

Točka 3

RADIVO PREDLAGA:

ŽUPAN

GRADIVO PRIPRAVIL:

Občinska uprava in Aljaž KUNST s.p.

POROČEVALEC:

Marinka KONEČNIK KUNST
Špela PASKOLO, občinska uprava

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI PESNICA – 2. obravnava

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Pesnica sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica.

DRUGA OBRAVNAVA

Na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZdavNepr in 22/14 – odl. US), 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – Zrud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) in 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 – ZJF-I in 97/23) ter 18. člena Statuta Občine Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/19 in 28/19 - popravek), je Občinski svet Občine Pesnica na svoji ___ seji dne __. __. 2023 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah

Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica

1. člen

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/19 in 70/20) se četrti odstavek 2. člena spremeni tako, da novo besedilo glasi:

»(4) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.«.

2. člen

V 6. členu se črta točka 4.

3. člen

11. člen se črta.

4. člen

V 12. členu se tabela v prvem odstavku nadomesti z novo, ki se glasi:

»v številu točk/m²

Lega stavbnega zemljišča	Vrsta poslovnih površin		
	Bencinski servisi	Odprte površine za poslovne namene športa, rekreacije, turizma	Ostale posl. površine iz četrtega odstavka 3. člena za dejavnosti iz skupin B in C
1. območje	1000	180	250
2. območje	1000	135	200
3. območje	1000	90	150

.«.

Drugi in tretji odstavek se črtata.

5. člen

V 13. členu se prvi in drugi odstavek nadomestita z novim besedilom, ki se glasi:

»(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz 2. člena tega odloka se odmeri na stavbnih zemljiščih v ureditvenih območjih naselij, drugih območjih za poselitev in na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij za poselitev, kot so določena v prostorskih aktih občine, če ima zemljiška parcela ali njen del dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav. Nezazidana stavbna zemljišča se členijo po namenu na nezazidana stavbna zemljišča za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti ter na nezazidana stavbna zemljišča za ostale namene. Nezazidana stavbna zemljišča za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti se opredelijo na v prostorskih aktih občine določenih območjih za industrijske in poslovne dejavnosti v dolini Dobrenjskega potoka, v dolini Gačniškega potoka (Pesniški dvor) in v naselju Pernica, nezazidana stavbna zemljišča za ostale namene pa obsegajo nezazidana stavbna zemljišča na ostalih v prvem stavku tega odstavka določenih območjih v občini.

(2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na lego in namen po naslednji tabeli:

lega zemljišča	v številu točk za m ²	
	Nezazidano stavbno zemljišče za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti	Nezazidano stavbno zemljišče za ostale namene
1. območje	80	40
2. območje	60	30
3. območje	40	20

«.«.

6. člen

19. člena se črta.

7. člen

V 20. členu se na koncu prvega odstavka doda besedilo, ki se glasi:

»Za dan vselitve se šteje datum prijave stalnega bivališča zavezanca, v primeru dozidave ali nadzidave družinske stanovanjske hiše pa datum izdaje uporabnega dovoljenja.«

8. člen

Prvi odstavek 24. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2024 znaša 0,005 EUR/m².«.

9. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in prične veljati naslednji dan po objavi.

Številka: _____

Datum: __. __. 2023

Občina Pesnica
mag. Gregor Žmak, župan

O B R A Z L O Ž I T E V

k Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica – druga obravnava

Občinski svet občine Pesnica je na svoji 6. redni seji dne 24. 10. 2023 sprejel Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica v prvi obravnavi.

