



LOCUS

NAROČNIK

Mestna občina Nova Gorica

Trg Edvarda Kardelja 1 | 5000 Nova Gorica

Projekt št. 1186

ODLOK O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVA GORICA

Obrazložitev za mestni svet

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, december 2014

NASLOV AKTA	Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica
VSEBINA	Obrazložitev za mestni svet
NAROČNIK	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
ŠTEVILKA PROJEKTA	1186
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ.dipl.inž.geod.
STROKOVNA SKUPINA	Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh. Nina Zenkovič, univ.dipl.rač. in inf. Brigita Avbelj, univ.dipl.inž.geod.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Mestni svet Mestne občine Nova Gorica
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Mestne občine Nova Gorica Matej Arčon
DATUM	Domžale, december 2014

KAZALO

1	OBRAZLOŽITEV GRADIVA	5
1.1	POVRŠINA ZA ODMERO NADOMESTILA.....	5
1.2	DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA IN KOMUNALNA OPREMLJENOST	7
	<i>1.2.1 Določitev kakovostnih skupin območij</i>	<i>7</i>
	<i>1.2.2 Komunalna opremljenost</i>	<i>11</i>
1.3	DOLOČITEV TOČK GLEDE NA NAMEN IN LEGO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	12
2	PRIMERJAVE VIŠINE NADOMESTILA	13
2.1	OCENA ODMERE NADOMESTILA NA NIVOJU MO NOVA GORICA	13
2.2	PRIMERJAVA PREDLOGA ODLOKA Z OSTALIMI OBČINAMI.....	13
	<i>2.2.1 Zazidana stavbna zemljišča – primerjava po občinah</i>	<i>13</i>
	<i>2.2.2 Nezazidana stavbna zemljišča – primerjava po občinah</i>	<i>15</i>
2.3	PRIMERJAVA VIŠINE NADOMESTILA V OBČINI.....	17
	<i>2.3.1 Zazidana stavbna zemljišča – območje občine</i>	<i>17</i>
	<i>2.3.2 Nezazidana stavbna zemljišča – območje občine</i>	<i>23</i>

1 OBRAZLOŽITEV GRADIVA

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča predstavlja pomembni vir občinskih proračunov, saj lahko dosega tudi 10% vrednosti celotnega proračuna občine in predstavlja največji lastni prihodek občine.

Začetki nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča segajo v leto 1962, ko je bil sprejet Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča (Ur.l. FLRJ, 12/62). Ta zakon je dal podlago, da lahko republika s svojim predpisom pooblasti občinske ljudske odbore, da na svojem območju predpišejo t.i. prispevek za uporabo mestnega zemljišča. Tako je bilo do leta 1984, ko je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. SRS, 18/84; v nadaljevanju ZSZ-84), ki je na novo določil pojem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kot ga uporabljamo še danes.

V naslednjih letih so bili sprejeti zakoni, ki so podaljšali veljavnost ZSZ-84 ali dodatno pojasnili odmero nadomestila. Mestna občina Nova Gorica ima z odmero nadomestila izkušnje praktično od njenega nastanka, v danes veljavni obliki pa od leta 1997 dalje, ko je bila prva verzija danes veljavnega odloka o nadomestilu prvič objavljena. (Obstoječi odlok sega v leto 1997.) Tako je od uveljavitve ZSZ-84, na podlagi katerega temelji večji del obstoječega odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica, odlok ostal nespremenjen, kljub temu, da je občina odlok o nadomestilu skozi leta večkrat dopolnjevala – spremembe odloka so se dogajale praktično vsakoletno. Le-te so odlok dopolnjevale, lahko pa tudi spreminjale zaradi sodnih odločb. Dikcija, ki je v veljavi danes, je bila zadnjič posodobljena v letu 2013.

Občina Nova Gorica se po gospodarski pomembnosti uvršča v sam vrh slovenskih občin. Je tudi ena od 11 slovenskih mestnih občin. Gospodarsko in velikostno gledano je primerljiva Mestni občini Kranj, Mestni občini Celje, robno primerljiva je tudi Mestni občini Novo mesto ter Mestni občini Koper.

Gospodarsko in geografsko gledano predstavlja občina središče severne Primorske. Sestavljena je iz mestnega dela, ki ga v zaledju dopolnjuje vaški, gručasti in razpršeni način poselitve.

Bistvena neskladja obstoječega odloka z veljavno zakonodajo se kažejo v naslednjem:

- odlok ne določa dovolj natančno površine, za katero se odmeri nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen,
- območja, na katerih se obračunava nadomestilo, ne sledijo razvoju občine v zadnjih letih (vpeljati je potrebno nov prostorski akt – OPN),
- problematika dejavnosti podjetja v odnosu do vrste stavbe,
- merila za ugotavljanje komunalne opremljenosti posameznega objekta, za katerega se odmeri nadomestilo ne sledi dejanskemu komunalnemu opremljanju v naravi,
- odlok določa obveznost zavezancev posredovati podatke občinskemu organu, kar pa v primeru vpisanih podatkov v javnih evidencah ni več dolžnost zavezancev,
- odlok določa kazenske določbe, katere veljavna zakonodaja obravnava že z drugimi inštrumenti (podvajanje kazenskih določb).

1.1 Površina za odmero nadomestila

V času aktivnosti na pripravo na davek na nepremičnine (ki je bil kasneje z odločbo Ustavnega sodišča razveljavljen) so lastniki posodabljali in v večji meri uredili evidenco Registra nepremičnin (v nadaljevanju REN), ki je temeljna evidenca o podatkih o nepremičninah iz katere se tudi prevzamejo podatki o površinah objektov

za odmero (218. člen Zakona o graditvi objektov¹ - v nadaljevanju ZGO). Tako urejeni podatki so s predlogom novega odloka uporabljeni, skladno z določili ZGO, tudi za odmero nadomestila.

