



pilotMOP

Pilotni projekt za implementacijo
prostorske in gradbene zakonodaje



Pilot MOP

Pilotni projekt za implementacijo
prostorske in gradbene zakonodaje



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



GEODETSKI INŠTITUT SLOVENIJE

Metodologija za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture (prometna, vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska)

Predlog

Ljubljana, 15. 11. 2022

PODATKI O PROJEKTU

Naročnik:

Republika Slovenija – Ministrstvo za okolje in prostor

Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

Matična številka: 2482789000

ID za DDV: SI55058515

Račun: 01100-6300109972

Odgovorna oseba: Andrej Vizjak, minister

Izvajalec:

Geodetski inštitut Slovenije

Jamova cesta 2

1000 Ljubljana

Matična številka: 5051649000

ID za DDV: SI81498756

Račun: 01100-6030348025

Odgovorna oseba: Milan Brajnik, direktor

Pogodba:

Naslov pogodbe: Izvedba pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje v letih 2021 - 2022

Številka pogodbe (naročnik): 2550-21-510001 Datum: 15. 2. 2021

Številka pogodbe (izvajalec): U084008/P2 Datum: 10. 2. 2021

Naslov pogodbe: Aneks št 1. k pogodbi št. 2550 – 21 – 510001 Izvedba pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje v letih 2021 – 2022

Številka pogodbe (naročnik): 2550-21-510001 Datum: 21. 2. 2022

Številka pogodbe (izvajalec): U084008/A1 k P2 Datum: 22. 2. 2022

Zastopnik

Naročnik: Damjan Doler

Izvajalec: Barbara Černič

Avtorji:

Peter Tomažič ^c, Shuchita Špela Ložar ^b, Lucija Krajnc ^a, Barbara Černič ^a, Marko Fatur ^b, Edvard Mivšek ^a

^a Geodetski inštitut Slovenije, ^b LUZ d. d., ^c IGEA d. o. o.

KAZALO VSEBINE

1	UPORABLJENI IZRAZI.....	9
2	UVOD.....	11
2.1	Določitev komunalne opremljenosti za namen vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč	11
3	PREGLED PRAVNIH PODLAG	13
4	IZHODIŠČA ZA DOLOČITEV KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	14
4.1	Definicija opremljenega stavbnega zemljišča	14
4.2	Opredelitev do pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.....	14
4.3	Zbirke podatkov in evidence za ugotavljanje opremljenosti NSZ.....	15
4.4	Podrobnost prostorskega načrtovanja in določitev komunalne opremljenosti.....	16
5	METODA DOLOČITVE KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NSZ NA OBMOČJIH, KI SO PODROBNO NAČRTOVANA.....	19
5.1	Vhodni podatki	19
5.1.1	Vhodni podatki o podrobnosti prostorskega načrtovanja.....	19
5.1.2	Vhodni podatki za določitev dostopa NSZ do javnega cestnega omrežja	19
5.1.3	Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z vodovodno infrastrukturo	20
5.1.4	Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo	20
5.1.5	Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo	21
5.2	Odločitvene matrike za določitev opremljenosti NSZ s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture	21
5.2.1	Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture.....	21
5.2.2	Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo	22
5.2.3	Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo.....	23
5.2.4	Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo.....	24
5.3	Primer določitve komunalne opremljenosti NSZ na MOK.....	25
5.3.1	Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture.....	26
5.3.2	Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo	27
5.3.3	Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo.....	28
5.3.4	Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo	29
5.3.5	Komunalna opremljenost NSZ.....	30

6	METODA DOLOČITVE KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NSZ NA OBMOČJIH, KI NISO PODROBNO NAČRTOVANA.....	32
6.1	Predpostavke za oceno komunalne opremljenosti NSZ.....	32
6.2	Vhodni podatki.....	34
6.2.1	Vhodni podatki o podrobnosti prostorskega načrtovanja.....	34
6.2.2	Vhodni podatki za določitev dostopa NSZ do javnega cestnega omrežja	34
6.2.3	Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z vodovodno infrastrukturo.....	35
6.2.4	Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo.....	35
6.2.5	Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo.....	36
6.3	Odločitvene matrike za določitev opremljenosti NSZ s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture	37
6.3.1	Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture	37
6.3.2	Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo	38
6.3.3	Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo	40
6.3.4	Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo.....	42
6.4	Primer določitve komunalne opremljenosti NSZ na MOK.....	44
6.4.1	Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture	44
6.4.2	Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo	46
6.4.3	Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo	48
6.4.4	Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo.....	51
6.4.5	Komunalna opremljenost NSZ	54
7	STANDARDI KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	56
7.1	Primer določitve standardov komunalne opremljenosti v MOK	58
8	VKLJUČITEV PODATKOV O STANDARDIH IN KOMUNALNI OPREMLJENOSTI V ESZ	62
	LITERATURA.....	64
	PRILOGE	65

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Zbirke in evidence podatkov za ugotavljanje komunalne opremljenosti	15
Preglednica 2: Vhodni podatki o načinu, statusu in podrobnosti prostorskega načrtovanja.....	19
Preglednica 3: Vhodni podatki za ugotavljanje dostopa do javnega cestnega omrežja na podrobno načrtovanih območjih.....	19
Preglednica 4: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z vodovodno infrastrukturo na podrobno načrtovanih območjih.....	20
Preglednica 5: Vhodni podatki za določitev opremljenosti s kanalizacijsko infrastrukturo na podrobno načrtovanih območjih.....	20
Preglednica 6: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo na podrobno načrtovanih območjih	21
Preglednica 7: Odločitvena matrika za preverjanje dostopa do javne ceste (podrobno načrtovana območja)	21
Preglednica 8: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z vodovodom (podrobno načrtovana območja)	22
Preglednica 9: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti s kanalizacijo (podrobno načrtovana območja)	23
Preglednica 10: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo (podrobno načrtovana območja)	24
Preglednica 11: Vhodni podatki o načinu, statusu in podrobnosti prostorskega načrtovanja	34
Preglednica 12: Vhodni podatki za ugotavljanje dostopa do javnega cestnega omrežja na območjih, ki niso podrobno načrtovana	35
Preglednica 13: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z vodovodno infrastrukturo na območjih, ki niso podrobno načrtovana	35
Preglednica 14: Vhodni podatki za določitev opremljenosti s kanalizacijsko infrastrukturo na območjih, ki niso podrobno načrtovana	36
Preglednica 15: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo na območjih, ki niso podrobno načrtovana	36
Preglednica 16: Odločitvena matrika za preverjanje dostopa do javne ceste (manj podrobno načrtovana območja)	37
Preglednica 17: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z vodovodom (manj podrobno načrtovana območja).....	38
Preglednica 18: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti s kanalizacijo (manj podrobno načrtovana območja).....	40
Preglednica 19: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo (manj podrobno načrtovana območja).....	42

KAZALO SLIK

Slika 1: Povezanost med nalogami v okviru vzpostavitve ESZ	12
Slika 2: Primer NSZ, na katerih razvoj poselitve ni podrobneje načrtovan (izsek iz OPN MOL ID, vir: Arhiv LUZ d. d.).....	17
Slika 3: Primer NSZ, na katerih je razvoj poselitve podrobno načrtovan (izsek iz OPPN 384 Velika Hrušica, vir: Arhiv LUZ d. d.).....	18
Slika 4: Testno območje za določitev komunalne opremljenosti za podrobno načrtovano območje	26
Slika 5: Prikaz urejenosti dostopa na javno cesto za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ	27
Slika 6: Prikaz potrebe po priključitvi ter možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ.....	28
Slika 7: Prikaz potrebe po priključitvi ter možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ.....	29
Slika 8: Prikaz potrebe po priključitvi ter možnosti priključitve na javno NN elektroenergetsko omrežje za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ.....	30
Slika 9: Prikaz komunalne opremljenosti gradbenih parcel, na katerih ležijo NSZ.....	31
Slika 10: Primer prikaza oskrbnega območja vodovodnega omrežja (izsek iz OPN MOL ID, vir: Arhiv LUZ d. d.)	33
Slika 11: Testno območje določitve komunalne opremljenosti za manj podrobno načrtovano območje	44
Slika 12: prikaz stika NSZ z javno cesto.	45
Slika 13: Opremljenost NSZ s cestno infrastrukturo	45
Slika 14: Oskrbno območje javnega vodovoda na izbranem primeru	46
Slika 15: Prikaz oddaljenosti NSZ od vodovodne osi.....	46
Slika 16: Prikaz možnosti priključitve na vodovodno omrežje.	47
Slika 17: Opremljenost NSZ z vodovodom.....	48
Slika 18: Oskrbno območje javne kanalizacije na izbranem primeru	49
Slika 19: Prikaz oddaljenosti NSZ od osi kanalizacije	49
Slika 20: Možnost priključitve NSZ na javno kanalizacijsko omrežje.....	50
Slika 21: Opremljenost NSZ s kanalizacijo	51
Slika 22: Prikaz oddaljenosti NSZ od osi nizkonapetostnega elektroenergetskega voda	52
Slika 23: Možnost priključitve NSZ na javno elektroenergetsko omrežje	53

Slika 24: Opremljenost NSZ z elektriko	54
Slika 25: Komunalna opremljenost NSZ	55
Slika 26: Prikaz stavbnih zemljišč v MOK	58
Slika 27: Prikaz oskrbnega območja javnega vodovodnega omrežja	59
Slika 28: Prikaz oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja.....	60
Slika 29: Prikaz standardov opremljenosti	61

Ta stran je namenoma prazna.

1 UPORABLJENI IZRAZI

Izrazi, uporabljeni v nalogi, so večinoma povzeti po osnutku Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča in Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

<i>Pojem</i>	<i>Opis</i>
Aglomeracija	Aglomeracija je območje poselitve, kjer sta poseljenost ali izvajanje gospodarske ali druge dejavnosti zgoščena tako, da je mogoče zbiranje komunalne odpadne vode v kanalizaciji in njeno odvajanje po kanalizaciji v komunalno čistilno napravo ali na končno mesto izpusta«.
Komunalno opremljeno zemljišče	Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.
Najbližja možna točka priklopa	Najbližja možna točka priklopa predstavlja mesto priklopa na javno infrastrukturno omrežje, kjer je priklop dejansko izvedljiv.
Nesorazmerni stroški	Nesorazmerni stroški so stroški, ki bi nastali pri gradnji priključka na javno omrežje zaradi naravnih ovir, tehničnih ali drugih vzrokov in zato vsaj dvakratno presegajo povprečne stroške izgradnje primerljivega priključka na javno omrežje.
Nizkonapetostno omrežje	Nizkonapetostno (NN) omrežje je omrežje z nazivno napetostjo 0,4 kV.
Nepozidano stavbno zemljišče	Nepozidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča.
Priključek	Priključek je cevovod ali kablovod, ki poteka od predvidenega mesta priključitve na javno omrežje, do predvidenega odjemnega mesta ali jaška ali drugega elementa na najbližji točki nepozidanega zemljišča in je v zasebni lasti.

OKRAJŠAVE

NSZ	Nepozidano stavbno zemljišče
ESZ	Evidenca stavbnih zemljišč
JCI in JŽI	Javna cestna in javna železniška infrastruktura
ZK GJI	Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture
IJSVO	Informacijski sistem javnih služb varstva okolja
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
GZ	Gradbeni zakon
DRSI	Direkcija za infrastrukturo
KČN	Komunalna čistilna naprava
eZK	Elektronska zemljiška knjiga
NN	Nizkonapetostno omrežje

2 UVOD

Komunalna infrastruktura je eden izmed temeljnih pogojev za življenje in delo v naseljih, zato so načrtovanje, gradnja in vzdrževanje komunalne infrastrukture ene od ključnih nalog države in lokalnih skupnosti na področju prostorskega načrtovanja. S pripravo strateških in izvedbenih prostorskih aktov predvsem na občinski ravni se določa namensko rabo prostora (občinski prostorski načrt) in posledično stavbna zemljišča kot zemljišča, ki so namenjena gradnji stavb in pripadajoče infrastrukture, s čimer najpomembneje vplivamo na prihodnji prostorski razvoj. Ker stavbe za svoje delovanje potrebujejo osnovne infrastrukturne attribute oz. možnost (dejanske) priključitve na potrebno komunalno infrastrukturo, je eno izmed eminentnih prostorsko razvojnih vprašanj problematika opremljanja stavbnih zemljišč, predvsem doslej še nepozidanih, saj prek aktiviranja teh zemljišč dejansko usmerjamo prostorski, gospodarski in družbeni razvoj v prostoru.

Ob predpostavki, da so že pozidana območja praviloma komunalno opremljena in da zanje, razen v izjemnih primerih (npr. gradnja manjkajočih kanalizacijskih sistemov za odpadno komunalno vodo in vodovodnih sistemov v aglomeracijah v Sloveniji v zadnjih letih) ni potrebno načrtovati nove komunalne infrastrukture, pa so seveda nepozidana stavbna zemljišča zagotovo tista, za katera je treba najprej v prostorskih aktih določiti, na katero vrsto infrastrukture se bodo morale stavbe na teh zemljiščih priključiti, nato pa je treba ta zemljišča s potrebnimi vrstami komunalne infrastrukture tudi opremiti.

