

# STRUCTURA

OBČINA CERKLJE na Gorenjskem	
Prejeto: 13-05-2019	Sign.znak: RZ
Šifra zadeve:	Priloge:
007-07/2016-10	Vrednotnice:

NAROČNIK:

OBČINA CERKLJE NA GORENJSKEM  
TRG DAVORINA JENKA 13

4207 CERKLJE NA GORENJSKEM

ŠT. PROJEKTA: 160

Izdelava sprememb odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za območje občine Cerklje na Gorenjskem

## POROČILO

Izvajalec:

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.  
Koroška cesta 2  
4000 KRANJ

Kranj, maj 2019

# STRUCTURA

Projekt *Izdelava sprememb odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za območje občine Cerklje na Gorenjskem*

Vsebina projekta  
*Poročilo*

Naročnik *Občina Cerklje na Gorenjskem  
Trg Davorina Jenka 13  
4207 Cerklje na Gorenjskem*

Številka projekta  
*160*

Izdelovalec *STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.  
Koroška cesta 2  
4000 KRANJ*

Vodja projekta  
*Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.*  


# STRUCTURA

## VSEBINA

1	UVOD .....	4
2	ANALIZA VELJAVNIH ODMER NADOMESTILA NA PRIMERLJIVIH OBMOČJIH V POSAMEZNIH OBČINAH .....	4
3	PRIMERJAVA VIŠINE NADOMESTILA ZA POSLOVNI NAMEN PO POSAMEZNIH OBČINAH .....	5
3.1	PRIMERJAVA VIŠINE NADOMESTILA ZA ZSZ – POSLOVNI NAMEN .....	6
3.2	PRIMERJAVA VIŠINE NADOMESTILA NSZ .....	8
4	ZAKLJUČEK .....	10
4.1	ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA .....	10
4.2	NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA .....	11

## 1 UVOD

Veljavni odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča je pripravljen skladno s pravno podlago, ki je določena v 58. členu Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (ZIPRS1617).

Cilj izvedenih sprememb je:

- Zvišati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča na območju poslovne cone PC Letališče – Brnik ter ga na ta način približati obremenitvam, ki so določene na primerljivih površinah okoliških občin oziroma primerljivih zemljiščih celotne Slovenije.
- Prilagoditi obremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč na obremenitve, ki so določene v okoliških občinah.

## 2 ANALIZA VELJAVNIH ODMER NADOMESTILA NA PRIMERLJIVIH OBMOČJIH V POSAMEZNIH OBČINAH

Za izvedbo primerjave sedanje odmere nadomestila smo uporabili veljavno zakonodajo za območje naslednjih občin: MO Kranj, Občine Kamnik, Občine Šenčur, Občine Vodice, Občine Komenda ter MO Ljubljana in MO Koper.

Za izvedbo primerjave so bile izbrane sosednje občine ter MO Koper in MO Ljubljana. Primerjava občinske odmere nadomestila s primerljivimi oziroma sosednjimi občinami je smiselna, saj pokaže znotraj katerih finančnih okvirov se odmera nadomestila v občini izvaja, prav tako pa pokaže morebitne posebnosti občinske zakonodaje. V prvem primeru lahko naročnik ugotovi smiselnost in ustreznost obremenitve občana oziroma poslovnega subjekta na območju občine. V drugem primeru pa naročnik ugotovi »pravno varnost« občinskega odloka, saj podobnost pravnih določil, ki veljajo v celotni soseščini, povečuje tudi dejansko zakonitost teh določb, saj so preizkušene na večjem številu zavezancev.

Primerjani odloki v podlagah za odmero nadomestila primerljivo definirajo zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, obračunska območja, katera so predmet odmere nadomestila (lega), merila za določitev višine nadomestila (namembnost, komunalna opremljenost) ter zavezanca za plačilo nadomestila, način odmere nadomestila in oprostitve plačila nadomestila. Mestna Občina Koper poleg prej naštetih meril za izračun višine nadomestila upošteva tudi nivo vzdrževanja nepremičnine (nadomestilo je višje, če je stavba neprimerno vzdrževana ali nezazidano stavbno zemljišče zaraščeno in neizkoriščeno), smotrnost izkoriščenosti zemljišča, razvojno stopnjo zemljišča, degradacijo območja ter izjemne ugodnost v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka zaradi izjemno ugodne lokacije zemljišča (upoštevanje slednjih je pravno vprašljivo).