Površina za odmero zazidanih stavbnih zemljišč

Problematika zazidanih stavbnih zemljišč je vezana na ukinitvev JUS standardov in vpeljavo SIST ISO standardov. Navedena standarda se medsebojno razlikujeta, saj prvi določa korekcijske faktorje za različne dele stavbe (koristna površina), medtem ko drugi ne (neto tlorisna površina). Tudi dikcija samega ZSZ-84, ki določa površino zazidanih stavbnih zemljišč (prostore, ki so predmet odmere nadomestila določi poimensko: kuhinja, kopalnica, hramba...), je nepopolna. Naslednji problem je omejitev stanovanjskega namena zgolj na zaprte dele stavb, kar je problematično določiti v primeru lože, balkona ali terase stavbe. Naslednji problem se izkaže v odnosu med stanovanjskimi in poslovnimi površinami, kjer za poslovne površine velja odmera nadomestila tudi za stavbne dele ali objekte, ki so funkcionalno povezani z dejavnostjo podjetja. (Primer: Skupni hodniki v poslovni stavbi ali v stanovanjsko-poslovnem objektu. Kaj obračunati, v posameznem primeru.)

Problem obstoječih definicij zazidanega stavbnega zemljišča torej je, da ni upošteval sprememb državne zakonodaje in posledic, ki jih je le-ta vnesla v odmero nadomestila.

Površina za odmero nezazidanih stavbnih zemljišč

Zakonodaja je jasno napisana, je pa hkrati vsebinsko nerazumljiva in jo je posledično težko izvajati. Glavna težava se pojavi pri dikciji zakona, da mora biti zemljišče komunalno opremljeno ter imeti omogočen dostop do javne ceste. Pojem, kdaj je posamezna parcela komunalno opremljena, je abstrakten, saj zakonodaja jasno ne predpisuje pogojev za opremljenost. Tisti, ki so napisani, pa so za posameznika neugodni in neizvedljivi, saj (na primer) v primeru priključitve na vodovod velja norma, da je objekt opremljen, če leži v pasu 200 metrov od javnega vodovodnega omrežja. Tak pogoj lahko izpolnjuje množica objektov v naselju, ki vodovoda še nimajo vzpostavljenega. Podoben problem velja pri opremljenosti na kanalizacijsko omrežje, samo da je norma za priključitev vezana na enoto PE.

V primeru dostopa do javnega cestnega omrežja je dilem več, katere pa razjasni Stvarnopравни zakonik², saj z uvedbo termina »nujna pot« zagotovi dostop do vseh parcel. Tudi parcel, ki urejenega dostopa do javnega cestnega omrežja še nimajo vzpostavljenega.

Zaradi znanih problemov medsebojnih neskladij obstoječe zakonodaje ter zaradi težavnosti vzpostavitve evidence nadomestil, so se določila odloka, v delu, ki govori o določitvi površine za odmero nadomestila, podrobneje določila in s tem dodala dodatno pravno moč in težo ter s tem tudi preglednost in uporabnost.

7. člen veljavnega odloka o nadomestilu vzpostavi izvedbeno-pravno normo za zakonsko določeno dikcijo zadnjega odstavka 60. člena ZSZ-84. Predmetni člen namreč določi merila za obračun nadomestila za zunanje poslovne površine. Tu se v same faktorje in razmerja med njimi ne bi spuščali, bi pa pojasnili, da morajo biti razmerja med njimi utemeljena. Če so, potem ta člen odloka o nadomestilu ni problematičen, se pa v primeru morebitne priprave novega odloka, z njim seveda uskladi.

7a. člen veljavnega odloka je bolj podoben sklepu župana, kot pa samostojnemu členu odloka, zato ga je potrebno izločiti iz obstoječega odloka o nadomestilu. To pa še ne pomeni, da je nesmiselna tudi njegova vsebina.

Če Občina vzpostavi evidenco objektov in stavb, kot jo zahteva predmetni člen, potem je obstoječi odlok o nadomestilu potrebno dopolniti z vsebino, ki bo tovrstne primeru ustrezno sankcionirala.

¹ Zakon o graditvi objektov, Ur.l. RS, št. 102/04-UPB, 14/05-popr., 126/07, 108/09, 57/12, 110/13

² Stvarnopравни zakonik (U.l. RS, št. 87/2002 s spremembami)

1.2 Določitev območij odmere nadomestila in komunalna opremljenost

Veljavni odlok določa območja odmere nadomestila, ki so vezana na Prostorske sestavine srednjeročnega plana Mestne občine Nova Gorica za obdobje 1986 do 1990, spremembe in dopolnitve 2003 in morajo hkrati biti opredeljena kot poselitvena območja. Prav tako je v območjih upoštevana tudi komunalna opremljenost, ki je nekako vključena znotraj merila posamezne cone. Sicer to ni problem, če so območja vzpostavljena (med drugim tudi) glede opremljenosti objektov s posameznimi objekti gospodarske javne in javne infrastrukture – posplošeno, vso komunalno opremo, ki je vsebovana na določenem območju plačujejo tudi objekti, ki možnosti koriščenja le-te nimajo.

Ker je Občina v letu 2012 sprejela nov prostorski izvedbeni akt – občinski prostorski načrt, je odlok o nadomestilu potrebno uskladiti s spremembo občinske zakonodaje. S tem, da je bila pri posodobitvi pozornost, da vsi obstoječi objekti, za katere se lahko odmeri nadomestilo, ne ležijo nujno na stavbnih zemljiščih, kot je razumeti obstoječa določila veljavnega odloka o nadomestilu, temveč tudi na kmetijskih, gozdnih in ostalih vrstah zemljišč.

1.2.1 Določitev kakovostnih skupin območij

Širše mestno območje Nove Gorice

Širše mestno območje Nove Gorice je v OPN opredeljeno kot glavno območje poselitve, ki skupaj z Gorico, Šempetrom pri Gorici in Gorico v Italiji tvori urbano aglomeracijo. Obenem širše mestno območje Nove Gorice predstavlja upravno središče občine in regijsko središče Goriške statistične regije. Širše mestno območje Nove Gorice, je v OPN opredeljeno v okviru urbanističnega načrta (v nadaljevanju UN OPN) mestnega območja, ki obsega naselja Nova Gorica, Solkan, Kromberk, Loke, Pristava, Rožna Dolina, Ajševica in Stara Gora ter dele naselij Šmihel in Ozeljan.

Za potrebe identifikacije kakovostnih skupin območij lahko širše mestno območje Nove Gorice, kot opredeljeno z UN OPN delimo na osnovi koncentracije dejavnosti in dostopa do storitev na dve območji.

