

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



MAGISTRSKO DELO

MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI PROGRAM DRUGE STOPNJE PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Ljubljana, 2023

Univerza
v Ljubljani

*Fakulteta za
gradbeništvo in
geodezijo*



Kandidat/-ka:

Magistrsko delo št.:

Master thesis No.:

Mentor/-ica:

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

Član komisije:

Ljubljana, _____

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

»Ta stran je namenoma prazna.«

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	365.46:351.778.511:332.3(043.3)
Avtor:	Meta Krivic
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač, univ. dipl. inž. grad.
Somentor:	mag. Tomaž Černe, univ. dipl. inž. geod.
Naslov:	Status komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč pri pridobivanju gradbenega dovoljenja in odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča
Tip dokumenta:	Magistrsko delo
Obseg in oprema:	41 str., 2 pregl., 15 sl.
Ključne besede:	stavbno zemljišče, nepozidano stavbno zemljišče, komunalna opremljenost, gradbeno dovoljenje, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč

Izvleček

V magistrski nalogi je raziskana potreba po podatkih za določanje statusa komunalne opremljenosti nepozidanega stavbnega zemljišča v primeru pridobivanja gradbenega dovoljenja in v primeru odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Predstavljena je opredelitev statusa komunalno opremljenega stavbnega zemljišča po veljavnih pravnih predpisih in prikazani so primeri iz prakse, pri katerih se zaradi pomanjkljivih pravnih predpisov ni enostavno odločiti, ali gre za komunalno opremljeno nepozidano stavbno zemljišče ali ne. Na podlagi tega je oblikovan predlog metodologije za določitev statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč in podatkovni model evidence nepozidanih stavbnih zemljišč s podatki, potrebnimi za določitev statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	365.46:351.778.511:332.3(043.3)
Author:	Meta Krivic
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
Cosupervisor:	Tomaž Černe, MSc.
Title:	Status of building land municipal infrastructure in obtaining a building permit and assessment of the building land use fee
Document type:	Master Thesis
Scope and tools:	41 p., 2 tab., 15 fig.
Keywords:	building land, vacant building land, municipal utility infrastructure, building permit, property tax

Abstract

The master's thesis examines the need of data to determine the status of municipal infrastructure of undeveloped building land in the case of obtaining a building permit and in the case of assessment of the building land use fee. The definition of the status of building land with municipal infrastructure according to the applicable legal regulations is presented, and examples are shown in which, due to deficient legal regulations, it is not easy to decide whether the building land is equipped with municipal infrastructure or not. Based on this, a methodology proposal for determining the status of municipal infrastructure of undeveloped building land and a data model of the record of undeveloped building land with the data necessary to determine the status of municipal infrastructure of undeveloped building land was created.

ZAHVALA

Hvala mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za vso strokovno pomoč, usmerjanje ter svetovanje pri pisanju magistrske naloge.

Hvala podjetju Igea, še posebej somentorju mag. Tomažu Černetu za podporo in potrpežljivost ter Urbanu in Petru, ki so me po študiju vpeljali v svet izzivov prostorskega načrtovanja.

Hvala tudi Fabienu in družini za podporo tekom študija.

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA	I
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
ZAHVALA.....	V
1 UVOD.....	1
1.1 Namen magistrskega dela.....	1
1.2 Cilji raziskovanja in hipoteze	2
1.3 Delovni postopek in metoda dela	2
2 NORMATIVNA IZHODIŠČA GLEDE DOLOČANJA STATUSA KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.....	4
2.1 Opredelitev nepozidanega stavbnega zemljišča	4
2.2 Prostorski akti.....	5
2.3 Komunalna opremljenost	6
2.4 Komunalna opremljenost kot pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja	9
2.5 Komunalna opremljenost kot pogoj za odmero NUSZ	10
3 METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV STATUSA KOMUNALNO OPREMLJENEGA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA ALI ZA ODMERO NUSZ	12
3.1 Podatki, potrebni za določitev statusa komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč.....	12
3.2 Primeri ocenjevanja statusa komunalno opremljenih oziroma neopremljenih nepozidanih stavbnih zemljišč	12
3.2.1 Območja, ki se urejajo z OPN in s prostorskimi izvedbenimi pogoji, kot so določeni v OPN	13
3.2.1.1 Primer A	13
3.2.1.2 Primer B	14

3.2.1.3	Primer C.....	15
3.2.1.4	Primer D	16
3.2.1.5	Primer E.....	18
3.2.1.6	Primer F	19
3.2.1.7	Primer G	21
3.2.1.8	Primer H	22
3.2.2	Območje, kjer je v predviden OPPN	24
3.2.2.1	Primer I.....	24
3.2.3	Območje, kjer je v veljavi podroben prostorski izvedbeni akt	25
3.2.3.1	Primer J.....	25
3.2.3.2	Primer K	27
3.2.3.3	Primer L.....	28
4	PREDLOG NAČINA VODENJA PODATKOV O KOMUNALNI OPREMLJENOSTI....	30
4.1	Evidenca o komunalni opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč	30
4.2	Ocenjevanje statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč na podlagi predvidene Evidence	34
5	RAZPRAVA IN ZAKLJUČEK	37
5.1	Ali lahko že danes za vsako nepozidano stavbno zemljišče nedvoumno določimo, ali je komunalno opremljeno?	37
5.2	Ali je podatek o statusu komunalne opremljenosti nepozidanega stavbnega zemljišča enak za različne namene, kot je na primer za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za odmero NUSZ?.....	38
5.3	Ali je ustrezno, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo samo podatke o tem, da je komunalno opremljeno ali ne, oziroma ali je bolje, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo podatek o statusu komunalne opremljenosti skupaj s podatki o vrstah komunaln opreme?	38
VIRI		40

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Podatki v Evidenci komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč.....	31
Preglednica 2: Status komunalne opremljenosti za različen namen.....	37

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz zemljišč kot jih določa namenska raba prostora po OPN (Vir: GURS, MOP, 2023)	6
Slika 2: Prikaz katastra gospodarske javne infrastrukture (Vir: PISO, 2022)	7
Slika 3: Primer A, nepozidano stavbno zemljišče z urejeno komunalno opremo (Vir: GURS, 2023)..	13
Slika 4: Primer nepozidanega stavbnega zemljišča, ki je komunalno opremljeno le v primeru urejene služnosti ali lastništva (Vir: GURS, 2023)	14
Slika 5: Primer C, nepozidano stavbno zemljišče brez kategorizirane ceste (Vir: GURS, 2023)	16
Slika 6: Primer D, nepozidano stavbno zemljišče brez kategorizirane ceste (Vir: GURS, 2023)	17
Slika 7: Primer E, kjer v naselju ni omrežja javnega vodovoda (Vir: GURS, 2023)	18
Slika 8: Primer F, nepozidano stavbno zemljišče, kjer je še potrebna dograditev gospodarske javne infrastrukture (Vir: GURS, 2023)	20
Slika 9: Parcela, ki je brez dostopa (Vir: GURS, 2023)	22
Slika 10: Primer H, nepozidano stavbno zemljišče z neurejenim dostopom (Vir: GURS, 2023)	23
Slika 11: Prikaz območja predvidenega OPPN in gospodarske javne infrastrukture ob območju (Vir: GURS, 2023)	24
Slika 12: Primer J, nepozidano stavbno zemljišče znotraj veljavnega OPPN brez komunalne oskrbe (Vir: Javni vpogled, GURS, 2023)	26
Slika 13: Prikaz območja enote urejanja prostora, kjer velja odlok o sprejemu zazidalnega načrta (Vir: Javni vpogled, GURS, 2023)	28
Slika 14: Veljaven OPPN z že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo, kot jo predvideva OPPN (Vir: Javni vpogled, GURS, 2023)	29
Slika 15: Odločitvena matrika za ocenjevanje statusa komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč	35

1 UVOD

Zemljišče je omejen del zemeljske površine, ki je v preteklosti predstavljal pomemben vir za prehrano ljudi. Z urbanizacijo ter naraščanjem potreb prebivalcev se je pomen zemljišča začel spreminjati in postal vse pomembnejši omejitveni faktor v družbeno-gospodarskem razvoju. Zemljišče je nepremično in ga ni mogoče reproducirati, lahko pa se ga spreminja, izboljša ali tudi poslabša. Danes se potreba po zemljiščih povečuje, predvsem po zemljiščih za poselitev. Zaradi tega zemljišča za poselitev postajajo vedno bolj kompleksna in pomembna ekonomska dobrina, s katero se mora pozorno in pametno gospodariti, saj je pglavitnega pomena za razvoj države. Tudi z večanjem števila prebivalcev se potreba po zemljiščih povečuje. Posledično se viša tudi cena takšnih zemljišč. Ceno zemljišča pa zviša tudi opremljenost stavbnega zemljišča, saj je ta predpogoj za njegovo uporabo, poleg tega pa zahteva vlaganje precejšnjih sredstev. Opremljenost stavbnih zemljišč danes zajema osnovno komunalno infrastrukturo, dodatno vrednost pa predstavljajo tudi druga oprema, kot so optični internetni kabli, parki, igrišča itd. (Rakar, 1994).

V Sloveniji je eden od pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja zagotovitev minimalne komunalne oskrbe (54. člen Gradbenega zakona – GZ-1, UL RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP), hkrati pa je status komunalne opremljenosti tudi pogoj za plačevanje nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju NUSZ) (58. člen Zakona o stavbnih zemljiščih – ZSZ, UL SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr). Status komunalne opremljenosti predstavljata dve stopnji, in sicer komunalno opremljeno in komunalno neopremljeno stavbno zemljišče.

Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21) v 159. členu določa, da je stavbno zemljišče opremljeno, kadar ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, razen če v predpisih, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja, ni določeno drugače.

Informacija o tem, ali je za zemljišče zagotovljena minimalna komunalna oskrba, je zato izredno pomembna za bodočega investitorja izgradnje objekta na tem zemljišču. Komunalna opremljenost nepozidanega stavbnega zemljišča pa je hkrati tudi pomemben pogoj za to, da lokalna skupnost za takšno zemljišče lahko odmeri NUSZ.

Če enoličnih podatkov o komunalni opremljenosti ni oziroma so nepopolni, pride večkrat do problema pri odločanju, ali je zemljišče res komunalno opremljeno in kako to utemeljiti oziroma dokazati. S tem vprašanjem se bomo ukvarjali v magistrskem delu.

1.1 Namen magistrskega dela

Namen magistrskega dela je raziskati potrebe po podatkih za določanje statusa komunalne opremljenosti nepozidanega stavbnega zemljišča v primeru pridobivanja gradbenega dovoljenja in v primeru odmere NUSZ.

V praksi se pogosto srečujemo s problemom določanja statusa komunalne opremljenosti zemljišča, predvsem z ustreznimi vhodnimi podatki, na podlagi katerih ocenjujemo status komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča. Pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja je minimalna komunalna oskrba, ki se ugotavlja v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. Prav tako status komunalne opremljenosti pomembno vpliva na odmero NUSZ, saj je od statusa komunalne opremljenosti odvisno, ali se bo za posamezno parcelo odmerilo NUSZ ali ne in tudi višina NUSZ.

1.2 Cilji raziskovanja in hipoteze

Glede na predstavljeno problematiko statusa komunalne opremljenosti za potrebe odmere NUSZ in pridobivanja gradbenega dovoljenja smo v magistrskem delu oblikovali naslednje cilje raziskovanja:

- Opredeliti status komunalne opremljenosti skozi novejšo zgodovino, različne predpise in raziskave.
- Preučiti obstoječe raziskave in metode glede načinov določitve statusa komunalne opremljenosti za dva namena, in sicer:
 - v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja in
 - za namen odmere NUSZ.
- Opredeliti potrebe po podatkih za določitev statusa komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč na področju graditve objektov in odmere NUSZ.
- Izdelati predlog metodologije in podatkovnega modela za določanje statusa komunalne opremljenosti za namen izdaje gradbenih dovoljenj in za odmero dajatev na nepozidanih stavbnih zemljiščih (na primer NUSZ).

Glede na navedene cilje smo si zastavili raziskovalna vprašanja:

1. Ali lahko že danes za vsako nepozidano stavbno zemljišče nedvoumno določimo, ali je komunalno opremljeno?
2. Ali je podatek o statusu komunalne opremljenosti nepozidanega stavbnega zemljišča enak za različne namene, kot je na primer za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za odmero NUSZ?
3. Ali je ustrezno, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo samo podatke o tem, da je komunalno opremljeno ali ne, oziroma ali je bolje, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo podatek o statusu komunalne opremljenosti skupaj s podatki o vrstah komunalne opreme?

1.3 Delovni postopek in metoda dela

Izboru tematike je sledil pregled zakonodaje, obstoječih raziskav in druge literature, na podlagi katere so bili oblikovani nameni, cilji, hipoteze in metodologija magistrskega dela. V prvem koraku smo analizirali pravne predpise na področju stavbnih zemljišč, komunalne opremljenosti ter minimalne komunalne opremljenosti za namen izdaje gradbenega dovoljenja ter odmere NUSZ. Osredotočili smo se predvsem na opredelitve statusa komunalno opremljenega zemljišča.

V drugem koraku smo prikazali primere iz prakse, pri katerih se zaradi pomanjkljivih določb v pravnih predpisih ni mogoče enostavno odločiti, ali gre za komunalno opremljeno nepozidano stavbno zemljišče

ali ne. Na podlagi več izbranih primerov smo s pomočjo komparativne metode primerjali posamezne primere parcel, ki so opredeljene kot nepozidana stavbna zemljišča.

Primere smo razdelili glede na načine urejanja prostorskih ureditev lokalnega pomena. Prvi sklop primerov obsega nepozidana stavbna zemljišča, ki se urejajo z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPN). Drugi sklop obsega primere, kjer se območja urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN), ki je predviden, in tretji sklop, kjer je OPPN veljaven. Primere smo poiskali v različnih občinah v Sloveniji.

Podatke smo pridobili tudi iz baz podatkov podjetja IGEA d.o.o., kljub temu pa je večina podatkov javno dostopnih na portalu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS).

Zaradi varovanja podatkov, ki so zaupne narave, nismo dodali oznak parcel, podatka o občini, kjer se območje nahaja, in njenih odlokih ter informacij o lastnikih zemljišč. Nekatere podatke smo za namen lažje interpretacije pri podajanju ocene statusa komunalne opremljenosti tudi nekoliko prilagodili.

V tretjem koraku je podan predlog metodologije za določitev statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč in podatkovni model evidence nepozidanih stavbnih zemljišč s podatki, potrebnimi za določitev statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč. Na podlagi predlagane metodologije naj bi se poenotila presoja statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč za namen pridobitve gradbenega dovoljenja in odmere NUSZ. Še posebej smo opisali podatke, ki bi jih zato potrebovali v ta namen, ter način vodenja teh podatkov.

2 NORMATIVNA IZHODIŠČA GLEDE DOLOČANJA STATUSA KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

2.1 Opredelitev nepozidanega stavbnega zemljišča

Stavbno zemljišče se je v preteklosti imenovalo gradbeno zemljišče. Zadnjič je izraz uporabljen leta 1958 v Zakonu o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč. Gradbeno zemljišče je takrat obsegalo zazidana in nezazidana zemljišča okoliških mest in naselij mestnega značaja. Gradbeno zemljišče je lahko obsegalo le tisto območje, kjer je urbanistično že pozidano ali pa se bo v bližnji prihodnosti pozidalo po načrtovani stanovanjski in komunalni graditvi. Kasneje se je po določenem postopku lahko zemljišče, namenjeno gradnji, za izkazane potrebe tudi razširilo (Klemenčič, 1980).