Razen občine Vodice vse obravnavane občine pri določitvi višine nadomestila upoštevajo obračunska območja določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske prednosti posameznih stavbnih zemljišč. Lokacijske prednosti se nanašajo predvsem na gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti ter kvaliteto dostopa do njih, dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi, splošno opremljenost s komunalno infrastrukturo, ustrezno namensko rabo po prostorskem aktu, mednarodno pomembna območja, reliefne značilnosti območja, izkoriščenost območja, degradacijo urbanega območja ter strategijo razvoja posameznih območij. MO Koper poleg naštetega upošteva že omenjene izjemne ugodnost v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka zaradi izjemno ugodne lokacije zemljišča (v primerjalni analizi niso upoštevane).

Upoštevanje ter točkovanje komunalne opreme se med primerjanimi občinami precej razlikuje. Vse obravnavane občine pri določitvi višine nadomestila upoštevajo opremljenost z vodovodom, kanalizacijo, in prometnim omrežjem. Ponekod je kanalizacijsko omrežje dodatno razdeljeno na fekalno in meteorno,

prometno omrežje pa na makadamske ceste, asfaltirane ceste, asfaltirane ceste z enostranskim in obojstranskim pločnikom.

Dodatno nekatere občine pri izračunu višine nadomestila upoštevajo elektro omrežje, telefonsko omrežje, javno razsvetljavo, plinovod, vročevod, hidrantno omrežje, dostopnost do mreže javnega potniškega prometa, urejenost parkirišč ter športnih in rekreativnih površin, ekonomičnost rabe. Nekaterne občine telefonsko omrežje upoštevajo le zavezancem, ki so nanj priključeni, MO Ljubljana pa npr. dostopnosti do telefonskega in elektro omrežja ter javne razsvetljave pri določanju višine nadomestila ne upošteva.

Namembnost posamezne nepremičnine, za katero se odmerja nadomestilo, je praviloma vezana na standardno klasifikacijo dejavnosti (četudi je REN vezan na klasifikacijo vrst objektov), ki jo nato posamezna občina razvrsti v več ločenih skupin. Praviloma se v tej razločitvi upošteva pridobitnost dejavnosti, stopnja primarnosti dejavnosti, bivanje in v MO Koper tudi koriščenje stavb.

### 3 PRIMERJAVA VIŠINE NADOMESTILA ZA POSLOVNI NAMEN PO POSAMEZNIH OBČINAH

Občine Šenčur, Vodice, Komenda in Kamnik predstavljajo povsem primerljive občine z vidika geografske lege in gospodarske zmogljivosti v regiji. MO Kranj predstavlja metropolo Gorenjske in kot taka lahko prikazuje primerjavo odmere nadomestila med centrom Kranja in območjem letališča v Občini Cerklje. MO Ljubljana je državna prestolnica in prikazuje primerjavo odmere nadomestila za stavbna zemljišča v coni BTC ter območjem letališča v Občini Cerklje na Gorenjskem. Podobna primerjava z območjem letališča je narejena za območje pristanišča in industrijsko cono v MO Koper.

Primerjava višine nadomestila za območja zazidanih stavbnih zemljišč v posameznih občinah je bila izvedena za poslovni namen, ki je po vsebini dejavnosti primerljiv z namembnostjo zemljišč na območju letališča v Občini Cerklje (promet in logistika, centralne, poslovne in proizvodne dejavnosti, turizem).

Primerjava višine odmere NUSZ po posameznih občinah bi bila tehnično neizvedljiva, če bi primerjali zgolj odmere po njihovih posameznih obračunskih območjih. Zaradi izvedbe primerjave višine odmere je bilo potrebno obračunska območja posameznih občin združiti v skupine oz. primerjalna območja (v nadaljevanju PO). V preglednicah, ki so predstavljene v nadaljevanju je narejena primerjava višine NUSZ po posameznih občinah in sicer po treh primerjalnih območjih (v nadaljevanju PO):

- PO 1 zajema obračunska območja, ki predstavljajo prvo kakovostno skupino stavbnih zemljišč, predvsem v občinskih središčih in mestnih jedrih, kakor tudi pomembne gospodarske lokacije na izjemnih legah ipd.,
- PO 2 zajema stavbna zemljišča v okolici občinskih središč,
- PO 3 zajema stavbna zemljišča na podeželju oz. v hribovitih predelih občine, ki so z vidika povezav oddaljena od občinskih središč.