1. območje

Osrednji del mestnega območja, ki se razvija vzdolž meje z Gorico v Italiji proti zahodu in zajema naselja Pristava in Nova Gorica v celoti, ter pretežni del Solkana in manjši del naselja Rožna dolina. Solkan je zajet v delu, ki ga na vzhodu omejuje reka Soča, na vzhodnem pa od meje z naseljem Kromberk državna cesta G2 Solkan – Plave. Na severu je meja postavljena na način, da zajema še stavbna zemljišča v enoti urejanja prostora SO-O4, ter se nato po železniški progi in preko železniškega mostu spoji z zahodno mejo v naselju Solkan.

V naselju Rožna dolina vzhodno mejo predstavlja državna cesta G2 Kromberk – Rožna dolina, vse od tunela pod Panovcem do krožišča v Rožni dolini, od tu naprej po Šempetrski cesti do meje z občino Šempeter – Vrtojba. V območje so zajeta tudi stavbna zemljišča ob državni cesti z namensko rabo CD v enoti urejanja prostora RO-26.

2. območje

Širše mestno območje Nove Gorice, ki za potrebe določitve kakovostnih skupin območij, predstavlja preostali del območja širšega mestnega središča Nove Gorice, ki ni zajeto v osrednji del mestnega območja, z izjemo naselij Šmihel in Ozeljan, ki sta uvrščena v območje nižje kategorije.

Identifikacija kakovostnih skupin območij izven širšega mestnega središča

Izven širšega mestnega območja Nove Gorice se identifikacija kakovostnih skupin območij določa na osnovi:

- geografske in reliefne raznolikosti območja in dostopnosti do širšega mestnega središča,
- območij naselij glede na rang naselij v omrežju naselij (opremljenost naselja).

A) Geografske in reliefne raznolikost ter dostopnost območja do regijskega središča

1. območje

Južni del Vipavske dolina zaznamujejo ugodna osončenost in mila klima. Območje se razteza od južnega pobočja Banjško Trnovske planote do izrazito ravninskega dela. Zaznamuje ga izjemno ugodna dostopnost do Nova Gorice, kot čezmejnega, regijskega in občinskega središča.

2. območje

Območje Braniške doline zaznamuje manj ugodna osončenost, saj se nahaja na severni strani Kraške planote, a kljub temu mila klima. Dostopnost do Nove Gorice je ugodna.

3. območje

Območje Banjško Trnovske planote ima zaradi višje lege, precej manj ugodne klimatske pogoje. V nekaterih delih so reliefne danosti izjemno omejujoče za poselitev, kot so izjemno omejene tudi zaposlitvene možnosti. Dostopnost je manj ugodna z izjemo naselij Grgar in Ravnica (do slednje je mogoče dostopati preko državne in občinske ceste).

B) Dostopnost do širšega mestnega središča, opremljenost naselja s centralnimi funkcijami in glede na geografsko lego

OPN na podlagi zasledovanih ciljev razvoja in policentričnega urbanega sistema vzpostavlja tristopenjsko strukturirano omrežje središč. Izven širšega mestnega območja Nove Gorice, ki je opredeljeno kot središče nacionalnega pomena, so preostala naselja, glede na funkcijo v prostoru, opredeljena kot pomembnejša lokalna središča in lokalna središča. Nekatera naselja so zaradi same specifikke poselitve v MO Nova Gorica, opredeljena kot naselja, ki so pomembna za osnovno oskrbo prebivalstva in jih zato pri določitvi kakovostnih skupin tudi upoštevamo. V nadaljevanju se funkcija naselja v omrežju naselji imenuje rang naselja. Slednji je vodilo pri načrtovanju poselitve in umeščanju dejavnosti v prostor.

Za potrebe določitve kakovostnih skupin območij naselij se upošteva naslednje dejavnike:

- rang naselja,
- dostopnost do širšega mestnega območja Nove Gorice,
- število centralnih funkcij v naselju.

Posamezni dejavniki so ovrednoteni na naslednji način:

RANG NASELJA	ŠT. TOČK
pomembnejše lokalno središče	3
lokalno središče	2
osnovna oskrba prebivalstva	1
DOSTOPNOST	ŠT. TOČK
Območje Banjško Trnovske planote	1
Območje Braniške doline	3
Južni del Vipavske doline	5

Bistveno boljša dostopnost do širšega mestnega območja Nova Gorica, kot preostala naselja v območju (dodatno)	+ 2
ŠTEVILO FUNKCIJ	točkovanje po dejanskem številu funkcij ³

Preglednica 1: Vrednotenje naselij – točkovanje

Preglednica seštevka vrednotenja naselij v omrežju naselij izven širšega mestnega območja Nove Gorice:

OBMOČJE	OBMOČJE NASELJA	RANG NASELJA V OMREŽJU NASELIJ	TOČKE			SKUPAJ
			RANG	DOSTOPNOST	FUNKCIJA	
Južni del Vipavske doline	Šempas OPN-UN ⁴	pomembnejše lokalno središče	3	5	2	10
	Ozeljan	lokalno središče	2	5	0	7
Območje Braniške doline	Dornberk z Zaloščami, Taborom, Brdom, Drago in Potokom OPN-UN	pomembnejše lokalno središče	3	3	4	10
	Prvačina OPN-UN	lokalno središče	2	3	2	7
	Branik s Preserji OPN-UN	lokalno središče	2	3	3	8
	Gradišče nad Prvačino	osnovna oskrba prebivalstva	1	3	2	6
Območje Banjško Trnovske planote	Grgar OPN-UN	pomembnejše lokalno središče	3	3	1	7
	Trnovo OPN-UN	lokalno središče	2	1	1	4
	Čepovan OPN-UN	lokalno središče	2	1	2	5
	Lokve OPN-UN	lokalno središče	2	1	0	3
	Ravnica	osnovna oskrba prebivalstva	1	3	0	4
	Grgarske ravne	osnovna oskrba prebivalstva	1	1	0	2
	Banjšice	osnovna oskrba prebivalstva	1	1	0	2
	Lokovec	osnovna oskrba prebivalstva	1	1	0	2

Preglednica 2: Vrednotenje naselij

Glede na seštevek točk, so naselja razporejena v tri različna kakovostna območja na naslednji način:

- = > 10 točk: 1. območje
- 7-9 točk: 2. območje
- 3- 6 točk: 3. območje

³ Število centralnih funkcij po naseljih je povzeto po elaboratu »Testni primer vzpostavitve sistema kazalnikov spremljanja stanja prostora, ki ga je izdelal LOCUS d.o.o., za naročnika Geodetski inštitut Slovenije v septembru 2013

⁴ Oznaka OPN-UN pomeni, da je za naselje upoštevano območje, kot opredeljeno v OPN, območje urbanega središča, ki se ga ureja na podlagi urbanističnih načrtov.