Z njimi se urejajo oziroma spreminjajo in dopolnjujejo naslednje pomembnejše vsebine Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/19 in 70/20; v nadaljevanju: Odlok):

- ker za merilo ni objektiviziranih kriterijev in primernih razpoložljivih podatkov, se med merili za določitev višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) črta merilo »izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih«;
- v skladu s priporočili Direktorata za prostor, graditev in stanovanja ter pripombami iz javne razgrnitve se prilagaja točkovanje za zunanje poslovne površine;
- dopolnjujejo se določila o območjih, na katerih se odmerja nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče;
- zaradi uskladitve z odločbo Ustavnega sodišča št. U-I-11/16-29 se črtajo oprostitve plačila NUSZ, ki se nanašajo na vrste oziroma namen objektov;
- določa se vrednost točke za izračun NUSZ za leto 2024.

Poleg navedenih sprememb in dopolnitev se Odlok spreminja in dopolnjuje še v nekaterih drugih delih oz. členih z namenom, da se določila zapišejo bolj jasno in nedvoumno, izvedejo pa se tudi nekatere nomotehnične uskladitve.

Vse predlagane spremembe in dopolnitve Odloka so bile podrobno prikazane in obrazložene v gradivu za prvo obravnavo.

Predlagane spremembe in dopolnitve Odloka so bile javno razgrnjene, in sicer skupaj z »Evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč in zunanjih poslovnih površin v Občini Pesnica za postopek odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)«.

Zaradi upoštevanja pripomb in dodatnih nomotehničnih uskladitev se Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica za drugo obravnavo od gradiva v prvi obravnavi razlikuje v naslednjih vsebinah:

- 4. člen Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka določa spremembo tabele v 12. členu Odloka.

V gradivu za drugo obravnavo je spremenjena tabela tako, da so za 10 % znižane točke za odprte površine za poslovne namene športa, rekreacije in turizma, dopolnjen pa je tudi naslov v zadnjem stolpcu tabele tako, da je specificirano, da se poslovne površine nanašajo le na dejavnosti iz skupin B in C, kot so členjene v 9. členu Odloka.

Spremembe so razvidne iz prikaza v nadaljevanju, kjer so zapisane z rdečo barvo:

Tabela iz sprememb in dopolnitev Odloka v prvi obravnavi:

v številu točk/m²

Lega stavbnega zemljišča	Vrsta poslovnih površin		
	Območja	Bencinski servisi	Odperte površine za poslovne namene športa, rekreacije, turizma
1. območje	1000	200	250
2. območje	1000	150	200
3. območje	1000	100	150

Tabela iz sprememb in dopolnitev Odloka za drugo obravnavo:

v številu točk/m²

Lega stavbnega zemljišča	Vrsta poslovnih površin		
	Območja	Bencinski servisi	Odperte površine za poslovne namene športa, rekreacije, turizma
1. območje	1000	180	250
2. območje	1000	135	200
3. območje	1000	90	150

- v 5. členu Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka je izveden redakcijski popravek v prvem odstavku 13. člena Odloka tako, da se črtata besedi »tretjega odstavka«. Besedi sta črtani, ker so nezazidana stavbna zemljišča opredeljena ne le v tretjem, ampak tudi v drugem in četrtem odstavku 2. člena Odloka.

Izvede se tudi dopolnitev prvega odstavka 13. člena Odloka, s katero se pojasni členitev nezazidanih stavbnih zemljišč po namenu, kot je bila predlagana v javni razgrnitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka.

Nezazidana stavbna zemljišča se členijo na:

- ⇒ nezazidana stavbna zemljišča za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti in
- ⇒ nezazidana stavbna zemljišča za ostale namene.

Nezazidana stavbna zemljišča za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti se določijo v območjih za industrijske in poslovne dejavnosti v dolini Dobrenjskega potoka, v dolini Gačniškega potoka (Pesniški dvor) in v naselju Pernica, kot so opredeljena v prostorskih aktih občine.

Nezazidana stavbna zemljišča za ostale namene vključujejo nezazidana stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo, gradnjo počitniških stavb, gradnjo objektov za potrebe trgovine in oskrbe ipd., določijo pa se lahko na ustreznih stavbnih zemljiščih v občini, kot so opredeljena v prostorskih aktih občine, ki se nahajajo izven območij za industrijske in poslovne dejavnosti v dolini Dobrenjskega potoka, v dolini Gačniškega potoka (Pesniški dvor) in v naselju Pernica.