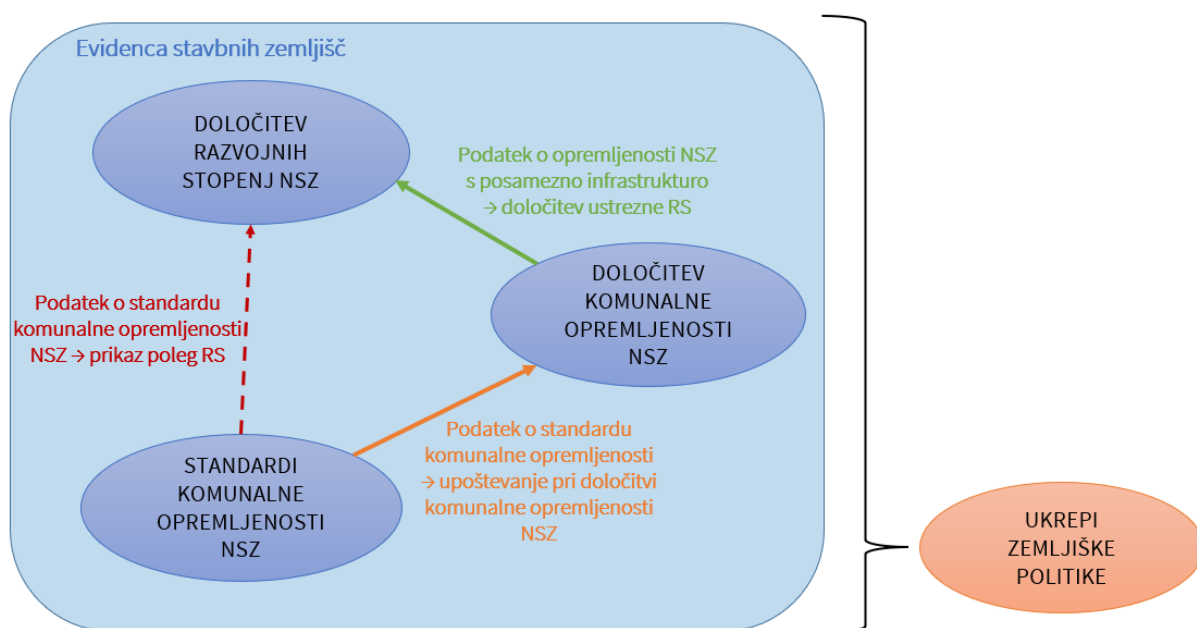
Žal je stanje na področju evidentiranja praznih (nepozidanih) stavbnih zemljišč in njihove komunalne opremljenosti neurejeno. Potencialni investitorji posledično ne dobijo informacije o tem, na katerih obstoječih stavbnih zemljiščih bi bilo možno aktivirati gradnjo zato s svojimi investicijskimi namerami (pre)pogosto posegajo po kmetijskih zemljiščih. Z izvajanjem aktivne zemljiške politike, načrtovanjem ter usmerjenim razvojem stavbnih zemljišč (vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč, načrtovanjem komunalne opreme) in s spremembami obstoječih zakonskih določil bi se stanje lahko korenito izboljšalo.

2.1 Določitev komunalne opremljenosti za namen vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč

Uvodoma je bilo pojasnjeno, da je ključni motiv v nalogi določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju NSZ). Žal je trenutno stanje takšno, da fonda teh zemljišč sploh ne poznamo, prav tako ne poznamo dejanske možnosti zazidljivosti teh zemljišč. Problematika se bo sistemsko rešila z vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (v nadaljevanju ESZ), kjer se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih. Nepozidana stavbna zemljišča bodo imela pripisan podatek o razvojni stopnji, ki predstavlja številčno vrednost v razponu od 1 do 5 in predstavlja njihovo dejansko zazidljivost. Dejstvo, da je zemljišče uvrščeno med nepozidana stavbna zemljišča, namreč ne pomeni, da je tudi dejansko zazidljivo. Za ugotovitev dejanske zazidljivosti NSZ je namreč treba upoštevati še:

- določbe prostorskega akta,
- obstoj in status pravnih režimov,
- stopnjo opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo.

Podatek o opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo je eden izmed ključnih podatkov NSZ in se zaradi obsežnosti področja obravnava ločeno v tej nalogi, čeprav je treba poudariti, da je to zgolj eden od korakov pri vzpostavitvi ESZ (določitvi NSZ in njihovih razvojnih stopenj). Rezultat naloge bo torej primarno služil kot vhodni podatek za določitev razvojnih stopenj NSZ, uporaben pa bo tudi za načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč, ki predstavlja pomemben proces razvoja stavbnih zemljišč. V metodologijo določitve komunalne opremljenosti bodo vključeni tudi standardi komunalne opremljenosti, saj imajo vpliv na določitev komunalne opremljenosti NSZ. Podatek o standardu komunalne opremljenosti se bo prikazoval v ESZ poleg razvojne stopnje kot dodatno pojasnilo, na katero GJI je oziroma bo mogoče priključiti NSZ. Skupni rezultat vseh nalog, torej vzpostavljena ESZ, pa bo osnova za izvajanje ukrepov zemljiške politike. Povezanost med nalogami je grafično prikazana na spodnji sliki Slika 1.



Slika 1: Povezanost med nalogami v okviru vzpostavitve ESZ

3 PREGLED PRAVNIH PODLAG

Krovni zakon, ki ureja področje komunalne opreme in opremljenosti stavbnih zemljišč, je **Zakon o urejanju prostora** (v nadaljevanju [ZUreP-3](#)) (Uradni list RS, št. 199/21).

ZUreP-3 v svojih členih (157. – 167. člen) obravnava in definira 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.

Na podlagi 159. člena ZUreP-3 je predviden tudi **Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (MOP, 2019)**. Naveden pravilnik je bil predviden že po ZUreP-2, vendar do danes še ni bil sprejet, je pa bil izdelan njegov osnutek (MOP, 2019). Osnutek pravilnika podrobneje predpisuje merila za to, kaj se šteje za opremljeno nepozidano stavbno zemljišče, ter način njegovega določanja in evidentiranja. Osnutek pravilnika je pri izvedbi osnoven dokument.

Pri obravnavi posamezne vrste infrastrukture (prometna, vodovodna, kanalizacijska in elektroenergetska) se upošteva številne področne predpise:

- [Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture \(Uradni list RS, št. 13/18\)](#),
- [Zakon o cestah \(Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18\)](#)
- [Uredba o oskrbi s pitno vodo \(Uradni list RS, št. 88/12\)](#),
- [Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode \(Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19\)](#),
- [Energetski zakon \(Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20 in 158/20 – ZURE\)](#).

Iz navedenih pravnih podlag izhajajo izhodišča za določitev komunalne opremljenosti, ki jih navajamo v poglavju 4.

4 IZHODIŠČA ZA DOLOČITEV KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

4.1 Definicija opremljenega stavbnega zemljišča

Opremljeno stavbno zemljišče je v skladu s 159. členom ZUreP-3 stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in je zanj mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje;
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

Opremljeno stavbno zemljišče je tudi stavbno zemljišče, za katerega ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če iz predpisov, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja izhaja, da na njem ni obveznosti priključevanja na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje 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.

Ne glede na prvi odstavek 159. člena ZUreP-3 je opremljeno stavbno zemljišče tudi zemljišče, na katerem je predviden objekt, ki glede na njegov namen za delovanje ne potrebuje posamezne infrastrukture iz prve, druge oziroma tretje alineje prvega odstavka 159. člena ZUreP-3.

Opremljeno nepozidano stavbno zemljišče je nepozidano stavbno zemljišče, ki izpolnjuje pogoje iz prvega, drugega ali tretjega odstavka 159. člena ZUreP-3.

V metodologiji je skladno z definicijo opremljenega stavbnega zemljišča iz ZUreP-3 za določitev komunalne opremljenosti upoštevana možnost priključitve na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje.

V ZUreP-3 je glede na ZUreP-2 dodano določilo, da je opremljeno stavbno zemljišče tudi zemljišče, na katerem je predviden objekt, ki glede na njegov namen za delovanje ne potrebuje posamezne vrste obravnavane infrastrukture. V metodologiji je skladno z definicijo opremljenega stavbnega zemljišča iz ZUreP-3 za določitev komunalne opremljenosti upoštevana tudi minimalna komunalna oskrba objekta, ki jih določa GZ.

4.2 Opredelitev do pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča

Osnutek pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju Pravilnik) je izhodiščni predpis za pripravo metodologije določitve komunalne opremljenosti NSZ v okviru Evidence stavbnih zemljišč. Osnutek pravilnika se nahaja v prilogi A tega dokumenta.

Na podlagi testne določitve komunalne opremljenosti NSZ na območju Mestne občine Kranj smo ugotovili, da so nekatera določila pravilnika neustrezna ali nejasna in predlagamo njihovo spremembo:

- Pravilnik ne opredeljuje **enote NSZ** (zemljiška parcela, del parcele, več parcel), ki se ji določa komunalna opremljenost. Prav tako enote NSZ podrobno ne določata ZUreP-3 in osnutek Pravilnika o razvojnih stopnjah. Predlagamo, da je osnovna enota določitve komunalne opremljenosti na območjih, ki niso podrobno načrtovana (OPN):

- o nepozidano stavbno zemljišče, ki leži znotraj ene EUP (oziroma PNRP) in je omejeno z mejo zemljiške parcele

Predlagamo, da se to določilo zapiše v Pravilnik.

Območja, ki so podrobno načrtovana (OPPN), imajo enote NSZ že znane, to so bodoče gradbene parcele.

- Pravilnik ne obravnava določitve komunalne opremljenosti za podrobno načrtovana območja (ZN, LN, OPPN). Predlagamo, da se v pravilnik napišejo merila za določitev komunalne opremljenosti na podrobno načrtovanih območjih (poglavje 5).
- Za območja, ki niso podrobno načrtovana, se **najbližja točka priklopa** na elektroenergetsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ne upošteva. Ker na teh območjih ne poznamo načrtovanega objekta in načrtovane lokacije tega objekta, prav tako ne poznamo načrtovanega priključka, bi morali takšno točko zgolj predpostaviti, ocena pa bi lahko bila zelo napačna. Vprašljivo pa je tudi vodenje in vzdrževanje tega podatka z vidika bodočega vzdrževanja ESZ. Predlagamo, da se to določilo črta iz pravilnika.
- Iz zgoraj navedenih dejstev glede najbližje točke priklopa izhaja, da se tudi **dolžini vodovodnega in kanalizacijskega priključka** ne preverjata. Če bi želeli preverjati dolžino priključka, bi morali poznati načrtovan objekt na načrtovani lokaciji z načrtovanim priključkom, česar ne poznamo. Predlagamo, da se to določilo črta iz pravilnika.
- **Nesorazmerni stroški** so povezani z neizpolnjevanjem lokacijskih pogojev, to je v primeru, da se zaradi naravnih ali grajenih objektov (vodotok, avtocesta, železnica) priključitev ne more izvesti. Če torej lokacijski pogoji niso izpolnjeni, predpostavljamo, da bi takšna priključitev pomenila nesorazmerne stroške. Predlagamo, da se nesorazmerne stroške združi z neizpolnjenim lokacijskim pogojem in se v podatkovnem modelu NSZ ne vodi ločenih atributov za isto lastnost.
- Stvarnopravni vidik (služnost, stik z javno cesto) se v pravilniku upošteva le pri dostopu do javne ceste. Predlagamo, da se **stvarnopravni vidik** upošteva sistematično tudi pri določitvi opremljenosti s preostalimi vrstami gospodarske javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija in elektroenergetsko omrežje). Predlagamo, da se to zapiše v Pravilnik.

4.3 Zbirke podatkov in evidence za ugotavljanje opremljenosti NSZ

Za ugotavljanje opremljenosti se uporabi obstoječe zbirke podatkov in evidence, ki so navedene v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Zbirke in evidence podatkov za ugotavljanje komunalne opremljenosti

ZBIRKA/EVIDENCA	SKRBNIK PODATKOV	DOSTOP DO PODATKOV	OBLIKA PODATKOV
PROSTORSKI AKTI	Občina	PIS: http://www.pis.gov.si/	Tekstualni in grafični podatki

ZK GJI	Geodetska uprava RS	- aplikacija e-Geodetski podatki https://egp.gu.gov.si/egp/ za prenos brezplačnih podatkov - vpogled preko Portala Prostor https://www.e-prostor.gov.si/	SHP
ZEMLJIŠKI KATASTER	Geodetska uprava RS	- aplikacija e-Geodetski podatki https://egp.gu.gov.si/egp/ za prenos brezplačnih podatkov - vpogled preko Portala Prostor https://www.e-prostor.gov.si/	SHP+ CSV
INFORMACIJSKI SISTEM JAVNIH SLUŽB VARSTVA OKOLJA (IJSVO)	MOP	- javni vpogled v register izvajalcev https://www.ijsvo.si/lzvajalci.a.spx - vpogled z uporabniškim imenom in geslom	tekstualni, vektorski
MATIČNA EVIDENCA DEJANSKE RABE JAVNE CESTNE INFRASTRUKTURE	DRSI	https://draba.drsi.si/	SHP
ELEKTRONSKA ZEMLJIŠKA KNJIGA	VRHOVNO SODIŠČE RS	Vpogled za registrirane uporabnike: https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html	PDF
HIDROGRAFIJA IN DEJANSKA RABA VODNIH ZEMLJIŠČ	DRSV	eVode: http://www.evode.gov.si/index.php?id=108	SHP
PODATKI UPRAVLJAVCEV GJI	Občina, upravljavci GJI	/	/

4.4 Podrobnost prostorskega načrtovanja in določitev komunalne opremljenosti

Razvoj stavbnih zemljišč v skladu z ZUreP-3 pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča.