Kot že omenjeno, namen uporabe stavbnih zemljišč občine različno razvrščajo v več ločenih skupin. Pri izdelavi primerjave so bili upoštevani v glavnem nameni uporabe kot so npr. transportno in skladiščna dejavnost, proizvodna obrt, prevoznništvo, prekladalne storitve, obrtne storitve, servisne dejavnosti, prodaja, vzdrževanje in popravila motornih vozil, posredništvo in trgovina na debelo, trgovina na drobno, storitve potovalnih in turističnih organizacij, finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, zavarovalnice, poslovne storitve ter bančništvo.

Poleg tega je bila izvedena tudi primerjava višine nadomestila za območja nezazidanih stavbnih zemljišč za vsa obračunska območja po posameznih občinah. Nekaterne občine pri obračunu NUSZ za NSZ upoštevajo tudi namembnost zemljišča (namensko rabo), nekatere pa zgolj kakovostno skupino stavbnega zemljišča. Pri takih občinah je bila v izračunu upoštevana namembnost, ki dovoljuje poslovni namen. MO Koper pa pri določitvi višine NUSZ za NSZ kot edina upošteva npr. nivo vzdrževanja stavbnega

zemljišča ter razvojno stopnjo stavbnega zemljišča, zaradi česar je v primerjalnem izračunu za NSZ prikazana tudi višina odmere 0,00 EUR/m<sup>2</sup> za območje starega mestnega jedra Kopra.

Izsledki primerjave so prikazani v nadaljevanju. Primerjave so izvedene na način ocene namena, komunalne opreme ipd., ki naj bi jo povprečni uporabnik v posamezni občini imel na razpolago. Posledično je tudi višina nadomestila, prikazana v preglednicah, ocenjena in ne nujno neposredno točna za vse zavezance v občini.

### 3.1 Primerjava višine nadomestila za ZSZ – poslovni namen

Posamezni omenjeni nameni so pri različnih občinah zelo različno združeni v skupine, zato je bila primerjava v vsaki občini izdelana za vse namembnosti, ki so zajemale navedene namene uporabe. Iz tega razloga so v preglednici prikazane minimalne in maksimalne vrednosti višine nadomestila v posameznem PO. V Občini Vodice je cela občina je eno obračunsko območje, zato je višina NUSZ prikazana le za PO 1.

PO	občina	opis PO	min/max	EUR/m <sup>2</sup>
PO 1	Cerklje na Gorenjskem	<i>poslovna cona PC Letališče - Brmik</i>	<i>max</i>	<b>2,16 (1,54)</b>
	Šenčur	Šenčur s poslovno cono in Srednja vas	<i>max</i>	4,91
			<i>min</i>	2,58
	Komenda	naselje Komenda	<i>max</i>	2,73
			<i>min</i>	2,22
	Vodice	cela občina je eno obračunsko območje	<i>max</i>	3,95
			<i>min</i>	1,95
	Kamnik	mesto Kamnik in Šmarca	<i>max</i>	2,63
			<i>min</i>	2,04
	Kranj	ožje in širše središče mesta Kranj, ob mestnih vpadnicah ter v gospodarsko pomembnejših predelih z močno razvito prometno in gospodarsko infrastrukturo (npr. Savski otok, poslovna cona Primskovo, Labore, trgovska centra Qlandia in Planet Tuš)	<i>max</i>	5,78
			<i>min</i>	3,30
	Koper	območje starega mestnega jedra Kopra ter obalni pas od izliva reke Rižane do občinske meje z občino Izola ter primestni del mesta Koper, primestna območja centralnih dejavnosti, pristanišče južni del s tovorno postajo Sermin, območje za energetiko in komunalno Sermin, naravni rezervat Škocjanski zatok	<i>max</i>	3,72
			<i>min</i>	1,78
	Ljubljana	ožje in širše središče mesta Ljubljana, ob mestnih vpadnicah ter v gospodarsko pomembnejših predelih z močno razvito prometno in gospodarsko infrastrukturo (npr. BTC, industrijske in poslovne cone na Viču, Rudniku, Mostah, Šiški)	<i>max</i>	10,86
<i>min</i>			5,25	
PO 2	Cerklje na Gorenjskem	<i>nižinski del občine</i>	<i>max</i>	<b>0,93 (0,73)</b>
	Šenčur	severni del občine	<i>max</i>	4,30
			<i>min</i>	2,27