Besedilo iz sprememb in dopolnitev Odloka v prvi obravnavi:

»(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka se odmeri na stavbnih zemljiščih v ureditvenih območjih naselij, drugih območjih za poselitev in na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij za poselitev, kot so določena v prostorskih aktih občine, če ima zemljiška parcela ali njen del dostop do

javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.«

Besedilo iz sprememb in dopolnitev Odloka za drugo obravnavo:

»(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz 2. člena tega odloka se odmeri na stavbnih zemljiščih v ureditvenih območjih naselij, drugih območjih za poselitev in na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij za poselitev, kot so določena v prostorskih aktih občine, če ima zemljiška parcela ali njen del dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav. **Nezazidana stavbna zemljišča se členijo po namenu na nezazidana stavbna zemljišča za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti ter na nezazidana stavbna zemljišča za ostale namene. Nezazidana stavbna zemljišča za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti se opredelijo na v prostorskih aktih občine določenih območjih za industrijske in poslovne dejavnosti v dolini Dobrenjskega potoka, v dolini Gačniškega potoka (Pesniški dvor) in v naselju Pernica, nezazidana stavbna zemljišča za ostale namene pa obsegajo nezazidana stavbna zemljišča na ostalih v prvem stavku tega odstavka določenih območjih v občini.**«

- s 5. členom Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka je bila predvidena sprememba tabele v drugem odstavku 13. člena Odloka tako, da bi se nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče odmerjalo oziroma plačevalo v odvisnosti le od lege zemljišča v območju, ne pa tudi v odvisnosti od podrobnejše namenske rabe prostora. Sprememba je bila predvidena, ker veljavni prostorski akti občine podrobnejše namenske rabe prostora ne določajo jasno in nedvoumno.

Na podlagi pripombe iz javne razgrnitve in dodatnega premisleka o možnostih členitve nezazidanih stavbnih zemljišč po namenu je bilo ugotovljeno, da je mogoče iz nabora vseh nezazidanih stavbnih zemljišč nedvoumno izdvojiti tista nezazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za gospodarske in poslovne dejavnosti in za katera so sprejeti občinski podrobnejši prostorski akti. Tej ugotovitvi je prilagojen Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka za drugo obravnavo, rešitev pa je podobna, kot jo vsebuje veljavni Odlok.

Drugi odstavek 13. člena Odloka iz sprememb in dopolnitev Odloka v prvi obravnavi:

»(2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na lego po naslednji tabeli:

v številu točk za m²

lega zemljišča	Nezazidano stavbno zemljišče
1. območje	40
2. območje	30
3. območje	20

.«.

Drugi odstavek 13. člena Odloka iz sprememb in dopolnitev Odloka za drugo obravnavo:

»(2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na lego **in namen** po naslednji tabeli:

lega zemljišča	v številu točk za m ²	
	Nezazidano stavbno zemljišče za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti	Nezazidano stavbno zemljišče za ostale namene
1. območje	80	40
2. območje	60	30
3. območje	40	20

.«.

Drugi odstavek 13. člena veljavnega Odloka:

»(2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na lego in podrobnejšo namensko rabo prostora, določeno s prostorskimi akti občine, po naslednji tabeli:

lega zemljišča	v številu točk za m ²	
	Območja stanovanj in površine razpršene poselitve	Območja za ostale namene
1. območje	40	80
2. območje	30	60
3. območje	20	40

.«.

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV,

podanih v javni razgrnitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica

Na javno razgrnjeni Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica, ki ga je Občinski svet občine Pesnica na svoji 6. redni seji dne 24. 10. 2023 sprejel v prvi obravnavi, so pripombe in predloge podali:

- Krajevna skupnost Pesnica pri Mariboru
- fizični osebi IRH in FH.