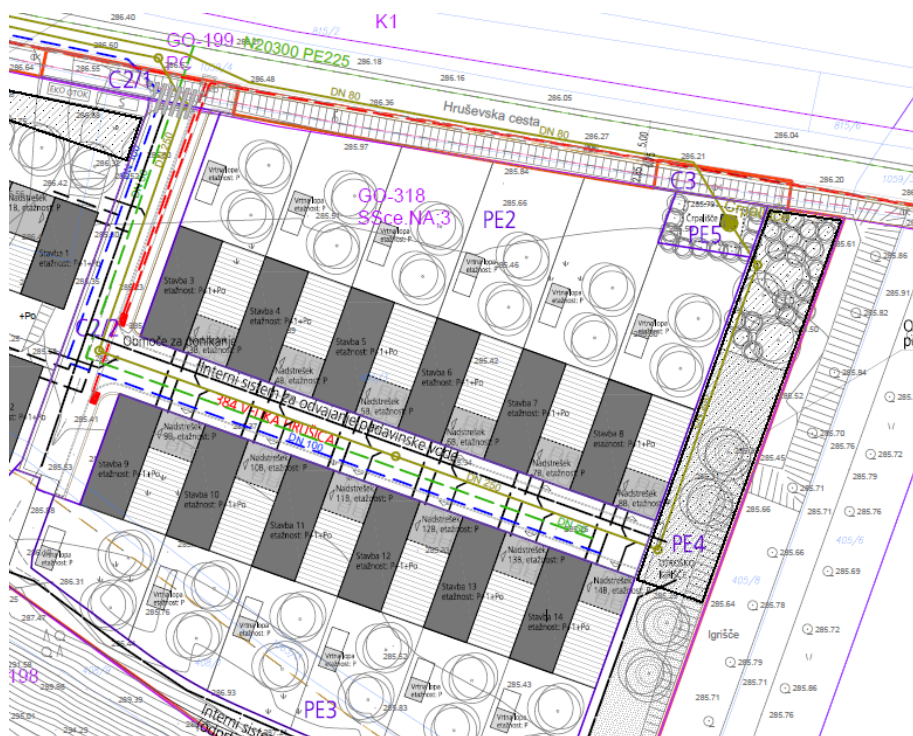
Prvi korak razvoja stavbnih zemljišč v skladu z ZUreP-3 je prostorsko načrtovanje, ki se udejanja z izdelavo prostorskih aktov. Občinska prostorska izvedbena akta, s katerima se načrtuje razvoj poselitve, sta občinski prostorski načrt (v nadaljevanju OPN) in občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN).

OPN je splošnejši prostorski izvedbeni akt, s katerim se razvoj poselitve praviloma načrtuje z določitvijo namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev. Z OPN se nepozidana stavbna zemljišča lahko sicer tudi podrobneje načrtujejo, vendar je glede na do sedaj izdelane OPN takšna praksa redkost.



Slika 2: Primer NSZ, na katerih razvoj poselitve ni podrobneje načrtovan (izsek iz OPN MOL ID, vir: Arhiv LUZ d. d.)

OPPN je podrobnejši prostorski izvedbeni akt, s katerim se razvoj poselitve praviloma načrtuje z določitvijo načrtovanih objektov in njihovih gradbenih parcel. Z OPPN se praviloma načrtuje tudi način zagotavljanja komunalne oskrbe načrtovanih objektov, opremljanje stavbnih zemljišč (načrtovano GJI) in način priključevanja objektov na obstoječo in načrtovano GJI (načrtovani priključki objektov na GJI).



Slika 3: Primer NSZ, na katerih je razvoj poselitve podrobno načrtovan (izsek iz OPPN 384 Velika Hrušica, vir: Arhiv LUZ d. d.)

Določitev komunalne opremljenosti NSZ v sklopu določitve razvojnih stopenj sledi po fazi prostorskega načrtovanja. Podatki o načrtovanih prostorskih ureditvah iz PIA predstavljajo ključne vhodne podatke za določitev komunalne opremljenosti. Vhodni podatki o načrtovanih prostorskih ureditvah se bistveno razlikujejo med območji, ki so podrobno načrtovana, in območji, ki niso podrobno načrtovana, posledično se tudi način določitve komunalne opremljenosti NSZ metodološko bistveno razlikuje med območji, ki so podrobno načrtovana¹ in območji, ki niso podrobno načrtovana².

Zaradi navedenega razloga sta pripravljeni dve ločeni metodi za določitev komunalne opremljenosti in sicer:

- metoda za določitev komunalne opremljenosti NSZ na območjih, ki so podrobno načrtovana (poglavje 5)
- metoda za oceno komunalne opremljenosti NSZ na območjih, ki niso podrobno načrtovana (poglavje 6).

¹ V skupino podrobnega načrtovanja se uvrščajo območja OPPN, lokacijskih načrtov (LN), zazidalnih načrtov (ZN), državnih prostorskih načrtov (DPN), državnih lokacijskih načrtov (DLN) in izjemoma tudi nekatera območja OPN.

² Praviloma so to območja, ki so načrtovana z OPN.

5 METODA DOLOČITVE KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NSZ NA OBMOČJIH, KI SO PODROBNO NAČRTOVANA

Prostorski izvedbeni akt (v nadaljevanju PIA) na območjih, ki so podrobno načrtovana, določa:

- načrtovane objekte,
- načrtovane gradbene parcele objektov,
- minimalno komunalno oskrbo načrtovanih objektov,
- način zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe načrtovanih objektov,
- načrtovano GJI, ki jo je treba izvesti za možnost priključitve načrtovanih objektov na GJI,
- načrtovane priključke objektov na GJI.

Pri ugotavljanju komunalne opremljenosti NSZ na območjih, ki so podrobno načrtovana, je treba v celoti upoštevati določila PIA. Način določitve komunalne opremljenosti NSZ je podrobno predstavljen v odločitvenih matrikah poglavja 5.1.5.

5.1 Vhodni podatki

5.1.1 Vhodni podatki o podrobnosti prostorskega načrtovanja

Vhodni podatki, ki opredeljujejo podrobnost prostorskega načrtovanja, so:

- način urejanja
- status prostorskega akta
- podrobnost načrtovanja

Za območja NSZ, za katera je predvidena izdelava podrobnejšega izvedbenega akta (OPPN), se komunalna opremljenost ne določa; ta območja se uvrsti v razvojno stopnjo 2- prostorsko neurejeno zemljišče.

Preglednica 2: Vhodni podatki o načinu, statusu in podrobnosti prostorskega načrtovanja

PODATEK	ŠIFRANT	VIR PODATKA
Način urejanja	OPN/OPPN/LN/ZN/DLN/DPN	Prostorski izvedbeni akt
Status prostorskega akta	VELJAVNI	Prostorski izvedbeni akt
Podrobnost načrtovanja	PODROBNO	Prostorski izvedbeni akt

5.1.2 Vhodni podatki za določitev dostopa NSZ do javnega cestnega omrežja

Za ugotavljanje dostopa do javnega cestnega omrežja se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici. V preglednici so navedeni tudi možni viri ali kombinacija le-teh, ki omogočajo pripis posameznega podatka. Najpogostejši viri so grafični in tekstualni del prostorskega akta, ZK GJI in zemljiški kataster..

Preglednica 3: Vhodni podatki za ugotavljanje dostopa do javnega cestnega omrežja na podrobno načrtovanih območjih

PODATEK	ŠIFRANT	VIR PODATKA
---------	---------	-------------

Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno cestno omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječo javno cesto?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano javno cesto?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno cestno omrežje?	DA/NE	ZKGJI, operativni katastri upravljavcev, DOF, matična evidenca dejanske rabe JCI

5.1.3 Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z vodovodno infrastrukturo

Za določitev opremljenosti NSZ z vodovodno infrastrukturo se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici.

Preglednica 4: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z vodovodno infrastrukturo na podrobno načrtovanih območjih

PODATEK	ŠIFRANT	VIR ZA PRIPIS PODATKA
Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno vodovodno omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječo os vodovodnega omrežja?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano vodovodno omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno vodovodno omrežje?	DA/NE	ZKGJI, operativni katastri upravljavcev

5.1.4 Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo

Za določitev opremljenosti NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Vhodni podatki za določitev opremljenosti s kanalizacijsko infrastrukturo na podrobno načrtovanih območjih

PODATEK	ŠIFRANT	VIR ZA PRIPIS PODATKA
Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno kanalizacijsko omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječo os kanalizacijskega omrežja?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano kanalizacijsko omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno kanalizacijsko omrežje?	DA/NE	ZKGJI, operativni katastri upravljavcev

5.1.5 Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo

Za določitev opremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici.

Preglednica 6: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo na podrobno načrtovanih območjih

PODATEK	ŠIFRANT	VIR ZA PRIPIS PODATKA
Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno elektroenergetsko omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano elektroenergetsko omrežje?	DA/NE	grafični in tekstualni del PIA
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno elektroenergetsko omrežje?	DA/NE	ZKGJI, operativni katastri upravljavcev

5.2 Odločitvene matrike za določitev opremljenosti NSZ s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture

V tem poglavju so predstavljeni koraki določitve opremljenosti s posamezno vrsto infrastrukture in odločitvene matrike, ki izhajajo iz teh korakov. Vsaka matrika je sestavljena iz vrstic, ki predstavljajo vhodne podatke in stolpcev, ki predstavljajo različne zaloge vrednosti teh podatkov. Zadnje vrstice predstavljajo končno odločitev, ki je izvedena iz vseh predhodnih vrednosti podatkov in odgovori na vprašanje o opremljenosti s posamezno vrsto infrastrukture.

5.2.1 Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture

Preglednica 7: Odločitvena matrika za preverjanje dostopa do javne ceste (podrobno načrtovana območja)

DOSTOP DO JAVNEGA CESTNEGA OMREŽJA	PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA			
PODATEK	VREDNOST	VREDNOST	VREDNOST	VREDNOST
Način urejanja	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnosti načrtovanja	podrobno	podrobno	podrobno	podrobno
Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno cestno omrežje?	DA	DA	DA	NE
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječo javno cesto?	DA	NE	NE	/
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano javno cesto?	/	DA	DA	/
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno cestno omrežje?	/	DA	NE	/

Ali je za NSZ zagotovljen dostop do javne ceste?	DA	DA	NE	/ ³
--	----	----	----	----------------

Preverjanje dostopa se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

1. Za načrtovani objekt na NSZ se preveri, ali se v skladu s PIA priključuje na javno cestno omrežje.
2. Če se objekt na NSZ priključuje na cestno omrežje, se zanj preveri, ali se načrtuje priključitev na obstoječo javno cesto. Če se za NSZ načrtuje priključitev na obstoječe cestno omrežje, se šteje da je dostop zagotovljen.
3. Če se za načrtovani objekt na NSZ predvideva priključitev na načrtovano novo cestno omrežje, se zanj preveri, ali je predvideno cestno omrežje že zgrajeno.

Preglednica 7 prikazuje kombinacije navedenih pogojev, ki skupaj tvorijo podatek o opremljenosti/neopremljenosti NSZ z javno cesto.

5.2.2 Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo

Preglednica 8: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z vodovodom (podrobno načrtovana območja)

VODOVODNO OMREŽJE	PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA			
PODATEK	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.
Način urejanja	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnost načrtovanja	podrob.	podrob.	podrob.	podrob.
Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno vodovodno omrežje?	DA	DA	DA	NE
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječo os vodovodnega omrežja?	DA	NE	NE	/
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano vodovodno omrežje?	/	DA	DA	/
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno vodovodno omrežje?	/	DA	NE	/
Ali je NSZ opremljen z vodovodom?	DA	DA	NE	/ ⁴

Preverjanje opremljenosti z vodovodno infrastrukturo se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

1. Za načrtovani objekt na NSZ se preveri, ali je zanj sploh predvidena priključitev na vodovodno omrežje:

³ NSZ nima zagotovljenega dostopa, saj zanj priključitev ni načrtovana.

⁴ NSZ ni opremljen z vodovodom, saj zanj priključitev ni predvidena.

- a. Če se za objekt na NSZ ne predvideva priključitve na vodovod (npr. skladiščni prostori,...), potem taki NSZ niso opremljeni z vodovodom, obenem pa opremljenost z vodovodom tudi ni pogoj za komunalno opremljenost NSZ.
2. Za načrtovane objekte na NSZ se preveri, ali se načrtuje priključitev na obstoječe vodovodno omrežje.
3. Za načrtovane objekte na NSZ se preveri ali se priključujejo na načrtovano vodovodno omrežje in če je predvideno omrežje že zgrajeno.

Preglednica 8 prikazuje kombinacije navedenih pogojev, ki skupaj tvorijo podatek o opremljenosti/neopremljenosti NSZ z vodovodom.

5.2.3 Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo

Preglednica 9: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti s kanalizacijo (podrobno načrtovana območja)

KANALIZACIJSKO OMREŽJE	PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA			
PODATEK	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.
Način urejanja	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnost načrtovanja	podrob.	podrob.	podrob.	podrob.
Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno kanalizacijsko omrežje?	DA	DA	DA	NE
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječo os kanalizacijskega omrežja?	DA	NE	NE	/
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano kanalizacijsko omrežje?	/	DA	DA	/
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno kanalizacijsko omrežje?	/	DA	NE	/
Ali je NZS opremljen s kanalizacijo?	DA	DA	NE	/ ⁵

Preverjanje opremljenosti s kanalizacijsko infrastrukturo se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

1. Za načrtovani objekt na NSZ se preveri, ali je zanj sploh predvidena priključitev na kanalizacijsko omrežje:
 - a. Če se za objekt na NSZ ne predvideva priključitve na kanalizacijo (npr. skladiščni prostori,...), potem taki NSZ niso opremljeni s kanalizacijo, obenem pa opremljenost s kanalizacijo tudi ni pogoj za komunalno opremljenost NSZ.