Kasneje in tudi danes se v pravni terminologiji za tovrstna zemljišča uporablja izraz stavbno zemljišče. Tudi opredelitev stavbnega zemljišča v pravnih predpisih se je v preteklosti spreminjala. V skladu z Zakonom o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3) (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21) je stavbno zemljišče tisto zemljišče, ki je z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjeno graditvi objektov. Stavbna zemljišča delimo na pozidana in nepozidana. **Nepozidano stavbno zemljišče** je parcela ali več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjeni za graditev objektov in niso pozidana zemljišča. **Pozidana zemljišča** pa zajemajo zemljišče, na katerem je nekaj grajeno, ter pripadajoča zemljišča grajene stavbe oziroma javnih cest ali železnic ali drugih gradbenih inženirskih objektov (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21).

Za potrebe odmere NUSZ se opredelitvi zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča nekoliko razlikujeta od zgoraj opisane. Ker je bil leta 2014 Zakon o davku na nepremičnine (ZDavNepr, Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US) razveljavljen, se do uveljavitve drugačne obdavčitve nepremičnin za potrebe odmere NUSZ še vedno uporablja opredelitev v VI. poglavju Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ-84, Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US). Za določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč se upoštevajo določbe 218. člena Zakona o graditvi objektov (v nadaljevanju ZGO-1) (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 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, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US).

Pri tem velja da je **zazidano stavbno zemljišče za potrebe odmere NUSZ** zemljiška parcela ali njen del, na katerem je že zgrajena oziroma se gradi (na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja) stavba ali gradbeni inženirski objekt, vendar ne objekt gospodarske javne infrastrukture, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z določbami ZGO-1 določeni kot gradbene parcele.

Medtem pa je **nezazidano stavbno zemljišče za potrebe odmere NUSZ** opredeljeno kot zemljišče, za katerega je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njem dopustna gradnja stanovanjskih ali poslovnih stavb, ki niso stavbe, namenjene potrebam zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave, in je na njem dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, vendar ne objektov gospodarske javne infrastrukture ali objektov, namenjenih potrebam zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

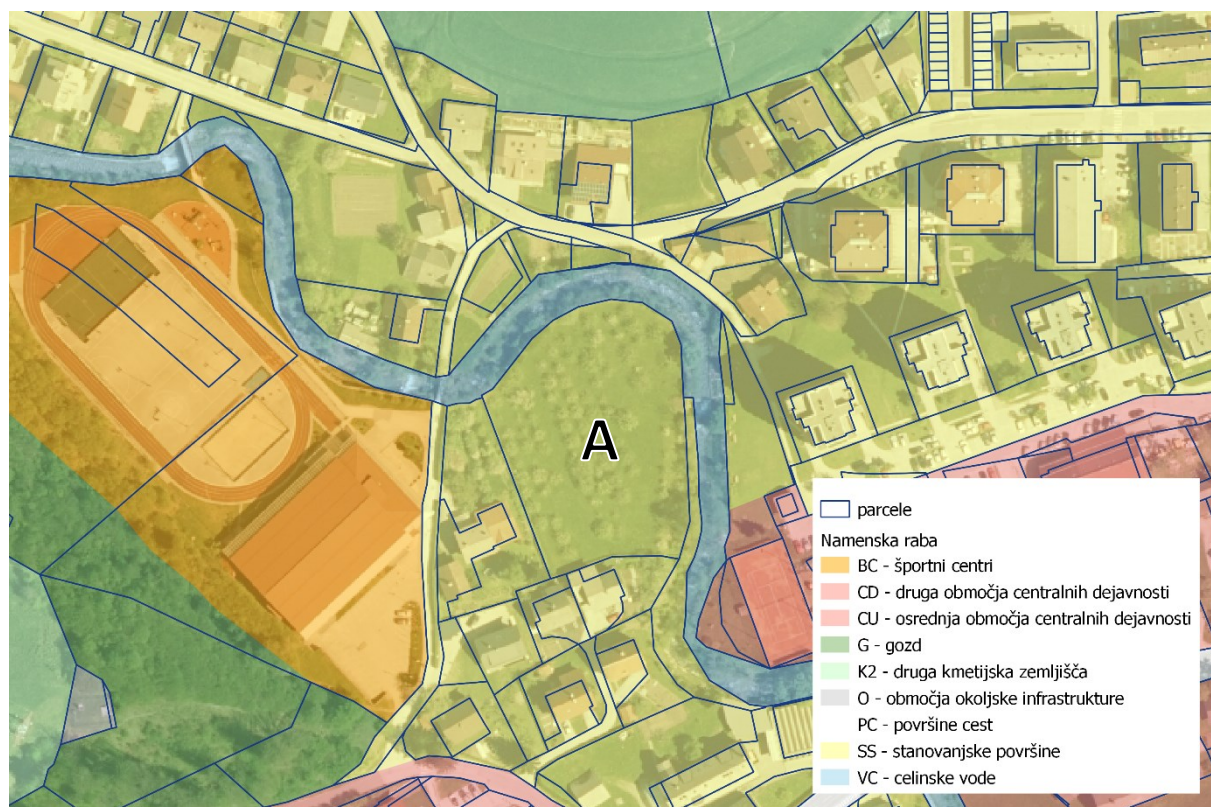
Opredelitev za potrebe odmere NUSZ iz ZGO-1 podrobneje opredeljuje zazidana in nezazidana stavbna zemljišča kot opredelitev trenutno veljavnega ZUreP-3.

V nadaljevanju magistrskega dela bomo večinoma uporabljali terminologijo iz ZUreP-3, in sicer pozidano in nepozidano stavbno zemljišče, in ne kot sta termina poimenovana za potrebe odmere NUSZ, torej zazidano oziroma nezazidano stavbno zemljišče. Pri obravnavanju primerov stavbnih zemljišč za odmero NUSZ pa bomo upoštevali opredelitev zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča iz ZGO-1.

2.2 Prostorski akti

Iz ZUreP-3 in ZGO-1 izhaja, da so stavbna zemljišča določena v občinskih prostorskih izvedbenih aktih. Občinska prostorska izvedbena akta, ki dovoljujeta gradnjo, sta OPN in OPPN. OPN načrtuje prostorske ureditve na lokalni ravni, ki so skladne z regionalnim in občinskim prostorskim planom. Z OPN se načrtujejo prostorske ureditve v posamezni občini in določa namenska raba prostora (Slika 1), določa se prostorske izvedbene pogoje za umestitev načrtovanih posegov v prostor, poselitvena območja in območja za dolgoročni razvoj naselij, območja, kjer se bo načrtovalo z OPPN, območja prenove, javne površine ter komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in oskrbna območja za priključevanje in uporabo posamezne gospodarske javne infrastrukture. OPN je torej neposredna pravna podlaga za posege v prostor na lokalni ravni. Za posamezna območja lahko občina v OPN določi bolj natančne akte, imenovane OPPN, po starejših zakonodajah o prostorskem načrtovanju so to lahko tudi Lokacijski načrt (LN), Zazidalni načrt (ZN) ali Ureditveni načrt (UN) (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21).

Na Sliki 1 je prikazana namenska raba prostora, kot jo določa grafični del OPN. Na prikazanem delu so stavbna zemljišča označena z rumeno, rdečo in oranžno barvo. Osrednja parcela z oznako A je po opredelitvi iz ZUreP-3 nepozidano stavbno zemljišče, saj je z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjena za graditev objektov, in sicer stanovanjskih površin, ter trenutno na njej ni zgrajene stavbe oziroma javnih cest ali železnic ali drugih gradbenih inženirskih objektov.



Slika 1: Prikaz zemljišč kot jih določa namenska raba prostora po OPN (Vir: GURS, MOP, 2023)

2.3 Komunalna opremljenost

Gospodarska javna infrastruktura je pomemben člen pri izboljšanju kakovosti življenja v posamezni občini. Pametne odločitve pri investiranju v gospodarsko javno infrastrukturo krepijo povezanost občanov in so temelj za izgradnjo pametnih in sodobnih gospodarstev (Hume, 2018).

Z večanjem števila prebivalcev in posledično začetka industrializacije ter urbanizacije so se državni organi začeli zavedati pomena potrebnih storitev in infrastrukture za delujočo družbo. Občinske komunalne storitve in gospodarska javna infrastruktura so pripomogli k zastavitvi številnih bolezni in tako izboljšali družbo. Z oskrbo s čisto pitno vodo in ustreznim odstranjevanjem odpadkov ter distribucijo energije smo zdravstveno in predvsem tehnološko napredovali v svet, v katerem živimo danes (Principle, 2022).

Zakon, ki ureja področje komunalne opreme in opremljenosti stavbnih zemljišč v Sloveniji, je ZUreP-3. ZUreP-3 v svojih členih (157.–167. člen) obravnava in opredeljuje namen opremljanja, komunalno opremo, opremljeno stavbno zemljišče, samooskrbo objektov, izboljšanje opremljenosti zemljišča, načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč, program opremljanja stavbnih zemljišč, podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, obliko in način priprave programa opremljanja stavbnih zemljišč, zagotavljanje gradnje komunalne opreme in pogodbo o opremljanju.

Komunalna oprema je opredeljena kot »objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih

gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko in javne površine v lasti občine» (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, čl. 159).

ZUreP-3 opredeljuje tudi komunalno opremljeno stavbno zemljišče, in sicer kot tisto zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje (Slika 2). Kadar stavbnega zemljišča ni mogoče priključiti na javno vodovodno ali javno kanalizacijsko omrežje, je le-to še vedno lahko komunalno opremljeno, če iz predpisov, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja, izhaja, da na stavbnem zemljišču ni obvezno priključevanje na omrežje javnega vodovoda oziroma omrežje javne kanalizacije oziroma da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo oziroma javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode preko javnega omrežja (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, čl. 159).

Slika 2 prikazuje linije cest, kanalizacije, vodovoda in elektrovida iz katastra gospodarske javne infrastrukture, na podlagi katerega lahko pridobimo prvi vtis glede komunalne opremljenost območja, ki nas zanima, in podatke o komunalnih vodih.



Slika 2: Prikaz katastra gospodarske javne infrastrukture (Vir: PISO, 2022)

Na podlagi 159. člena ZUreP-3 izhaja tudi predlog Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju predlog Pravilnika) (MNVP, 2022). Določbe predloga Pravilnika bomo v nadaljevanju upoštevali pri določanju statusa komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča. Pri tem ne bomo analizirali določb predloga Pravilnika in njihove smiselnosti za določanje statusa komunalne opremljenosti zemljišča.

Predlog Pravilnika določa enotna pravila, s katerimi se bo na nepozidanih stavbnih zemljiščih ugotavljala komunalna opremljenost ter postopek tega ugotavljanja in evidentiranje podatkov za določitev komunalne opremljenosti.

Za dostop do javnega cestnega omrežja je v predlogu Pravilnika navedeno, da mora nepozidano stavbno zemljišče imeti najmanj 3 metre širok stik z javno cesto, urejeno služnostno pravico dostopa ali v skladu s predpisi pravico graditi na zemljiških parcelah, prek katerimi je predviden ali urejen najmanj 3 metre širok dostop do javne ceste. Prav tako se za zagotovljen dostop šteje, če so parcele v stiku s parcelo, ki ima urejen dostop, in so v solasti ali lasti lastnika zemljišča. Kot javno cesto predlog Pravilnika navaja kategorizirano javno cesto, razglašeno za javno dobro ali pa je v lasti občine oziroma države, oziroma zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto ali karkoli drugega, kar ustreza javni cesti po zakonu, ki ureja ceste, in je hkrati razglašeno tudi za javno dobro oziroma je v občinski ali državni lasti. Za javno cesto po predlogu Pravilnika velja tudi zemljišče z dejansko rabo, zemljišče z javno cestno infrastrukturo, kar določa zakon, ki ureja evidentiranje dejanske rabe zemljišč za javne ceste in železniško infrastrukturo, ter je prav tako razglašeno za javno dobro oziroma je v lasti občine oziroma države.

Za možnost izvedbe priključka na javno elektroenergetsko omrežje se mora del nepozidanega stavbnega zemljišča nahajati znotraj 100-metrskega pasu od osi javnega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja (NN). Hkrati mora izpolnjevati tehnične, lokacijske ter stvarnopravne pogoje za priključitev na omrežje. Če nepozidano zemljišče izpolnjuje navedene pogoje, pa se šteje da priključka ni mogoče izvesti zaradi nesorazmernih stroškov, ki bi morebiti nastali ob gradnji takega priključka zaradi tehničnih ali lokacijskih pogojev.

Nesorazmerni stroški so tisti, ki bi nastali ob gradnji priključka na javno omrežje zaradi tehničnih oziroma naravnih ovir ali pa drugih vzrokov, zaradi katerih bi se posledično povprečni stroški izgradnje primerljivega priključka zvišali za najmanj trikrat.

Za možnost priključitve na javni vodovod ali na javno kanalizacijsko omrežje predlog Pravilnika navaja, da se mora del nepozidanega stavbnega zemljišča nahajati znotraj 50 metrskega pasu od osi javnega vodovodnega omrežja oziroma od osi javnega kanalizacijskega omrežja, prav tako pa mora hkrati izpolnjevati tehnične, lokacijske ter stvarnopravne pogoje za priključitev na omrežje. V primeru, da nepozidano zemljišče izpolnjuje navedene pogoje, pa se šteje, da priključka ni mogoče izvesti zaradi nesorazmernih stroškov, ki bi morebiti nastali ob gradnji takega priključka zaradi tehničnih ali lokacijskih pogojev.

Predlog Pravilnika pojasnjuje tehnične pogoje, kot sta zmogljivost omrežja in tehnična izvedljivost samega priključka. Preveri se predvidene dimenzije priključkov, upravljalec pa lahko poda tudi oceno o možnosti priključitve. Za izpolnitev lokacijskih pogojev se preveri, da med nepozidanim stavbnim zemljiščem in priključkom na omrežje ni večjih naravnih preprek, kot sta na primer reka, dolina in podobno, ter da ni večjih grajenih objektov, kot so na primer železnica, avtocesta, tunel, gradbeni kompleksi, skupine objektov in podobno. Za izpolnitev stvarnopravnih pogojev pa je v predlogu Pravilnika navedeno, da se preverja lastninska pravica ali služnostna pravica, na podlagi katere je mogoče izvesti priključek na omrežje.

2.4 Komunalna opremljenost kot pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja

Gradbeno dovoljenje je opredeljeno v Gradbenem zakonu (v nadaljevanju GZ-1) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1) kot odločba, s katero se investitorju dovoljuje gradnja. Za izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor izpolnjevati več pogojev. Eden izmed njih je, da iz dokumentacije izhaja zagotovitev minimalne komunalne oskrbe objekta. Minimalna komunalna oskrba po GZ-1 zajema oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste za stanovanjske stavbe. Za druge vrste novozgrajenih stavb pa se minimalna komunalna oskrba določi glede na namen objekta, GZ-1 ne določa pogojev, kdaj se šteje, da je zagotovljena oskrba za vsako posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture. GZ-1 se za opredelitve ne sklicuje na ZUreP-3, določa pa, da se komunalna oskrba lahko zagotovi tudi s samooskrbo objekta (GZ-1, 2021).

Investitor oziroma projektant v dokumentaciji določi, kje in kako se bo stavba priključevala na gospodarsko javno infrastrukturo in katere objekte in naprave je za to še treba zgraditi. Projektne pogoje za izdelavo dokumentacije pridobi od mnenjedajalcev, po tem ko zanje zaprosi v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). Investitor oziroma projektant v projektni dokumentaciji za pridobitev projektnih in drugih pogojev prikaže prometne, komunalne in tehnične površine ter nove priključke z mesti priključevanja na omrežje gospodarske javne infrastrukture in s predlogom odjemnega mesta ter prikazom zaščite in predstavitev infrastrukturnih vodov.

