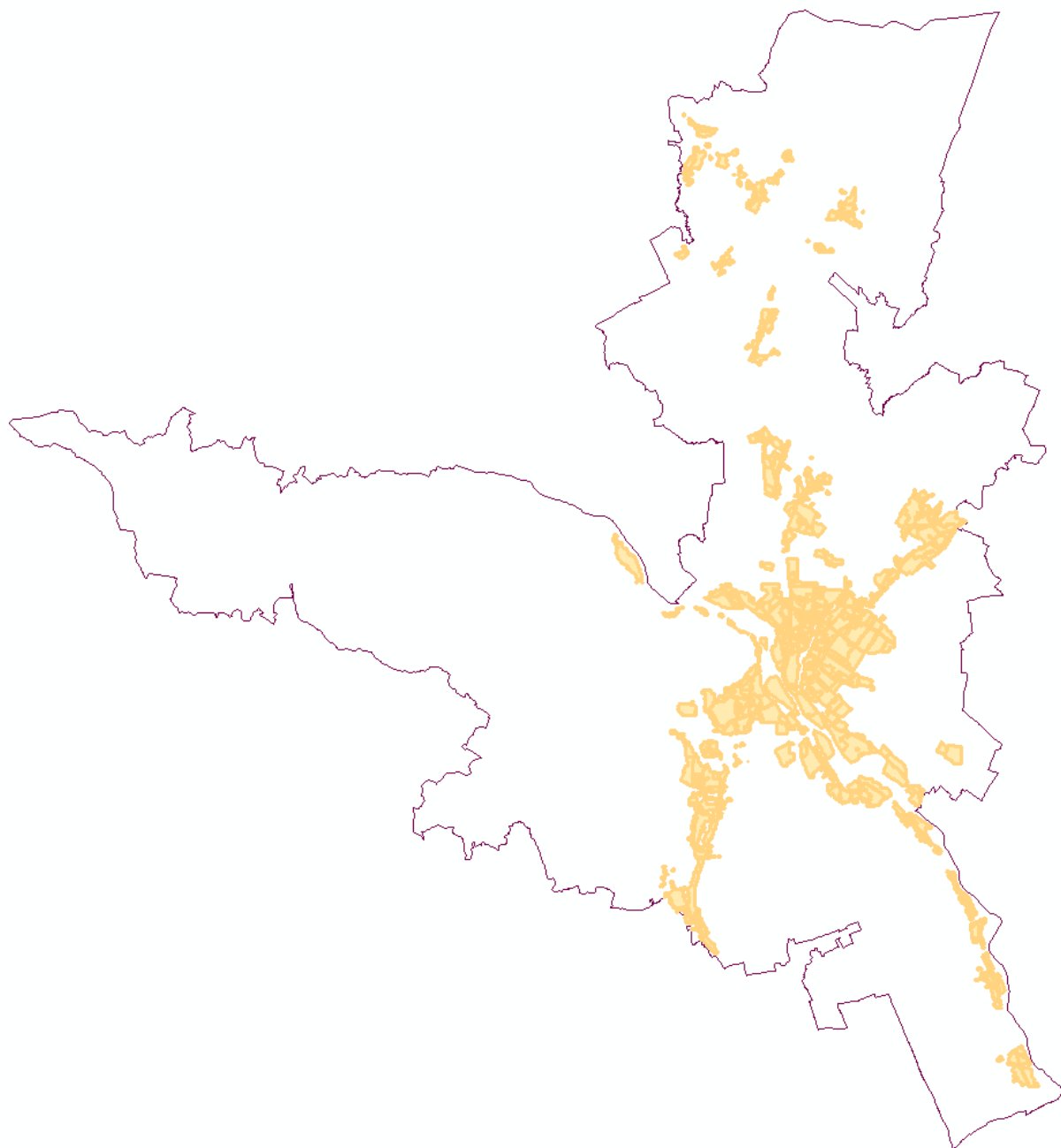
2.2 Določitev standardov komunalne opremljenosti v MOK



