

predlog

Na podlagi 2. odstavka 45. člena zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št. 7/77) sklenejo skupščine občin SR Slovenije, skupščina mesta Ljubljane in skupščina obalne skupnosti Koper

DOGOVOR

o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

1. člen

S tem dogovorom se usklajujejo merila za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) na območju SR Slovenije.

2. člen

Skupna višina sredstev nadomestila se oblikuje na podlagi srednjeročnega plana in letnega programa urejanja stavbnega zemljišča na območju posamezne občine.

Občina, komunalna skupnost oziroma stavbna zemljiška skupnost in krajevne skupnosti v občini skladno s plani in programi določijo s samoupravnim sporazumom del sredstev nadomestila za krajevne skupnosti, kolikor le-te same upravljajo stavbna zemljišča po 3. in 8. členu zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem ter ustreznim odlokom skupščine občine.

3. člen

Za določitev višine nadomestila se uporabljajo naslednja merila:

1. stopnja komunalne opremljenosti zemljišča s komunalnimi napravami,

2. lega zemljišča, namembnost in pridobitna ugodnost zemljišča; skupščina občine lahko s svojim odlokom določi še druga merila za določitev pravičnejše višine nadomestila in sicer za:

- smotrnost izkoriščanja zemljišča oziroma stavbe,
- motnje pri uporabi zemljišča (hrup, trajnejše onesnaževanje zraka, dostopnost in drugo).

4. člen

Uporabniku stavbnega zemljišča se višina nadomestila določi:

1. z metodo točkovanja po navodilu, ki je sestavni del tega dogovora,

2. z določitvijo vrednosti točke na podlagi:

- ugotovitve stroškov, ki jih določa srednjeročni plan oziroma letni program urejanja stavbnega zemljišča za graditev omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega pomena, namenjenih za skupno rabo,
- skupnega števila točk na območju, kjer se plačuje nadomestilo.

Vrednost točke se oblikuje vsako leto skladno z ovrednotenim programom graditve omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega pomena.

5. člen

Za določitev števila točk pri uporabnikih stavbnega zemljišča se upošteva zazidano in nezazidano stavbno zemljišče v skladu z navodilom.

6. člen

Skupščine občin, skupščina mesta Ljubljane in skupščina obalne skupnosti Koper uskladijo svoje odloke o nadomestilu z določbami tega dogovora ob prvi spremembi svojega odloka, vendar najkasneje do 31/12-1979.

7. člen

Podpisnice pooblaščajo Zvezo komunalnih skupnosti Slovenije, da spremlja izvajanje dogovora, tolmači določila dogovora ter zbira in daje pobude za spremembe in dopolnitve dogovora.

8. člen

Ta dogovor začne veljati, ko ga podpiše večina podpisnikov. Dogovor se objavi v Uradnem listu SR Slovenije.

Podpisniki:
NAVODILO k 4. členu dogovora:

I. ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE

A. Stopnja komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami.

Ocenjujejo se naslednje vrste komunalnih objektov in naprav:

1. urejeno cestišče (asfalt, beton, tlaki, pločnik),
2. neurejeno cestišče (makadam),
3. možnost priključitve na vodovod,
4. možnost priključitve na kanalizacijo,
5. možnost priključitve na električno omrežje,
6. možnost priključitve na plinovod,
7. možnost priključitve na toplovod,
8. javna razsvetljava,
9. zelene površine na funkcionalnem zemljišču.

Osnovno izhodišče za določitev stopnje komunalne opremljenosti je za elemente pod tč. 3, 4, 5, 6 in 7 možnost priključitve stavbnega zemljišča na komunalne objekte in naprave.

Za ostale elemente pod tč. 8 in 9 pa je izhodišče v možnosti neposredne uporabe.

Skupščine občin same s svojimi odloki porazdele, ponderirajo in ovrednotijo stopnje komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča glede na lokalne razmere (stanje, potrebe in programe). Glede na dejansko stanje se ugotovi število stopenj komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča z razponom od 30–100 točk.

B. Lega, namembnost in pridobitna ugodnost stavbnega zemljišča:

Stavbno zemljišče se razdeli na območja (cone) v odvisnosti od velikosti in drugih funkcij, ki jih ima naselje.

Glede na namembnost se opredelijo 4 tipi območij:

- za stanovanja,
- za družbene dejavnosti,
- za proizvodne namene in
- za poslovne namene.

Znotraj vsakega območja se lahko določijo ena ali več stopenj glede na:

- lego,
- namembnost,
- pridobitno ugodnost in
- druge pogoje.

Skupščine občin same s svojimi odloki porazdele, ponderirajo in ovrednotijo območja ter stopnje znotraj posameznih območij glede na lego, namembnost, pridobitno ugodnost in druge pogoje stavbnega zemljišča:

a) Območje za stanovanja

Primer s 3 stopnjami: 10–30 točk

1. stopnja – v neposredni bližini centra oziroma v centru,

2. stopnja – v okolici oziroma v obrobju 1. območja – območje strnjene zazidave,

3. stopnja – predmestni predeli – redkejša zazidava (individualna stanovanjska gradnja) in območja, ki imajo zazidalne načrte izven mest in naselij mestnega značaja.

b) Območje za družbene namene je enotno območje, ovrednoteno od 1–100 točk.

c) Območje za proizvodne namene se točkuje od 100–200 točk.

Primer s 3 stopnjami glede na lego in namembnost:

1. stopnja – predeli obstoječe proizvodne dejavnosti, ki so v skladu z zazidalnim načrtom,

2. stopnja – predeli, kjer ta dejavnost sovпада s stanovanjsko rekreacijskimi površinami in ni v skladu z urbaniškim oziroma zazidalnim načrtom,

3. stopnja – predeli, ki so določeni za razvoj te dejavnosti.

d) Območje za poslovne namene

Primer s 3 stopnjami, ki se točkujejo od 50–300 točk,

1. stopnja – pridobitno ugodne lokacije (trgovina, gostišča, obrti in podobno), upoštevati je tudi dostopnost, parkirišča in druge ugodnosti,

2. stopnja – pridobitno manj ugodne lokacije,

3. stopnja – posamezne lokacije, na katerih želimo razvijati poslovne dejavnosti oziroma njihovo izgradnjo pospeševati. Za objekte družbene preskrbe (obrat družbene preskrbe (obrat družbene prehrane, pekarnе, mlekarnе, podobno) se število točk zniža od 20 do 60%.

II. NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE

Nezazidano stavbno zemljišče se ovrednoti s 25–100% točk zazidanega stavbnega zemljišča glede na stopnjo komunalne opremljenosti s komunalnimi objekti in napravami, lego, namembnost, pridobitno ugodnost in druge pogoje.

Skupščine občine same s svojimi odloki razvrstijo nezazidano stavbno zemljišče v ustrezno območje in določijo odstotke glede na stopnjo in vrste komunalne opremljenosti.