⁵ NSZ ni opremljen s kanalizacijo, saj zanj priključitev ni predvidena.

2. Za načrtovane objekte na NSZ se preveri, ali se načrtuje priključitev na obstoječe kanalizacijsko omrežje.
3. Za načrtovane objekte na NSZ se preveri ali se priključujejo na načrtovano kanalizacijsko omrežje in če je predvideno omrežje že zgrajeno.

Preglednica 9 prikazuje kombinacije navedenih pogojev, ki skupaj tvorijo podatek o opremljenosti/neopremljenosti NSZ s kanalizacijo.

5.2.4 Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo

Preglednica 10: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo (podrobno načrtovana območja)

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA			
PODATEK	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.
Način urejanja	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN	OPPN/LN/ ZN/DPN/OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnost načrtovanja	podrob.	podrob.	podrob.	podrob.
Ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu s PIA priključuje na javno elektroenergetsko omrežje?	DA	DA	DA	NE
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje?	DA	NE	NE	/
Ali je za NSZ načrtovana priključitev na načrtovano elektroenergetsko omrežje?	/	DA	DA	/
Ali je za NSZ zgrajeno predvideno elektroenergetsko omrežje?	/	DA	NE	/
Ali je NSZ opremljen z elektroenergetsko infrastrukturo?	DA	DA	NE	/ ⁶

Preverjanje opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

1. Za načrtovani objekt na NSZ se preveri, ali je zanj sploh predvidena priključitev na elektroenergetsko omrežje:
 - a. Če se za objekt na NSZ ne predvideva priključitve na elektriko, potem taki NSZ niso opremljeni z elektriko, obenem pa opremljenost z elektriko tudi ni pogoj za komunalno opremljenost NSZ.
4. Za načrtovane objekte na NSZ se preveri, ali se načrtuje priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

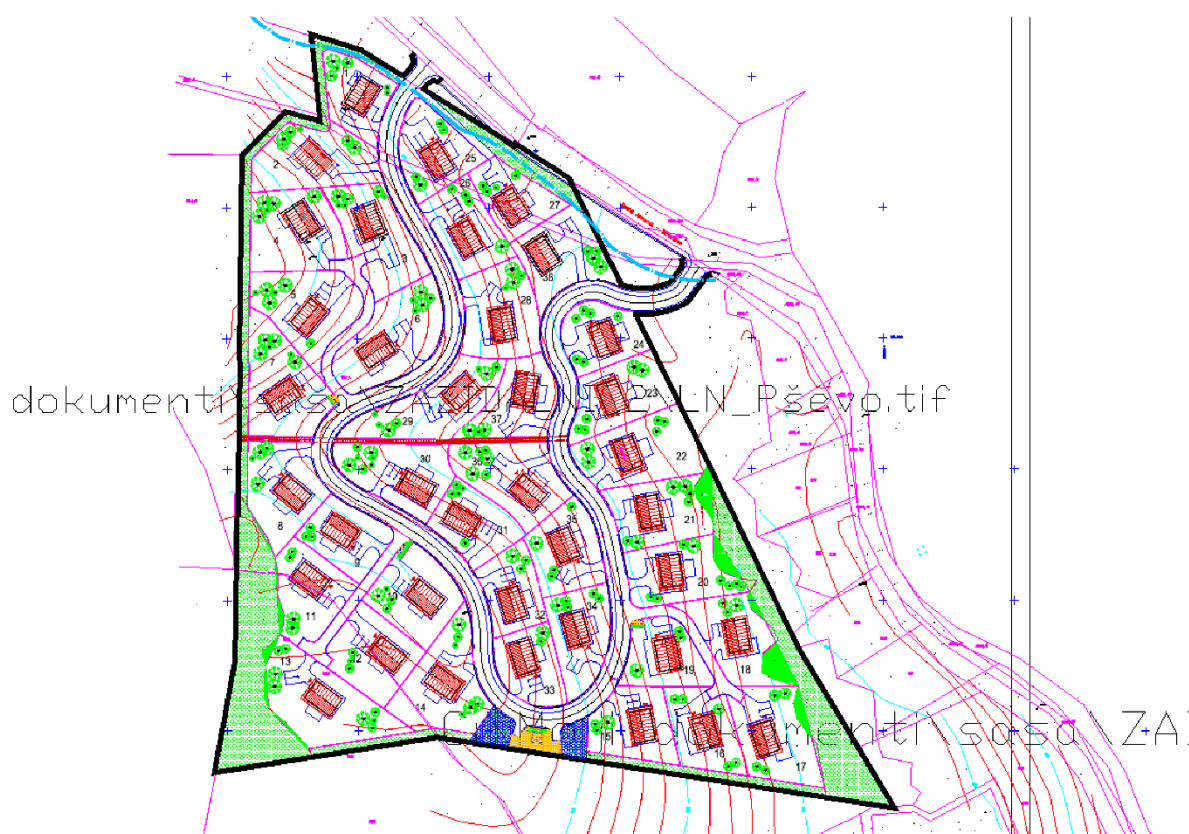
⁶ NSZ ni opremljen z elektriko, saj zanj priključitev ni predvidena.

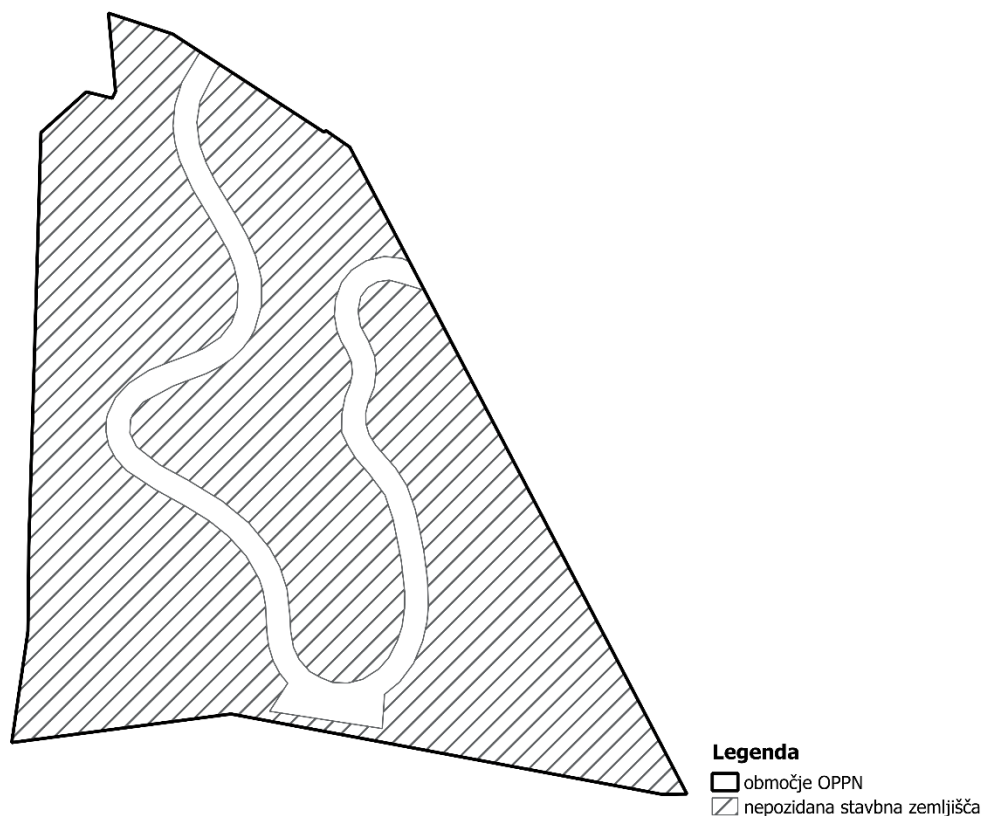
5. Za načrtovane objekte na NSZ se preveri ali se priključujejo na načrtovano elektroenergetsko omrežje in če je predvideno omrežje že zgrajeno.

Preglednica 10 prikazuje kombinacije navedenih pogojev, ki skupaj tvorijo podatek o opremljenosti/neopremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo.

5.3 Primer določitve komunalne opremljenosti NSZ na MOK

V nadaljevanju sta prikazani ureditvena situacija iz OPPN in nepozidana stavbna zemljišča, ki so predmet obravnave.





Slika 4: Testno območje za določitev komunalne opremljenosti za podrobno načrtovano območje

5.3.1 Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture

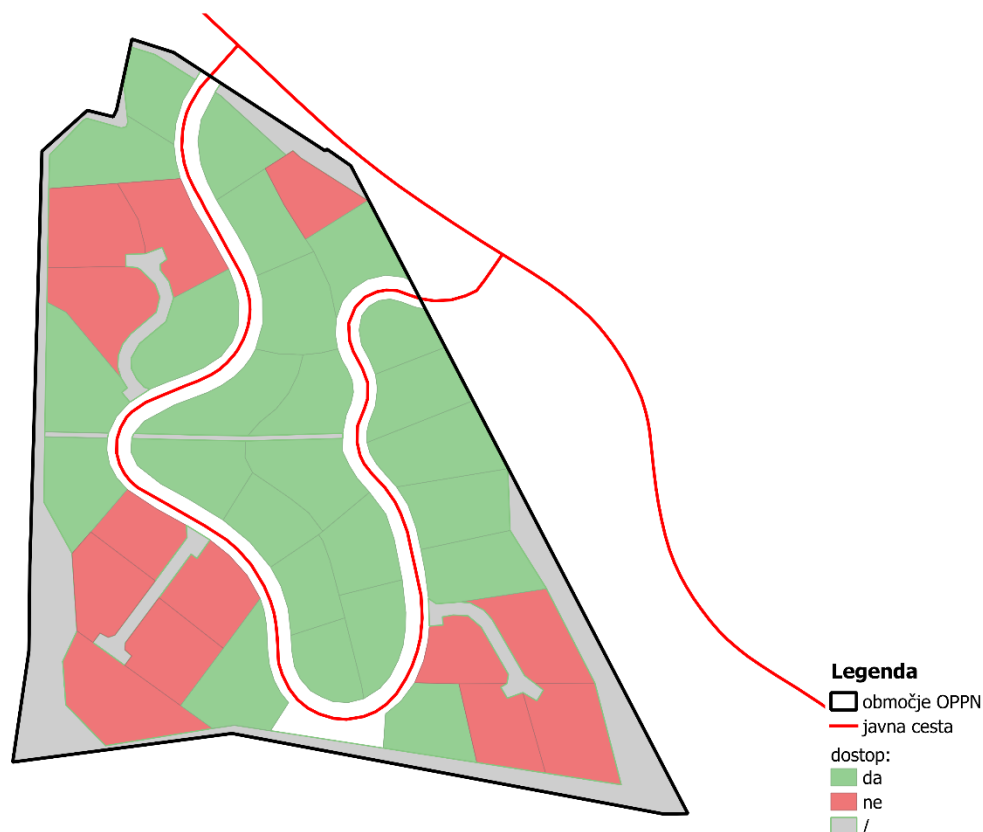
Za posamezno enoto (gradbeno parcelo, določeno v OPPN, na kateri leži nepozidano stavbno zemljišče) smo preverili:

- ali se načrtovani objekt na NSZ v skladu z OPPN priključuje na javno cestno omrežje,
- ali je za NSZ predvidena priključitev na v OPPN načrtovano javno cesto,
- ali je v OPPN načrtovana javna cesta, na katero je predvidena priključitev, zgrajena,
- ali OPPN predvideva priključitev NSZ na obstoječo javno cesto.

Na območju predmetnega OPPN je za vse gradbene parcele predviden dostop prek novo načrtovanega cestnega omrežja, pri čemer je glavna povezovalna cesta zgrajena, manjši dovozni priključki pa še ne, kar je razvidno tudi iz linijskega sloja cest iz ZKGJI. Nekatere gradbene parcele niso namenjene gradnji stavb in se zanje komunalne opremljenosti ne določa.

Rezultat je podatek o možnosti priključitve gradbenih parcel, na katerih ležijo NSZ, na javno cesto. Na spodnji sliki so prikazane gradbene parcele iz OPPN, pri čemer so:

- tiste, ki že imajo zagotovljen dostop na javno cesto, obarvane z zeleno barvo,
- tiste, za katere je dostop potreben, a še ni urejen, z rdečo barvo,
- tiste, ki niso namenjene gradnji stavb oziroma se zanje ne določa komunalne opremljenosti pa s sivo barvo.