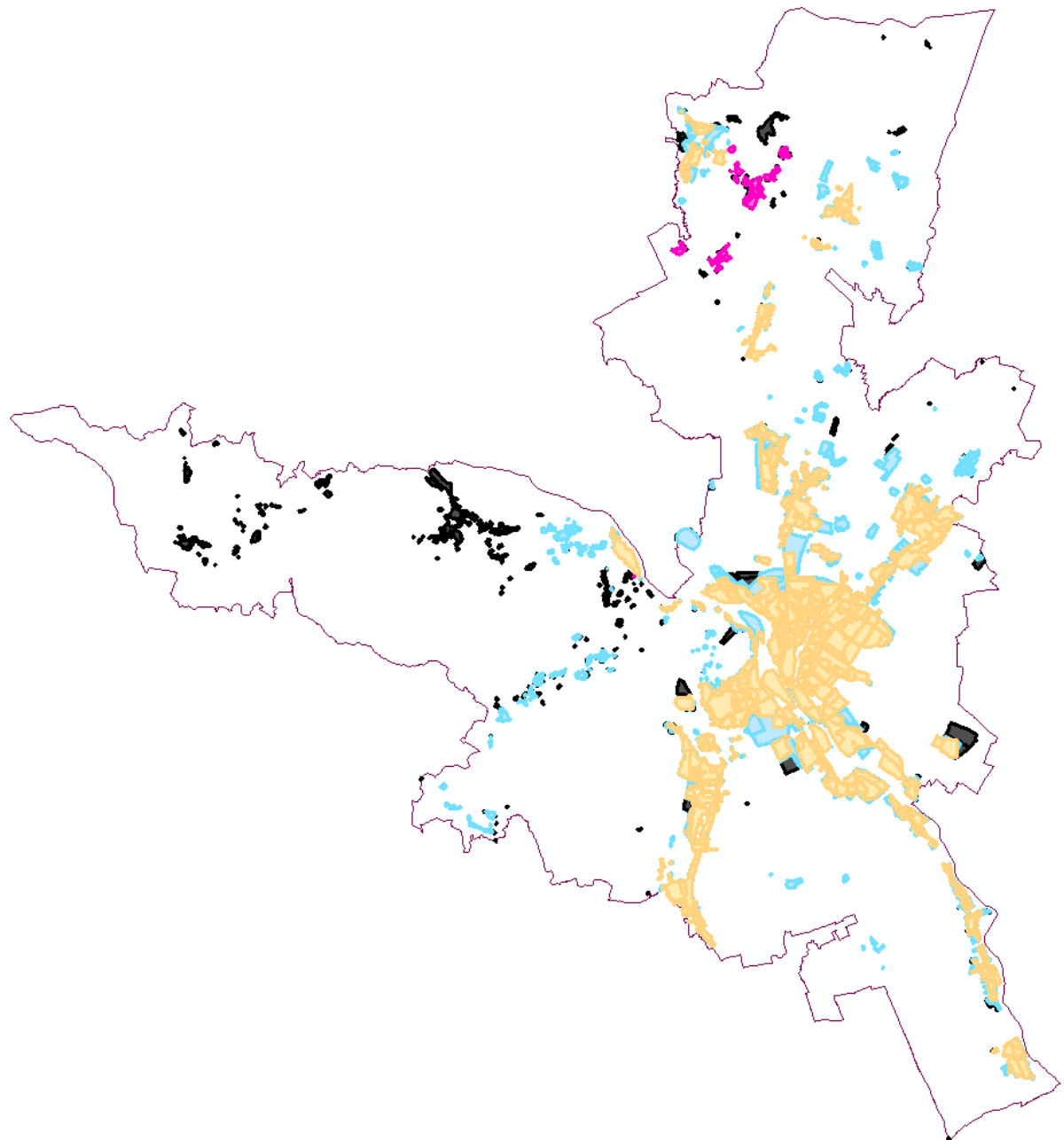
Slika 1: Prikaz stavbnih zemljišč v MOK



Slika 2: Prikaz oskrbnega območja javnega vodovodnega omrežja



Slika 3: Prikaz oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja



- 1. javno cestno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje
- 2. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje
- 3. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje
- 4. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje

Slika 4: Prikaz standardov opremljenosti

Standard komunalne opremljenosti ima vpliv na določitev komunalne opremljenosti NSZ in je upoštevan v odločitvenih matrikah pri določitvi komunalne opremljenosti.

Podatek o standardu komunalne opremljenosti se lahko prikazuje v evidenci stavbnih zemljišč poleg razvojne stopnje kot dodatno pojasnilo, na katero vrsto javne infrastrukture je oziroma bo mogoče priključiti NSZ.

3 VPLIV STANDARDOV / DEJANSKE KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NA VREDNOST ZEMLJIŠČ

Raziskave in strokovne študije v slovenskem prostoru kažejo, da se cena zemljišču najbolj poviša oz. poskoči, ko tako zemljišče iz zemljišča v primarni rabi (iz kmetijskega ali gozdnega) postane stavbno zemljišče.

Raziskav s področja povezave med standardi opremljenosti oziroma komunalno opremljenostjo in vrednostjo zemljišč ni, zato smo želeli to povezavo oceniti na podlagi dejanskih podatkov o sklenjenih poslih z nepremičninami, pri čemer smo za vrednost nepremičnine prevzeli podatek o pogodbeni ceni v okviru posameznega posla¹. Predpostavljali smo naslednji dve trditvi:

1. Povezave med standardom opremljenosti in ceno zemljišč ni.
2. Povezava med dejansko komunalno opremljenostjo in vrednostjo zemljišč bi mogla obstajati, vendar ne vemo ali se ta odraža v ceni zemljišča na trgu.

V nadaljevanju je prikazano kako smo na podlagi konkretnih podatkov o sklenjenih poslih na testnem območju (v Mestni občini Kranj) želeli potrditi ali ovreči zgornji trditvi.

3.1 Podatki o sklenjenih poslih z nepremičninami

Za izvedbo naloge smo pridobili podatke s pomočjo aplikacije TRGOSKOP, ki omogoča spremljanje dogajanja na slovenskem trgu nepremičnin na podlagi podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami.

¹ Za namen naloge smo pojem cena in vrednost enačili, saj smo predpostavljali, da cena odraža povečano vrednost. V praksi pa vidimo, da bi teoretično povečanje vrednosti moglo obstajati, cena pa tega ne odraža.

Slika 5: Iskalnik aplikacije Trgoskop

Podatki Trgoskopa se tedensko posodobijo z **evidenco trga nepremičnin**, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS. Posredovalci podatkov o sklenjenih poslih so Finančna uprava RS, prodajalci nepremičnin (samo za posle obdavčene z DDV), najemodajalci, upravljavci stavb v lasti Republike Slovenije in upravniki večstanovanjskih stavb.

Dostop do aplikacije TRGOSKOP: <https://www.trgnepremicnin.si/sl/>

Podatke smo pridobili za območje **Mestne Občine Kranj** za preteklo **dvoletno obdobje**.

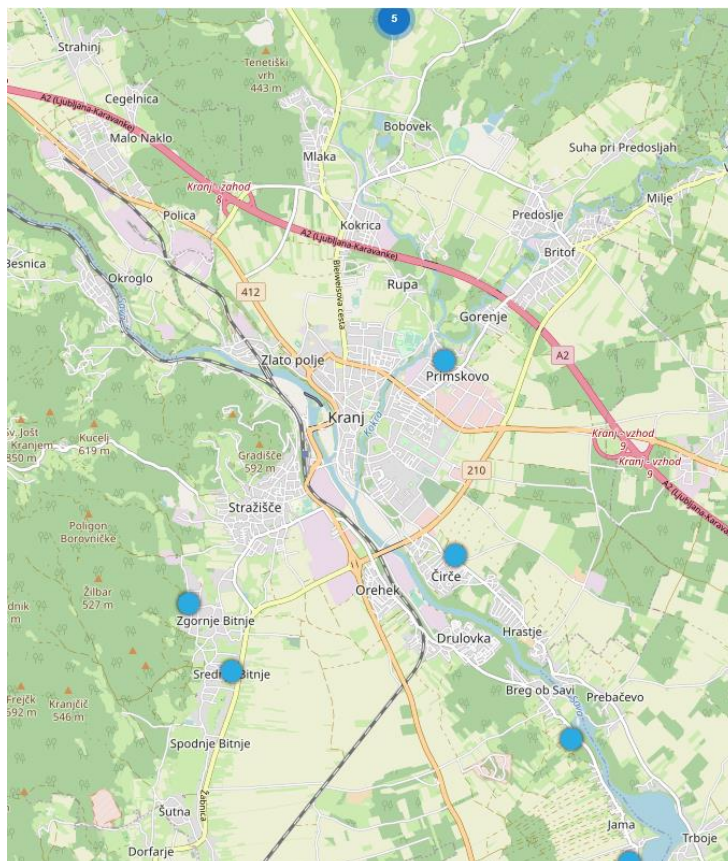
Med vsemi posli, ki so bili sklenjeni v izbranem obdobju na območju Mestne občine Kranj, smo za namen naloge izbrali tiste, ki so izpolnjevali naslednje kriterije.

- Izbrali smo dve kategoriji **vrste zemljišča**:
 - o Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)
 - o Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
- Obravnavali smo samo **prečiščene posle**, to pomeni, da so bili podatki o poslih pregledani s strani Urada za množično vrednotenje nepremičnin (UMVN), ki je ne-reprezentativne posle že prečistil za potrebe priprave letnega poročila o stanju na slovenskem trgu nepremičnin.
- Izbrali smo samo **enostavne posle**, pri katerih je bila predmet prodaje le ena nepremičnina.
- Izbrali smo posle, pri katerih so bile prodajne **cene** s strani UMN ocenjene kot **ustrezne**.