Pripombe so bile podrobno obravnavane in proučene, do njih pa so bila zavzeta naslednja stališča:

1. Pripombe Krajevne skupnosti Pesnica pri Mariboru

Pripomba 1.1.:

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se naj odmeri samo za samostojne parcele, ki še niso pozidane in je na njih gradnja dopustna, ne pa tudi za dele parcel, ki so že pozidana. Kje v predlaganem odloku je pravna podlaga za to?

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Podlaga za odmero nadomestila za zemljišča, na katerih so zgrajene stavbe, pa nimajo določene gradbene parcele, je v veljavnem Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/19 in 70/20; v nadaljevanju: Odlok), in sicer v drugem odstavku 2. člena, ki določa: »Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Navedena definicija nezazidanega stavbnega zemljišča je skladna oziroma prevzeta iz 218 in 218.b člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15 in 66/17 – odl. US; v nadaljevanju: ZGO-1).

Določila 2. člena Odloka niso predmet trenutnih sprememb in dopolnitev.

Pripomba 1.2.:

Pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) za zunanje poslovne površine se naj parkirišča ločijo na tista, ki so del funkcionalnega zemljišča in tista, ki služijo izvajanju pridobitne dejavnosti. NUSZ se naj odmerja le za tista parkirišča, ki so osnova za izvajanje samostojne pridobitne dejavnosti.

Stališče:

Pripomba se ne nanaša na javno razgrnjene spremembe in dopolnitve Odloka, ampak na podatke za odmero NUSZ.

Pripomba bo obravnavana v sklopu pripomb, predlogov in pobud, podanih v okviru Javne razgrnitve evidence nezazidanih stavbnih zemljišč in zunanjih poslovnih površin v Občini Pesnica za postopek odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ).

Pripomba 1.3.:

Prosimo za informacijo o količini in povprečni velikosti nezazidanih stavbnih zemljišč po KS.

Stališče:

Pripomba oziroma prošnja se ne nanaša na javno razgrnjene spremembe in dopolnitve Odloka, ampak na podatke za odmero NUSZ.

Prošnja bo obravnavana v sklopu pripomb, predlogov in pobud, podanih v okviru Javne razgrnitve evidence nezazidanih stavbnih zemljišč in zunanjih poslovnih površin v Občini Pesnica za postopek odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

Pripomba 1.4.:

Prosimo, da nas seznanite z dejanskimi podatki o nesorazmernosti pri obremenitvah gospodarskih subjektov z NUSZ, na katere opozarja ministrstvo, pristojno za prostor v okviru izvedenega nadzora nad zakonitostjo odmere NUSZ v Občini Pesnica.

Stališče:

Pripomba oziroma prošnja se ne nanaša neposredno na javno razgrnjene spremembe in dopolnitve Odloka, ampak na razloge za spremembe.

Nesorazmerja, na katera opozarja ministrstvo, se nanašajo predvsem na obremenitve poslovnih površin bencinskih servisov v primerjavi z obremenitvijo poslovnih površin za druge dejavnosti. Razvidne so iz števila točk po tabeli iz prvega odstavka 12. člena veljavnega Odloka, kjer je število točk na m² poslovne površine za bencinske servise od 5 do 20 krat višje od števila točk na m² poslovne površine za druge dejavnosti.

Pripomba 1.5.:

Predlagamo, da se v odloku upošteva možnost negativnih točk (merilo »večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča«).

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Upoštevanje predlaganega merila zahteva ne le izbor vrste povzročiteljev večjih motenj pri uporabi stavbnega zemljišča, ampak tudi izbor ustreznih objektiviziranih kazalnikov in njihovo merjenje, na podlagi meritev pa prav tako tudi dokazovanje obstoja večjih motenj pri uporabi stavbnega zemljišča s strani zavezancev. Nejasen je tudi vpliv opredelitve in upoštevanja obravnavanega merila pri pripravi prostorskih aktov občine.