Slika 5: Prikaz urejenosti dostopa na javno cesto za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ

5.3.2 Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo

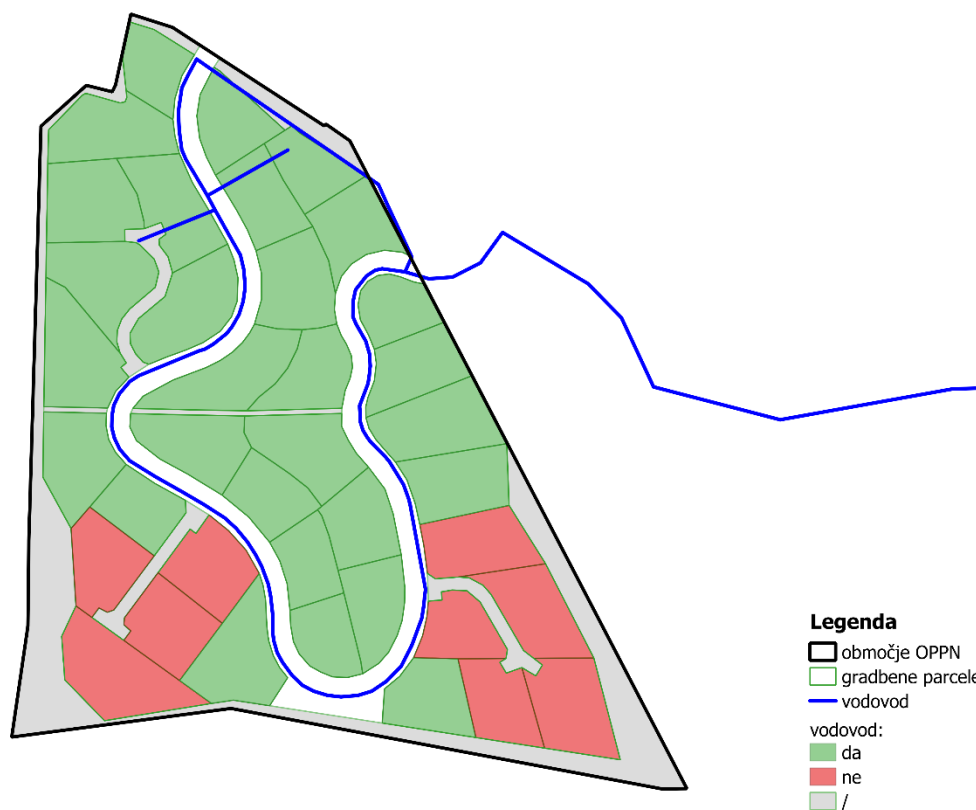
Za posamezno enoto (gradbeno parcelo, določeno v OPPN, na kateri leži nepozidano stavbno zemljišče) smo preverili:

- ali se načrtovani objekt na gradbeni parceli v skladu z OPPN priključuje na javno vodovodno omrežje,
- ali je za načrtovani objekt na gradbeni parceli predvidena priključitev na v OPPN načrtovano vodovodno omrežje,
- ali je v OPPN načrtovano vodovodno omrežje, na katero je predvidena priključitev, zgrajena,
- ali OPPN predvideva priključitev načrtovanega objekta na gradbeni parceli na obstoječe vodovodno omrežje.

Na območju predmetnega OPPN je za vse gradbene parcele predvidena priključitev na novo načrtovano vodovodno omrežje, pri čemer je načrtovano omrežje delno zgrajeno. Nekatere gradbene parcele niso namenjene gradnji stavb in se zanje komunalne opremljenosti ne določa.

Rezultat je podatek o možnosti priključitve gradbenih parcel, na katerih ležijo NSZ, na javno vodovodno omrežje. Na spodnji sliki so prikazane gradbene parcele iz OPPN, pri čemer so:

- z zeleno barvo obarvane tiste gradbene parcele, ki že imajo zagotovljeno možnost priključitve na javno vodovodno omrežje,
- z rdečo barvo tiste, za katere priključitev na javno vodovodno omrežje še ni omogočena,
- s sivo barvo obarvane tiste, ki niso namenjene gradnji stavb oziroma se zanje ne določa komunalne opremljenosti.



Slika 6: Prikaz potrebe po priključitvi ter možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ

5.3.3 Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo

Za posamezno enoto (gradbeno parcelo, določeno v OPPN, na kateri leži nepozidano stavbno zemljišče) smo preverili:

- ali se načrtovani objekt na gradbeni parceli v skladu z OPPN priključuje na javno kanalizacijsko omrežje,
- ali je za načrtovani objekt na gradbeni parceli predvidena priključitev na v OPPN načrtovano kanalizacijsko omrežje,
- ali je v OPPN načrtovano kanalizacijsko omrežje, na katero je predvidena priključitev, zgrajena,
- ali OPPN predvideva priključitev načrtovanega objekta na gradbeni parceli na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Na območju predmetnega OPPN je za vse gradbene parcele predvidena priključitev na novo načrtovano kanalizacijsko omrežje, pri čemer je načrtovano omrežje v celoti zgrajeno. Nekatere gradbene parcele niso namenjene gradnji stavb in se zanje komunalne opremljenosti ne določa.

Rezultat je podatek o možnosti priključitve gradbenih parcel, na katerih ležijo NSZ, na javno kanalizacijsko omrežje. Na spodnji sliki so prikazane gradbene parcele iz OPPN, pri čemer so:

- z zeleno barvo obarvane tiste gradbene parcele, ki že imajo zagotovljeno možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje,
- z rdečo barvo tiste, za katere priključitev na javno kanalizacijsko omrežje še ni omogočena,

- s sivo barvo obarvane tiste, ki niso namenjene gradnji stavb oziroma se zanje ne določa komunalne opremljenosti.



Slika 7: Prikaz potrebe po priključitvi ter možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ

5.3.4 Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo

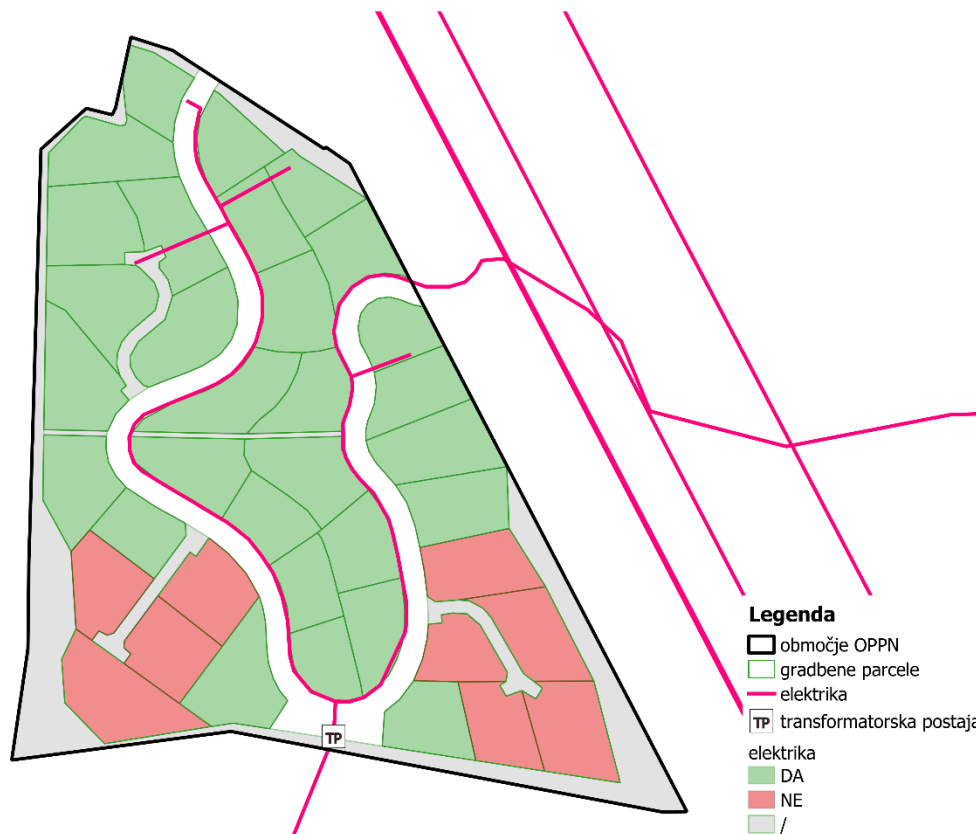
Za posamezno enoto (gradbeno parcelo, določeno v OPPN, na kateri leži nepozidano stavbno zemljišče) smo preverili:

- ali se načrtovani objekt na gradbeni parceli v skladu z OPPN priključuje na javno elektroenergetsko omrežje,
- ali je za načrtovani objekt na gradbeni parceli predvidena priključitev na v OPPN načrtovano elektroenergetsko omrežje,
- ali je v OPPN načrtovano elektroenergetsko omrežje, na katero je predvidena priključitev, zgrajena,
- ali OPPN predvideva priključitev načrtovanega objekta na gradbeni parceli na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

Na območju predmetnega OPPN je za vse gradbene parcele predvidena priključitev na novo načrtovano elektroenergetsko omrežje, pri čemer je načrtovano omrežje delno zgrajeno. Nekatere gradbene parcele niso namenjene gradnji stavb in se zanje komunalne opremljenosti ne določa.

Rezultat je podatek o možnosti priključitve gradbenih parcel, na katerih ležijo NSZ, na javno NN elektroenergetsko omrežje. Na spodnji sliki so prikazane gradbene parcele iz OPPN, pri čemer so:

- z zeleno barvo obarvane tiste gradbene parcele, ki že imajo zagotovljeno možnost priključitve na javno NN elektroenergetsko omrežje,
- z rdečo barvo tiste, za katere priključitev na javno NN elektroenergetsko omrežje še ni omogočena,
- s sivo barvo obarvane tiste, ki niso namenjene gradnji stavb oziroma se zanje ne določa komunalne opremljenosti.



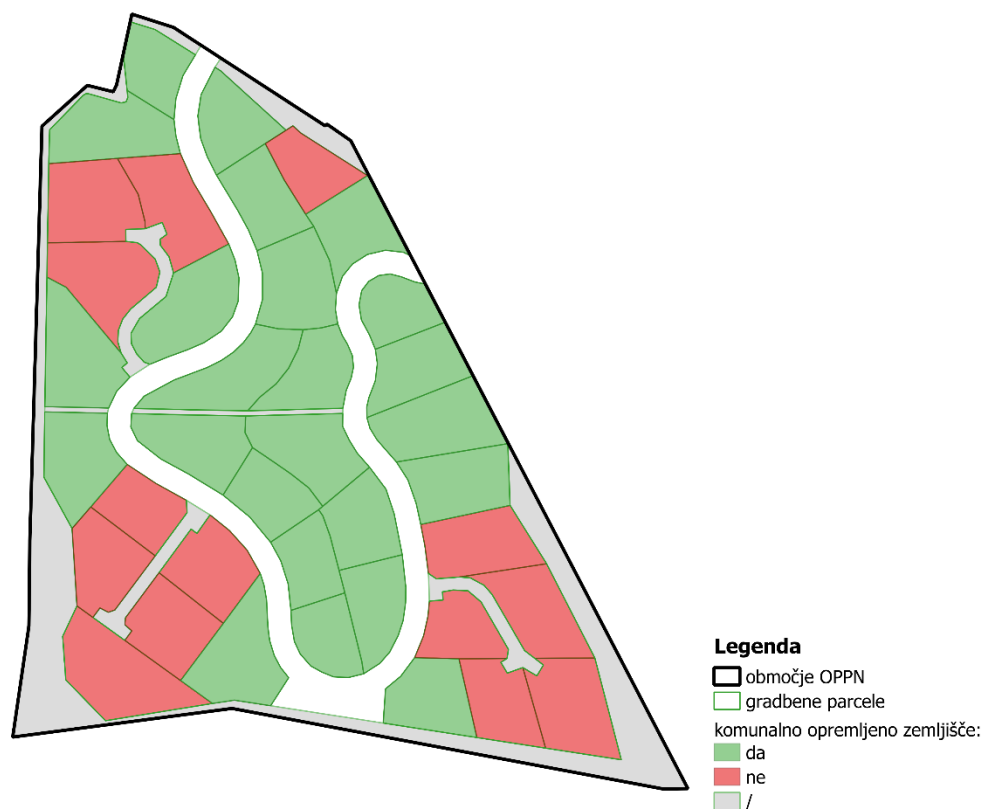
Slika 8: Prikaz potrebe po priključitvi ter možnosti priključitve na javno NN elektroenergetsko omrežje za gradbene parcele, na katerih ležijo NSZ

5.3.5 Komunalna opremljenost NSZ

Po določitvi opremljenosti gradbenih parcel, na katerih ležijo NSZ, s posamezno vrsto infrastrukture se vse lastnosti povežejo v skupen atribut o komunalni opremljenosti NSZ. NSZ se smatra za komunalno opremljeno le, če je opremljeno z vsemi štirimi vrstami komunalne infrastrukture. Če opremljenost z vsaj eno od vrst komunalne infrastrukture ni zagotovljena, se tako NSZ smatra za komunalno neopremljeno.

Na spodnji sliki so prikazane gradbene parcele iz OPPN, pri čemer so:

- z zeleno barvo obarvane tiste gradbene parcele, ki so opremljene z vsemi štirimi vrstami komunalne infrastrukture,
- z rdečo barvo tiste, ki niso opremljene z vsemi štirimi vrstami komunalne infrastrukture,
- s sivo barvo obarvane tiste, ki niso namenjene gradnji stavb oziroma se zanje ne določa komunalne opremljenosti.