Prikaz razporeditev naselij izven mestnega središča v kakovostna območja:

OBMOČJE	OBMOČJE NASELJA	SKUPAJ TOČKE	KAKOVOSTNA SKUPINA
Južni del Vipavske doline	Šempas (OPN-UN)	10	1. OBMOČJE
	Ozeljan	7	2. OBMOČJE
Območje Braniške doline	Dornberk z Zaloščami, Taborom, Brdom, Drago in Potokom (OPN-UN)	10	1. OBMOČJE
	Prvačina(OPN-UN)	7	2. OBMOČJE
	Branik s Preserji (OPN-UN)	8	2. OBMOČJE
	Gradišče nad Prvačino	6	3. OBMOČJE
Območje Banjško Trnovske planote	Grgar (OPN-UN)	7	2. OBMOČJE
	Trnovo (OPN-UN)	4	3. OBMOČJE
	Čepovan (OPN-UN)	5	3. OBMOČJE
	Lokve (OPN-UN)	3	3. OBMOČJE
	Ravnica	4	3. OBMOČJE
	Grgarske ravne	2	OSTALO
	Banjšice	2	OSTALO
	Lokovec	2	OSTALO

Preglednica 3: Razvrstitev v območje

Kakovostne skupine območij

Pri razvrščanju območij naselij (izven širšega mestnega območja Nove Gorice) v razmerju z geografskimi območji je potrebno upoštevati dejstvo, da so naselja v odnosu do zaledja praviloma bolje opremljena z javno gospodarsko infrastrukturo, bolj dostopna ter opremljena z centralnimi funkcijami. Zato se geografska območja kakovostno umeščajo nižje kot ožja območja centralnih naselij, ki se na njih nahajajo. Kakovostna območja so prikazana tudi na pregledni karti, ki je sestavni del odloka.

Upoštevajoč vse dejavnike, se za območje Mestne občine Nova Gorica opredeli naslednja kakovostna območja:

1. kakovostno skupino območij, katero predstavlja:

- naselji Nova Gorica in Pristava
- Z del naselja Rožna Dolina in J del naselja Solkan kot prikazuje pregledna karta.

2. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo:

- naselja Ajševica, Stara Gora in Loke,
- del naselja Rožna Dolina, ki ni zajet v območju 1,
- del naselja Solkan, ki leži znotraj UN Nova Gorica in ni zajet v območju 1,
- deli naselij Kromberk ter Šmaver, ki ležijo znotraj UN Nova Gorica.

3. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo:

- del naselja Šempas, ki leži znotraj UN Šempas,
- deli naselij Dornberk, Zalošče, Budihni, Draga, Brdo, Potok pri Dornberku in Tabor, ki ležijo znotraj UN Dornberk.

4. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo:

- naselji Ozeljan in Šmihel,
- del naselja Grgar, ki leži znotraj UN Grgar,
- del naselja Prvačina, ki leži znotraj UN Prvačina,
- del naselja Branik, ki leži znotraj UN Branik,

- del naselja Preserje, ki leži znotraj UN Preserje,
- del naselja Šempas, ki ni zajet v območju 3,
- J del naselij Osek in Vitovlje kot prikazuje pregledna karta.

5. kakovostno skupino območij, katero predstavlja:

- deli naselij Branik, Preserje in Prvačina, ki niso zajeta v območju 4,
- deli naselij Brdo, Dornberk, Draga, Potok pri Dornberku, Tabor in Zalošče, ki niso zajeta v območje 3,
- del naselja Čepovan, ki leži v območju UN Čepovan,
- naselje Gradišče nad Prvačino, Pedrovo, Saksid, Spodnja Branica in Steske,
- del naselja Lokve, ki leži v območju UN Lokve,
- del naselja Trnovo, ki leži v območju UN Trnovo,
- del naselja Ravnica kot prikazuje pregledna karta.

6. kakovostno skupino območij, katero predstavlja:

- preostali deli naselij, ki niso zajeta v enem od prejšnjih območij.

1.2.2 Komunalna opremljenost

Občina z veljavnim odlokom ni posebej točkovala objektov glede na komunalno opremljenost, saj je le-ta upoštevana v sami določitvi območij. Taka določitev sicer ni napačna, je pa nepravilna v delu, ki se nanaša na objekte, ki ležijo v določenem območju, vendar zaradi objektivnih razlogov nimajo možne priključitve na določeno infrastrukturo. Iz tega razloga se s predlogom odloka dodaja točkovanje, ki je odvisno od opremljenosti z infrastrukturo.

Opomba:

Vsi izračuni v nadaljevanju so pripravljene na predlog nove letne višine točke za leto 2015: 0,0055980 €

Kot predlog določitve višine točkovanja opremljenosti zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo:

INFRASTRUKTURA	OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	ŠTEVILO TOČK	VREDNOST NA m ²
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10	0,06
javno vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10	0,06
javno kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10	0,06
Plinovodno ali toplovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10	0,06
avtobusna postaja mestnega prometa	vsa zemljišča, ki ležijo v razdalji 200 m od avtobusnega postajališča mestnega prometa	5	0,03
avtobusna postaja čezmejnega potniškega prometa	vsa zemljišča, ki ležijo v razdalji 200 m od avtobusnega postajališča čezmejnega prometa	5	0,03

Preglednica 4: Opremljenost objektov z infrastrukturo

1.3 Določitev točk glede na namen in lego stavbnega zemljišča

Zazidana stavbna zemljišča

Merilo namembnosti stavbe se deli na stanovanjski in nestanovanjski (poslovni) namen. Prvo pomanjkljivost veljavnega odloka predstavlja pojem namena, ki je vezan na stavbo in ne na stavbni del (9. člen odloka). To formalno pomeni, da stanovanjsko-poslovni objekt ne obstaja in bi se zanj moral določiti enotni namen. (Najbrž glede na prevladujočo površino posameznega namena.) To dikcijo se je spremenilo. Merilo namembnosti mora biti vezano na enoto stavbnega dela oziroma enoto posameznega objekta, kadar gre za objekte zunanjih poslovnih površin.