- Izbrali smo posle, pri katerih je bila ocenjena **kakovost mikrolokacije** s strani UMNV primerljiva med posli.
- Izbrali smo posle, ki so bili sklenjeni zgolj med **fizičnimi osebami**, saj predpostavljamo, da je pri teh poslih cena reprezentativna in odraz tržne cene.
- Izbrali smo posle, katerih **površina zemljišča** je znašala vsaj 400 m².

V preteklem dveletnem obdobju je bilo na območju Mestne občine Kranj sklenjenih 11 poslov, ki so ustrezali navedenim kriterijem. Osnovni podatki o poslih so prikazani v spodnji tabeli.

ID posla	Pogodbena cena	Površina zemljišča [m ²]	Pogodbena cena/m ²
488439	113.220 €	629	180 €
507318	106.000 €	817	130 €
639167	90.000 €	457	197 €
634047	109.400 €	547	200 €
634967	136.620 €	594	230 €
639167	142.800 €	714	200 €
647561	97.020 €	539	180 €
553590	170.000 €	1634	104 €
546105	66.000 €	548	120 €
488439	106.000 €	701	151 €
527565	73.000 €	550	133 €



Slika 6: Prostorska razmestitev uporabljenih podatkov o poslih z zemljišči (vir: Trgoskop, 2022)

3.2 Ocena vpliva standarda opremljenosti na ceno zemljišč na testnem območju

Za preveritev vpliva standardov na ceno zemljišč smo vsem poslom oziroma zemljiščem, ki so predmet teh poslov, pripisali podatek o standardu komunalne opremljenosti, v katerega posamezno zemljišče spada.

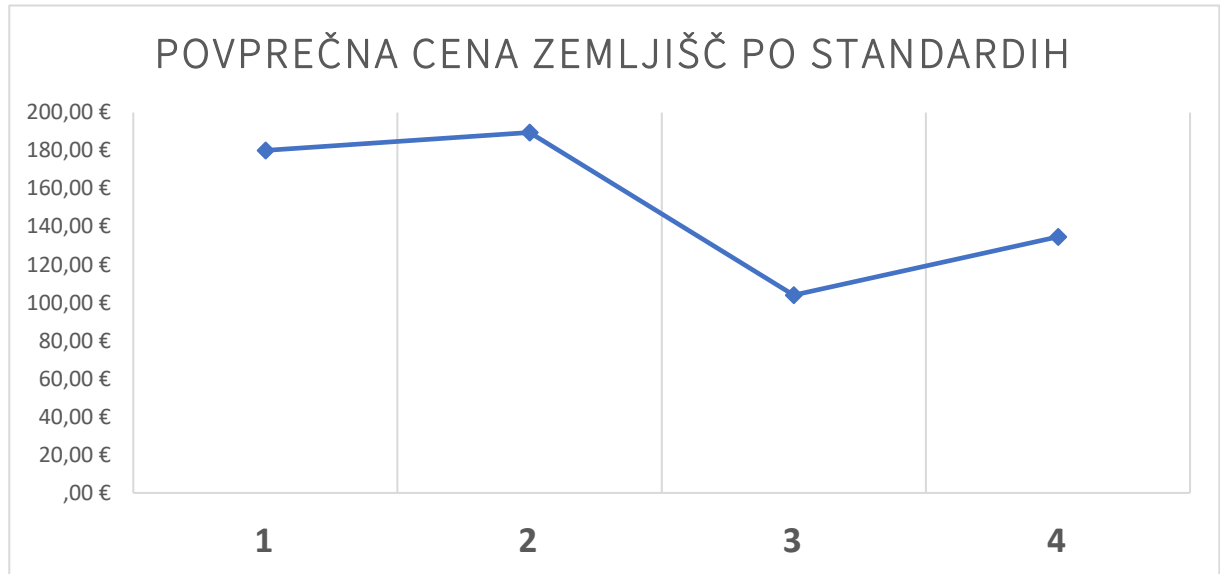
ID posla	Pogodbena cena	Površina zemljišča [m ²]	Pogodbena cena/m ²	Standard opremljenosti
488439	113.220 €	629	180 €	1
507318	106.000 €	817	130 €	2
639167	90.000 €	457	197 €	
634047	109.400 €	547	200 €	
634967	136.620 €	594	230 €	
639167	142.800 €	714	200 €	
647561	97.020 €	539	180 €	
553590	170.000 €	1634	104 €	3
546105	66.000 €	548	120 €	4
488439	106.000 €	701	151 €	
527565	73.000 €	550	133 €	

Iz podatkov prikazanih v tabeli izhajajo, da:

- je 1 posel v standardu 1,
- je 6 poslov v standardu 2,
- je 1 posel v standardu 3,
- so 3 posli v standardu 4.

Kot smo omenili na začetku poglavja, smo preverjali trditev, da povezave med standardom opremljenosti in ceno zemljišč ni. Tezo smo preverili s preprostim izračunom **povprečne cene poslov znotraj posameznih standardov**.

Standard opremljenosti	Število poslov	Povprečna pogodbena cena/m ²
1	1	180,00 €
2	6	189,50 €
3	1	104,00 €
4	3	134,67 €



Tako iz tabele kot tudi iz grafa je razvidno, da so povprečne cene z vidika standardov komunalne opremljenosti nenavadne. Največjo ceno dosegajo zemljišča v 1. in 2. standardu, medtem ko so zemljišča v 3. in 4. standardu ovrednotena precej nižje.

Tudi če izključimo podatke za 1. in 3. standard, v katerem je zgolj 1 posel, še vedno iz podatkov izhaja, da najvišji (4.) standard, ki predstavlja zmožnost priključitve na vse štiri vrste GJI, ni odražen v ceni oziroma vrednosti zemljišča.

Iz vzorčnih rezultatov torej lahko potrdimo začetno trditev, da **ni zaznane korelacije med standardom komunalne opremljenosti in ceno zemljišča**, pri čemer je potrebno opozoriti, da je vzorec premajhen za resno analizo, ki bi lahko statistično kaj potrdila ali ovrgla.

Predstavlja pa zgoraj navedeni način dela dobro osnovo, za morebitno resno analizo v bodoče, ki bi s pomočjo večjega števila poslov, statistično boljše ocenila morebitno povezanost med standardom opremljenosti in ceno zemljišč.

3.3 Ocena vpliva dejanske komunalne opremljenosti na ceno zemljišč na testnem območju

Za preveritev vpliva dejanske komunalne opremljenosti na ceno zemljišč smo vsem poslom oziroma zemljiščem, ki so predmet teh poslov, pripisali podatek o:

- možnosti dostopa do javne ceste,
- možnosti izvedbe priključka na javno vodovodno omrežje oziroma opremljenosti z vodovodom,
- možnosti izvedbe priključka na javno kanalizacijsko omrežje oziroma opremljenosti s kanalizacijo,
- možnosti izvedbe priključka na javno elektroenergetsko omrežje.