Mnenjedajalec projektne pogoje določi v skladu s svojimi pristojnostmi, z navedbo pravnih podlag ter jasno, strokovno in pravno utemeljitvijo. V pogojih so tudi podatki, ki se potrebujejo za pripravo projektne dokumentacije oziroma za izvedbo gradnje in kasnejšo uporabo objekta.

Mnenjedajalec je državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila na področju prometne, komunalne ali energetske infrastrukture. Razen na območju državnega prostorskega načrta, mnenje o minimalni komunalni oskrbi izda občina oziroma izvajalci gospodarske javne službe, na območju katere se nameravana gradnja nahaja. Za komunalno oskrbo z vodo in odvajanjem in čiščenjem odpadnih voda mnenje izdajo na podlagi strokovne ocene izvajalca gospodarske javne službe oziroma nosilca javnega pooblastila za komunalno oskrbo, medtem ko za javno električno omrežje mnenje izda upravljalec distribucijskega omrežja na območju občine.

Z mnenjem se opredeli skladnost dokumentacije s predpisi ter se ga strokovno in pravno utemelji. V določenih primerih se lahko v mnenje tudi vključi podatke in pogoje izvedbe (GZ-1, 2021).

Za izdajo mnenja v GZ-1 ni opredeljeno, ali mora mnenjedajalec tudi določiti, ali je iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da je zemljišče, namenjeno gradnji, komunalno opremljeno. Mnenjedajalec ne upošteva določil o komunalni opremljenosti ZUreP-3 in predloga Pravilnika, ampak samo presoja, ali je priključitev, kot jo je predvidel projektant, skladna s tehničnimi normativi in ali je kapaciteta voda ustrezna. Pri tem ne upošteva morebitnih nesorazmernih stroškov, ki jih bo investitor pri tem imel, oddaljenost in druge tehnično zahtevne ovire pri izgradnji. V izdanem gradbenem dovoljenju opiše zagotovitev komunalne oskrbe in priključevanja ter podatke o komunalnih

vodih in mestih priključevanja, kot sta jih načrtovala projektant in vodja projektiranja, vpisan v imenik poklicne zbornice (GZ-1, 2021).

Za vsakega od komunalnih priključkov so za pridobitev gradbenega dovoljenja določeni različni projektno-tehnični pogoji glede na vrsto gradnje in potrebe stavbe. V Pravilniku o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2) je v 11. členu navedeno, da mora biti individualni priključek na prometno cesto širok najmanj tri metre, kar se sklada tudi s predlogom Pravilnika.

2.5 Komunalna opremljenost kot pogoj za odmero NUSZ

NUSZ je dajatev za pravico uživanja in obremenjevanja zemljišča, na katerem je dovoljena gradnja in je zato opredeljeno kot stavbno zemljišče. Pravno ureditev plačila NUSZ urejajo še vedno veljavni členi iz Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Uradni list SRS, št. 18/84, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US) iz leta 1984, in sicer 41. člen ter od 58. do 63. člena ZGO-1, ki opredeljuje zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, od katerih se lahko odmerja NUSZ. Poleg teh dveh zakonov pa NUSZ urejata še Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US in 163/22) in Zakon o finančni upravi (Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23).

ZSZ v 58. členu določa, da se NUSZ plačuje za zemljišča, ki se nahajajo na območjih mest in naselij mestnega značaja, na območjih, na katerih je določena stanovanjska in drugačna kompleksna graditev, na območjih s sprejetim prostorskim izvedbenim načrtom ter na drugih območjih, ki so opremljena z javnim vodovodnim in elektroenergetskim omrežjem. Ta območja opredeli lokalna skupnost in jih določi v odloku. Tudi višino NUSZ določajo lokalne skupnosti same z odloki. Za samo odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča pa morajo nezazidana stavbna zemljišča v skladu z 218. in 218.b členom ZGO-1 ustrezati trem pogojem, opisanim v poglavju 2.1.2. Eden izmed pogojev je, da je nezazidano stavbno zemljišče komunalno opremljeno. To po ZGO-1 pomeni, da je za ta zemljišča zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadkov in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Kdaj je zagotovljena ta oskrba, zakon podrobneje ne določa.

Zaradi tega prihaja do odstopanj pri odmeri pri posameznih občinah, ki odmerjajo NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča. Da je stavbno zemljišče komunalno opremljeno, se šteje tudi, kadar ima zemljišče samo možnost priključitve na javno komunalno infrastrukturo in ne že pripravljene priključke na sami parceli. Zato komunalno opremljenost za namen odmerjanja NUSZ ugotavljajo občine oziroma njihovi pripravljavci podatkov za odmero NUSZ. Do razlik pride, ker se vsaka občina o tej komunalni opremljenosti odloča samostojno in glede na podatke, ki jih lahko pridobi oziroma jih sama vodi. Pri tem občine večkrat ne zaznajo nezmožnosti priključevanja nepozidanega stavbnega zemljišča. Ovire, ki onemogočajo priključevanje, so različne, zato je treba vsako posamezno nepozidano stavbno zemljišče obravnavati individualno.

Pri tem je treba upoštevati tudi odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-286/04-46 z dne 26. 10. 2006. Če je za območje, na katerem ležijo nezazidana stavbna zemljišča, sprejet občinski

prostorski red (v skladu z ZUreP-2 – OPN), se šteje, da je na njih 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, če ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav. Glede na navedeno se zemljišča za potrebe odmere NUSZ opredeli kot nepozidana stavbna zemljišča, če je na takšnih zemljiščih dopustna gradnja določenih vrst objektov, da le-ta ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o NUSZ določila, da se plačuje NUSZ za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, in da so izpolnjeni pogoji glede komunalne opremljenosti.

3 METODOLOGIJA ZA DOLOČITEV STATUSA KOMUNALNO OPREMLJENEGA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA ALI ZA ODMERO NUSZ

3.1 Podatki, potrebni za določitev statusa komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč

Glede na zapisana normativna izhodišča o statusu komunalne opreme stavbnih zemljišč po ZUreP-3 ter drugih predpisih potrebujemo za oceno statusa komunalne opremljenosti različne podatke. Enake podatke potrebujemo tako za odločanje v primeru pridobivanja gradbenega dovoljenja kot za odmero NUSZ. Pri tem pa ni nujno, da je odločitev o statusu komunalne opremljenosti za različna namena na koncu enaka.

Za oba namena določitve statusa potrebujemo preveritev določil, ki jih na območju zahtevajo prostorski akti, vendar pa v obeh primerih za minimalno komunalno opremo potrebujemo dostop do javnega cestnega omrežja, javnega elektroenergetskega omrežja, javnega vodovodnega omrežja in javnega kanalizacijskega omrežja. Najprej potrebujemo podatek o tem, ali se območje ureja z OPN ali OPPN, oziroma lahko tudi z državnim prostorskim načrtom. Nadalje preverimo, ali prostorski načrt predvideva izgradnjo določenega komunalnega voda oziroma ali je ta že zgrajen ter lastninsko pravico ter morebitne služnosti. Za preveritev navedenih podatkov potrebujemo naslednje vire:

- Grafični in tekstualni del OPN in/ali OPPN. Pridobimo ga lahko na spletnem portalu Ministrstva za naravne vire in prostor ali pa na spletnih straneh posameznih občin.
- Parcele iz katastra nepremičnin. Pridobimo jih na portalu Prostor GURS.
- Gospodarska javna infrastruktura iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture. Podatke pridobimo na portalu Prostor GURS. Dodatne podatke pridobimo od upravljavcev posameznih omrežij na območju.
- Podatki o lastnikih parcel. Pridobimo jih v zemljiški knjigi, za katero so pristojna okrajna sodišča.
- Podatki o služnostih na parcelah. Prav tako jih pridobimo v zemljiški knjigi.

3.2 Primeri ocenjevanja statusa komunalno opremljenih oziroma neopremljenih nepozidanih stavbnih zemljišč

Pogledali si bomo, v katerih primerih ima stavbno zemljišče status komunalno opremljenega, nato pa primere, ko ima zemljišče možnost izvedbe priključka, vendar za tem stoji še več ovir, ki sprva niso vidne. Pri tem bomo upoštevali pravila, ki jih določajo zakoni za odmero NUSZ (opredelitev stavbnega zemljišča in komunalne opreme iz ZGO-1) ter hkrati ZUreP-3, skupaj z določbami o komunalni opremljenosti iz predloga Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

Testne primere bomo razdelili na tri območja, in sicer:

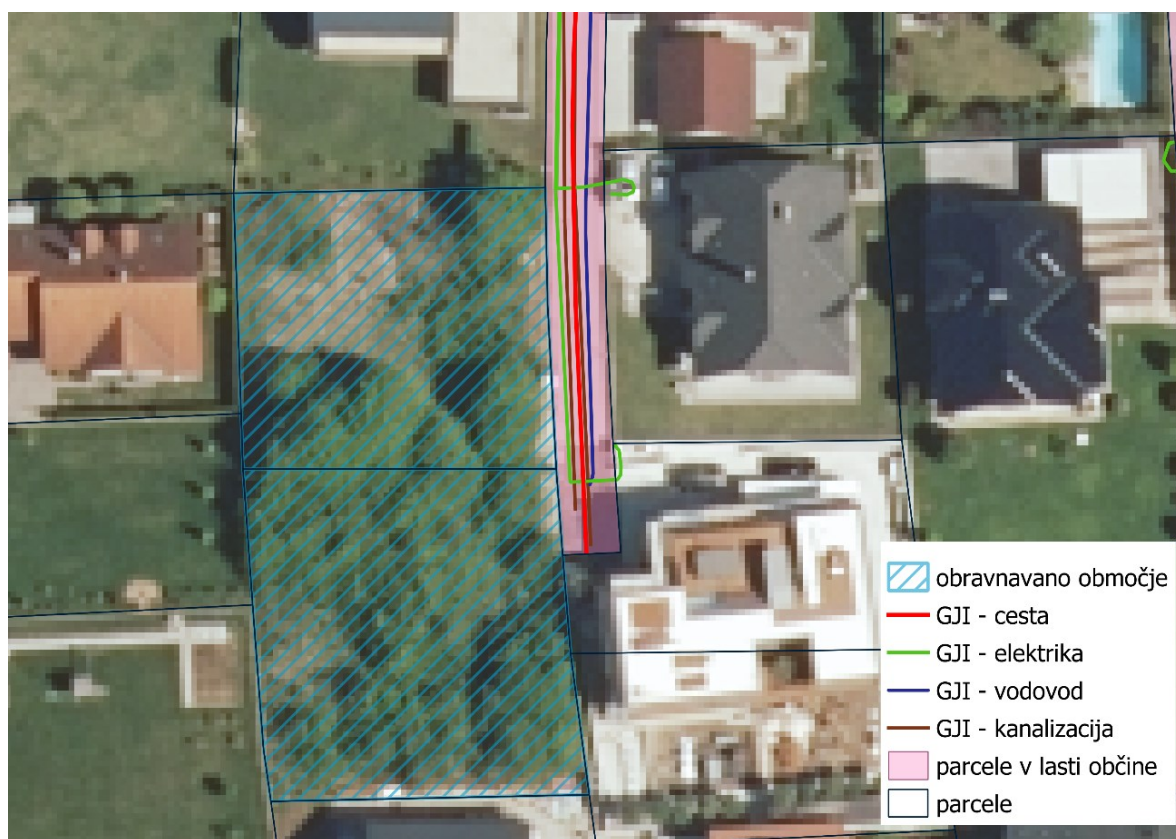
- območje, ki se ureja z OPN in s prostorskimi izvedbenimi pogoji, kot so določeni v OPN,
- območje, kjer je OPPN predviden, a še ni sprejet in
- območje, kjer je OPPN v veljavi.

3.2.1 Območja, ki se urejajo z OPN in s prostorskimi izvedbenimi pogoji, kot so določeni v OPN

3.2.1.1 Primer A

V primeru A sta predstavljeni dve parceli (Slika 3), ki sta opredeljeni kot nepozidano stavbno zemljišče. Območje, na katerem se nahajata obravnavani parceli, ki sta nepozidani stavbni zemljišči, se ureja z OPN. Namenska raba enote urejanja prostora predstavlja stanovanjske površine eno- in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju, brez drugih spremljajočih dejavnosti. Prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora določajo izključno gradnjo eno- in dvostanovanjskih stavb brez storitvenih dejavnosti in trgovin. Ker je na območju grajeno javno vodovodno omrežje, je v skladu z občinskimi prostorskimi izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro za vse stavbe obvezno priključevanje in uporaba javnega vodovoda v skladu s pogoji upravljavca in njegovim soglasjem.

Na sosednji parceli, ki je v lasti občine, se nahaja kategorizirana cesta – javna pot. Stik obeh parcel zadostuje pogoju treh metrov iz predloga Pravilnika, zato imata obe parceli urejen dostop do javne ceste.



Slika 3: Primer A, nepozidano stavbno zemljišče z urejeno komunalno opremo (Vir: GURS, 2023)

Na parceli, ki tudi v naravi predstavlja javno cesto, je po javnih podatkih GURS vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura, kot so javno kanalizacijsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje. Vsi vodi so od parcel oddaljeni manj kot 50 metrov oziroma elektroenergetski manj kot 100 metrov, kot to zahteva predlog Pravilnika. Med parcelo s statusom nepozidanega stavbnega zemljišča in cesto z infrastrukturnimi vodi ni večjih naravnih in tehničnih ovir,

ki bi privedle do nesorazmernih stroškov priklopa na javno gospodarsko infrastrukturo. Kapacitete vseh vodov so po podatkih mnenjedajalcev primerne za dodatne enostanovanjske stavbe.

Glede na navedeno lahko ocenimo, da je nepozidano stavbno zemljišče na obeh obravnavanih parcelah komunalno opremljeno po določbah ZUreP-3. Prav tako ocenjujemo, da je zagotovljena komunalna oskrba za potrebe odmere NUSZ za nepozidana stavbna zemljišča in za izdajo gradbenega dovoljenja za stanovanjsko stavbo, kot določajo prostorski izvedbeni pogoji v OPN. V zadnjih dveh letih je bilo po podatkih o upravnih aktih s področja graditve v tej enoti urejanja prostora izdanih 6 gradbenih dovoljenj, kar izkazuje, da je na območju res mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje brez nadgradenj na omrežju komunalne infrastrukture.

3.2.1.2 Primer B

Primer B se nanaša na dve parceli (Slika 4), kjer se desna parcela stika s parcelo javne ceste v lasti občine, na kateri je tudi komunalna oprema. Območje po OPN spada v enoto urejanja prostora, katere namenska raba prostora predstavlja površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij, skupaj z dopolnilnimi dejavnostmi, in bivanju. Prostorski izvedbeni pogoji na izbrani enoti urejanja prostora predvidevajo samo ohranitev obrežne zarasti, ki pa se ne nahaja na obravnavanih parcelah.