Pripomba 1.6.:

Predlagamo, da se poslovna cona Pernica uvrsti v 1. območje po 5. členu veljavnega Odloka.

Stališče:

Pripomba je v veljavnem Odloku že upoštevana oziroma je vanj že integrirana.

Poslovna cona Pernica je sestavni del ureditvenega območja naselja Pernica, ureditveno območje naselja Pernica pa je že vključeno v 1. območje po 5. členu veljavnega Odloka.

Pripomba 1.7.:

Predlagamo, da se v zvezi z dostopom do javnega cestnega omrežja črta beseda »urejen« na vseh ustreznih mestih v Odloku.

Stališče:

Pripomba je že integrirana v javno razgrnjene spremembe in dopolnitve Odloka.

Pripomba 1.8.:

Predlagamo, da se za zagotovljeno komunalno opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča, od katerega se odmerja NUSZ, za vse vrste komunalne opreme upošteva možnost priključitve, ne dejanska priključenost.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Materija je urejena z ZGO-1, ki v drugi alineji prvega odstavka 218.b člena določa, da so kot nezazidana stavbna zemljišča določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz tretjega odstavka 218. člena ZGO-1, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

V četrtem odstavku 218.b člena ZGO-1 je pojasnjeno, kaj oziroma kdaj se šteje, da ima nezazidano stavbno zemljišče »zagotovljeno« posamezno vrsto komunalne opreme. Določeno je, da se šteje, da je za nezazidana stavbna zemljišča zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

Pripomba 1.9.:

Predlagamo, da se merilo »izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih« ne črta, ampak se naj v odloku ohrani.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Za merilo »izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih« ne obstajajo objektivizirani kriteriji niti podatki, v poslovanju katerih dejavnostih obstajajo take značilnosti zazidanih stavbnih zemljišč, ki omogočajo izjemne ugodnosti pri pridobivanju dohodka gospodarskega subjekta. Niti ne obstajajo kriteriji in merila, katere so značilnosti stavbnih zemljišč, ki za gospodarske subjekte ustvarjajo take ugodnosti, da jim omogočajo nadpovprečno pridobivanje dohodka. Ob tem se tudi razmere na trgu ves čas spreminjajo in bistveno vplivajo na poslovanje ter na možnosti pridobivanja dohodka v gospodarstvu.

Vsi primeri odlokov oziroma izpodbijanje operacionalizacije navedenega merila, ki jih je obravnavalo ustavno sodišče, so bili razveljavljeni, ker točkovanja merila ni bilo mogoče pojasniti s številkami (npr. z višino dohodka konkretnega gospodarskega subjekta, odvisnega od izjemnih okoliščin, povzročenih z opremljenostjo, lego in drugimi značilnostmi stavbnega zemljišča).

Pripomba 1.10.:

Predlagamo, da se zunanje poslovne površine točkujejo, kot je določeno v veljavnem Odloku; 12. člen Odloka naj se ne spreminja. V primeru, da se spreminja, naj spremembe zajamejo tudi odprte površine za poslovne namene športa, rekreacije in turizma.

Stališče:

Pripomba se upošteva deloma, in sicer v delu, ki se nanaša na določitev nižjega števila točk za odprte površine za poslovne namene športa, rekreacije in turizma.

Točke, kot so določene v 12. členu veljavnega Odloka, odražajo nesorazmerja, na katera opozarja ministrstvo, pristojno za prostor v izvedenem nadzoru zakonitosti nad izvajanjem sistema NUSZ v Občini Pesnica. Obremenitve poslovnih površin bencinskih servisov v primerjavi z obremenitvijo poslovnih površin za druge dejavnosti so nesorazmerne, saj je število točk na m² poslovne površine za bencinske servise od 5 do 20 krat višje od števila točk na m² poslovne površine za druge dejavnosti. Razmerja je zato treba znižati.