# STRUCTURA

PO	občina	opis PO	min/max	EUR/m <sup>2</sup>	
	Komenda	<i>naselje Moste in preostali del naselja Komende</i>	<i>max</i>	1,47	
			<i>min</i>	1,47	
	Kamnik	<i>okolica mesta Kamnik</i>	<i>max</i>	2,33	
			<i>min</i>	1,86	
	Kranj	<i>obrobje mesta</i>	<i>max</i>	4,01	
			<i>min</i>	3,23	
	Koper	<i>naselja v okolici Kopra</i>	<i>max</i>	3,31	
			<i>min</i>	3,31	
	Ljubljana	<i>obrobje mesta</i>	<i>max</i>	5,85	
			<i>min</i>	4,65	
	PO 3	Cerklje na Gorenjskem	<i>hriboviti del občine</i>	<b><i>max</i></b>	<b>0,73 (0,57)</b>
Šenčur		<i>južni del občine</i>	<i>max</i>	3,49	
			<i>min</i>	1,87	
Komenda		<i>podeželski del občine</i>	<i>max</i>	0,71	
			<i>min</i>	0,46	
Kamnik		<i>hriboviti del občine</i>	<i>max</i>	1,74	
			<i>min</i>	0,91	
Kranj		<i>manjša lokalna naselja</i>	<i>max</i>	3,65	
			<i>min</i>	2,73	
Koper		<i>zemljišča v notranjosti občine</i>	<i>max</i>	2,53	
			<i>min</i>	1,01	
Ljubljana		<i>manjša lokalna naselja</i>	<i>max</i>	4,04	
			<i>min</i>	3,44	

Preglednica 1: Prikaz obsega višine nadomestila v EUR/m<sup>2</sup> v posamezni občini za ZSZ.

Od primerjanih občin le MO Koper pri obračunu višine NUSZ upošteva tudi izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča in sicer na celotnem obalnem območju, v primestnem delu mesta Koper ter območju mednarodnih mejnih prehodov Škofije in Sočerga, v primestnih območjih centralnih dejavnosti, na območje obrtno industrijske cone na Serminu, na območju za energetiko in komunalo Sermin ter na območju pristanišče južni del s tovarno postajo Sermin. Ta pribitek v primerjalnih izračunih ni bil upoštevan, ker njegova uporaba najbrž ni zakonita.

## 3.2 Primerjava višine nadomestila NSZ

Tudi pri primerjavi višine odmere NUSZ za NSZ je bil v PO 1 upoštevan poslovni namen v enakem smislu kot pri ZSZ in sicer pri vseh občinah, kjer namenska raba vpliva na višino odmere ter za vse namembnosti, ki so zajemale ciljne namene uporabe stavbnega zemljišča. Iz tega razloga so v preglednici prikazane minimalne in maksimalne vrednosti višine nadomestila v posameznem PO. V PO 2 in PO 3 je bil upoštevan stanovanjski namen. V Občini Vodice je cela občina je eno obračunsko območje, zato je višina NUSZ prikazana le za PO 1, vendar za poslovni in stanovanjski namen. Pri preračunu nadomestila za MO Koper ni upoštevan pribitek za neprimeren nivo vzdrževanja stavbnega zemljišča, saj je vprašljiva zakonitost upoštevanja tovrstnih pribitkov.