Slika 4: Primer nepozidanega stavbnega zemljišča, ki je komunalno opremljeno le v primeru urejene služnosti ali lastništva (Vir: GURS, 2023)

Desna parcela je komunalno opremljena, saj se z več kot tremi metri stika s parcelo, na kateri se nahaja kategorizirana javna cesta v lasti občine, na kateri je tudi javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje in javno elektroenergetsko omrežje (GURS, 2023). Posledično je v skladu z občinskimi

prostorskimi izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro za vse stavbe obvezno priključevanje in uporaba javnega vodovoda. Vsi vodi so od parcele oddaljeni manj kot 50 metrov oziroma toliko, kot zahteva predlog Pravilnika. Kapacitete vodov po podatkih upravljavcev ustrezajo za priključevanje novih stavb, prav tako pa ni nobenih naravnih in tehničnih ovir za gradnjo priključkov. Parcela je komunalno opremljena po določbah ZUreP-3. Ocenjeno je tudi, da je zagotovljena komunalna oskrba za potrebe odmere NUSZ in za izdajo gradbenega dovoljenja.

Da pogojem komunalne oskrbe ustreza tudi leva parcela, smo preverili lastniško strukturo obeh obravnavanih parcel. V primeru, da je lastnik leve parcele isti kot lastnik desne ali pa ima lastnik leve solastniški delež na desni parceli, lahko trdimo, da je leva parcela prav tako komunalno opremljena. V nasprotnem primeru pa mora imeti leva parcela urejeno služnost za vsak posamezni vod komunalne opremljenosti in za dostop. Služnost bi bila lahko urejena tudi na katerikoli sosednji parceli ali več njih, preko katerih bi lahko investitor zagotovil komunalne vode. Problem služnosti se pojavi pri pridobitvi soglasij lastnikov parcel, na katerih se želi ustanoviti služnost. Ugotovili smo, da gre za različna lastnika teh dveh parcel in da leva parcela nima urejenih nikakršnih služnosti. V tem trenutku leva parcela po pogojih ZureP-3 ni komunalno opremljena, prav tako pa ni komunalo opremljena za namen odmere NUSZ ali za izdajo gradbenega dovoljenja.

3.2.1.3 Primer C

V primeru C gre za parcele na območju dela enote urejanja prostora, ki se ureja z OPN. Namenska raba enote urejanja prostora predstavlja stanovanjske površine eno- in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju, dovoljujejo pa se tudi spremljajoče dejavnosti. V prostorskih izvedbenih pogojih ni posebnih določil za gradnjo na izbrani enoti urejanja prostora.

Na območju izbranih parcel (Slika 5) se po podatkih občine NUSZ za nepozidana stavbna zemljišča ni odmerjal, saj območje ni imelo zagotovljene zahtevane komunalne oskrbe. Parcela, ki po obliki nakazuje na cesto za dostop do nepozidanih parcel, je po podatkih zemljiške knjige prišla v last občine v oktobru 2021 (zemljiška knjiga, 2023). S tem je bil izpolnjen pogoj urejenosti dostopa do javne ceste. V istem mesecu je bilo po podatkih GURS izdano tudi prvo gradbeno dovoljenje za enostanovanjsko hišo na obravnavanem območju. Pred ureditvijo lastništva za dostop do javne ceste ni bilo izdanih gradbenih dovoljenj.



Slika 5: Primer C, nepozidano stavbno zemljišče brez kategorizirane ceste (Vir: GURS, 2023)

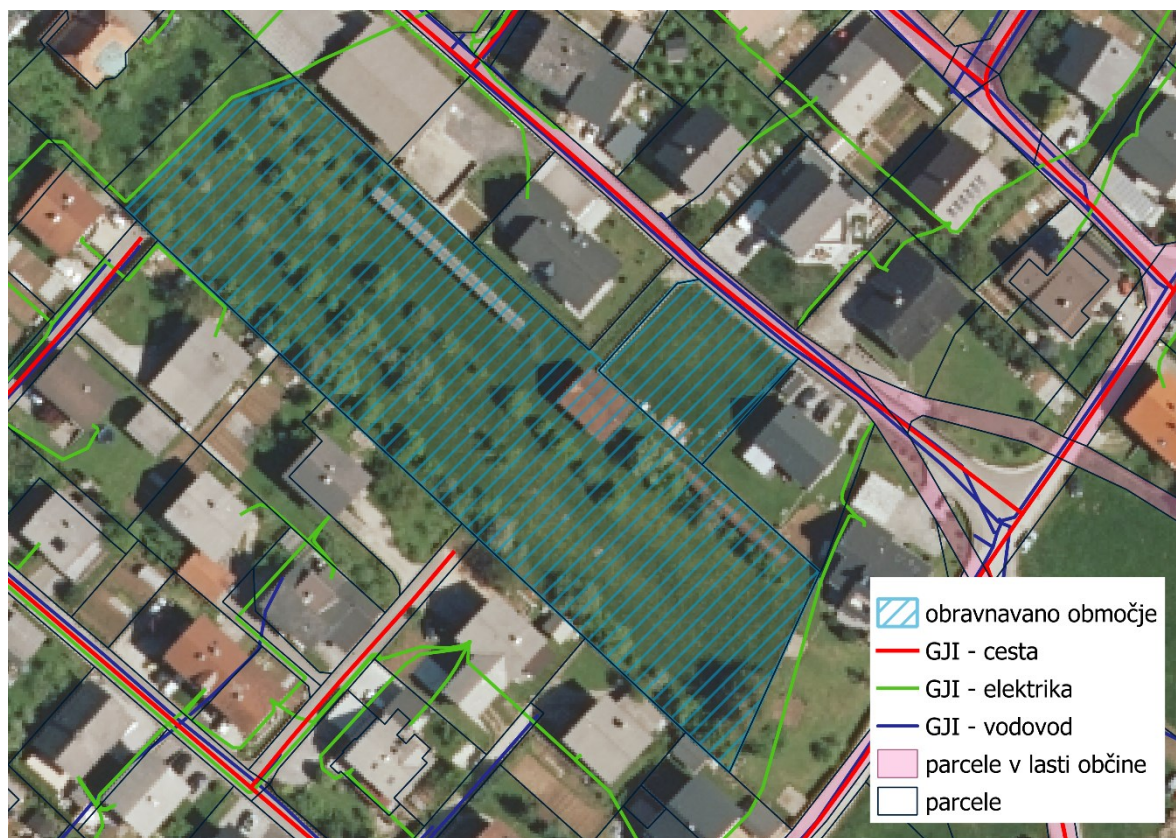
Ker na območju ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja, priključevanje nanj skladno z občinskimi prostorskimi izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ni potrebno. Zato priključek na javno kanalizacijsko omrežje v tem primeru ni eden izmed pogojev za odmero NUSZ oziroma za izdajo gradbenih dovoljenj. OPN v tem primeru določa, da se lahko na območjih brez javne kanalizacije čiščenje komunalne odpadne vode v skladu s predpisom izvaja z malimi komunalnimi čistilnimi napravami, biološkimi čistilnimi napravami ali nepretočnimi greznicami.

Na Sliki 5 je prikazano, da imajo parcele možnost priključka tudi na javno vodovodno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje, če kapacitete vodovodov ustrezajo priključevanju novih stavb in če ni naravnih ali tehničnih ovir za gradnjo priključkov, ki bi pomenile nesorazmerne stroške. S predpostavkami o ustreznosti kapacitet omrežja in neobstoječimi naravnimi ali tehničnimi ovirami ocenjujemo, da je komunalna oskrba za namen odmere NUSZ ali za izdajo gradbenega dovoljenja zagotovljena na vseh parcelah obravnavanega območja. Občina lahko odmerja NUSZ, možna pa je tudi pridobitev gradbenega dovoljenja.

3.2.1.4 Primer D

V primeru D obravnavamo parcelo na območju dela enote urejanja prostora, ki se ureja z OPN. Namenska raba enote urejanja prostora predstavlja površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij, skupaj z dopolnilnimi dejavnostmi, in bivanju. V prostorskih izvedbenih pogojih ni posebnih določil za gradnjo na izbrani enoti urejanja prostora. Na območju je javno vodovodno omrežje,

zato je v skladu z občinskimi prostorskimi izvedbenimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro za vse stavbe obvezno priključevanje in uporaba javnega vodovoda.



Slika 6: Primer D, nepozidano stavbno zemljišče brez kategorizirane ceste (Vir: GURS, 2023)

Na območju izbrane parcele (Slika 6) je možna ureditev dovoza in dostopa z več strani. Kategorizirana cesta, ki tudi v naravi predstavlja cesto, se parcele dotika na treh različnih delih in je široka več kot 3 metre. Poleg tega je kategorizirana cesta, ki se parcele dotika na severozahodni strani, tudi v lasti občine (GURS, 2023).

Parcela ima tudi možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje, saj vodi potekajo tudi čez samo parcelo oziroma v neposredni bližini. Mesto za priključitev, ki ga je predlagal elektroenergetski operater v izdanem mnenju o možnosti priključitve za potrebe reševanja pritožbe NUSZ, se nahaja pod kategorizirano cesto (podatki občine, 2023).

Za parcelo je možna tudi priključitev na javno vodovodno omrežje, saj je na omenjenem območju zgrajeno sekundarno javno vodovodno omrežje. Ustrezen priključek, ki ga je navedel upravljalec javnega vodovodnega omrežja v občini v izdanem mnenju o možnosti priključitve za potrebe reševanja pritožbe NUSZ, se nahaja pod cesto v lasti občine, ki je v neposrednem stiku z obravnavano parcelo (podatki občine, 2023). Priključitev na javno kanalizacijsko omrežje pa za to parcelo ni možna, saj naselje nima javnega kanalizacijskega omrežja. Priključevanje nanj skladno z občinskimi prostorskimi izvedbenimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ni potrebno. Zato priključek na javno kanalizacijsko omrežje v tem primeru ni eden izmed pogojev

za odmero NUSZ oziroma za izdajo gradbenih dovoljenj. OPN v tem primeru določa, da se lahko na območjih brez javnega kanalizacijskega omrežja čiščenje komunalne odpadne vode v skladu s predpisom izvaja z malimi komunalnimi čistilnimi napravami, biološkimi čistilnimi napravami ali nepretočnimi greznicami.

Kapacitete vodov po podatkih upravljavcev ustrezajo za priključevanje novih stavb, prav tako pa ni nobenih naravnih in tehničnih ovir za gradnjo priključkov.

Parcela je torej komunalno opremljena skladno z ZUreP-3, zagotovljeno pa ima tudi komunalno oskrbo za namen odmere NUSZ in za izdajo gradbenega dovoljenja. Občina lahko odmerja NUSZ, možna pa je tudi pridobitev gradbenega dovoljenja.

3.2.1.5 Primer E

V primeru E gre za parcelo, nepozidano stavbno zemljišče (Slika 7) znotraj enote urejanja prostora, ki se ureja z OPN. Namenska raba enote urejanja prostora predstavlja stanovanjske površine eno- in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju skupaj s spremljajočimi dejavnostmi. Posebnih določil za gradnjo na dotični enoti urejanja prostora v prostorskih izvedbenih pogojih OPN ni (MNVP, 2023).



Slika 7: Primer E, kjer v naselju ni omrežja javnega vodovoda (Vir: GURS, 2023)

Na sosednji parceli obravnavanega nepozidanega stavbnega zemljišča se nahaja kategorizirana cesta – javna pot. Parcela pod cesto je v lasti občine. Stik z obravnavano parcelo je večji od treh metrov in zadostuje pogoju predloga Pravilnika. Parcela ima dostop do javne ceste. Obravnavana parcela ima tudi možnost priključka na javno elektroenergetsko omrežje. Nizkonapetostni vod električne energije je že

napeljan na parcelo in omogoča takojšnjo priključitev na javno elektroenergetsko omrežje, saj to omogočajo tudi kapacitete omrežja. Javnega kanalizacijskega omrežja v naselju ni, zato priključevanje nanj skladno z občinskimi prostorskimi izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ni potrebno. Priključek na javno kanalizacijsko omrežje v tem primeru ni eden izmed pogojev za odmero NUSZ oziroma za izdajo gradbenih dovoljenj. Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu občine v tem primeru določa, da se lahko na območjih brez javnega kanalizacijskega omrežja čiščenje komunalne odpadne vode v skladu s predpisom izvaja z malimi komunalnimi čistilnimi napravami, biološkimi čistilnimi napravami ali nepretočnimi greznicami.

Naselje tudi nima javnega vodovodnega sistema. Posledično obravnavana parcela nima možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje. ZGO-1 v skladu z 218. in 218.b členom določa, da so kot zazidana stavbna zemljišča določene tiste parcele ali njihovi deli, kjer je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Ker ni oskrbe s pitno vodo, območje ne izpolnjuje vseh pogojev za odmero NUSZ.

Za izdajo gradbenega dovoljenja pa v tem primeru lahko projektant najde drugo rešitev, namreč na območjih, kjer občina javne službe ne zagotavlja, se skladno z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE) dovoljuje odvzem vode iz podzemnih ali površinskih voda na podlagi vodnega dovoljenja, za katerega se zaprosi pri Direkciji Republike Slovenije za vode (Pravilnik o vsebini vloge za pridobitev vodnega dovoljenja in o vsebini vloge za pridobitev dovoljenja za raziskavo podzemnih voda (Uradni list RS, št. 79/07)).

Parcela je po ZUreP-3 komunalno opremljena, saj se lahko priključi na javno elektroenergetsko omrežje (v predpostavki, da kapacitete javnega omrežja to omogočajo). Hkrati pa priključevanje na omrežje javnega vodovoda oziroma omrežje javne kanalizacije ni obvezno, saj na območju ni zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo oziroma javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode preko javnega omrežja.

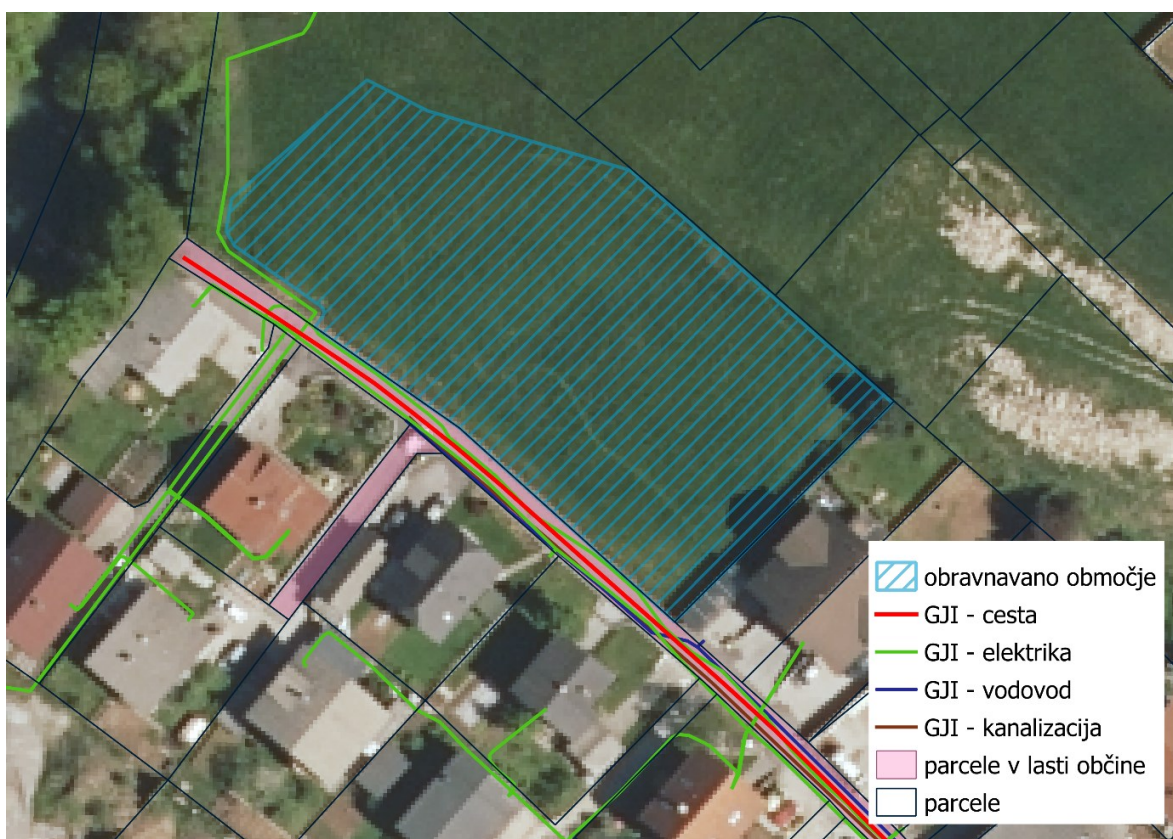
Torej, parcela ne more biti predmet odmere NUSZ, saj ne zadostuje pogojem komunalne oskrbe v skladu s pogoji iz ZGO-1, lahko se pa na njej izda gradbeno dovoljenje s predpogojem, da je v skladu z odlokom o izvedbenem prostorskem načrtu občine in da je pred tem pridobljeno vodno dovoljenje.