Ko se vzpostavi odmera nadomestila na stavbni del natančno, ni več smiselno govoriti o klasifikaciji dejavnosti podjetij, temveč o klasifikaciji vrst objektov (Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena), ki pa predstavlja povsem drugo klasifikacijo in posledično drugačen način odmere nadomestila.

V dodatno utemeljitev navedenega lahko pojasnimo, da je Geodetska uprava RS z izvedbo popisa nepremičnin, vzpostavila evidenco vseh stavbnih delov na območju celotne RS, ki so vezani na klasifikacijo vrst objektov. Na podlagi vpogleda v ta register – register nepremičnin, lahko vsak posameznik za vsak posamezni stavbni del katerekoli stavbe ugotovi njegovo vrsto; to je namen njegove uporabe. Ta namen uporabe posameznega stavbnega dela, pa nima neposredne zveze s klasifikacijo dejavnosti, ki je pisana za namen medsebojne delitve dejavnosti podjetij.

Točkovanje predstavlja predlog razmejnitve med posameznimi dejavnostmi, glede na dejavnosti, ki jih občina želi spodbujati na določenih območjih.

Dodatno se uvajata tudi kriterija izjemne ugodnosti in ekonomičnost izrabe zemljišča, s katerim se dodatno obremenijo dejavnosti, ki imajo zaradi specifične lege občine v prostoru ter neposredne lokacije znotraj naselja izjemno ugodnost za pridobivanje dohodka kot manj zaželeno tipe gradenj iz naslova izrabe stavbnega zemljišča na določenih območjih.

Izjemna ugodnost

Kriterij izjemne ugodnosti se določi na podlagi izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarski dejavnosti ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture.

Ekonomičnost izrabe zemljišča

Dodatne točke iz naslove ekonomične izrabe zemljišča se nanaša na objekte, ki imajo v 1. kakovostnem območju zgolj eno nadzemno etažo. Taka gradnja v središču mesta je manj želeni tip gradnje iz naslova izrabe stavbnega zemljišča na določenih območjih.

Nezazidana stavbna zemljišča

Točkovanje namena nezazidanega stavbnega zemljišča na podlagi lege v kakovostni skupini predstavlja enega od ukrepov zemljiške politike občine, s katerim želi usmerjati poselitev in razvoj občine.

Nezazidana stavbna zemljišča se delijo na več območij, glede na namembnost stavbnega zemljišča.

2 PRIMERJAVE VIŠINE NADOMESTILA

V poglavju so predstavljeni različni izračuni višine nadomestila. Vsi izračuni so informativne narave. Dejanski podatki za izračun bodo znani, ko se podatki oddajali na DURS za potrebe odmere nadomestila. Medtem se podatki lahko ves čas spreminjajo.

2.1 Ocena odmere nadomestila na nivoju MO Nova Gorica

Osnovna izhodišča:

- pri izračunih za celotno občino se upoštevajo samo zazidana stavbna zemljišča,
- ne upoštevajo se prazna stanovanja, v izmeri, ko bodo dodana, bo to v skupni vsoti predstavljalo manjši delež,
- v prihodkih tako v letu 2013 kot v predlogu niso upoštevane oprostitve.

ODMERA	SKUPNA VSOTA	OPOMBA
obstoječa odmera	2.691.283 €	prihodki iz naslova NUSZ za zazidana stavbna zemljišča v letu 2013
predlog odloka	2.061.392 €	kakovostno območje 1
	850.515 €	kakovostno območje 2
	91.286 €	kakovostno območje 3
	147.654 €	kakovostno območje 4
	58.967 €	kakovostno območje 5
	27.412 €	kakovostno območje 6
SKUPAJ (predlog odloka)	3.237.226 € ⁵	ocena prihodkov iz naslova NUSZ za zazidana stavbna zemljišča po predlogu odloka
RAZLIKA	545.943 €	predlog odloka - odmera 2013

Preglednica 5: Ocena odmere nadomestila za zazidana stavbna zemljišča

2.2 Primerjava predloga odloka z ostalimi občinami

Pri primerjavah je potrebno upoštevati, da gre pri izračunih za povprečne vrednosti kar ni nujno neposredno primerljivo.

2.2.1 Zazidana stavbna zemljišča – primerjava po občinah

Osnovna izhodišča:

- točke iz naslova izjemne ugodnosti v izvedeni analizi niso upoštevane,
- za stanovanjski namen so privzete namembnosti, ki omogočajo bivanje (stanovanje, hiša, večstanovanjska stavba, vikend, ipd.),

⁵ Ocena dodatnih prihodkov na podlagi zunanjih poslovnih površin in nezazidanih stavbnih zemljišč ni upoštevana (evidenca še ni urejena) in predstavlja dodatne prihodke

- vsota točk iz naslova opremljenosti s posamezno vrsto komunalne opreme je privzeta glede na rang območja (opremljenost povprečnega objekta s posameznimi vrstami komunalne opreme znotraj posameznega ranga je predpostavljena),
- rang predstavlja; 1. rang – najvišje odmere v občini, 2. – rang: povprečna odmera v občini (brez ranga 1 in 2), 3. rang – najnižja odmera v občini
- rdeča barva predstavlja višjo odmero, zelena nižjo, modra, kjer je razlika do 15%