Slika 9: Prikaz komunalne opremljenosti gradbenih parcel, na katerih ležijo NSZ

6 METODA DOLOČITVE KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NSZ NA OBMOČJIH, KI NISO PODROBNO NAČRTOVANA

PIA na območjih, ki niso podrobno načrtovana, določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje, ki jih je treba upoštevati pri podrobnejšem načrtovanju prostorskih ureditev v fazi izdelave projektne dokumentacije. Prostorski izvedbeni pogoji so napisani zelo splošno, zato je iz njih nemogoče pridobiti nedvoumne informacije o:

- načrtovanih objektih,
- načrtovanih gradbenih parcelah objektov,
- minimalni komunalni oskrbi načrtovanih objektov,
- načinu zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe načrtovanih objektov,
- načrtovani GJI, ki jo je treba izvesti za možnost priključitve načrtovanih objektov na GJI,
- načrtovanih priključkih objektov na GJI.

Za območja, za katera niso podrobno načrtovani objekti, njihove gradbene parcele in potrebe po komunalni oskrbi, se komunalne opremljenosti ne da zanesljivo določiti. Na teh območjih je mogoče določiti zgolj oceno komunalne opremljenosti, pri čemer je treba vse manjkajoče podatke za določitev komunalne opremljenosti predpostaviti (poglavje 6.1). Treba je poudariti, da je lahko ocena komunalne opremljenosti NSZ na območjih, ki niso podrobno načrtovana, zaradi napačnih predpostavk bodočega (še neznanega) razvoja napačna, zato je stopnja zanesljivosti tega podatka bistveno nižja, kot je na podrobno načrtovanih območjih. Zanesljivejša določitev komunalne opremljenosti na teh območjih bo mogoča šele v kasnejših podrobnejših fazah načrtovanja v sklopu izdelave projektne dokumentacije za načrtovane objekte in za načrtovano GJI.

6.1 Predpostavke za oceno komunalne opremljenosti NSZ

1. Načrtovane gradbene parcele objektov

Ker za območja NSZ, ki niso podrobno načrtovana, ni narejenega načrta parcelacije zemljišč, je v sklopu te metodologije predpostavljeno, da so načrtovane (bodoče) gradbene parcele objektov enake obstoječim zemljiškim parcelam.

2. Minimalna komunalna oskrba načrtovanih objektov

V skladu z GZ je minimalna komunalna oskrba objekta oskrba, ki pri novo zgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste, minimalna komunalna oskrba drugih novo zgrajenih objektov pa se določi glede na namen objekta. V sklopu te metodologije je predpostavljeno, da vsi objekti na območju NSZ potrebujejo naslednjo komunalno oskrbo: dostop do javnega cestnega omrežja, oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda in oskrbo z električno energijo.

3. Način zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe načrtovanih objektov

Načrtovani objekti lahko zagotovijo minimalno komunalno oskrbo s priključitvijo na omrežja GJI ali s samooskrbo skladno s predpisi. V sklopu te metodologije je predpostavljeno, da se vsi objekti na NSZ za potrebe komunalne oskrbe priključujejo na:

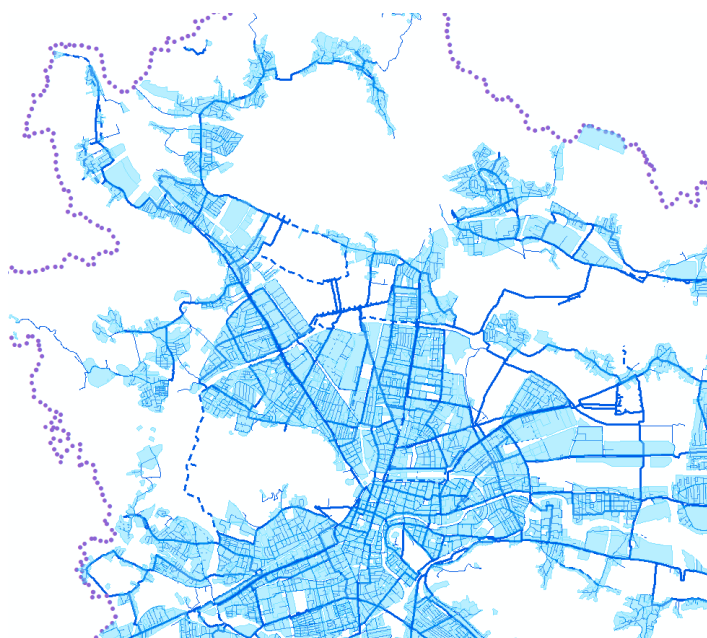
- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje, če se NSZ nahaja znotraj oskrbnega območja vodovodnega omrežja,
- kanalizacijsko omrežje, če se NSZ nahaja znotraj oskrbnega območja kanalizacijskega omrežja,
- elektroenergetsko omrežje.

Oskrbno območje je območje, na katerem je oziroma bo zagotovljeno priključevanje in uporaba posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture (Slika 10).

Samooskrba objektov je dopustna:

- v območjih, kjer ni predvidena oskrba prek javnih omrežij,
- v območjih, kjer je predvidena oskrba prek javnih omrežij, a omrežje še ni zgrajeno.

Za NSZ, ki so izven oskrbnega območja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja je predpostavljeno, da je komunalna oskrba zagotovljena preko samooskrbe. Za ta zemljišča se ne preverja opremljenosti z vodovodom in kanalizacijo, ampak se štejejo kot komunalno opremljena, vendar z nižjim standardom komunalne opremljenosti.



Slika 10: Primer prikaza oskrbnega območja vodovodnega omrežja (izsek iz OPN MOL ID, vir: Arhiv LUZ d. d.)

4. Načrtovana GJI, ki jo je treba zgraditi za možnost priključitve načrtovanih objektov na GJI

V sklopu te metodologije je predpostavljeno, da gradnja nove GJI na območju NSZ ni načrtovana, vsi objekti na območju NSZ pa se posledično priključujejo na obstoječa omrežja GJI.

5. Načrtovani priključki objektov na GJI

V sklopu te metodologije je predpostavljeno, da bo priključke objektov na NSZ na obstoječo GJI mogoče izvesti, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. za cestno omrežje:

- zagotovljen stik NSZ z javno cesto (razen avtocesto in hitro cesto) oziroma zagotovljene stvarnopravne pravice dostopa skladno z merili iz osnutka Pravilnika.

2. za vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje:

- vsaj del NSZ se nahaja 55 m pasu od osi obstoječega javnega vodovodnega omrežja skladno z merili iz osnutka Pravilnika,
- vsaj del NSZ se nahaja znotraj 55 m pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja skladno z merili iz osnutka Pravilnika,
- vsaj del NSZ se nahaja znotraj 110 m pasu od osi obstoječega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja ali obstoječe transformatorske postaje skladno z merili iz osnutka Pravilnika,
- izpolnjeni so stvarnopravni pogoji za možnost izvedbe priključka,
- izpolnjeni so lokacijski pogoji za možnost izvedbe priključka:
 - o med NSZ in omrežjem GJI ni večjih naravnih preprek (reka, dolina, ipd.),
 - o med NSZ in omrežjem GJI ni večjih grajenih objektov (železnica, avtocesta, tunel, gradbeni kompleksi, skupine objektov, ipd.).
- izpolnjeni so tehnični pogoji za možnost izvedbe priključka:
 - o kapacitete obstoječega omrežja GJI so zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na NSZ na obstoječe omrežje GJI.

6.2 Vhodni podatki

6.2.1 Vhodni podatki o podrobnosti prostorskega načrtovanja

Vhodni podatki, ki opredeljujejo podrobnost prostorskega načrtovanja, so:

- način urejanja
- status prostorskega akta
- podrobnost načrtovanja

Za območja NSZ, za katera je predvidena izdelava podrobnejšega izvedbenega akta (OPPN), se komunalna opremljenost ne določa; ta območja se uvrsti v razvojno stopnjo 2- prostorsko neurejeno zemljišče.

Preglednica 11: Vhodni podatki o načinu, statusu in podrobnosti prostorskega načrtovanja

PODATEK	ŠIFRANT	VIR PODATKA
Način urejanja	OPN	Prostorski izvedbeni akt
Status prostorskega akta	VELJAVNI	Prostorski izvedbeni akt
Podrobnost načrtovanja	NI PODROBNO	Prostorski izvedbeni akt

6.2.2 Vhodni podatki za določitev dostopa NSZ do javnega cestnega omrežja

Za ugotavljanje dostopa do javnega cestnega omrežja se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici. V preglednici so navedeni tudi možni viri ali kombinacija le-teh, ki omogočajo pripis

posameznega podatka. Najpogostejši viri so grafični in tekstualni del prostorskega akta, ZK GJI in zemljiški kataster, za ugotavljanje stvarnopravnih pogojev pa je ključen podatek o lastništvu in služnostih iz zemljiške knjige.

Preglednica 12: Vhodni podatki za ugotavljanje dostopa do javnega cestnega omrežja na območjih, ki niso podrobno načrtovana

PODATEK	ŠIFRANT	VIR PODATKA
Ali je za NSZ zagotovljen neposreden stik z javno cesto ⁷ v širini 3 m (oz. 2,7 m z upoštevanjem tolerance)?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + matična evidenca dejanske rabe JCI+ lastništvo ZK
Ali je za NSZ zagotovljen posreden stik z javno cesto v širini 3 m (oz. 2,7 m z upoštevanjem tolerance) preko zemljišč v solasti?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + matična evidenca dejanske rabe JCI+ lastništvo ZK
Ali je za NSZ zagotovljena služnost dostopa?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + lastništvo ZK + eZK

6.2.3 Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z vodovodno infrastrukturo

Za določitev opremljenosti NSZ z vodovodno infrastrukturo se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici.

Preglednica 13: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z vodovodno infrastrukturo na območjih, ki niso podrobno načrtovana

PODATEK	ŠIFRANT	VIR ZA PRIPIS PODATKA
Ali je NSZ na območju javnega vodovoda (oskrbno območje)?	DA/NE	IJSVO (poligonski sloj), podatki upravljavca
Ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) pasu od osi obstoječega vodovodnega omrežja?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + lastništvo ZK
Ali so zemljišča med NSZ in javnim vodovodom v lasti ali solasti lastnika NSZ (posreden stik)?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + lastništvo ZK
Ali je za NSZ zagotovljena služnost napeljave vodovoda?	DA/NE	ZKN + lastništvo ZK
Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji ⁸ za možnost priključitve na vodovodno omrežje?	DA/NE	Dejanska raba vodnih zemljišč (linijski podatkovni sloj hidrografije – površinske vode), ZKGJI (železnice, avtoceste)
Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na vodovodno omrežje?	DA/NE	Viri upravljavcev

6.2.4 Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo

Za določitev opremljenosti NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici.

⁷ Upošteva se priključitev na javne ceste z izjemo avtocest in hitrih cest.

⁸ Pri izpolnjevanju lokacijskih pogojev se ugotavljajo morebitne naravne ali grajene omejitve, ki onemogočajo priključitev (vodne prepreke, doline, grajeni linijski objekti).

Preglednica 14: Vhodni podatki za določitev opremljenosti s kanalizacijsko infrastrukturo na območjih, ki niso podrobno načrtovana

PODATEK	ŠIFRANT	VIR ZA PRIPIS PODATKA
Ali je NSZ na območju javnega kanalizacijskega sistema (oskrbno območje)?	DA/NE	IJSVO (poligonski sloj), podatki upravljavca
Ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) pasu od osi obstoječega kanalizacijskega omrežja?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + lastništvo ZK
Ali so zemljišča med NSZ in javno kanalizacijo v lasti ali solasti lastnika NSZ (posreden stik)?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + lastništvo ZK
Ali je za NSZ zagotovljena služnost napeljave kanalizacije?	DA/NE	ZKN + lastništvo ZK
Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje?	DA/NE	Dejanska raba vodnih zemljišč (linijski podatkovni sloj hidrografije – površinske vode), ZKGJI (železnice, avtoceste)
Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje?	DA/NE	Viri upravljavcev, PIP

6.2.5 Vhodni podatki za določitev opremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo

Za določitev opremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo se uporabijo podatki, ki so navedeni v spodnji preglednici.

Preglednica 15: Vhodni podatki za določitev opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo na območjih, ki niso podrobno načrtovana

PODATEK	ŠIFRANT	VIR ZA PRIPIS PODATKA
Ali se vsaj del NSZ nahaja v 100 m (oz. 110 m z upoštevanjem tolerance) pasu od osi NN elektroenergetskega omrežja ali obstoječe transformatorske postaje?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + lastništvo ZK
Ali so zemljišča med NSZ in javnim elektroenergetskim omrežjem v lasti ali solasti lastnika NSZ (posreden stik)?	DA/NE	ZKGJI + ZKN + lastništvo ZK
Ali je za NSZ zagotovljena služnost napeljave elektrike?	DA/NE	ZKN + lastništvo ZK
Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje?	DA/NE	Dejanska raba vodnih zemljišč (linijski podatkovni sloj hidrografije – površinske vode), ZKGJI (železnice, avtoceste)
Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje?	DA/NE	Viri upravljavcev, PIP

6.3 Odločitvene matrice za določitev opremljenosti NSZ s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture

V tem poglavju so predstavljeni koraki določitve opremljenosti s posamezno vrsto infrastrukture in odločitvene matrice, ki izhajajo iz teh korakov. Vsaka matrika je sestavljena iz vrstic, ki predstavljajo vhodne podatke in stolpcev, ki predstavljajo različne zaloge vrednosti teh podatkov. Zadnje vrstice predstavljajo končno odločitev, ki je izvedena iz vseh predhodnih vrednosti podatkov in odgovori na vprašanje o opremljenosti s posamezno vrsto infrastrukture.