Podatki o komunalni opremljenosti, ki so prikazani v spodnji tabeli, so bili nepozidanim stavbnim zemljiščem določeni v skladu z metodologijo za določitev komunalne opremljenosti NSZ in metodologijo za vzpostavitev ESZ.

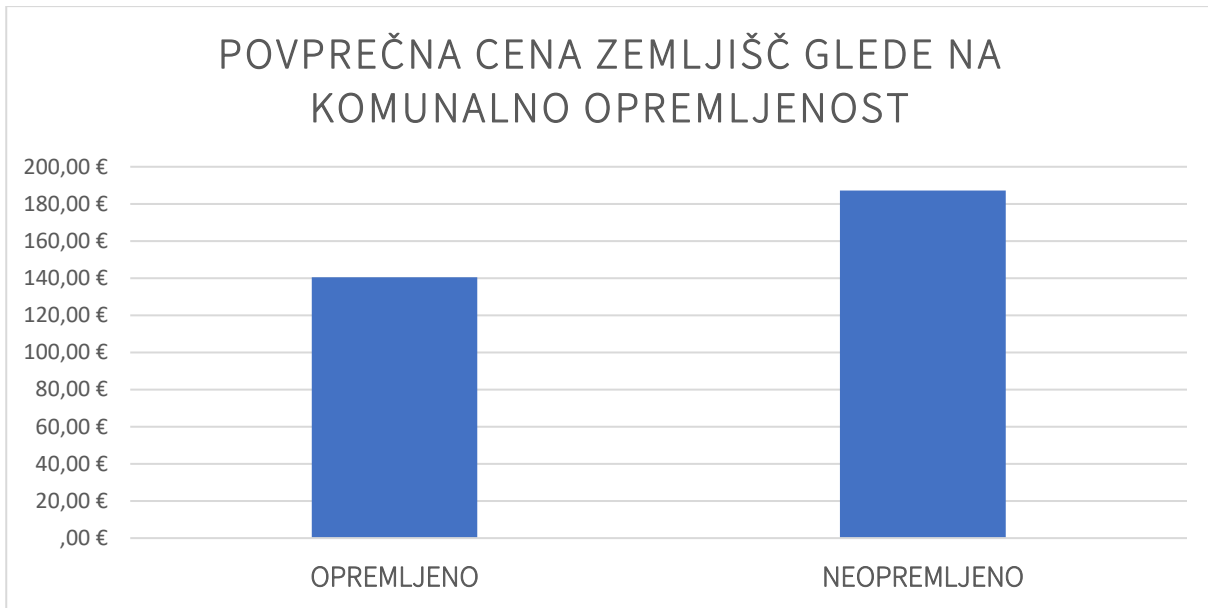
ID posla	Pogodbena cena	Površina zemljišča [m ²]	Pogodbena cena/m ²	Dostop	Elektrika	Kanalizacija	Vodovod	Komunalna opremljenost
488439	113.220 €	629	180 €	NE	NE	NE	NE	NE
507318	106.000 €	817	130 €	DA	DA	DA	DA	DA
639167	90.000 €	457	197 €	DA	DA	DA	DA	DA
634047	109.400 €	547	200 €	NE	NE	NE	NE	NE
634967	136.620 €	594	230 €	NE	NE	NE	NE	NE
639167	142.800 €	714	200 €	NE	NE	NE	NE	NE
647561	97.020 €	539	180 €	NE	NE	NE	NE	NE
553590	170.000 €	1634	104 €	DA	DA	DA	DA	DA
546105	66.000 €	548	120 €	DA	DA	DA	DA	DA
488439	106.000 €	701	151 €	DA	DA	DA	DA	DA
527565	73.000 €	550	133 €	DA	NE	DA	NE	NE

Iz podatkov prikazanih v tabeli izhaja, da:

- je pri 5-ih poslih šlo za opremljeno stavbno zemljišče,
- je pri 6-ih poslih šlo za neopremljeno stavbno zemljišče.

Kot smo omenili na začetku poglavja, smo preverjali trditev, ali se dejanska komunalna opremljenost odraža v ceni zemljišč. Trditev smo preverili s **primerjavo** med **povprečno ceno poslov z opremljenimi zemljišči** in **povprečno ceno poslov s komunalno neopremljenimi zemljišči**.

Komunalno opremljeno zemljišče	Št. poslov	Povprečna pogodbena cena/m ²
DA	5	140,40 €
NE	6	187,17 €



Opremljena stavbna zemljišča so dosegala nižje cene na trgu od neopremljenih stavbnih zemljišč. Že iz te preproste primerjave na sicer maloštevilnem vzorcu je razvidno, da trditve ne moremo potrditi, kar pomeni, da **dejanska komunalna opremljenost zemljišča ni odražena v ceni zemljišča na trgu**. Vseeno je na tem mestu potrebno opozoriti, da je **vzorec premajhen** za resno analizo, ki bi lahko statistično kaj potrdila ali ovrgla.

Predstavlja pa zgoraj navedeni način dela dobro osnovo, za morebitno resno analizo v bodoče, ki bi s pomočjo večjega števila poslov, statistično boljše ocenila morebitno povezanost med dejansko komunalno opremljenosti in ceno zemljišč.

3.4 Ocena vpliva dejanske komunalne opremljenosti znotraj istega standarda na ceno zemljišč na testnem območju

Preverili smo tudi vpliv dejanske komunalne opremljenosti znotraj istega standarda na ceno zemljišč. Spodnja tabela prikazuje osnovne podatke o poslih s pripisanimi podatki o standardu opremljenosti ter o kumulativnem podatku o tem, ali gre za opremljeno ali neopremljeno nepozidano stavbno zemljišče.