PO	občina	opis PO	min/max	EUR/m2
PO 1	Cerklje na Gorenjskem	<i>poslovna cona PC Letališče - Brnik</i>	<b>max</b>	<b>0,18</b>
	Šenčur	<i>Šenčur s poslovno cono in Srednja vas</i>	<i>max</i>	0,38
				0,27
	Komenda	<i>naselje Komenda</i>	<i>max</i>	0,52
			<i>min</i>	0,42
	Vodice	<i>cela občina je eno obračunsko območje</i>	<i>max</i>	0,40
			<i>min</i>	0,10
	Kamnik	<i>mesto Kamnik in Šmarca</i>	<i>max</i>	0,41
			<i>min</i>	0,30
	Kranj	<i>ožje in širše središče mesta Kranj, ob mestnih vpadnicah ter v gospodarsko pomembnejših predelih z močno razvito prometno in gospodarsko infrastrukturo (npr. Savski otok, poslovna cona Primskovo, Labore, trgovska centra Qlandia in Planet Tuš)</i>	<i>max</i>	0,32
			<i>min</i>	0,32
	Koper	<i>območje starega mestnega jedra Kopra ter obalni pas od izliva reke Rižane do občinske meje z občino Izola ter primestni del mesta Koper, primestna območja centralnih dejavnosti, pristanišče južni del s tovorno postajo Sermin, območje za energetiko in komunalo Sermin, naravni rezervat Škocjanski zatok</i>	<i>max</i>	0,12
			<i>min</i>	0,00
	Ljubljana	<i>ožje in širše središče mesta Ljubljana, ob mestnih vpadnicah ter v gospodarsko pomembnejših predelih z močno razvito prometno in gospodarsko infrastrukturo (npr. BTC, industrijske in poslovne cone na Viču, Rudniku, Mostah, Šiški)</i>	<i>max</i>	16,29
<i>min</i>			7,87	
PO 2	Cerklje na Gorenjskem	<i>nižinski del občine</i>	<b>max</b>	<b>0,07</b>
	Šenčur	<i>severni del občine</i>	<i>max</i>	0,09
			<i>min</i>	0,09
	Komenda	<i>naselje Moste in preostali del naselja Komende</i>	<i>max</i>	0,05
			<i>min</i>	0,05



# STRUCTURA

PO	občina	opis PO	min/max	EUR/m <sup>2</sup>
	Kamnik	<i>okolica mesta Kamnik</i>	<i>max</i>	0,16
			<i>min</i>	0,16
	Kranj	<i>obrobje mesta</i>	<i>max</i>	0,29
			<i>min</i>	0,29
	Koper	<i>naselja v okolici Kopa</i>	<i>max</i>	0,10
			<i>min</i>	0,10
	Ljubljana	<i>obrobje mesta</i>	<i>max</i>	3,98
			<i>min</i>	3,98
PO 3	Cerklje na Gorenjskem	<i>hriboviti del občine</i>	<i>max</i>	<b>0,06</b>
			<i>min</i>	
	Šenčur	<i>južni del občine</i>	<i>max</i>	0,09
			<i>min</i>	0,09
	Komenda	<i>podeželski del občine</i>	<i>max</i>	0,05
			<i>min</i>	0,04
	Kamnik	<i>hriboviti del občine</i>	<i>max</i>	0,12
			<i>min</i>	0,08
	Kranj	<i>manjša lokalna naselja</i>	<i>max</i>	0,27
			<i>min</i>	0,00
	Koper	<i>zemljišča v notranjosti občine</i>	<i>max</i>	0,11
			<i>min</i>	0,02
	Ljubljana	<i>manjša lokalna naselja</i>	<i>max</i>	3,98
			<i>min</i>	3,98

Preglednica 2: Prikaz obsega višine nadomestila v EUR/m<sup>2</sup> v posamezni občini za NSZ.

## 4 ZAKLJUČEK

V sledečih preglednicah je prikazana višina odmere za primerjalna območja po posameznih občinah za ZSZ in NSZ.

## 4.1 Zazidana stavbna zemljišča

PO	občina	min	max
PO 1	Ljubljana	5,25	10,86
	Kranj	3,30	5,78
	Šenčur	2,58	4,91
	Vodice	1,95	3,95
	Koper	1,78	3,72
	Komenda	2,22	2,73
	Kamnik	2,04	2,63
	<b>Cerklje na Gorenjskem</b>	-	<b>2,16</b>
PO 2	Ljubljana	4,65	5,85
	Šenčur	2,27	4,30
	Kranj	3,23	4,01
	Koper	3,31	3,31
	Kamnik	1,86	2,33
	Komenda	1,47	1,47
	<b>Cerklje na Gorenjskem</b>	-	<b>0,93</b>
PO 3	Ljubljana	3,44	4,04
	Kranj	2,73	3,65
	Šenčur	1,87	3,49
	Koper	1,01	2,53
	Kamnik	0,91	1,74
	<b>Cerklje na Gorenjskem</b>	-	<b>0,73</b>
	Komenda	0,46	0,71

*Preglednica 3: Prikaz obsega višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča v EUR/m<sup>2</sup> v posamezni občini za poslovni namen.*

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je Občina Cerklje na Gorenjskem za občane najbolj ugodna občina glede višine obremenitve NUSZ. Glede na pomembnost in dostopnost posameznih območij Občine, je smiselno razmisliti o dvigu obremenitve tako na območju PO 1, kot na območju PO 2. Območje PO 3 v

občini Cerklje na Gorenjskem predstavlja naselja nad dolino, ki so težje dostopna, bolj oddaljena od prometnih povezav, zato posledično dvig obremenitve NUSZ ni smiselna.