3.2.1.6 Primer F

V primeru F gre za parcelo (Slika 8) znotraj enote urejanja prostora, ki se ureja z OPN. Namenska raba enote urejanja prostora predstavlja stanovanjske površine eno- in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju skupaj s spremljajočimi dejavnostmi. Prostorski izvedbeni pogoji za dotično enoto urejanja prostora zahtevajo predhodno izdelavo urbanistične zasnove za celotno enoto urejanja prostora, ki bo predstavljala podlago za parcelacijo in posege v prostor. Poleg tega pred gradnjo oziroma sočasno zahteva zagotovitev ustrezne gospodarske javne infrastrukture. Po podatkih upravljavcev javnega vodovodnega in javnega kanalizacijskega omrežja v občini ter upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja je za zagotovitev možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje za to območje treba še

obnoviti in dograditi javno vodovodno omrežje ter zgraditi nov nizkonapetostni kabelski vod za električno energijo.

Posledično za dotično parcelo do obnovitve in dograditve vodovoda ni možen priklop na javno vodovodno omrežje ter do zgraditve novega nizkonapetostnega kabelskega voda ni možen priklop na javno elektroenergetsko omrežje, kar pomeni, da niso izpolnjeni vsi potrebni pogoji za odmero NUSZ na nepozidanem stavbnem zemljišču. Tudi gradbeno dovoljenje se lahko pridobi samo pod določenimi pogoji, in sicer morata oba upravljavca pripraviti projekt zgraditve oziroma obnovitve manjkajočih priključkov gospodarske javne infrastrukture, poleg tega pa mora občina za območje izdelati urbanistično zasnovo, ki bo podlaga za parcelacijo. To pomeni, da mora biti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja urejeno tudi parcelno stanje, kot narekuje urbanistična zasnova. V tem trenutku sam lastnik zemljišča kot fizična oseba gradbenega dovoljenja ne more pridobiti.



Slika 8: Primer F, nepozidano stavbno zemljišče, kjer je še potrebna dograditev gospodarske javne infrastrukture (Vir: GURS, 2023)

Območje tudi po pogojih ZUreP-3 ni komunalno opremljeno, kljub temu da ima priključek na javno cestno omrežje, in se nahaja na območju, kjer je javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje. V tem trenutku namreč nanje ni mogoče izvesti priključkov.

Glede na predlog Pravilnika bi ocenili, da ima nepozidano stavbno zemljišče možnost priključitve na omrežje gospodarske javne infrastrukture, saj se v več kot treh metrih dotika kategorizirane ceste, ki je v lasti občine, in vsebuje vse potrebne vode, ki so pogoj za odmero NUSZ ali za pridobitve gradbenega dovoljenja. S samo javno dostopnimi podatki gospodarske javne infrastrukture in brez mnenj

upravljalcev, ki smo jih pridobili od občine, za parcelo ne bi mogli ugotoviti, da nima urejene potrebne komunalne oskrbe, kar pomeni, da bi prišlo do napake pri ocenjevanju statusa komunalne opreme za obravnavano parcelo.

S podatki, pridobljenimi od upravljalcev, ocenjujemo, da je zemljišče po pogojih, ki jih določata ZUreP-3 in predlog Pravilnika, neopremljeno. Prav tako je neopremljeno za odmero NUSZ in izdajo gradbenega dovoljenja.

3.2.1.7 Primer G

V primeru G gre za nepozidano stavbno zemljišče (Slika 9) oziroma eno parcelo na območju dela enote urejanja prostora, ki se ureja z OPN. Namenska raba enote urejanja prostora predstavlja površine počitniških hiš, katerih namen je počitek. V prostorskih izvedbenih pogojih ni posebnih določil za gradnjo na izbrani enoti urejanja prostora, je pa omejena bruto tlorisna površina posamezne etaže počitniške hiše, in sicer največ do 60 m².

Območje obravnavane parcele ustreza velikosti za gradnjo počitniške hiše in se stika s parcelo, ki je po podatkih zemljiške knjige v lasti občine. Na občinski parceli se nahaja kategorizirana cesta, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje. Hkrati se javno vodovodno omrežje nahaja tudi na levi parceli, ki pa je v lasti zasebnega lastnika. V primeru priključevanja na javno vodovodno omrežje preko te parcele bi bilo treba preveriti, ali je lastnik isti kot lastnik obravnavane parcele oziroma ali je že urejena služnost. Javnega kanalizacijskega omrežja počitniško naselje nima, ampak je prav tako dovoljeno čiščenje komunalne odpadne vode v skladu s predpisom preko malih komunalnih čistilnih naprav, bioloških čistilnih naprav ali nepretočnih greznic.



Slika 9: Parcela, ki je brez dostopa (Vir: GURS, 2023)

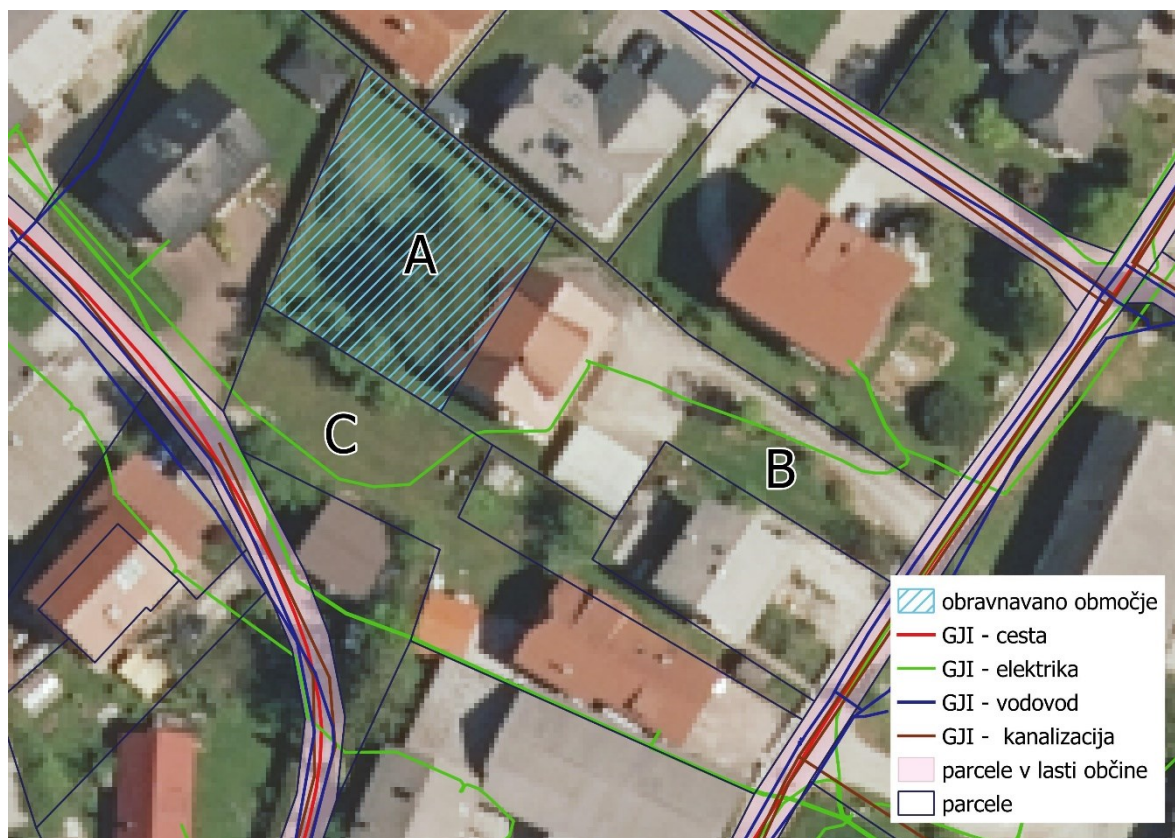
Parcela izgleda po hitri presoji komunalno ustrezno opremljena za potrebe odmere NUSZ ali izdajo gradbenega dovoljenja. Vendar pri podrobnejšem pregledu situacije ugotovimo, da parcela nima urejenega dostopa. Po predlogu Pravilnika mora biti nepozidano stavbno zemljišče za urejen dostop do javnega cestnega omrežja v stiku z javno cesto v najmanj treh metrih. V tem primeru je dostop oziroma stik parcele s parcelo v lasti občine širok le približno 2,6 metra.

Dostop se lahko uredi s služnostjo prek drugih parcel, vendar dokler to ni urejeno, parcela nima urejenega dostopa do javne ceste. Po ZUreP-3 parcela ni komunalno opremljena, saj nima urejenega dostopa do javnega cestnega omrežja. S tem tudi ne ustreza pogojem o komunalni opremljenosti za odmero NUSZ v skladu s pogoji iz ZGO-1. Medtem pa za gradbeno dovoljenje ni predpisane minimalne širine dostopa, zato je v tem trenutku mogoča izdaja gradbenega dovoljenja.

3.2.1.8 Primer H

V primeru H gre za območje dela enote urejanja prostora, ki se ureja z OPN. Namenska raba enote urejanja prostora predstavlja površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij, skupaj z dopolnilnimi dejavnostmi, in bivanju. V prostorskih izvedbenih pogojih ni posebnih določil za gradnjo na izbrani enoti urejanja prostora. Na območju je zgrajeno javno vodovodno omrežje, zato je v skladu z OPN in njegovimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno

javno dobro za vse stavbe obvezno priključevanje in uporaba javnega vodovoda v skladu s pogoji upravljavca in njegovim soglasjem.



Slika 10: Primer H, nepozidano stavbno zemljišče z neurejenim dostopom (Vir: GURS, 2023)

Obravnavano nepozidano stavbno zemljišče z oznako A in parcela z oznako B, ki se z njim stika in na kateri stoji stavba, je v lasti istega lastnika, zato se lahko vsi priključki izpeljejo preko parcele B. Parcela z oznako C ni v lasti istega lastnika, na njej pa ni urejene služnosti za parcelo A. Dostop do nepozidanega stavbnega zemljišča A je lahko urejen, saj se parcela B stika s parcelo, ki je v lasti občine in na kateri se nahaja kategorizirana cesta – javna pot. Stik zadostuje pogoju treh metrov iz predloga Pravilnika, zato lahko trdimo, da ima parcela A urejen dostop.

Na parceli, ki tudi v naravi predstavlja cesto, je po javnih podatkih GURS vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura, kot so javno kanalizacijsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje. Vsi vodi so od parcel oddaljeni manj kot 50 metrov, kot zahteva predlog Pravilnika. Kapacitete vseh vodov so po podatkih mnenjedajalcev primerne za priključitev dodatne enostanovanjske stavbe.

Glede na navedeno lahko ocenimo, da je nepozidano stavbno zemljišče na parceli A komunalno opremljeno po določbah ZUreP-3. Prav tako ocenjujemo, da je zagotovljena komunalna oskrba za potrebe odmere NUSZ za nepozidana stavbna zemljišča in za izdajo gradbenega dovoljenja za stanovanjsko stavbo, kot določajo prostorski izvedbeni pogoji v OPN.

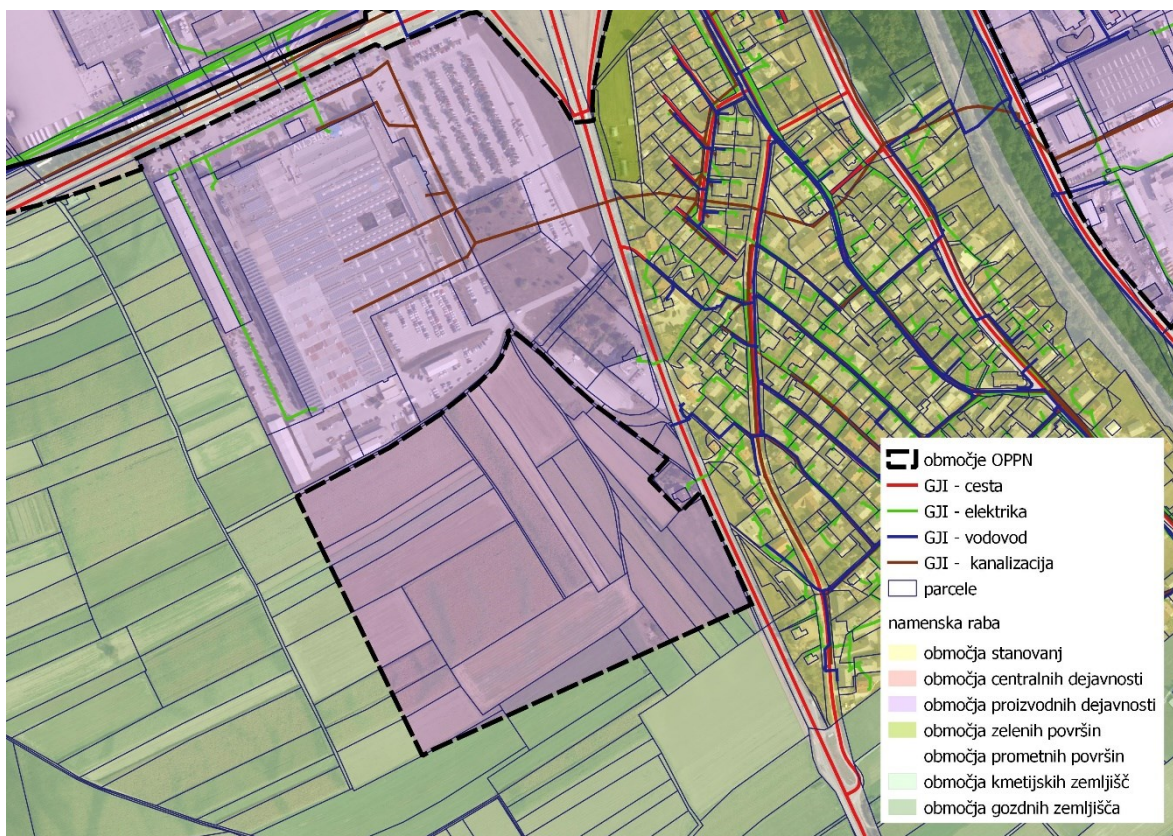
Po podatkih občine pa se na območju ne odmerja NUSZ, saj zaradi tehničnih ovir ni možen dostop mimo stavbe na parceli B do nepozidanega stavbnega zemljišča na parceli A. Ob stavbi se namreč nahaja podporni zid (škarpa), ki onemogoča dostop. Pri vzpostavitvi dostopa bi prišlo do nesorazmernih stroškov, zato parcela velja kot komunalno neopremljena. Med tem pa bi gradbeno dovoljenje vseeno lahko izdali, pod pogojem, da se uredi služnost in dostop preko parcele C ali da se na stroške investitorja uredi dostop na mestu, kjer je trenutno zid.