OBČINA	NAMEN	€/m ²			€/100 m ²			INDEKS		
		1. RANG	2. RANG	3. RANG	1. RANG	2. RANG	3. RANG	1. RANG	2. RANG	3. RANG
Nova Gorica	AVG - stan	0,56	0,36	0,14	55,91	35,64	13,98	1,00	1,00	1,00
	AVG - posl	3,20	1,72	0,47	320,27	171,68	46,72	1,00	1,00	1,00
Ljubljana	AVG - stan	1,73	1,22	0,89	173,00	122,00	89,00	3,09	3,42	6,37
	AVG - posl	5,98	4,86	2,25	598,00	486,00	225,00	1,87	2,83	4,82
Koper	AVG - stan	1,49	0,85	0,36	149,00	85,00	36,00	2,67	2,38	2,58
	AVG - posl	2,72	1,53	0,52	272,00	153,00	52,00	0,85	0,89	1,11
Novo mesto	AVG - stan	0,58	0,54	0,43	58,00	54,00	43,00	1,04	1,52	3,08
	AVG - posl	4,60	3,60	1,34	460,00	360,00	134,00	1,44	2,10	2,87
Kranj	AVG - stan	0,91	0,85	0,56	91,00	85,00	56,00	1,63	2,38	4,01
	AVG - posl	3,23	2,84	1,73	323,00	284,00	173,00	1,01	1,65	3,70
Celje	AVG - stan	0,83	0,69	0,38	83,00	69,00	38,00	1,48	1,94	2,72
	AVG - posl	2,08	1,41	0,91	208,00	141,00	91,00	0,65	0,82	1,95
Ajdovščina	AVG - stan	0,60	0,41	0,29	60,00	41,00	29,00	1,07	1,15	2,07
	AVG - posl	1,21	0,65	0,43	121,00	65,00	43,00	0,38	0,38	0,92
Idrija	AVG - stan	0,81	0,70	0,48	81,00	70,00	48,00	1,45	1,96	3,43
	AVG - posl	1,93	1,68	1,15	193,00	168,00	115,00	0,60	0,98	2,46
Sežana	AVG - stan	0,67	0,51	0,25	67,00	51,00	25,00	1,20	1,43	1,79
	AVG - posl	1,18	0,73	0,41	118,00	73,00	41,00	0,37	0,43	0,88
Kamnik	AVG - stan	0,60	0,33	0,20	60,00	33,00	20,00	1,07	0,93	1,43
	AVG - posl	1,58	1,03	0,58	158,00	103,00	58,00	0,49	0,60	1,24

Preglednica 6: Primerjava odmere zazidanih stavbnih zemljišč z ostalimi občinami na €/m² - 1

OBČINA	STANOVANJE		TRGOVINA		PISARNA		HOTEL		BANKA	
	1. RANG	3. RANG	1. RANG	3. RANG	1. RANG	3. RANG	1. RANG	3. RANG	1. RANG	3. RANG
Nova Gorica	0,53	0,14	2,38	0,22	3,33	0,50	2,77	0,36	4,72	1,17
Ljubljana	2,34	0,89	6,38	1,65	10,01	2,22	8,11	2,22	10,01	2,22
Koper	1,68	0,34	3,15	0,49	3,20	0,36	3,20	0,40	3,20	0,36
Novo mesto	0,62	0,40	3,13	0,63	3,70	1,08	3,70	1,08	3,70	1,08
Kranj	0,98	0,47	3,73	1,76	5,52	1,76	5,52	1,76	5,52	1,76
Celje	0,87	0,38	7,58	1,02	7,58	1,02	7,58	1,02	1,39	0,51
Ajdovščina	0,68	0,31	1,70	0,48	1,70	0,48	1,70	0,48	1,70	0,48
Idrija	0,81	0,46	2,61	1,25	2,61	1,25	2,61	1,25	2,61	1,25
Sežana	0,67	0,25	1,76	0,28	1,76	0,28	1,76	0,28	1,76	0,28
Kamnik	0,71	0,24	3,45	1,94	2,56	0,75	2,56	0,75	3,04	1,35

Preglednica 7: Primerjava odmere zazidanih stavbnih zemljišč z ostalimi občinami na €/m² - 2

2.2.2 Nezazidana stavbna zemljišča – primerjava po občinah

OBČINA	€/m ²			€/1000 m ²			INDEKS		
	1. RANG	2. RANG	3. RANG	1. RANG	2. RANG	3. RANG	1. RANG	3. RANG	1. RANG
Nova Gorica	1,38	0,85	0,18	1.380,93	849,80	184,50	1,00	1,00	1,00
Ljubljana	8,07	6,62	3,12	8.070,00	6.620,00	3.120,00	5,84	7,79	16,91
Koper	0,27	0,15	0,05	270,00	150,00	50,00	0,20	0,18	0,27
Novo mesto	2,61	1,74	0,41	2.610,00	1.740,00	410,00	1,89	2,05	2,22
Kranj	0,31	0,26	0,15	310,00	260,00	150,00	0,22	0,31	0,81
Celje	0,15	0,08	0,04	150,00	80,00	40,00	0,11	0,09	0,22
Ajdovščina	0,28	0,12	0,06	280,00	120,00	60,00	0,20	0,14	0,33
Idrija	0,83	0,72	0,49	830,00	720,00	490,00	0,60	0,85	2,66
Sežana	0,98	0,34	0,19	980,00	340,00	190,00	0,71	0,40	1,03
Kamnik	0,28	0,20	0,11	280,00	200,00	110,00	0,20	0,24	0,60

Preglednica 8: Primerjava odmere nezazidanih stavbnih zemljišč z ostalimi občinami na €/m²

2.3 Primerjava višine nadomestila v občini

2.3.1 Zazidana stavbna zemljišča – območje občine

Predviden način odmere ima za posledico, da je predvidena višina nadomestila v veliki meri odvisna od možnosti stavbne na infrastrukturo. Neposredna primerjava med območji po veljavam odloku ter predlogom odloka je nemogoča, ker je sloni zajem podatkov na povsem drugačnih izhodiščih, zato v naslednjih tabelah prikazujemo informativno primerjavo med odmero po veljavnem in predlaganem odloku.