6.3.1 Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture

Preglednica 16: Odločitvena matrika za preverjanje dostopa do javne ceste (manj podrobno načrtovana območja)

DOSTOP DO JAVNEGA CESTNEGA OMREŽJA	MANJ PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA			
PODATEK	VREDNOST	VREDNOST	VREDNOST	VREDNOST
Način urejanja	OPN	OPN	OPN	OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnosti načrtovanja	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno
Ali je za NSZ zagotovljen neposreden stik z javno cesto v širini 3 m (oz. 2,7 m z upoštevanjem tolerance)?	DA	NE	NE	NE
Ali je za NSZ zagotovljen posreden stik z javno cesto v širini 3 m (oz. 2,7 m z upoštevanjem tolerance) preko zemljišč v solasti?	/	DA	NE	NE
Ali je za NSZ zagotovljena služnost dostopa?	/	/	DA	NE
Ali je za NSZ zagotovljen dostop do javne ceste?	DA	DA	DA	NE

Preverjanje dostopa se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

1. Za NSZ se ugotovi, ali ima zagotovljen neposreden stik z javno cesto (razen avtocesto in hitro cesto) v širini 3 m (oz. 2,7 m z upoštevanjem tolerance).
2. Če NSZ nima neposrednega stika z javno cesto se preveri ali je zagotovljen posreden stik preko zemljišč v lasti ali solasti lastnika NSZ.
3. Če NSZ nima zagotovljenega neposrednega ali posrednega stika z javno cesto se preveri ali je zagotovljena služnost dostopa preko sosednjih zemljišč.

V kolikor je izpolnjen vsaj eden izmed zgornjih pogojev, ima zemljišče zagotovljen dostop do javne ceste.

6.3.2 Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo

Preglednica 17: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z vodovodom (manj podrobno načrtovana območja)

VODOVODNO OMREŽJE	MANJ PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA								
PODATEK	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.
Način urejanja	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnost načrtovanja	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.
Ali je NSZ na območju javnega vodovoda (oskrbno območje)?	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE
Ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m pasu (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) od osi obstoječega vodovodnega omrežja?	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE	/
Ali so zemljišča med NSZ in javnim vodovodom v lasti ali solasti lastnika NSZ (posreden stik)?	DA	DA	DA	NE	NE	NE	NE	/	/
Ali je za NSZ zagotovljena služnost napeljave vodovoda?	/	/	/	DA	DA	DA	NE	/	/
Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na vodovodno omrežje?	DA	DA	NE	DA	DA	NE	/	/	/
Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na vodovodno omrežje?	DA	NE	/	DA	NE	/	/	/	/
Ali je NSZ opremljen z vodovodom?	DA	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE	/ ⁹

Preverjanje opremljenosti z vodovodno infrastrukturo se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

⁹ NSZ ni opremljen z vodovodom, dopustna je samooskrba.

1. **Najprej se preveri, ali je NSZ na oskrbnem območju javnega vodovodnega omrežja.** Če je NSZ izven oskrbnega območja, potem ni opremljen z vodovodom. Na teh zemljiščih opremljenost z vodovodom tudi ni pogoj in se ne preverja, ampak se šteje, da so opremljena z nižjim standardom (dopustna je samooskrba).
2. Za tiste NSZ, ki so znotraj oskrbnih območjih, se preveri, **ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m pasu** (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) od osi obstoječega vodovodnega omrežja:
 - a. Če celoten NSZ leži izven tega pasu, pomeni, da ni opremljen z vodovodom.
 - b. Če vsaj en del NSZ leži znotraj tega pasu, sledi preverjanje stvarnopravnega pogoja glede možnosti priključitve.
3. Za NSZ iz točke 2b se preveri, ali so zemljišča med NSZ in javnim vodovodom v lasti ali solasti lastnika NSZ (**posreden stik**), preko katerih bi lahko zgradil priključek.
4. Če ni izpolnjen pogoj glede lastništva med NSZ in javnim vodovodom iz točke 3, se za te NSZ preveri, ali imajo zagotovljeno **služnost napeljave vodovoda** preko sosednjih zemljišč.
5. Preveri se, ali so izpolnjeni **lokacijski pogoji** za možnost priključitve na vodovodno omrežje, kar predstavlja morebitne naravne ali grajene omejitve, ki onemogočajo priključitev (vodne prepreke, doline, grajeni linijski objekti). Če lokacijski pogoj ni izpolnjen zaradi npr. vodotoka med NSZ in obstoječim omrežjem, pomeni, da zemljišče ni opremljeno.
6. V zadnjem koraku se preveri še izpolnjevanje **tehničnih pogojev** za možnost priključitve na vodovodno omrežje (zmogljivost omrežja, izvedljivost priključka). Če tehnični pogoj ni izpolnjen, pomeni, da zemljišče ni opremljeno.

Preveritev tehničnega pogoja obsega naslednje korake:

1. Občina za posamezno območje NSZ na podlagi OPN oceni, katere vrste objektov glede na namen bodo zgrajeni na posameznem območju NSZ in kakšne bodo njihove kapacitete.
2. Občina oziroma upravljavec vodovodnega omrežja na podlagi podatkov o načrtovanih objektih izdela oceno predvidene porabe pitne vode na posameznem območju NSZ.
3. Upravljavec vodovodnega omrežja na podlagi ocene predvidene porabe pitne vode za vsako posamezno območje NSZ oceni, če so kapacitete obstoječega vodovodnega omrežja zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na posameznem območju NSZ na vodovodno omrežje. Ocena se izdela na enoto NSZ natančno.

Preglednica 17 prikazuje kombinacije navedenih pogojev, ki skupaj tvorijo podatek o opremljenosti/neopremljenosti NSZ z vodovodom.

6.3.3 Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo

Preglednica 18: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti s kanalizacijo (manj podrobno načrtovana območja)

KANALIZACIJSKO OMREŽJE	MANJ PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA								
PODATEK	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.
Način urejanja	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnost načrtovanja	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.	ni podrob.
Ali je NSZ na območju javnega kanalizacijskega sistema (oskrbno območje)?	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE
Ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) pasu od osi obstoječega kanalizacijskega omrežja?	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE	/
Ali so zemljišča med NSZ in javno kanalizacijo v lasti ali solasti lastnika NSZ (posreden stik)?	DA	DA	DA	NE	NE	NE	NE	/	/
Ali je za NSZ zagotovljena služnost napeljave kanalizacije?	/	/	/	DA	DA	DA	NE	/	/
Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje?	DA	DA	NE	DA	DA	NE	/	/	/
Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje?	DA	NE	/	DA	NE	/	/	/	/
Ali je NZS opremljen s kanalizacijo?	DA	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE	/ ¹⁰

Preverjanje opremljenosti s kanalizacijsko infrastrukturo se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

1. Najprej se preveri, ali je NSZ na oskrbnem območju javnega kanalizacijskega omrežja. Če je NSZ izven oskrbnega območja, potem ni opremljen s kanalizacijo. Na teh zemljiščih opremljenost s

¹⁰ NSZ ni opremljen s kanalizacijo, dopustna je samooskrba.

kanalizacijo tudi ni pogoj in se ne preverja, ampak se šteje da so opremljena z nižjim standardom (dopustna je samooskrba).

2. Za tista NSZ, ki so znotraj oskrbnih območjih, se preveri, **ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m pasu** (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) od osi obstoječega kanalizacijskega omrežja:
 - a. Če celoten NSZ leži izven tega pasu, pomeni, da ni opremljen s kanalizacijo.
 - b. Če vsaj en del NSZ leži znotraj tega pasu, sledi preverjanje stvarnopravnega pogoja glede možnosti priključitve.
3. Za NSZ iz točke 2b se preveri, ali so zemljišča med NSZ in javno kanalizacijo v lasti ali solasti lastnika NSZ (**posreden stik**), preko katerih bi lahko zgradil priključek.
4. Če ni izpolnjen pogoj glede lastništva med NSZ in javno kanalizacijo iz točke 3, se za te NSZ preveri, ali imajo zagotovljeno **služnost napeljave kanalizacije** preko sosednjih zemljišč.
5. Preveri se, ali so izpolnjeni **lokacijski pogoji** za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, kar predstavlja morebitne naravne ali grajene omejitve, ki onemogočajo priključitev (vodne prepreke, doline, grajeni linijski objekti). Če lokacijski pogoj ni izpolnjen zaradi npr. vodotoka med NSZ in obstoječim omrežjem, pomeni, da zemljišče ni opremljeno.
6. V zadnjem koraku se preveri še izpolnjevanje **tehničnih pogojev** za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje (zmogljivost omrežja, izvedljivost priključka). Če tehnični pogoj ni izpolnjen, pomeni, da zemljišče ni opremljeno.

Preveritev tehničnega pogoja vsebuje naslednje korake.

1. Občina za posamezno območje NSZ na podlagi OPN oceni, katere vrste objektov glede na namen bodo zgrajeni na posameznem območju NSZ in kakšne bodo njihove kapacitete.
2. Občina oziroma upravljavec kanalizacijskega omrežja na podlagi podatkov o načrtovanih objektih izdelava oceno predvidenih količin odpadne vode na posameznem območju NSZ.
3. Upravljavec kanalizacijskega omrežja na podlagi ocenjenih količin odpadne vode za vsako posamezno območje NSZ oceni, če so kapacitete obstoječega kanalizacijskega omrežja zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na posameznem območju NSZ na kanalizacijsko omrežje. Ocena se izdelava na enoto NSZ natančno.

Preglednica 18 prikazuje kombinacije navedenih pogojev, ki skupaj tvorijo podatek o opremljenosti/neopremljenosti NSZ s kanalizacijo.

6.3.4 Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo

Preglednica 19: Odločitvena matrika za preverjanje opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo (manj podrobno načrtovana območja)

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	MANJ PODROBNO NAČRTOVANA OBMOČJA							
PODATEK	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.	VRED.
Način urejanja	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN	OPN
Status prostorskega akta	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni	veljavni
Podrobnost načrtovanja	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno	ni podrobno
Ali se vsaj del NSZ nahaja v 100 m (oz. 110 m z upoštevanjem tolerance) pasu od osi NN elektroenergetskega omrežja ali obstoječe transformatorske postaje?	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE
Ali so zemljišča med NSZ in javnim elektroenergetskim omrežjem v lasti ali solasti lastnika NSZ (posreden stik)?	DA	DA	DA	NE	NE	NE	NE	/
Ali je za NSZ zagotovljena služnost napeljave elektrike?	/	/	/	DA	DA	DA	NE	/
Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje?	DA	DA	NE	DA	DA	NE	/	/
Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje?	DA	NE	/	DA	NE	/	/	/
Ali je NZS opremljen z elektroenergetsko infrastrukturo?	DA	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE

Preverjanje opremljenosti z elektroenergetsko infrastrukturo se ugotavlja po naslednjih zaporednih korakih:

- Za NSZ se ugotovi, ali se vsaj del NSZ nahaja v 100 m pasu** (oz. 110 m z upoštevanjem tolerance) od osi nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja ali obstoječe transformatorske postaje.
 - Če celoten NSZ leži izven tega pasu, pomeni, da ni opremljen z elektroenergetsko infrastrukturo.
 - Če vsaj en del NSZ leži znotraj tega pasu, sledi preverjanje stvarnopravnega pogoja glede možnosti priključitve.
- Za NSZ iz točke 1b se preveri, ali so zemljišča med NSZ in javnim elektroenergetskim omrežjem v lasti ali solasti lastnika NSZ (**posreden stik**), preko katerih bi lahko zgradil priključek.

3. Če ni izpolnjen pogoj glede lastništva med NSZ in javnim elektroenergetskim omrežjem iz točke 2, se za te NSZ preveri, ali imajo zagotovljeno služnost napeljave elektrike preko sosednjih zemljišč.
4. Preveri se, ali so izpolnjeni **lokacijski pogoji** za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje, kar predstavlja morebitne naravne ali grajene omejitve, ki onemogočajo priključitev (vodne prepreke, doline, grajeni linijski objekti). Če lokacijski pogoj ni izpolnjen zaradi npr. vodotoka med NSZ in obstoječim omrežjem, pomeni, da zemljišče ni opremljeno.
5. V zadnjem koraku se preveri še izpolnjevanje **tehničnih pogojev** za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje (zmogljivost omrežja, izvedljivost priključka). Če tehnični pogoj ni izpolnjen, pomeni, da zemljišče ni opremljeno.

Preveritev tehničnega pogoja vsebuje naslednje korake.

1. Občina za posamezno območje NSZ na podlagi OPN oceni, katere vrste objektov glede na namen bodo zgrajeni na posameznem območju NSZ in kakšne bodo njihove kapacitete.
2. Občina oziroma upravljavec elektroenergetskega omrežja na podlagi podatkov o načrtovanih objektih izdela oceno predvidenih priključnih moči objektov na posameznem območju NSZ.
3. Upravljavec elektroenergetskega omrežja na podlagi ocenjenih priključnih moči za vsako posamezno območje NSZ oceni, če so kapacitete obstoječega elektroenergetskega omrežja zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na posameznem območju NSZ na elektroenergetsko omrežje. Ocena se izdela na enoto NSZ natančno.

Preglednica 19 prikazuje kombinacije navedenih pogojev, ki skupaj tvorijo podatek o opremljenosti/neopremljenosti NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo.

6.4 Primer določitve komunalne opremljenosti NSZ na MOK

Za preverjanje komunalne opremljenosti smo izbrali testno območje NSZ, ki ni podrobno načrtovano (ureja se s PIP) in zajema dve EUP (BI 18, BI 22).