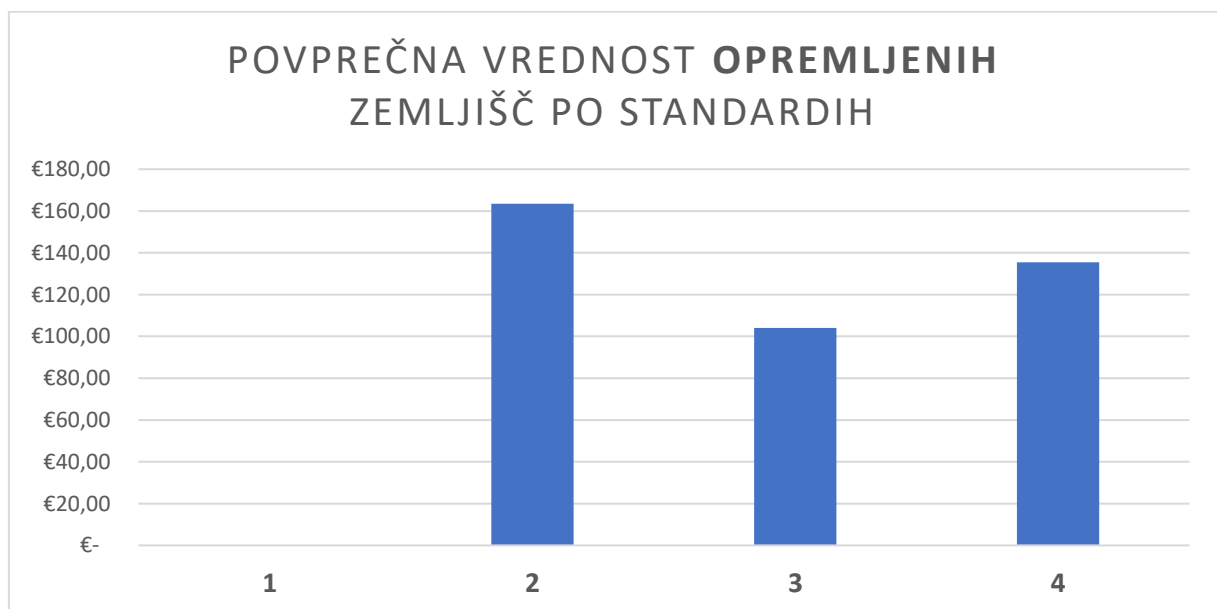
ID posla	Pogodbena cena	Površina zemljišča	Pogodbena cena/m ²	Komunalna opremljenost	Standard opremljenosti
488439	113.220 €	629	180 €	NE	1
634047	109.400 €	547	200 €	NE	2
634967	136.620 €	594	230 €	NE	2
639167	142.800 €	714	200 €	NE	2
647561	97.020 €	539	180 €	NE	2
507318	106.000 €	817	130 €	DA	2
639167	90.000 €	457	197 €	DA	2
553590	170.000 €	1634	104 €	DA	3
546105	66.000 €	548	120 €	DA	4
488439	106.000 €	701	151 €	DA	4
527565	73.000 €	550	133 €	NE	4

Iz podatkov prikazanih v tabeli izhaja, da:

- je v 1. standardu le 1 posel, pri katerem je šlo za komunalno neopremljeno zemljišče,
- sta v 2. standardu 2 posla, pri katerih je šlo za komunalno opremljeno zemljišče ter 4 posli, pri katerih je šlo za komunalno neopremljeno zemljišče,
- je v 3. standardu le 1 posel, pri katerem je šlo za komunalno opremljeno zemljišče,
- sta v 4. standardu 2 posla, pri katerih je šlo za komunalno opremljeno zemljišče ter 1 posel, pri katerem je šlo za komunalno neopremljeno zemljišče.

Preverjali smo trditev, ali se dejanska komunalna opremljenost znotraj istega standarda opremljenosti odraža v ceni zemljišč. Trditev smo preverili s **primerjavo** med **povprečno ceno poslov s komunalno opremljenimi zemljišči znotraj posameznega standarda** in **povprečno ceno poslov s komunalno neopremljenimi zemljišči znotraj posameznega standarda opremljenosti**.

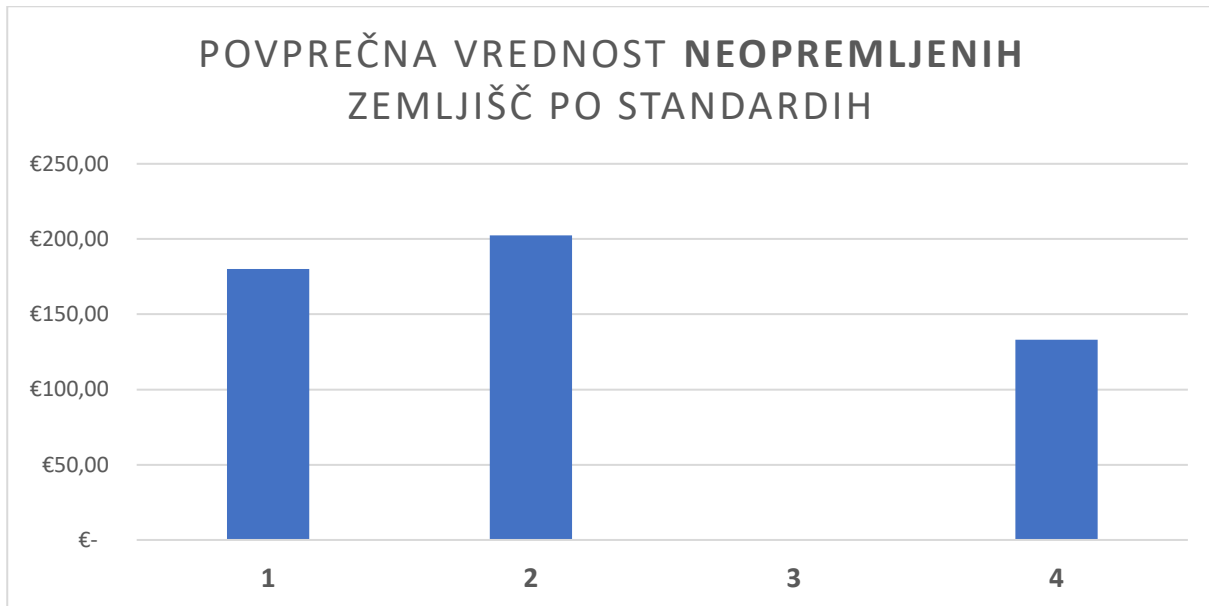
Standard opremljenosti	Komunalno opremljeno zemljišče	Št. poslov	Povprečna pogodbeni cena [€/m ²]
1	NE	1	180,00 €
2	DA	2	163,50 €
	NE	4	202,50 €
3	DA	1	104,00 €
4	DA	2	135,50 €
	NE	1	133,00 €



V 1. standardu ni bilo posla, pri katerem bi šlo za **komunalno opremljeno** stavbno zemljišče, je pa tako iz tabele kot tudi iz grafa razvidno, da največjo povprečno ceno dosegajo posli z zemljišči v 2. standardu, medtem ko so posli z zemljišči v 3. in 4. standardu ovrednotena precej nižje.

Tudi če izključimo podatke za 3. standard, v katerem gre zgolj za 1 posel, še vedno iz podatkov izhaja, da najvišji (4.) standard, ki predstavlja zmožnost priključitve na vse štiri vrste GJI, ni odražen v ceni oziroma vrednosti zemljišča.

Podobno je tudi pri **komunalno neopremljenih** stavbnih zemljiščih, kjer največjo povprečno ceno dosegajo posli z zemljišči v 1. in 2. standardu, medtem ko so posli z zemljišči v 4. standardu ovrednoteni najnižje (v 3. standardu ni bilo posla, pri katerem bi šlo za **komunalno neopremljeno** stavbno zemljišče).