Po ZUreP-3 in predlogu Pravilnika je parcela A komunalno neopremljena, saj nima dostopa. Tudi za potrebe NUSZ velja kot neopremljena zaradi nemogočega dostopa, je pa možna izdaja gradbenega dovoljenja s podajo ustrezne rešitve dostopa.

3.2.2 Območje, kjer je v predviden OPPN

3.2.2.1 Primer I

V primeru I (Slika 11) gre za več parcel na območju OPPN, za katerega je šele predvidena njegova priprava. Ob območju se nahaja kategorizirana cesta v lasti občine, znotraj katere oziroma v stiku katere so vodi javnega kanalizacijskega omrežja, javnega vodovodnega omrežja in javnega elektroenergetskega omrežja.



Slika 11: Prikaz območja predvidenega OPPN in gospodarske javne infrastrukture ob območju (Vir: GURS, 2023)

Kljub temu, da so vodi javne gospodarske infrastrukture od območja oddaljeni manj kot 50 metrov, kot zahteva predlog Pravilnika, ne moremo trditi, da je celotno območje tudi komunalno opremljeno, saj še

ne poznamo zahtev, ki jih bo določil OPPN, ki je v pripravi. Posledično za vsako območje, kjer je OPPN še predviden, ni možno trditi, da je komunalno opremljeno, čeprav je parcela komunalno opremljena v skladu z ZUreP-3 in predlogom Pravilnika. Nahaja se namreč na območju, kjer obstaja javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje in ima priključek na cesto, s predpostavko, da kapacitete vodovodov ustrezajo priključevanju novih stavb in da ni nobenih naravnih in tehničnih ovir za gradnjo priključkov.

Vendar pa do sprejetega OPPN ne moramo vedeti, ali bodo na javnem omrežju še potrebne dograditve, zato stavbna zemljišča znotraj območja OPPN ne morejo biti predmet odmere NUSZ. Enako velja za vse ostale predvidene prostorske načrte, vključno z državnim prostorskim načrtom. Ko bo OPPN sprejet, bomo lahko ugotovili, ali je trenutno omrežje sploh dovolj zmogljivo za gradnjo, ki bo določena, in ali je potrebna nadgradnja primarnega omrežja ter dograditve sekundarnega omrežja za potrebe priključevanja načrtovanih stavb in dostopov do javnega cestnega omrežja.

Pred sprejetjem OPPN se v prostor ne sme posegati, območje pa ima status komunalno neopremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

Tudi gradbeno dovoljenje bo izdano v skladu z določili odloka o OPPN, ko bo le-to pripravljeno in tudi sprejeto.

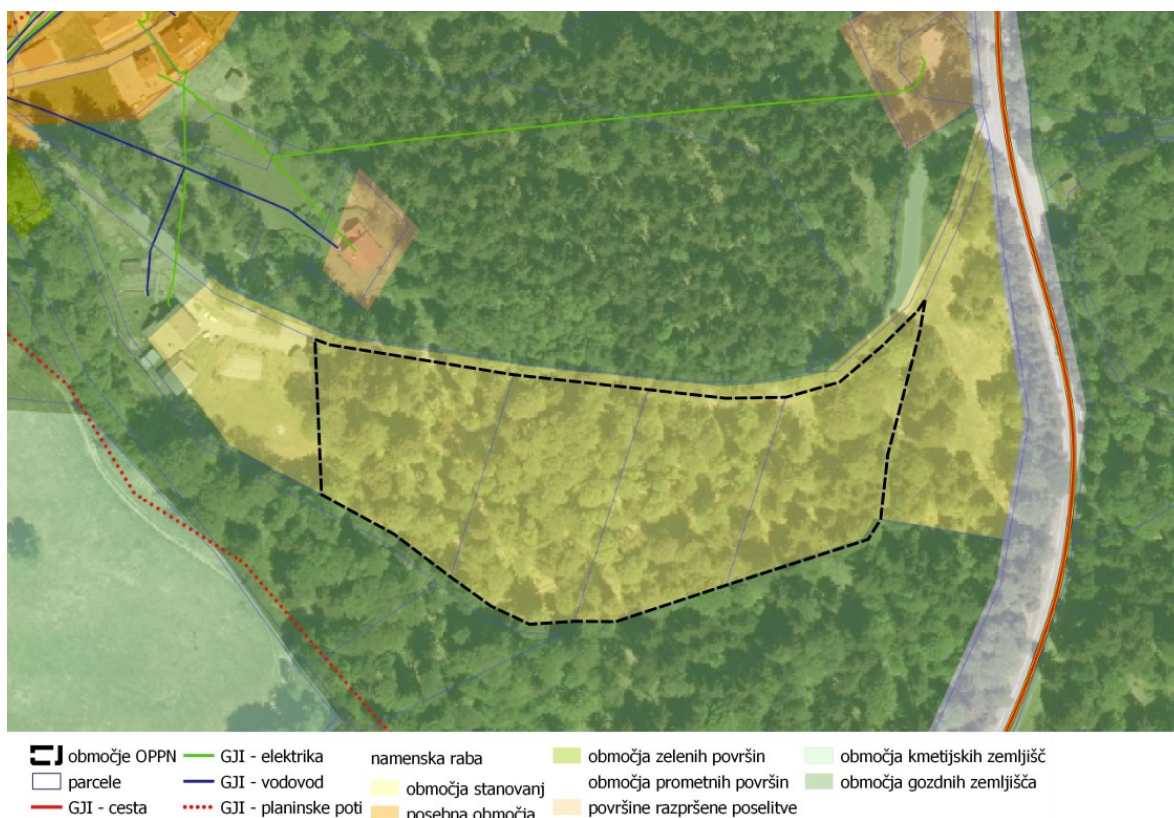
Ocenjujemo, da je zemljišče trenutno po pogojih, ki jih določata ZUreP-3 in predlog Pravilnika, neopremljeno. Prav tako ima status neopremljenega stavbnega zemljišča za odmero NUSZ in izdajo gradbenega dovoljenja.

3.2.3 Območje, kjer je v veljavi podroben prostorski izvedbeni akt

OPPN po navadi podrobneje določa območje prostorske ureditve, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za varstvo kulturne dediščine, narave ter varovanje pred naravnimi nesrečami in pogoje priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo. Območju s sprejetim OPPN se lahko zaračunava NUSZ ter izda gradbeno dovoljenje, vendar ob pogojih, podanih v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

3.2.3.1 Primer J

Območje (Slika 12) štirih parcel predstavlja območje veljavnega OPPN za turistično apartmajsko naselje. Na območju OPPN določa, da je na parcelah dopustna gradnja določenih vrst objektov. Prav tako parcele ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o NUSZ določila, da se plačuje NUSZ.



Slika 12: Primer J, nepozidano stavbno zemljišče znotraj veljavnega OPPN brez komunalne oskrbe (Vir: Javni vpogled, GURS, 2023)

Vendar v primeru J ni izpolnjen pogoj minimalne komunalne oskrbe za namen gradnje ali odmere NUSZ. V odloku dotičnega OPPN je določeno, da je treba pred gradnjo na obravnavanem območju rekonstruirati lokalno cesto. Rekonstrukcija zajema razširitev ceste v dvopasovno in vozišče s pločnikom ob južnem robu vozišča. Rekonstruirati je treba tudi priključka na regionalno cesto ter zgraditi priključek v apartmajsko naselje z obojestranskimi pločniki. Rekonstrukcija ceste še ni realizirana, kar posledično pomeni, da parcele nimajo urejenega dostopa do javnega cestnega omrežja.

Poleg tega ta odlok še navaja, da za potrebe nove zazidave predvideva dograditev vodovodnega sistema z razdelilnim omrežjem za neposredno priključitev in zagotovitev dodatnih količin pitne vode skladno s programom celovite oskrbe s pitno vodo na območju. Hkrati predvideva izgraditev vodovodnih cevovodov v predvidenih ulicah in cestah z vsemi pripadajočimi elementi. Javno vodovodno omrežje še ni realizirano, kar posledično pomeni, da priključek na vodovodno omrežje še ni mogoč.

Nadalje odlok o OPPN navaja, da je za območje treba zgraditi navezovalno javno kanalizacijsko omrežje do predvidene čistilne naprave na vzhodni strani območja. Javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, kar posledično pomeni, da priključek na javno kanalizacijsko omrežje ni mogoč.

Predvidena pa je tudi izgradnja nove transformatorske postaje ustrezne izvedbe in moči za napajanje predvidenih objektov, izgradnja srednjenapetostnih kablovodov in vključitev nove transformatorske postaje v omrežje ter izgradnja ustreznega nizkonapetostnega razvoda od nove transformatorske postaje

do predvidenih objektov. V skladu z napisanim nizkonapetostni razvod znotraj območja še ni realiziran, kar posledično pomeni, da priključki na javno elektroenergetsko omrežje še niso mogoči.

Ker javna gospodarska infrastruktura, kot je določena z odlokom o OPPN, še ni zgrajena, posledično nepozidano stavbno zemljišče ni komunalno opremljeno po določbah ZUreP-3 in po določbah za namen odmere NUSZ. Občina zato v tem trenutku ne more odmerjati NUSZ, prav tako pa investitorju ne more biti izdano gradbeno dovoljenje, dokler niso zgrajene predvidene dograditve na javnem komunalnem omrežju.

3.2.3.2 Primer K

Parcele v primeru K (Slika 13) se nahajajo na območju znotraj veljavnega OPPN, ki predvideva izgradnjo stanovanjskih objektov. Iz odloka OPPN izhaja, da je treba na tem območju izvesti nizkonapetostne razvode od transformatorske postaje do predvidenih objektov in demontirati obstoječi 20 kV daljnovod. Zaradi predvidene zazidave je treba tudi prestaviti tranzitni oskrbovalni cevovod, in sicer tako, da se opusti vodovodni cevovod PVC premera 160 mm in nadomesti z novim duktilnim DN 150. Poleg tega iz zazidalne situacije tudi izhaja, da so na delih predmetnih parcel predvidene dostopne ceste, interventne poti, kolesarske steze in javne zelenice, ki bodo razglašene kot javno dobro.

Navedene zahteve iz odloka OPPN predstavljajo investicijo v gospodarsko javno infrastrukturo, ki je predpogoj za možnost izgradnje priključkov. Posledično nepozidano stavbno zemljišče ni komunalno opremljeno po določbah ZUreP-3 in po določbah za namen odmere NUSZ. V tem trenutku tako priključkov na javno vodovodno omrežje za posamezne funkcionalne enote (npr. večstanovanjski vila blok) ni možno izvesti, s tem pa niso izpolnjeni pogoji za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča. Medtem pa bo treba pridobiti gradbeno dovoljenje za pričetek gradnje komunalne infrastrukture, kot je predvideno v odloku OPPN. Tudi to območje, kljub obstoju gospodarske javne infrastrukture, ne dosega pogoja o komunalni opremljenosti, saj ne ustreza pogojem, ki jih določa sprejet OPPN.

Ocenjujemo, da je so parcele na območju OPPN trenutno po pogojih, ki jih določa ZUreP-3 in predlog Pravilnika, komunalno neopremljene. Prav tako so neopremljene za odmero NUSZ in izdajo gradbenega dovoljenja, razen za gradnjo komunalne infrastrukture.



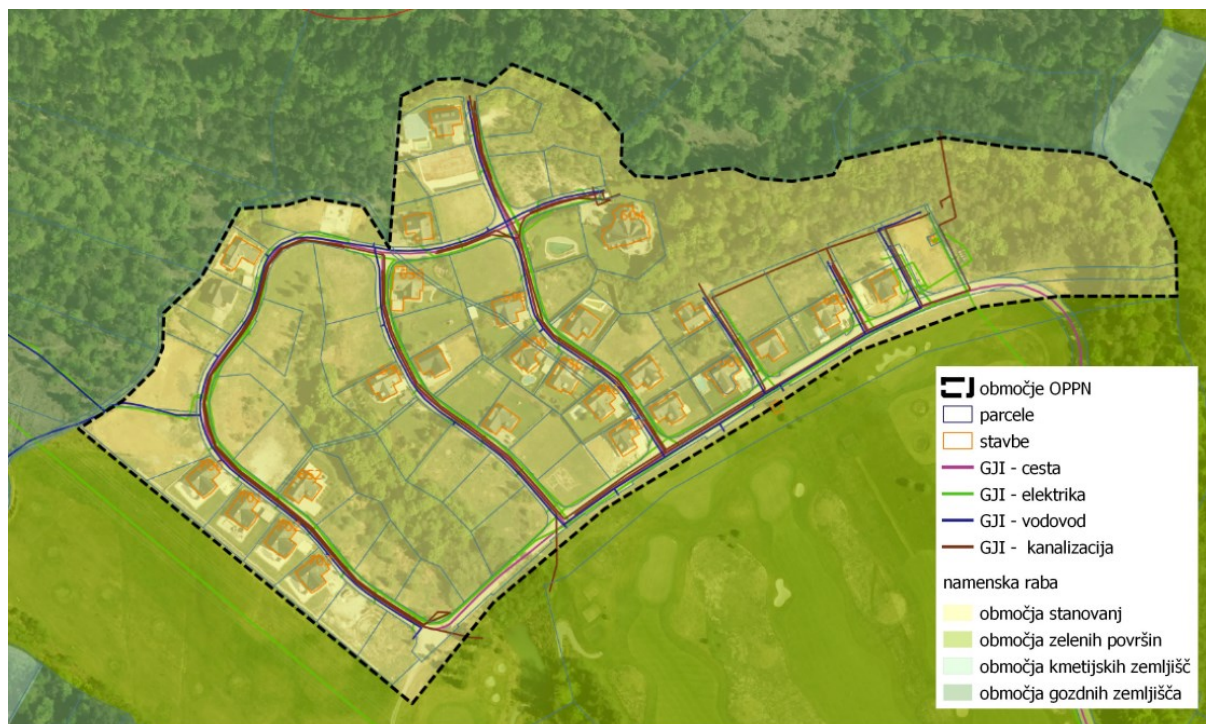
Slika 13: Prikaz območja enote urejanja prostora, kjer velja odlok o sprejemu zazidalnega načrta (Vir: Javni vpogled, GURS, 2023)

3.2.3.3 Primer L

Na Sliki 14 je prikazan primer parcel znotraj veljavnega OPPN, sprejetega leta 2000. OPPN je imel več sprememb in dopolnitev. Zadnje spremembe in dopolnitve OPPN so bile sprejete leta 2021. V odloku OPPN je navedeno, da je območje namenjeno gradnji 59 stanovanjskih hiš in mora biti prometno, komunalno in energetske opremljeno po predvidenih načrtih. Napajalna javna cesta znotraj območja se mora priključiti na lokalno javno cesto, natančno so opredeljeni tudi dostopi na napajalno javno cesto za posamezen objekt. Sprejet odlok tudi navaja, da mora biti vsa komunalna in energetska infrastruktura speljana po javnih površinah, in sicer v ali ob cestnem telesu. Za naselje je v odloku OPPN določena gradnja novega javnega vodovodnega omrežja z napajalnim javnim cevovodom od vodnega vira do hišnih priključkov in nadzemnih hidrantov. Odlok OPPN za kanalizacijo za odvajanje odpadnih in meteoritnih voda določa izgradnjo mehansko-biološko čistilno napravo, izgradnjo omrežja na vzhodnem in srednjem delu soseske, preostalo pa skladno z napredovanjem gradnje predvidenih objektov. Za oskrbo z električno energijo odlok narekuje izgradnjo montažne transformatorske postaje, ki bo napajana iz srednjenapetostnega omrežja.