Stanovanjska dejavnost

VRSTA OBJEKTA	NOVA GORICA		ROŽNA DOLINA		LOKE		DORNBK		PRVAČINA		BRANIK		GRGAR		ČEPOVAN (UN)		TNOVO		BANJŠICE	
	O ⁶	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P
	1	1	2	1	3	2	3	3	3	4	3	4	4	4	4	5	4	5	5	6
stanovanje	0,50	0,53	0,45	0,53	0,28	0,45	0,28	0,39	0,28	0,34	0,28	0,28	0,22	0,34	0,22	0,25	0,22	0,25	0,11	0,14

Preglednica 9: Primerjava odmere zazidanih stavbnih zemljišč znotraj občine na €/m² – 1

LOKACIJA OBJEKTA	OBSTOJEČA ODMERA [€/m ²]		PREDVIDENA ODMERA										
	OBMOČJE	ENOTNO ⁷	OBMOČJE	€/m ²					€/100m ²				
				A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
Nova Gorica	1	0,50	1	0,56	0,50	0,45	0,39	0,34	55,91	50,32	44,73	39,14	33,54
Rožna Dolina⁸	2	0,45	2	0,50	0,45	0,39	0,34	0,28	50,32	44,73	39,14	33,54	27,95
Loke	3	0,28	2	0,56	0,50	0,45	0,39	0,34	55,91	50,32	44,73	39,14	33,54

⁶ O – obstoječa odmera po veljavnem odloku, P – predlog odmere po predlaganem odloku, 1-6 – območja po veljavnem oz. predlogu odloka

⁷ ENOTNO: Pri obstoječem odloku je višina nadomestila odvisna zgolj od območja, v katerem objekt leži, neodvisno od možnosti priključitve na infrastrukturo

⁸ Območje naselja (RPE) Rožna dolina se nahaja delno v kakovostnem območju 1, večina pa v kakovostnem območju 2. Število točk za namen rabe stanovanja je v kakovostnem območju 1 in 2 enako.

Dornberk (UN)	3	0,28	3	0,50	0,45	0,39	0,34	0,28	50,32	44,73	39,14	33,54	27,95
Prvačina (UN)	3	0,28	4	0,45	0,39	0,34	0,28	0,22	44,73	39,14	33,54	27,95	22,36
Branik (UN)	3	0,28	4	0,45	0,39	0,34	0,28	0,22	44,73	39,14	33,54	27,95	22,36
Grgar (UN)	4	0,22	4	0,45	0,39	0,34	0,28	0,22	44,73	39,14	33,54	27,95	22,36
Čepovan (UN)	4	0,22	5	0,42	0,36	0,31	0,25	0,20	41,93	36,34	30,75	25,16	19,57
Trnovo (UN)	4	0,22	5	0,42	0,36	0,31	0,25	0,20	41,93	36,34	30,75	25,16	19,57
Banjšice	5	0,11	6	0,36	0,31	0,25	0,20	0,14	36,34	30,75	25,16	19,57	13,98

Preglednica 10: Primerjava odmere zazidanih stavbnih zemljišč znotraj občine na €/m² – 2

A – objekt je opremljen z vso infrastrukturo (elektrika, vodovod, kanalizacija, plin/toplovod, avtobus)

B – objekt ima vso opremo razen plina/toplovoda

C – objekt je opremljen z elektriko, vodovodom in kanalizacijo

D – objekt je opremljen z elektriko in vodovodom

E – objekt je opremljen samo z elektriko

Poslovna dejavnost

VRSTA OBJEKTA	NOVA GORICA		ROŽNA DOLINA		LOKE		DORNBERK		PRVAČINA		BRANIK		GRGAR		ČEPOVAN (UN)		TNOVO		BANJŠICE	
	O ⁹	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P
	1	1	2	1	3	2	3	3	3	4	3	4	4	4	4	5	4	5	5	6
trgovina	2,52	2,38	2,24	2,38	1,68	1,73	1,68	1,17	1,68	0,89	1,68	0,84	0,84	0,89	0,84	0,56	0,84	0,56	0,56	0,22
kiosk	6,71	2,38	5,59	2,38	3,35	1,73	3,35	1,17	3,35	0,89	3,35	0,84	1,68	0,89	1,68	0,56	1,68	0,56	1,12	0,22
industrijski objekt	2,24	3,89	1,40	3,89	1,12	3,24	1,12	2,12	1,12	1,68	1,12	1,62	0,56	1,68	0,56	1,12	0,56	1,12	0,28	0,50

⁹ O – obstoječa odmera po veljavnem odloku, P – predlog odmere po predlaganem odloku, 1-6 – območja po veljavnem oz. predlogu odloka

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča I obrazložitev za mestni svet

lekarna	4,47	2,38	3,35	2,38	2,24	1,73	2,24	1,17	2,24	0,89	2,24	0,84	0,84	0,89	0,84	0,56	0,84	0,56	0,56	0,22
frizerstvo	6,71	3,89	5,59	3,89	4,47	3,24	4,47	2,40	4,47	1,57	4,47	1,51	1,40	1,57	1,40	0,67	1,40	0,67	0,84	0,34
notar	20,13	3,33	16,77	3,33	13,42	2,68	13,42	2,12	13,42	1,68	13,42	1,62	0,00	1,68	0,00	1,12	0,00	1,12	0,00	0,50
odvetnik	6,71	3,33	5,87	3,33	5,03	2,68	5,03	2,12	5,03	1,68	5,03	1,62	0,00	1,68	0,00	1,12	0,00	1,12	0,00	0,50
hotel	3,35	2,77	2,24	2,77	1,68	2,12	1,68	1,57	1,68	1,12	1,68	1,06	1,40	1,12	1,40	0,84	1,40	0,84	1,12	0,36
bar	13,98	3,89	9,50	3,89	6,71	2,68	6,71	2,12	6,71	1,68	6,71	1,62	3,35	1,68	3,35	1,12	3,35	1,12	1,68	0,50
restavracija	4,47	3,89	3,35	3,89	2,24	2,12	2,24	1,57	2,24	1,12	2,24	1,06	1,40	1,12	1,40	0,84	1,40	0,84	1,12	0,36
banka	8,39	4,72	6,99	4,72	5,59	3,52	5,59	2,96	5,59	2,40	5,59	2,35	4,19	2,40	4,19	1,79	4,19	1,79	2,80	1,17

Preglednica 11: Primerjava odmere zazidanih stavbnih zemljišč znotraj občine na €/m² – 3

Izbrane primerjave s posebnimi določili

Preglednica prikazuje izbrane primerjave znotraj občine, kjer so upoštevane izjemne ugodnosti oz. ekonomičnost izrabe.

V MO Nova Gorica so tri vrste dejavnosti, ki jih zaradi svoje lege v bližini meje z Republiko Italijo uvrščamo med dejavnosti z izjemno ugodnostjo v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih (bencinski servis) in zaradi večje pretočnosti prometa tudi bistveno bolj obremenjujejo gospodarsko javni infrastrukturo (trgovski centri in kompleksi, kjer se odvijajo igre na srečo – igralnice).