Iz vzorčnih rezultatov torej lahko potrdimo tezo, da **ni zaznane korelacije med standardom komunalne opremljenosti in ceno zemljišča**, tudi ko med posameznimi standardi posebej obravnavamo komunalno opremljena zemljišča od neopremljenih. Pri tem je potrebno opozoriti, da je **vzorec premajhen** za resno analizo, ki bi lahko statistično kaj potrdila ali ovrgla.

3.5 Sklepi

Glede na dosedanje ugotovitve lahko strnemo, da v Sloveniji ne zaznavamo korelacije med standardom komunalne opremljenosti in ceno stavbnega zemljišča oziroma med dejansko komunalno opremljenostjo in ceno stavbnega zemljišča. V nadaljevanju opisujemo možne razloge za takšno stanje in podajamo širše zaključke glede tematike.

1. Slaba informiranost kupcev zemljišč glede dejanske komunalne opremljenosti zemljišč

Dejstvo je, da je informiranost kupcev in prodajalcev o ponudbi, lastnostih in s tem vrednostih zemljišč že po ekonomski teoriji pogoj za oblikovanje dejanske tržne cene stavbnih zemljišč in s tem delovanje trga. Eden izmed pomembnih razlogov, da dejanska komunalna opremljenost ne vpliva na ceno zemljišča je majhna informiranosti kupcev zemljišč o dejanski komunalni opremljenosti, pa tudi o drugih pomembnih lastnostih stavbnih zemljišč. Zato pred nakupom zemljišča ne znajo ustrezno soditi stroških, ki jih bodo imeli z zemljiščem preden bodo izpolnjeni pogoji za gradnjo in obratovanje predvidene stavbe.

Pri tem pa je potrebno dodati, da je problem informiranosti večji pri kupcih, ki kupujejo zemljišče za izgradnjo stavbe za lastne potrebe in investitorjih, ki kupujejo zemljišča (večje ali manjše komplekse), na katerih gradijo za trg ali na katerih gradijo projekt, ki nosi delovna mesta (kak trgovec ali gospodarski subjekt). Za prve lahko rečemo, da so relativno neinformirani, pogosto gradijo na (vsaj delno) komunalno opremljenih zemljiščih in pred gradnjo plačajo komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki je v pretežni večini občin relativno nizek. Težave povezane s komunalno neopremljenostjo pri njih izhajajo večinoma iz nezmožnosti graditve priključkov na obstoječo komunalno opremo preko zemljišč v lasti drugih lastnikov. Te težave rešujejo večinoma sami, v dogovoru s sosedi in preko sosedске pomoči, pri tem pa jim nastajajo tudi večji stroški, ki pa jih ne povezujejo s ceno zemljišča. Za druge ne moremo trditi, da so neinformirani, saj angažirajo strokovnjake, ki se pred nakupom zemljišč temeljito pozanimajo o pogojih za gradnjo objektov in izračunajo stroške komunalne opreme. Stroške komunalne opreme pogosto nosijo sami, saj gradijo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju. Tisti, ki gradijo stanovanja, visoko ceno za zemljišče in dodatno stroške za novo komunalno opremo kompenzirajo tako, da povečujejo količino »izdelka« (največkrat m² stanovanj) tako, da gradijo stavbe z veliko etažami in maksimalno pozidajo gradbeno parcelo in še kaj bi se našlo. Zaradi pomanjkanja stanovanj je na trgu povpraševanje po takšnih stavbah, občine pa jim tudi pomagajo z ohlapnimi določili glede dovoljenje izrabe prostora. Tisti, ki gradijo za potrebe gospodarstva (sem sodijo tudi trgovci), pa pogosto stroške za novo komunalno opremo (pa tudi za obstoječo) »znižujejo« tako, da občine prepričajo o koristi njihove investicije za nova delovna mesta ter tako pridobijo od občine nepovratna sredstva za investicijo v obliki soinvestiranja ali znižanja plačila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo oziroma v obliki odpustkov od siceršnjih določil v prostorskih aktih.

Razlog za slabo informiranost kupcev o dejanski komunalni opremljenosti je tudi v pomanjkljivem prostorskem načrtovanju, pri čemer je GJI v OPN pomanjkljivo načrtovana, saj tudi nepozidana stavbna zemljišča niso podrobno načrtovana. Ob nakupu zemljišča zato te informacije niso na voljo, saj se komunalno opremljenost ugotovi šele pred izdajo gradbenega dovoljenja, ko se preveri dejanska možnost priključitve.

2. Pomanjkljiva ureditev definicije opremljenega stavbnega zemljišča (dejanska komunalna opremljenost ali ocena komunalne opremljenosti)

Obstaja velik razkorak med interpretacijo komunalne opremljenosti v primeru ko se uporablja za namen odmere dajatve na zemljišče (ocena komunalne opremljenosti) in pa na primer prodaje zemljišča in izdaje gradbenega dovoljenja (dejanska komunalna opremljenost oz. možnost priključitve). Za potrebe dajatev so vsa zemljišča neopremljena, v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja pa se izkaže, da so opremljena, saj projektanti in lastniki najdejo rešitve za priključitev na obstoječo komunalno opremo.

Posledice dejstva, da ni povezave med stopnjo opremljenosti in ceno zemljišče ter drugih dejavnikov:

V izgradnjo komunalne opreme so vložena znatna sredstva. Lastnik sam pogosto komunalne opreme (kanalizacija, vodovod, cesta, elektrika (čeprav se ne šteje strogo pod komunalno opremo)) niti ne more zagotoviti. Kar se tiče standarda komunalne opremljenosti pa je tako, da bi morale biti po logiki na zemljiščih z nižjim standardom komunalne opremljenosti precej omejene vrste stavb in opravljanje

dejavnosti. Na primer, na območjih brez kanalizacije in čistilne naprave bi pričakovali, da bodo omejene dejavnosti, ki povzročajo večje količine odpadne vode oziroma bo zelo omejeno število novih stanovanj.

- a) Izven strjenih naselij so praktično komunalno opremljena vsa zemljišča: gre za izjeme glede obveznosti priključitve oziroma uporabe komunalne opreme, samooskrbo itd. To dejstvo je še posebej zaskrbljujoče zaradi tega, ker so tudi izven strjenih naselij preko ohlapnih določil glede dovoljenih stavb, dejavnosti in prostorskih izvedbenih pogojev pogosto dovoljene dejavnosti z veliko porabo vode, energije, ki povzročajo precej odpadnih voda, odpadkov in generirajo precej prometa.
- b) V strjenih naseljih so opremljena zemljišča le redka. Dejansko lahko ugotovimo, da je komunalna opremljenost zemljišč v območjih, kjer je potrebna priključitev na vodovod, kanalizacijo, elektriko ter po možnosti tudi na plinovod oziroma vročevod, tako kot je trenutno definirana v predpisih, bolj izjema kot pravilo.