Upošteva pa se del pripombe, da se zniža število točk na m² za odprte površine za poslovne namene športa, rekreacije in turizma. V Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka za drugo branje je zato predlagano, da se število točk na m² po posameznih območjih zniža za 10 %.

Pripomba 1.11.:

Predlagamo, da se nezazidana stavbna zemljišča, od katerih se odmerja NUSZ, ločijo po namenu, kot predvideva 13. člen veljavnega Odloka.

Stališče:

Pripomba se upošteva smiselno.

Veljavni prostorski akti občine ne omogočajo členitve po podrobni namenski rabi površin, kot je predvideno s 13. členom veljavnega Odloka; tovrstno členitev bo opredelil in omogočil šele občinski prostorski načrt.

Namesto obstoječe členitve po 13. členu Odloka se izvede primerljiva členitev. Po razpoložljivih podatkih v veljavnih prostorskih aktih občine je mogoče iz nabora vseh nezazidanih stavbnih zemljišč nedvoumno izdvojiti tista nezazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za gospodarske in poslovne dejavnosti in za katera so sprejeti občinski podrobnejši prostorski akti. Gre za nezazidana stavbna zemljišča na območjih za industrijske in poslovne dejavnosti, in sicer v dolini Dobrenjskega potoka, v dolini Gačniškega potoka (Pesniški dvor) in v naselju Pernica. Tej ugotovitvi je prilagojen Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka za drugo obravnavo, rešitev pa je podobna, kot jo vsebuje veljavni Odlok.

Pripomba 1.12.:

Ustrezno se naj opredeli rok, od katerega se šteje petletna oprostitev plačila NUSZ za občane, ki so kupili novo stanovanje ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če so v ceni ali neposredno plačali komunalni prispevek ali izvedli opremljanje po pogodbi o opremljanju po določbah zakona, ki ureja prostor. Za novogradnje oziroma nakup stanovanja se naj upošteva datum prijave stalnega ali začasnega bivališča, za dozidave in nadzidave pa datum izdaje uporabnega dovoljenja.

Stališče:

Pripomba je že integrirana v javno razgrnjene spremembe in dopolnitve Odloka.

V 20. členu je na koncu prvega odstavka dodano besedilo, ki se glasi: »Za dan vselitve se šteje datum prijave stalnega bivališča zavezanca, v primeru dozidave ali nadzidave družinske stanovanjske hiše pa datum izdaje uporabnega dovoljenja.«

2. Pripombe IRH in FH

Pripomba 2.1.:

Za nezazidana stavbna zemljišča, ki so obremenjena s stvarnimi bremenimi – služnostmi v korist lokalne skupnosti in/ali države, se naj za posamezno območje določi nižje število točk.

Stališče:

Pripomba je smiselno integrirana v že veljavni Odlok,

Veljavni Odlok določa, da se za nezazidana stavbna zemljišča odmerja NUSZ, če je po prostorskih aktih in dejanskem stanju na njih dopustna oziroma možna gradnja. Na zemljiščih, ki so obremenjena z raznovrstnimi služnostmi, zaradi katerih gradnja ni možna oziroma dopustna, odmera NUSZ ni možna. Okoliščina se ugotavlja pri pripravi evidence nezazidanih stavbnih zemljišč, od katerih se odmerja NUSZ.

Pripomba 2.2.:

Predvidi se naj oprostitev plačila NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v komasacijskem postopku na komasacijskem območju za čas trajanja komasacijskega postopka.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Oprostitev plačila NUSZ so določene z zakonom in jih občina z Odlokom ne more določiti drugače, kot omogoča zakon.

Ne glede na to pa nezazidana stavbna zemljišča v komasacijskem postopku na komasacijskem območju za čas trajanja komasacijskega postopka ne morejo biti predmet odmere NUSZ (ne morejo biti vključena v evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč, od katerih se odmerja NUSZ), saj zaradi omejitev gradnja na njih ni dopustna.