Po podatkih zbirnega katastra javne gospodarske infrastrukture ter ortofoto posnetka območja ugotavljamo, da je omrežje zgoraj opisane infrastrukture v celoti zgrajeno in da so nekateri že zgrajeni objekti na omrežje že priključeni. Zagotovljena je tudi ustrezna kapaciteta za priključevanje novih stavb na omrežja gospodarske javne infrastrukture. Nepozidana stavbna zemljišča znotraj območja OPPN so zato komunalno opremljena po določbah ZUreP-3, možna je dejanska priključitev na omrežje, so pa

tudi komunalno opremljena v skladu z ZGO-1. Skladno z ugotovitvami lahko občina na nepozidanih stavbnih zemljiščih, ki so namenjena gradnji stanovanjskih stavb, zaračunava NUSZ lastnikom, prav tako pa se lahko na istih nepozidanih stavbnih zemljiščih izdaja gradbena dovoljenja za stavbe skladno z odlokom OPPN.



Slika 14: Veljaven OPPN z že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo, kot jo predvideva OPPN (Vir: Javni vpogled, GURS, 2023)

4 PREDLOG NAČINA VODENJA PODATKOV O KOMUNALNI OPREMLJENOSTI

Za občine, lastnike in investitorje nepozidanih stavbnih zemljišč je določitev statusa komunalne opremljenosti za namen odmere NUSZ ali za informacijo o možnosti pridobitve gradbenega dovoljenja zaželeno v realnem času. V primerih, opisanih v poglavju 3, smo ugotovili, da nekatere podatke, ki jih potrebujemo za ocenjevanje statusa komunalne opremljenosti, pridobimo relativno enostavno, medtem ko druge ne. Javno so dostopni podatki o načinu urejanja na območju parcel, pravnem statusu parcel, kot sta lastništvo in služnostna pravica, ter podatki o lokaciji obstoječe komunalne infrastrukture. S temi podatki lahko po predlogu Pravilnika določimo, ali ima nezazidano stavbno zemljišče dostop do javnega cestnega omrežja, ali se nahaja na območju z javnim elektroenergetskim omrežjem, javnim vodovodnim in javnim kanalizacijskim omrežjem. Ne moremo pa ugotoviti, ali so kapacitete javnih omrežij ustrezne za priključevanje novih stavb ter nesorazmernih stroškov ali tehničnih ovir za gradnjo, ne da bi pridobili mnenja strokovnjakov in natančen individualen vpogled v posamezno območje. Tako ne moremo ugotoviti, ali obstaja možnost priključitve na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje. Zato na podlagi obstoječih evidenc ne moremo za vsa nepozidana stavbna zemljišča določiti, ali so komunalno opremljena po opredelitvi ZUreP-3 za namen odmere NUSZ ter hkrati za namen izdaje gradbenega dovoljenja. Za večino primerov pa bi lahko dobili dober vpogled v stanje komunalne opremljenosti na parceli.

4.1 Evidenca o komunalni opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč

Menimo, da bi za učinkovito določanje statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč za namen odmerjanja NUSZ ali pridobivanja gradbenega dovoljenja morali vzpostaviti evidenco ter informacijski sistem o komunalni opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč z grafičnim pregledovalnikom (v nadaljevanju Evidenca). Evidenca naj bi bila javno dostopna. Po vzpostavitvi Evidence bi se podatki o komunalni opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč avtomatizirali na ravni posamezne občine. Nadalje bi s poenotenimi podatki poenotili določanje statusa komunalne opremljenosti na območju celotne Slovenije, saj še vedno prihaja do razhajanj med posameznimi občinami glede samih podatkov in določanja statusa komunalne opremljenosti.

Evidenco predvideva tudi predlog Pravilnika. Navedeno je, da bi bila v pristojnosti občin, vodila pa bi se na parcelo natančno. V Evidenci, kot jo predvideva predlog Pravilnika, bi bili zavedeni in vodeni naslednji podatki na parcelo natančno, in sicer podatki o:

- območju urejanja z OPN,
- območju urejanja z OPPN,
- dostopu do javnega cestnega omrežja,
- opremljenosti z javnim elektroenergetskim omrežjem,
- opremljenosti z javnim vodovodnim omrežjem ter
- opremljenosti z javnim kanalizacijskim omrežjem.

Menimo, da ti podatki, ki jih v Evidenci predlaga predlog Pravilnika, ne bi zadostovali za dobro vodenje podatkov o komunalni opremljenosti stavbnih zemljišč, predvsem če Evidenco želimo uporabiti tako za ugotavljanje statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč za namen pridobivanja

gradbenega dovoljenja kot tudi za odmero NUSZ. Evidenca bi morala vsebovati tudi podatke o lastništvu ali služnostni pravici in o kapaciteti posameznih omrežij oziroma o omogočanju priključevanja dodatnih stavb na omrežje. Vodili bi tudi podatke o nesorazmernih stroških in tehničnih ovirah v Evidenci, kljub temu da bi to predstavljalo največji izziv Evidence, če jih želimo voditi enolično za celotno občino (oziroma Slovenijo).

Za poenotenje določanja statusa komunalne opremljenosti bi predlagali, da se Evidenco vzpostavi in vodi na ravni države v tesnem sodelovanju z občinami, vendar pa ne na ravni posamezne občine, kot predlaga predlog Pravilnika, saj ne želimo, da bi prišlo do razlikovanj med posameznimi občinami pri določanju statusa.

Za določanje statusa komunalne opremljenosti bi v Evidenci potrebovali za vsa nepozidana stavbna zemljišča naslednje podatke (Preglednica 1):

Preglednica 1: Podatki v Evidenci komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč

Podatek	Zapis podatka	Vir podatka	Opombe
Občina	Ime občine	Podatki GURS	/
Parcela	Katastrska občina in številka parcele	Podatki GURS	/
Način urejanja s prostorskimi akti	OPN/OPPN; veljaven (zgrajeno /nezgrajeno) /predviden	Ministrstvo za naravne vire in prostor	Manj podrobno načrtovano / podrobno načrtovano
Lastništvo parcele	Lastnik parcele oziroma solastnik (parcelni listi)	Zemljiška knjiga	/
Ustanovljena služnost za dostop do javne ceste	Da/ne	Zemljiška knjiga	/
Ustanovljena služnost za priključevanje na javno elektroenergetsko omrežje	Da/ne	Zemljiška knjiga	/
Ustanovljena služnost do javnega vodovodnega omrežja	Da/ne	Zemljiška knjiga	/
Ustanovljena služnost do javnega kanalizacijskega omrežja	Da/ne	Zemljiška knjiga	/
Obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje	Da/ne	Občina	Obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje ali možnost samooskrbe
Obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje	Da/ne	Občina	Obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje ali možnost samooskrbe

Oddaljenost od javne ceste in najmanj 3 m širok stik z javno cesto	Da/ne	Občina	Parcela je v stiku s parcelo, ki ima urejen dostop in je v solasti ali lasti lastnika zemljišča, ter ima hkrati najmanj 3 m širok stik z javno cesto
Oddaljenost od omrežja javnega elektroenergetskega omrežja	Da/ne	Kataster gospodarske javne infrastrukture	Obstoječe NN elektroenergetsko omrežje je v območju 100 m
Kapaciteta javnega elektroenergetskega omrežja glede priključevanja novih stavb	Zadošča / ne zadošča	Upravljalac električnega omrežja v občini	Možnost priključevanja novih stavb
Oddaljenost javnega vodovodnega omrežja	Da/ne	Kataster gospodarske javne infrastrukture	Obstoječ javni vodovod je v območju 50 m
Kapaciteta javnega vodovodnega omrežja glede priključevanja novih stavb	Zadošča / ne zadošča	Upravljalac javnega vodovoda v občini	Možnost priključevanja novih stavb
Oddaljenost javnega kanalizacijskega omrežja	Da/ne	Upravljalac kanalizacijskega omrežja v občini ter kataster gospodarske javne infrastrukture	Obstoječa javna kanalizacija je v območju 50 m
Kapaciteta javnega kanalizacijskega omrežja glede priključevanja novih stavb	Zadošča / ne zadošča	Upravljalac kanalizacijskega omrežja v občini	Možnost priključevanja novih stavb
Nesorazmerni stroški ali ovire pri priključevanju na javno vodovodno omrežje	Da/ne	Podatek določi in vodi občina	Na območju je ovira, ki onemogoča priključevanje oziroma bi priključitev privedla do nesorazmernih stroškov; v opombi opis ovire oziroma nesorazmernih stroškov
Nesorazmerni stroški ali ovire pri priključevanju na javno kanalizacijsko omrežje	Da/ne	Podatek določi in vodi občina	Na območju je ovira, ki onemogoča priključevanje oziroma bi priključitev privedla do nesorazmernih stroškov; v opombi opis ovire oziroma nesorazmernih stroškov

Status komunalne opremljenosti	Parcela je komunalno opremljena / parcela ni komunalno opremljena	Podatek Evidence	Interpretiran rezultat glede na odločitveno matriko iz zgornjih podatkov
--------------------------------	---	------------------	--

Za vzpostavitev Evidence bi v prvem koraku morala vsaka občina pripraviti sloj nepozidanih stavbnih zemljišč, pri čemer bi si lahko pomagala z Evidenco stavbnih zemljišč, ki je bila pripravljena v masovnem zajemu za celo Slovenijo v letu 2020 (Prostorski informacijski sistem, Ministrstvo za naravne vire in prostor). Nekatere občine imajo sloj že pripravljen za potrebe odmere NUSZ. Območja nepozidanih stavbnih zemljišč naj bodo razdeljena na posamezne parcele, treba pa je upoštevati tudi posestne liste. Parceli je treba pripisati lastništvo v obliki, ki se pridobi iz zemljiške knjige, za katero so pristojna okrajna sodišča.

Evidenca bi morala vsebovati še podatke o načinu urejanja s prostorskimi akti, torej ali gre za OPN ali za OPPN, ki bi jih pridobili za vse občine od Ministrstva za naravne vire in prostor. Vsebovati mora tudi informacijo, ali je OPPN v pripravi ali je že sprejet ter če se območje ureja s sprejetim OPPN tudi informacije iz posameznega odloka OPPN glede načrtovane komunalne opreme ter ali je načrtovana komunalna oprema že zgrajena.

Nadalje bi v Evidenco pripisali podatke komunalne opreme glede na predlog Pravilnika. Podatke bi prevzeli iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, ki ga vodi GURS, ter od posameznih upravljalcev gospodarske javne infrastrukture. Potrebovali bi linijske sloje cest ali podatek o zemljišču v lasti občine (vir podatka je v tem primeru zemljiška knjiga), linije javnega elektroenergetskega omrežja ustrezne napetosti, linije javnega vodovodnega omrežja in javnega kanalizacijskega omrežja. Upravljalci so sicer dolžni redno posodabljati in vnašati podatke o komunalni opremi, ki jo upravljajo, v kataster gospodarske javne infrastrukture, vendar pa smo ugotovili, da so podatki v javni evidenci gospodarske javne infrastrukture včasih pomanjkljivi, nenatančni ali celo manjkajoči ali napačni. Po izgradnji omrežja zanje niso izdali elaborata za vnos v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture ali pa so podali podatke o omrežju, preden je bilo zgrajeno, zato podatki ne odražajo nujno dejanskega stanja. Pri vzpostavitvi Evidence komunalne opremljenosti je zato treba odpraviti takšne pomanjkljivosti.

Od upravljavcev posamezne gospodarske javne infrastrukture bi potrebovali tudi podatke o kapacitetah in podatke o morebitnih nadgradnjah gospodarske javne infrastrukture, ki jih vodijo. Od občine pa bi potrebovali podatke o območjih, kjer občina dovoljuje samooskrbo s pitno vodo ali čiščenje komunalne odpadne vode v skladu s predpisom preko malih komunalnih čistilnih naprav, bioloških čistilnih naprav ali nepretočnih greznic.

Predvidevamo, da podatke o zmogljivosti omrežja za dodatna priključevanja na omrežje ne bo enostavno pridobiti od upravljavcev, saj vsi le-teh ne vodijo. Kot je v magistrskem delu z naslovom Ocena kapacitete vodovodnega sistema kot strokovna podlaga v procesu prostorskega načrtovanja ugotovila Kafol Stojanović (2018), na kapacitete vpliva predvsem vrsta gradnje oziroma dejavnost bodoče stavbe, kar bi se moralo v Evidenci tudi ustrezno upoštevati.

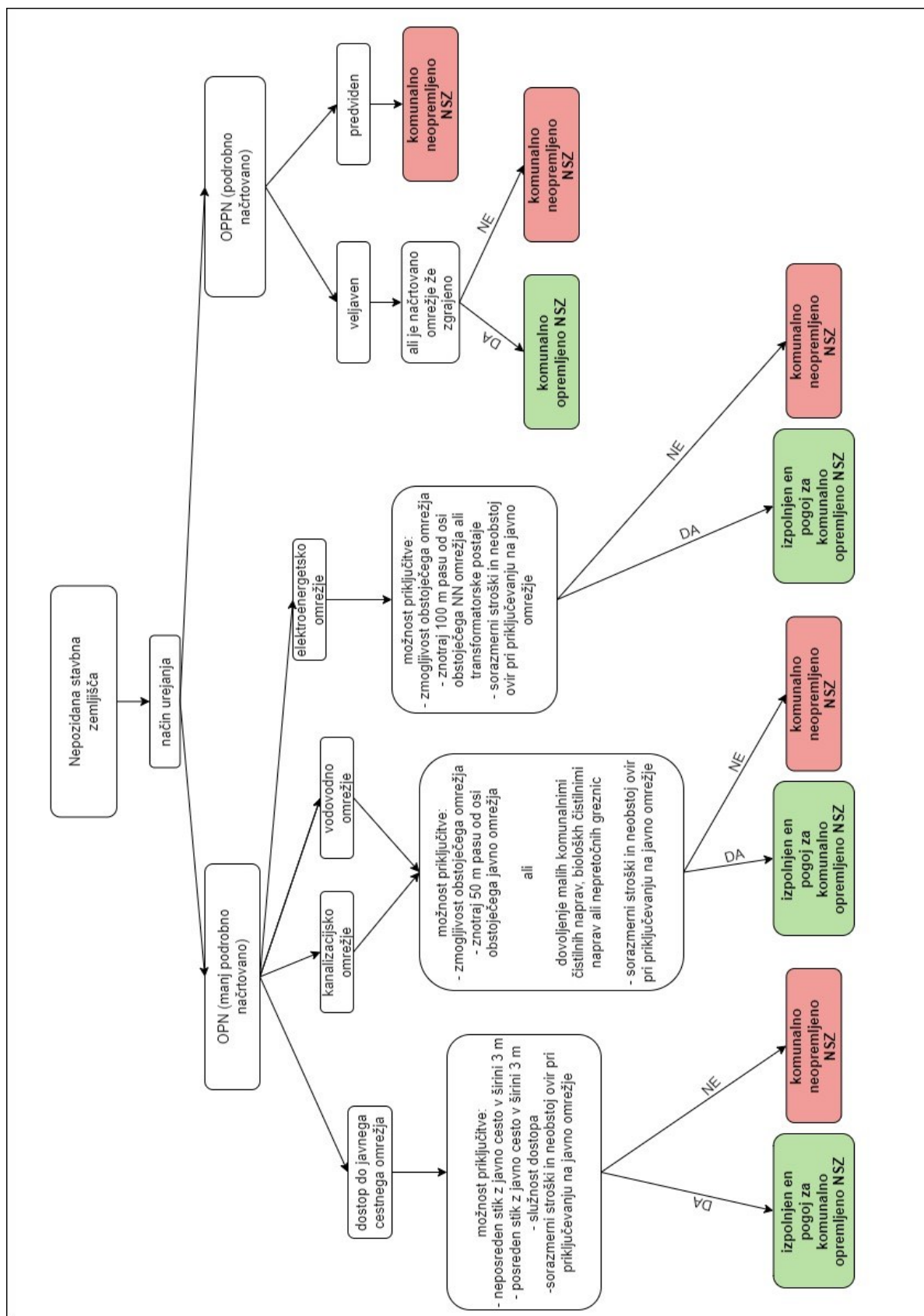
Občina mora v sodelovanju z upravljavci gospodarske javne infrastrukture javljati vse spremembe in nadgraditve v omrežju, da bo zagotovljena ažurnost Evidence. Vsaka sprememba mora biti ustrezno zavedena v Evidenci.