V povezavi s tem je bolj kot ne povezava med ceno zemljišča in stopnjo komunalne opremljenosti zaskrbljujoče dejstvo, da takšna situacija spodbuja gradnjo na zemljiščih, ki niso komunalno opremljena. To poleg posamične poselitve pomeni tudi večje vplive na okolje zaradi nekontroliranih malih čistilnih naprav, pretiranega izkoriščanja virov pitne vode, nekvalitetno pitno vodo, nižjih standardov varnosti zaradi neustreznih priključkov na javne ceste itd. Menimo, da bi bilo potrebno zaradi tega dejstva izvesti naslednje:

Zagotovitev enostavnega dostopa do podatkov o lastnostih in razvojni stopnji stavbnih zemljišč: Eden izmed razlogov za majhno povezavo med ceno zemljišč in njihovo komunalno opremljenostjo je torej v tem, ker kupci, predvsem majhni investitorji v stavbe za lastne potrebe, niso dovolj seznanjeni z lastnostmi stavbnih zemljišč, ki vplivajo na njihovo vrednost. Menimo, da je ena izmed pomembnih namenov evidence stavbnih zemljišč trgu ponuditi informacije o lastnostih stavbnih zemljišč. Sploh pomembnih lastnosti, ki imajo vpliv na uporabno vrednost in višino sredstev, ki jih bo treba vložiti v zemljišče. Vzpostavitev in vodenje ESZ razumemo kot enega izmed ukrepov javnega sektorja za normalizacijo trga stavbnih zemljišč še posebej za segment malih investitorjev.

4 UKREPI ZA RAZVOJ ZEMLJIŠČ PO POSAMEZNIH RAZVOJNIH STOPNJAH

Stavbna zemljišča se skladno z ZUREP-3, delijo na pozidana in nepozidana stavbna zemljišča (NSZ). NSZ se določi razvojne stopnje, ki so odvisne od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, od opremljenosti zemljišča, od obstoja in statusa pravnih režimov na tem zemljišču ter od dejanskega stanja v prostoru. NSZ se uvrščajo med 5 razvojnih stopenj:

- 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče,
- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče,
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče,
- 4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče,
- 5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

ZUREP-3 določa tudi nekatere ukrepe za razvoj zemljišč, ki se predvsem nanašajo na opremljanje in parcelno ter lastniško urejanje. V nadaljevanju smo skušali za posamezne razvojne stopnje zemljišč opisati kateri ukrepi so zanje primerni, da zemljišče uvrstijo v višjo razvojno stopnjo, torej bližje dejanski realizaciji za gradnjo na tem zemljišču.

4.1 Nezazidljivo zemljišče - ukrepi za prehod iz 1. v višjo razvojno stopnjo

Nezazidljivo zemljišče (1. razvojna stopnja) je zemljišče, na katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov, ni dovoljena ali ni mogoča in ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb;
- zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor;
- zemljišče, na katerem so izjemoma dovoljene le gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

V nadaljevanju so za ta zemljišča opredeljeni ukrepi za prehod v višjo razvojno stopnjo.

4.1.1 Zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb

Območja stavbnih zemljišč vključujejo tudi območja nepozidanih stavbnih zemljišč, ki trajno niso namenjena gradnji stavb, ampak drugačni ureditvi (npr. parki, površine za vrtičkarstvo, površine za oddih, rekreacijo in šport ipd.). Takšna območja se praviloma trajno ohranjajo nepozidana, ukrepi za prehod v višjo razvojno stopnjo za ta zemljišča niso predvideni.

4.1.2 Zemljišče, ki je namenjeno izključno gradnji gospodarske javne infrastrukture

Območja stavbnih zemljišč vključujejo tudi območja nepozidanih stavbnih zemljišč, ki so namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture (območja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske

infrastrukture). Takšna območja so praviloma trajno namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture, ukrepi za prehod v višjo razvojno stopnjo za ta zemljišča niso predvideni.

4.1.3 Zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom

Za zemljišča, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti začasno ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom, je za prehod v višjo razvojno stopnjo treba izvesti ukrepe za prilagoditev lege in naklona terena (oporni zidovi, vkopi, izkopi, nasipi, ureditev zadrževalnikov, odvodnikov idr.) ter ukrepe za izboljšanje nosilnosti temeljnih tal (nasipavanje, vibracijsko zbijanje, izsuševanje idr.).

Ukrepe za prilagoditve lege in naklona terena ter za izboljšanje nosilnosti temeljnih tal je treba načrtovati v prostorskem aktu v sklopu načrtovanja izvedbe nove prostorske ureditve.

V primeru, če je na zemljiščih zaradi njihove lege, naklona ali nosilnosti trajno onemogočena gradnja stavb, je treba takšna zemljišča izločiti iz območij stavbnih zemljišč, ki so z izvedbeno regulacijo prostora predvidena za gradnjo stavb.

4.1.4 Zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor

Pravni režim je javnopravna omejitev v prostoru, ki določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora, ter je namenjen varovanju javnega interesa na področju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, varstva kmetijskih zemljišč, varstva gozdov, upravljanja z vodami, varovanja zdravja ljudi, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja gospodarske javne infrastrukture.

Za zemljišča, na katerih so uveljavljeni pravni režimi, ki začasno ne dopuščajo gradnje stavb, je za prehod v višjo razvojno stopnjo treba izvesti ukrepe, po izvedbi katerih bo na predmetnih zemljiščih ob upoštevanju pravnega režima dopustna gradnja stavb (izvedba protipoplavnih ukrepov, izgradnja kanalizacije na vodovarstvenih območjih, prestavitve komunalnih vodov, idr.).

Ukrepe, ki jih je treba izvesti za možnost gradnje stavb na zemljiščih, na katerih so uveljavljeni pravni režimi, je treba načrtovati v prostorskem aktu v sklopu načrtovanja izvedbe nove prostorske ureditve.

V primeru, če je na zemljiščih zaradi pravnih režimov trajno onemogočena gradnja stavb, je treba takšna zemljišča izločiti iz območij stavbnih zemljišč, ki so z izvedbeno regulacijo prostora predvidena za gradnjo stavb.

4.1.5 Zemljišče, na katerem so izjemoma dovoljene le gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru

Če iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru neposredno izhaja, da gradnja stavb na predmetnem zemljišču ni dovoljena, je treba takšno zemljišče izločiti iz območij stavbnih zemljišč, ki so z izvedbeno

regulacijo prostora predvidena za gradnjo stavb. Ukrepi za prehod v višjo razvojno stopnjo za ta takšna zemljišča niso predvideni.