#### 4.2 Nezazidana stavbna zemljišča

PO	namen	občina	min	max
PO 1	poslovni	Ljubljana	7,87	16,29
	poslovni	Komenda	0,42	0,52
	poslovni	Kamnik	0,30	0,41
	stanovanjski/poslovni	Vodice	0,10	0,40
	poslovni	Šenčur	0,27	0,38
	odlok ne upošteva namembnosti	Kranj	0,32	0,32
	odlok ne upošteva namembnosti	<b>Cerklje na Gorenjskem</b>	-	<b>0,18</b>
	poslovni	Koper	0,00	0,12
PO 2	stanovanjski	Ljubljana	3,98	3,98
	odlok ne upošteva namembnosti	Kranj	0,29	0,29
	stanovanjski	Kamnik	0,16	0,16
	stanovanjski	Koper	0,10	0,10
	stanovanjski	Šenčur	0,09	0,09
	odlok ne upošteva namembnosti	<b>Cerklje na Gorenjskem</b>	-	<b>0,07</b>
	stanovanjski	Komenda	0,05	0,05
PO 3	stanovanjski	Ljubljana	3,98	3,98
	odlok ne upošteva namembnosti	Kranj	0,27	0,27
	stanovanjski	Kamnik	0,08	0,12
	stanovanjski	Koper	0,02	0,11
	stanovanjski	Šenčur	0,09	0,09
	odlok ne upošteva namembnosti	<b>Cerklje na Gorenjskem</b>	-	<b>0,06</b>
	stanovanjski	Komenda	0,04	0,05

Preglednica 4: Prikaz obsega višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča v EUR/m<sup>2</sup> v posamezni občini

Glede na ugodnost lokacije je območje poslovne cone PC Letališče – Brnik zelo primerljivo z območjem centra mesta Kranj in njegovimi poslovnimi conami ob mestnih vpadnicah, še bolj pa sta območju letališča primerljiva cona BTC v MO Ljubljana ter območji pristanišča s tovorno postajo in območje obrtno industrijske cone v Kopru.

V MO Koper je ob upoštevanju pribitka zaradi izjemno ugodne lokacije najvišje vrednoteno zazidano stavbno zemljišče v coni obalnega območja (10,66 EUR/m<sup>2</sup>), sledijo cona primestna območja centralnih

dejavnosti (3,92 EUR/m<sup>2</sup>), cona pristanišča južni del s tovorno postajo Sermin (5,38 EUR/m<sup>2</sup>), cona območja za energetiko in komunalo Sermin (4,27 EUR/m<sup>2</sup>) ter obrtno industrijske cona na Serminu (2,20 EUR/m<sup>2</sup>).

Kljub temu, da v Občinah Kamnik, Komenda, Vodice in Šenčur ni območij, ki bi se po ugodnosti lokacije lahko primerjala s poslovno cono PC Letališče - Brnik, koprskim pristaniščem in trgovskim predelom BTC v Ljubljani, je vseeno prikazana višina nadomestila za njihove poslovne cone oz. cone v centru mesta.

Iz preračunov odmere NUSZ za primerljiva območja po primerljivih slovenskih občinah je razvidno, da je trenutna višina odmere NUSZ za poslovni namen na območju poslovne cone PC Letališče - Brnik v Občini Cerklje bistveno podcenjena v primerjavi z odmero za območje pristanišča v MO Koper, območje BTC v MO Ljubljana, center mesta Kranj in njegove poslovne cone ali za poslovno cono v Šenčurju. (V preglednici ni prikazana višina nadomestila za obalni pas v MO Koper, saj predstavlja zelo majhen delež površine.)

Primerjava obremenitve NSZ prikaže podobno stanje, kot primerjava pozidanih poslovnih površin. Obremenitev NSZ v občini je primerljivo gledano (z izjemo Komende) najnižja. Ker pa je v primeru NSZ tudi območje PO 3 atraktivno (območje počitniških objektov), bi bilo smiselno razmisliti o dvigu obremenitve NSZ na območju celotne občine.

Pripravil:

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.