Bencinski servis

Obstoječa odmera (obstoječi odlok)

OBMOČJE	NAMEN	POVRŠINA [m ²]	TOČKE		TOČKE SKUPAJ	LETNA VREDNOST TOČKE	LETNA ODMERA [€]	LETNA ODMERA [€/m ²]
			7. člen	10. člen				
1	objekt	204,00	0	45	45	0,055908	513,24	2,52
	zunanja poslovna površina	375,00	0	820	820		17.191,71	45,84

Preglednica 12: Obstoječa odmera po veljavnem odloku – bencinski servis

Predlog odmere (predlog odloka)

OBMOČJE	NAMEN	POVRŠINA [m ²]	SKUPAJ TOČK				TOČKE SKUPAJ	LETNA VREDNOST TOČKE	LETNA ODMERA [€]	LETNA ODMERA [€/m ²]
			10. člen	11. člen	12. člen	13. člen				
1	objekt	169,90	50	3000	0	x 1,1	3.355	0,0055908	3.190,94	18,78
	zunanja poslovna površina	1.230,00	50	250	0	0	300		2.080,25	1,34

Preglednica 13: Predlog odmere po predlogu odloka – bencinski servis

Trgovski center (primer trgovine in restavracije v stavbi večji od 2.000 m² s prevladujočo trgovsko dejavnostjo)

Obstoječa odmera (obstoječi odlok)

OBMOČJE	NAMEN	POVRŠINA [m ²]	TOČKE		TOČKE SKUPAJ	LETNA VREDNOST TOČKE	LETNA ODMERA [€]	LETNA ODMERA [€/m ²]
			7. člen	10. člen				
1	trgovina	160	0	20	20	0,055908	178,91	1,12
	restavracija	80	0	80	80		357,81	4,47

Preglednica 14: Obstoječa odmera po veljavnem odloku – trgovina in restavracija v trgovskem centru

Predlog odmere (predlog odloka)

OBMOČJE	NAMEN	POVRŠINA [m ²]	SKUPAJ TOČK				TOČKE SKUPAJ	LETNA VREDNOST TOČKE	LETNA ODMERA [€]	LETNA ODMERA [€/m ²]
			10. člen	11. člen	12. člen	13. člen				
1	trgovina	160	50	380	x 2,5	0	1075	0,0055908	961,62	6,01
	restavracija	80	50	650	x 2,5	0	1750		782,71	9,78

Preglednica 15: Predlog odmera po predlogu odloka – trgovina in restavracija v trgovskem centru

Kompleks s prirejanjem iger na srečo (primer hotela, igralnice ali restavracije v stavbi z igralniško dejavnostjo)

Obstoječa odmera (obstoječi odlok)

OBMOČJE	NAMEN	POVRŠINA [m ²]	TOČKE		TOČKE SKUPAJ	LETNA VREDNOST TOČKE	LETNA ODMERA [€]	LETNA ODMERA [€/m ²]
			7. člen	10. člen				
1	hotel	1000	0	1000	1000	0,055908	55.908,00	55,91
	igralnica	1000	0	1000	1000		55.908,00	55,91
	restavracija	500	0	1000	1000		27.954,00	55,91

Preglednica 16: Obstoječa odmera po veljavnem odloku – dejavnosti v igralnici

Predlog odmere (predlog odloka)

OBMOČJE	NAMEN	POVRŠINA [m ²]	SKUPAJ TOČK				TOČKE SKUPAJ	LETNA VREDNOST TOČKE	LETNA ODMERA [€]	LETNA ODMERA [€/m ²]
			10. člen	11. člen	12. člen	13. člen				
1	hotel	1000	50	450	x 2,5	0	1250	0,0055908	6.988,50	6,99
	igralnica	1000	50	450	x 2,5	0	1250		6.988,50	6,99
	restavracija	500	50	650	x 2,5	0	1750		4.891,95	9,78

Preglednica 17: Predlog odmera po predlogu odloka – dejavnosti v igralnici

2.3.2 Nezazidana stavbna zemljišča – območje občine

Primerjava: €/m²

VRSTA ZEMLJIŠČA (RABA)	NOVA GORICA		ROŽNA DOLINA		LOKE		DORNBERK		PRVAČINA		BRANIK		GRGAR		ČEPOVAN (UN)		TNOVO		BANJŠICE	
	O ¹⁰	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P
	1	1	2	1	3	2	3	3	3	4	3	4	4	4	4	5	4	5	5	6
S – območja stanovanj	3,35	0,95	2,68	0,95	2,68	0,84	2,01	0,73	2,01	0,61	2,01	0,61	1,01	0,61	1,01	0,39	1,01	0,39	0,00	0,17
C – območja centralnih dejavnosti	3,35	1,43	2,68	1,43	2,68	1,26	2,01	1,09	2,01	0,92	2,01	0,92	1,01	0,92	1,01	0,59	1,01	0,59	0,00	0,25
ostala območja	3,35	1,51	2,68	1,51	2,68	1,17	2,01	1,01	2,01	0,84	2,01	0,84	1,01	0,84	1,01	0,50	1,01	0,50	0,00	0,17

Preglednica 18: Primerjava odmere nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj občine na €/m²

Primerjava: €/800 m²

VRSTA ZEMLJIŠČA (RABA)	NOVA GORICA		ROŽNA DOLINA		LOKE		DORNBERK		PRVAČINA		BRANIK		GRGAR		ČEPOVAN (UN)		TNOVO		BANJŠICE	
	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P
	1	1	2	1	3	2	3	3	3	4	3	4	4	4	4	5	4	5	5	6
S – območja stanovanj	2.684	760	2.147	760	2.147	671	1.610	581	1.610	492	1.610	492	805	492	805	313	805	313	0	134
C – območja centralnih dejavnosti	2.684	1.141	2.147	1.141	2.147	1.006	1.610	872	1.610	738	1.610	738	805	738	805	470	805	470	0	201
ostala območja	2.684	1.208	2.147	1.208	2.147	939	1.610	805	1.610	671	1.610	671	805	671	805	403	805	403	0	134

Preglednica 19: Primerjava odmere nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj občine za €/800 m²

¹⁰ O – obstoječa odmera po veljavnem odloku, P – predlog odmere po predlaganem odloku, 1-6 – območja po veljavnem oz. predlogu odloka