4.2 Prostorsko neurejeno zemljišče - ukrepi za prehod iz 2. v višjo razvojno stopnjo

Prostorsko neurejeno zemljišče (2. razvojna stopnja) je zemljišče, ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, za katero je z OPN predvidena izdelava OPPN, ta pa še ni sprejet;
- zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta;
- zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.

4.2.1 Zemljišče, za katero je z OPN predvidena izdelava OPPN, ta pa še ni sprejet

Ukrep za prehod zemljišča v višjo razvojno stopnjo je, da občina pristopi k pripravi OPPN in ga nato sprejme.

4.2.2 Zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta

Ukrep za prehod zemljišča v višjo razvojno stopnjo je, da država oziroma občina sprejme državni ali občinski prostorski izvedbeni akt.

4.2.3 Zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije

Ukrep za prehod zemljišča v višjo razvojno stopnjo je, da se zaključi postopek upravne komasacije. Upravna komasacija je prostorski ukrep, s katerim se izvedeta zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim izvedbenim aktom.

Upravna komasacija sicer predstavlja tudi ukrep, z izvedbo katerega se zemljišče iz 4. razvojne stopnje uvrsti v 5. razvojno stopnjo.

4.3 Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče - ukrepi za prehod iz 3. v višjo razvojno stopnjo

Neopremljeno in delno opremljeno zemljišče (3. razvojna stopnja) je zemljišče, na katerem je sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjuje pogojev za opremljenost v skladu s 159. členom ZUREP-3.

4.3.1 Neopremljeno in delno opremljeno zemljišče, ki ne izpolnjuje pogojev za opremljenost v skladu s 159. členom ZUREP-3

Ukrep za prehod neopremljenega ali delno opremljenega stavbnega zemljišča v višjo razvojno stopnjo je opremljanje stavbnih zemljišč. Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo

komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Cilj opremljanja stavbnih zemljišč je, da ima vsaka gradbena parcela omogočen neposreden dostop do javne ceste in druge načrtovane GJI.

Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče lahko preide v višjo razvojno stopnjo tudi v primeru, **če si lastnik zemljišča zagotovi možnost posrednega dostopa in izvedbe priključkov na GJI prek sosednjih zemljišč (nakup zemljišča ali služnost), ki imajo neposreden dostop do javne GJI.**

Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče lahko z ukrepom parcelne in lastniške preureditve (npr. komasacija) preide tudi v najvišjo razvojno stopnjo (5.) v tako rekoč enem koraku.

4.4 Neurejeno zazidljivo zemljišče - ukrepi za prehod iz 4. v višjo razvojno stopnjo

Neurejeno zazidljivo zemljišče (4. razvojna stopnja) je zemljišče, na katerem je na podlagi prostorskega akta dopustna gradnja stavb ali gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in ki izpolnjuje pogoje za opremljenost v skladu s 159. členom ZUREP-3, vendar ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča zato na njem ni mogoča izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

4.4.1 Neurejeno zazidljivo zemljišče, ki ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča

Ukrep za prehod neurejenih zazidljivih zemljišč v višjo razvojno stopnjo je izvedba (upravne ali pogodbene) komasacije v območju stavbnih zemljišč. Komasacija je prostorski ukrep, s katerim se izvedeta zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim izvedbenim aktom.

Neurejeno zazidljivo zemljišče lahko preide v višjo razvojno stopnjo tudi v primeru, **če lastnik zemljišča pridobi pravico graditi na sosednjih zemljiščih (odkupi, zamenjave zemljišč, stavbna pravica) in z izvedbo postopka parcelacije zagotovi ustrezno velikost in obliko gradbene parcele za možnost izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev.**

4.5 Urejeno zazidljivo zemljišče

Urejeno zazidljivo zemljišče (5. razvojna stopnja) izpolnjuje te pogoje:

- na njem je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture;
- je opremljeno v skladu s 159. členom ZUREP-3;
- izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom;
- na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

Urejeno zazidljivo zemljišče se nahaja v najvišji razvojni stopnji in ne potrebuje preiti v višjo. Za realizacijo gradnje na teh zemljiščih je potrebno izvesti še potrebne korake projektiranja in dovoljevanja.

5 ZAKLJUČEK

Skozi proces razvoja stavbnih zemljišč nepozidana stavbna zemljišča pridobivajo na vrednosti, spreminja pa se tudi njihova cena. Najprej se za njih pripravijo in sprejmejo ustrezni prostorski akti, ki dopuščajo graditev. Nato se izvedejo postopki parcelacije, po potrebi pa tudi postopki komasacije stavbnih zemljišč. Da bi bila na zemljiščih dopustna gradnja, jih je treba še ustrezno komunalno opremiti. V vsakem od naštetih korakov se v zemljišče vložijo določena sredstva, ki povečajo njegovo vrednost, niso pa nam znane raziskave, ki bi proučile in pokazale, kako se glede na vložke v zemljišče spreminja cena takšnega zemljišča. Empirične izkušnje kažejo, da se z vložki v načrtovalske in upravne aktivnosti v procesu razvoja stavbnih zemljišč, ki so relativno nizki, cena nepozidanega stavbnega zemljišča poveča (bistveno) bolj, kot znaša dejanski vložek finančnih sredstev. Najvišji vložek finančnih sredstev v nepozidano stavbno zemljišče zahteva komunalno opremljanje stavbnega zemljišča. Z njim se vrednost stavbnega zemljišča poveča najbolj, cena stavbnega zemljišča pa temu ne sledi oziroma se ne poveča v enakem razmerju, kot se poveča vrednost.

Čeprav bi pričakovali, da se z dejanskimi vložki v nepozidano stavbno zemljišče in povečevanjem njegove vrednosti proporcionalno spreminja tudi cena zemljišča, empirični podatki kažejo, da temu ni tako. Pričakovali bi, da na ceno nepozidanega stavbnega zemljišča najbolj vpliva dejanska komunalna opremljenost stavbnega zemljišča; praksa tega ne potrjuje. Očitno je, da na raven cen nepozidanih stavbnih zemljišč bolj, kot dejanska komunalna opremljenost, vplivajo drugi dejavniki, predvsem gospodarska situacija in osebne preference na strani povpraševanja (t. j. kupcev), gotovo pa tudi obseg in struktura ponudbe nepozidanih stavbnih zemljišč. Izkušnje kažejo, da kupci pri nakupu nepozidanega stavbnega zemljišča bolj, kot komunalno opremljenost, cenijo lokacijo (katero naselje, kateri del naselja, dostopnost in opremljenost z družbeno infrastrukturo in raznimi vrstami drugih storitev, ...) in druge lastnosti nepozidanega stavbnega zemljišča.

PRILOGA A: SHEMATSKI PRIKAZ UKREPOV ZA RAZVOJ ZEMLJIŠČ PO POSAMEZNIH RAZVOJNIH STOPNJAH