Največji izziv Evidence predstavlja podatek o nesorazmernih stroških, ki bi morebiti nastali ob gradnji takega priključka zaradi tehničnih ali lokacijskih pogojev. Teh podatkov se v Sloveniji ne vodi. Ob morebitnih pritožbah na odmero NUSZ jih morda zabeležijo posamezne občine. Naloga občin je, da pričnejo takšne podatke sistematično voditi v Evidenci komunalne opremljenosti.

Podatek o komunalni opremljenosti posameznih zemljišč bi bil na koncu interpretiran glede na pridobljene podatke s pomočjo algoritma.

4.2 Ocenjevanje statusa komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč na podlagi predvidene Evidence

Za podano končno oceno statusa komunalne opremljenosti v Evidenci smo pripravili odločitveno matriko (Slika 15). Ocena statusa bi bila določena na podlagi algoritma, ki bi se odločal glede na pridobljene podatke iz različnih virov. Na podlagi preseka nepozidanih stavbnih zemljišč s podatki, ki smo jih opisali v poglavju 4.1, bi za posamezno parcelo v Evidenci pripisali podatke o način urejanja, torej ali gre za OPN ali za podrobno načrtovanje ter ali je OPPN v pripravi ali je že sprejet. Za vse OPPN, ki so v pripravi, algoritem lahko samodejno oceni, da so parcele na območju komunalno neopremljene po ZUreP-3 ter tudi za potrebe odmere NUSZ in izdajo gradbenega dovoljenja. Za območja, ki se urejajo s sprejetim OPPN, potrebujemo še podatek iz posameznega odloka OPPN glede načrtovane komunalne opreme ter ali je načrtovana komunalna oprema že zgrajena. Enako velja za območja, ki se urejajo z državnim prostorskim načrtom. Na podlagi tega se lahko poda status komunalne opremljenosti za nepozidana stavbna zemljišča. Bolj zapleteno ocenjevanje komunalne opremljenosti pa je pri nepozidanih stavbnih zemljiščih, ki se urejajo samo z občinskim podrobnim aktom. Tem območjem se najprej pripiše komunalna oprema glede na predlog Pravilnika. Pripis komunalne opremljenosti je avtomatiziran s prostorskimi programskimi orodji.



Slika 15: Odločitvena matrika za ocenjevanje statusa komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč

Rezultat Evidence je status komunalne opremljenosti parcele, na kateri se nahaja nepozidano stavbno zemljišče. Da zemljišče pridobi status komunalno opremljenega zemljišča, mora izpolnjevati vse pogoje, vključno z nesorazmernimi stroški. Grafični pregledovalnik naj razlikuje med neopremljenimi in opremljenimi nepozidanimi stavbnimi zemljišči.

Kadar se v evidencah podatek, ki je podlaga za oceno opremljenosti, spremeni, se mora ustrezno posodobiti tudi rezultat.

Z rezultatom statusa komunalne opremljenosti lahko trdimo, da je zemljišče komunalno opremljeno ali neopremljeno po ZUreP-3 in predlogu Pravilnika ter vedno tudi za odmero NUSZ. Če iz Evidence izhaja, da ima zemljišče status komunalno opremljeno, to pomeni, da je ta pogoj izpolnjen tudi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Kljub temu pa lahko obstajajo primeri, ko se na podlagi teh podatkov prisodi parceli status komunalno neopremljene, pa to še ni razlog, da izdaja gradbenega dovoljenja ne bo možna. Kot smo ugotovili skozi obravnavane primere, ima lahko parcela status komunalno neopremljenega zemljišča zaradi oddaljenosti do vodov ali nesorazmernih stroškov zaradi tehničnih ovir, kar pa lahko investitor gradnje z večjim vložkom v gradnjo komunalne opreme razreši. Pomembna je tudi sama vrsta nameravane gradnje, ki lahko vpliva na status komunalne opremljenosti.

5 RAZPRAVA IN ZAKLJUČEK

V sklopu Pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje Ministrstva za okolje in prostor je bil v letu 2022 izdelan Predlog metodologije za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture (prometna, vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska). Namen metodologije je bil vodenje podatka o komunalni opremljenosti za namen vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč in določanja stopnje opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo.

Medtem pa smo se v magistrski nalogi osredotočili na komunalno opremljenost zemljišč za potrebe odmere NUSZ in za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zanimalo nas je, ali so podatki o komunalni opremljenosti po ZUreP-3 uporabni tudi za odmero NUSZ in za izdajo gradbenih dovoljenj.

Ugotovili smo, da kadar ima parcela status komunalno opremljenega zemljišča po ZUreP-3, rezultat lahko uporabimo tudi za odmero NUSZ in za izdajo gradbenega dovoljenja. Kadar ima parcela status komunalno neopremljenega zemljišča, pa je rezultat lahko uporaben za odmero NUSZ, ne pa tudi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Preglednica 2: Status komunalne opremljenosti za različen namen

Komunalna opremljenost po ZUrep-3	Opremljeno	Neopremljeno
Odmera NUSZ	Možna vedno	Odmera ni možna
Izdaja GD	Možna vedno	Kljub temu v nekaterih primerih možna

Tudi na področju pridobivanja in vodenja podatkov bi bile za določanje statusa komunalne opremljenosti potrebne določene nadgraditve v zbirkah podatkov, ki so na voljo, ter vodenje le-teh. Podatki, ki jih o omrežjih gospodarske javne infrastrukture vodijo njihovi upravljavci, so ponekod pomanjkljivi, zato posledično nimamo dovolj kakovostnih podatkov v katastru gospodarske javne infrastrukture. V samem katastru gospodarske javne infrastrukture se ne vodijo podatki o območjih in parcelah, kjer je dovoljena samooskrba s pitno vodo ali čiščenje komunalne odpadne vode v skladu s predpisom prek malih komunalnih čistilnih naprav, bioloških čistilnih naprav ali nepretočnih greznic. Menimo, da bi bil to pomemben podatek tudi za nadaljnje investicije v javno gospodarsko infrastrukturo na regionalni ali državni ravni.

5.1 Ali lahko že danes za vsako nepozidano stavbno zemljišče nedvoumno določimo, ali je komunalno opremljeno?

Za prvo raziskovalno vprašanje, ki smo si ga zastavili v poglavju 1.2, ali lahko že danes za vsako nepozidano stavbno zemljišče in parcelo nedvoumno določimo, ali je komunalno opremljena, smo v primerih v poglavju 3 ugotovili, da to ni mogoče. Predvsem pri določanju statusa komunalne

opremljenosti na območjih, ki se ne urejajo z OPPN ali z državnim prostorskim načrtom, v nekaterih primerih manjkajo podatki, ki bi prikazali realno stanje omrežij javne komunalne infrastrukture ter tako dejanske možnosti priključitve na njih. Te podatke lahko pridobimo z mnenji upravljavcev javne komunalne infrastrukture.

Poleg tega pogoji, opisani v predlogu Pravilnika, niso ustrezni za primere pridobivanja gradbenega dovoljenja. Oddaljenost priključkov, stroški in tehnične ovire in s tem oznaka za komunalno neopremljeno stavbno zemljišče ne pomenijo, da se gradbeno dovoljenje ne bo izdalo. Projektant lahko najde drugo rešitev in lahko kljub statusu komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča pridobi gradbeno dovoljenje. Lahko pa s pomočjo predlagane Evidence vodimo podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih na način, ki bo pomagal pri bolj poenotenem odločanju, kljub ugotovitvi, da nikoli ne moremo nedvoumno določiti statusa komunalne opremljenosti nepozidanega stavbnega zemljišča.

5.2 Ali je podatek o statusu komunalne opremljenosti nepozidanega stavbnega zemljišča enak za različne namene, kot je na primer za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za odmero NUSZ?

Na drugo raziskovalno vprašanje, ali je podatek o statusu komunalne opremljenosti nepozidanega stavbnega zemljišča enak za različne namene, kot je na primer za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za odmero NUSZ, prav tako odgovarjamo z ne. V sklopu pregleda posameznih primerov in ugotavljanja statusa komunalne opremljenosti smo ugotovili, da podatki o komunalni opremljenosti ne ustrezajo za vse namene. Da bi podatke lahko uporabili za ocenjevanje komunalne opremljenosti za namen odmere NUSZ in za namen pridobivanja gradbenega dovoljenja, bi najprej morali uskladiti opredelitve o komunalni opremljenosti v zakonih. ZUreP-3 in predlog Pravilnika določata pravila, s katerimi lahko sicer dobro določimo status komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljiščih za namen odmere NUSZ, manj pa za namen pridobitve gradbenega dovoljenja. Določitev statusa komunalno opremljenega stavbnega zemljišča je lahko uporabna za oba namena, določitev statusa komunalno neopremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča pa samo za potrebe odmere NUSZ. Ugotovili smo, da na izdajo gradbenega dovoljenja status komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča ne vpliva.

5.3 Ali je ustrezno, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo samo podatke o tem, da je komunalno opremljeno ali ne, oziroma ali je bolje, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo podatek o statusu komunalne opremljenosti skupaj s podatki o vrstah komunalne opreme?

Tretje raziskovalno vprašanje, ali je ustrezno, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo samo podatke o tem, da je komunalno opremljeno ali ne, oziroma ali je bolje, da za nepozidano stavbno zemljišče vodimo podatek o komunalni opremljenosti skupaj s podatki o vrstah komunalne opreme, smo opisali tudi pri opisu same Evidence. Menimo, da bi bilo bolj primerno v Evidence o komunalni opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč prikazovati vse podatke o komunalni opremljenosti skupaj s podatki o vrstah komunalne opreme, pa tudi o kapacitetah ali pa o možnostih samooskrbe, namreč za različen namen nam isti podatek lahko poda različen rezultat. Predlagamo, da bi v Evidence vodili podatke o nesorazmernih stroških v zvezi s komunalnim opremljanjem, kar bi predstavljalo največji izziv Evidence. Ugotovili smo tudi, da je pri pridobivanju gradbenega dovoljenja pomembno, za kakšno vrsto

gradnje gre in pa kakšni so pogoji priključevanja stavbe. Podatek o komunalni opremljenosti se za nepozidana stavbna zemljišča lahko v nekaterih primerih različno interpretira za namen odmere NUSZ in za namen pridobitve gradbenega dovoljenja. V Evidenci naj se vodi tudi vir, iz katerega je bil podatek pridobljen.

Na podlagi ugotovitev bi predlagali preureditev predpisov za odmero NUSZ, in sicer tako, da bi bilo obvezno upoštevanje komunalne opremljenosti, kot jo določa ZUreP-3. Opredelitve komunalne opremljenosti po ZUreP-3 namreč niso povezane s predpisi za odmero NUSZ ter z GZ-1, ki določa pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja. Občinam bi s priporočilom predlagali upoštevanje opredelitev o komunalni opremljenosti, kot so določene v ZUreP-3 in predlogu Pravilnika za namen odmere NUSZ.

VIRI

ARSO. 2013. Uredba o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12).

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED6071> (Pridobljeno 10. 4. 2021.)

ARSO. 2015. Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19). <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED6951> (Pridobljeno 10. 4. 2021.)

Barraque, B., Isnard, L. in Souriau, J. 2017. European urban water crisis: the management dimension, *La Houille Blanche*, 103:2, str. 27–34.

Černe, T. 2018. Zemljiška politika, gradbena parcela in prostorski informacijski sistem. V: Škraba Flis, B., Černe, T., Grilc, M., Kovač, H., Žaberl, M., Velkovrh, A. Nova gradbena zakonodaja 2018. Predstavitev, pojasnila in pravna praksa. Maribor, Forum Media d.o.o.

Dekleva, J., Kumer, A., Štravs, L. in sod. 2011. Urejanje prostora na občinski ravni. Javno podjetje Uradni list Republike Slovenije, d.o.o. Ljubljana.

Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20 in 158/20 – ZURE). 2014. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6665> (Pridobljeno 10. 4. 2023.)

Gradbeni zakon 1 (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP). 2021. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8244> (Pridobljeno 1. 2. 2023.)

Grilc, M. 2018. Zemljiška politika, gradbena parcela in prostorski informacijski sistem. V: Škraba Flis, B., Černe, T., Grilc, M., Kovač, H., Žaberl, M., Velkovrh, A. Nova gradbena zakonodaja 2018. Predstavitev, pojasnila in pravna praksa. Maribor, Forum Media d.o.o.

Hume, G. 2021. What the public needs to know about the municipal infrastructure deficit, *Governing*. <https://www.governing.com/archive/col-cities-officials-municipal-infrastructure-deficit.html> (Pridobljeno 11. 12. 2022.)

Kafol Stojanović, A. 2018. Ocena kapacitete vodovodnega sistema kot strokovna podlaga v procesu prostorskega načrtovanja. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Kafol Stojanović).

Klemenčič, T. 1980. Komunalno gospodarstvo. Časopisni zavod uradni list SR Slovenije.

Klemenčič, T., Zemljič, V., Šivic, P. 1970. Urbanski stroški komunalnega opremljanja mestnega zemljišča in problem prispevka za njegovo uporabo. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo. Inštitut za komunalno gospodarstvo: str.129.

Komunala Kranj. <https://www.komunala-kranj.si/oskrba-s-pitno-vodo/vodovodni-prikljucki>
(Pridobljeno 19. 5. 2023.)

Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP). 2022. Osnutek Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP). 2021. Sistemska priporočila za izvajanje sistema nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč.

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP). 2022. Metodologija za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture (prometna, vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska).

Mital, U. in sod. 2003. Planning and Defining Municipal Infrastructure Needs. Decision Making and Investment Planning.

Federation of Canadian Municipalities and National Research Council, Kanada.

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2). <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV9370>

Pravilniku o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8249>

Principle, C. (2022) History of modernity and Municipal Infrastructure Musi, Community x Infrastructure.

<https://utilitysquared.org/engineering-for-equity/modernityutilityservices/> (Pridobljeno 11. 12. 2022)

Rakar, A. 1990. Pomen in vloga zemljišč pri procesu urbanizacije. Gradbeni vestnik, let. 39, št. 9/10/11, str. 252–257.

Rakar, A. 1994. Komunalno gospodarstvo.

Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo

Šubic Kovač, M. 2019. Vpliv kakovosti prostorskih podatkov na učinkovitost sistema obdavčenja nepremičnin: primer nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Urbani izziv Leto 30, št. 1, junij 2019: 17–29.

Turinek, L. 2009. Razvojne stopnje zemljišč in njihove cene. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba L. Turinek).

Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (Uradni list RS, št. 13/18). 2018.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10). 2022.