Slika 11: Testno območje določitve komunalne opremljenosti za manj podrobno načrtovano območje

6.4.1 Dostop NSZ do javne cestne infrastrukture

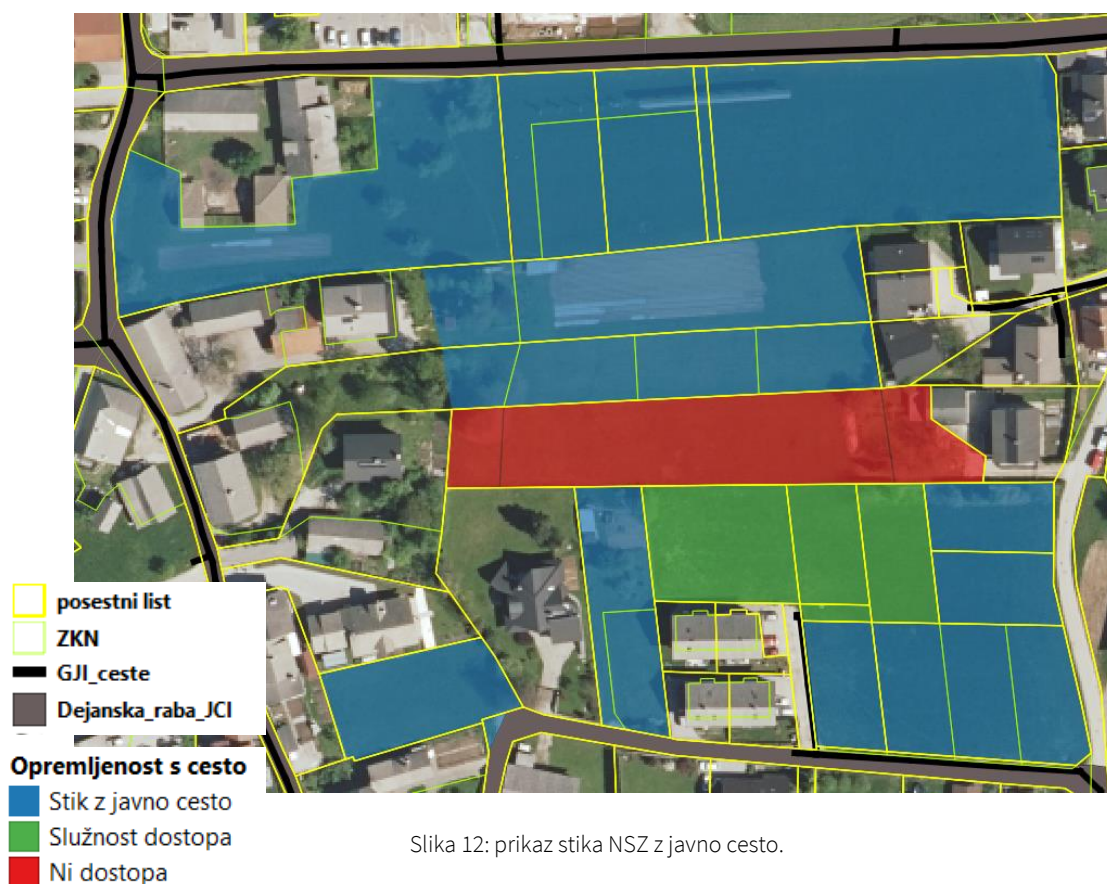
Za posamezno enoto (nepozidano stavbno zemljišče, ki leži znotraj ene EUP (oziroma PNRP) in je omejeno z mejo zemljiške parcele) smo preverili:

- ali ima zagotovljen neposreden stik z javno cesto v širini 3 m (oz. 2,7 m z upoštevanjem tolerance),
- ali ima zagotovljen posreden stik z javno cesto v širini 3 m (oz. 2,7 m z upoštevanjem tolerance) preko sosednjih zemljišč v lasti ali solasti,
- ali ima zagotovljeno služnost dostopa preko sosednjih zemljišč.

Na spodnji sliki so z modro barvo prikazana NSZ, ki se neposredno stikajo z javno cesto ali imajo stik zagotovljen posredno preko parcele poseljenega zemljišča v istem lastništvu (primeri NSZ v osredju. Z zeleno barvo so prikazana NSZ, ki imajo zagotovljeno služnost dostopa. Z rdečo barvo je prikazan NSZ, ki dostopa nima).

Primer izpisa služnosti dostopa iz zemljiške knjige:

vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/11 (ID 1987896)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 2.12.2005 se vknjiži brezplačna služnostna pravica poti, hoje in vožnje z vsemi vozili, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin parc. št. 56/12 in 56/13.
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/12 (ID 3274926)



Slika 12: prikaz stika NSZ z javno cesto.

Rezultat je podatek o opremljenosti vsakega NSZ s cestno infrastrukturo na sliki spodaj (zeleni NSZ imajo dostop, rdeči ne).



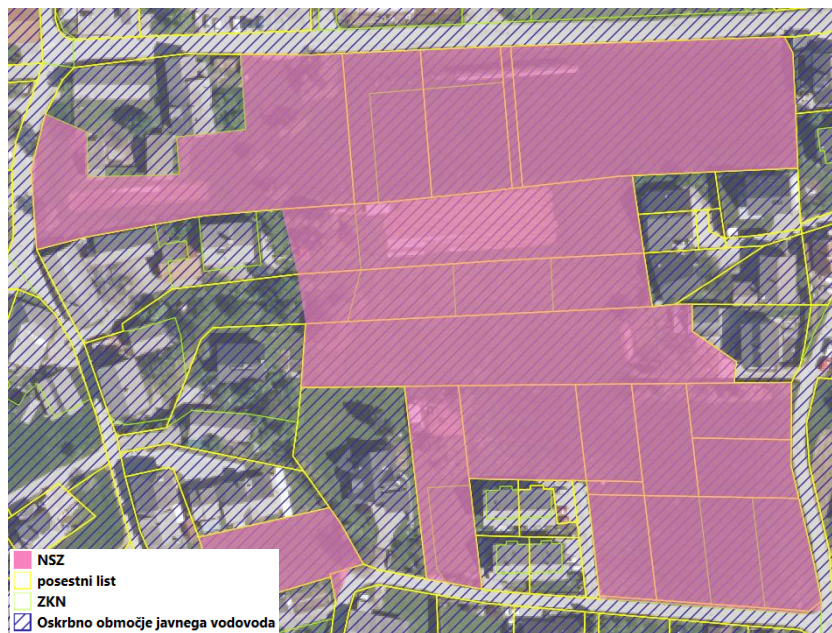
Slika 13: Opremljenost NSZ s cestno infrastrukturo

6.4.2 Opremljenost NSZ z vodovodno infrastrukturo

Za posamezno enoto (nepozidano stavbno zemljišče, ki leži znotraj ene EUP (oziroma PNRP) in je omejeno z mejo zemljiške parcele) smo preverili:

1. Ali je NSZ na oskrbnem območju javnega vodovodnega omrežja?

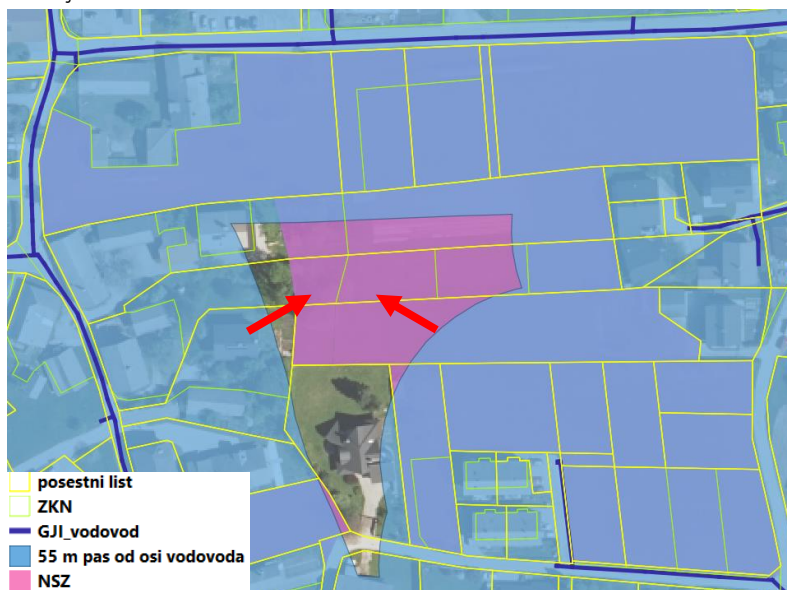
Celotno območje NSZ je v oskrbnem območju javnega vodovoda.



Slika 14: Oskrbo območje javnega vodovoda na izbranem primeru

2. Ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m pasu (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) od osi obstoječega vodovodnega omrežja?

Osrednja NSZ ne izpolnjujeta pogoja oddaljenosti, saj sta v celoti oddaljena preko 55 m od obstoječe osi. Ostali NSZ so vsaj v enem delu znotraj oddaljenosti 55m od osi obstoječega vodovodnega omrežja.



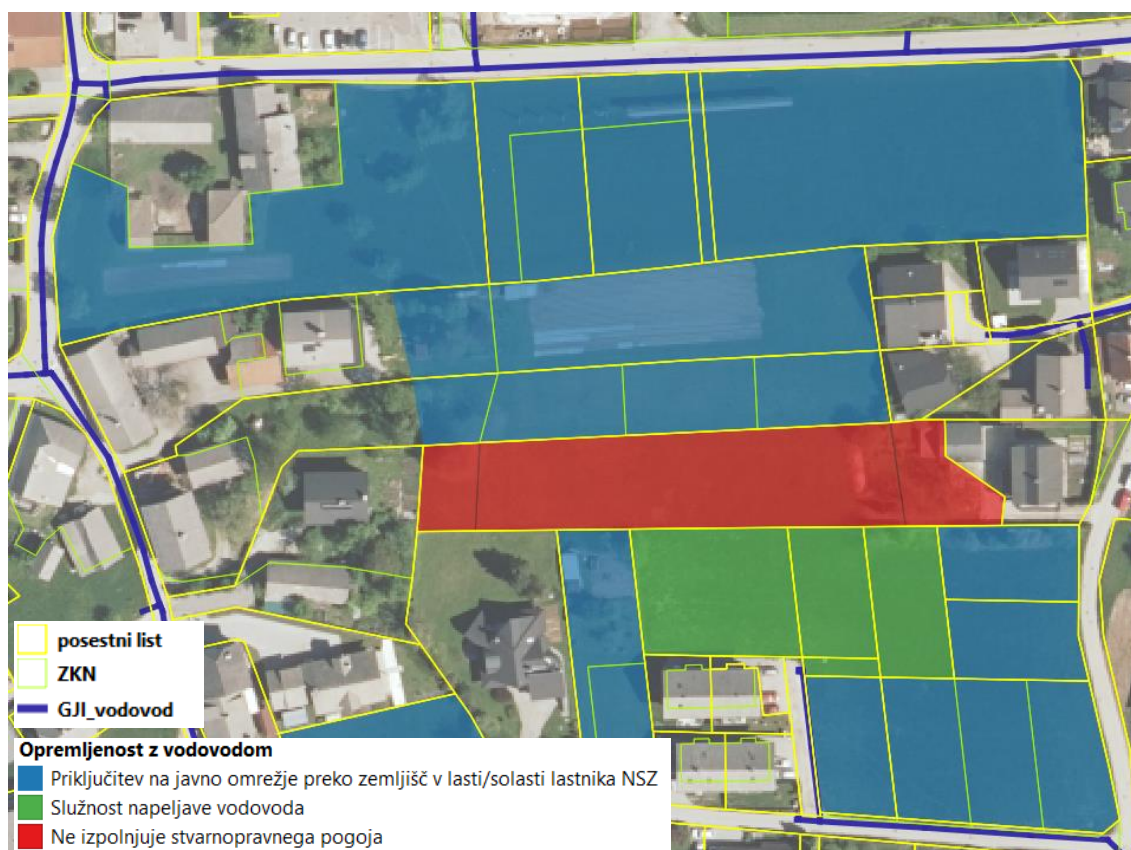
Slika 15: Prikaz oddaljenosti NSZ od vodovodne osi

3. Ali so zemljišča med NSZ in javnim vodovodom v lasti/solasti lastnika NSZ oziroma ali ima lastnik NSZ na teh zemljiščih služnost za gradnjo vodovodnega priključka?

Na spodnji sliki so z modro barvo prikazani NSZ, za katere je možna priključitev na javno vodovodno omrežje preko zemljišč v lasti/solasti lastnika NSZ. Z zeleno barvo so prikazani NSZ, ki imajo zagotovljeno služnost napeljave vodovoda. Primer izpisa o služnosti napeljave vodovoda iz zemljiške knjige:

vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/19 (ID 1249754)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi služnostne pogodbe z dne 25.3.2008se vknjiži trajna brezplačna služnostna pravica gradnje, vzdrževanja in dostopa do napeljav električnega kabla, vodovodnih cevi, cevi za odvajanje meteornih vod, kanalizacije, telefonskega kabla, plina, kableske televizije in kabla za internet, v korist vsakokratnih lastnikov parc. št. 56/12, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16 56/17 in 56/18.
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/12 (ID 3274926)

Z rdečo barvo je prikazan NSZ, ki ne izpolnjuje stvarnopravnega pogoja za izvedbo priključitve na vodovodno omrežje.



Slika 16: Prikaz možnosti priključitve na vodovodno omrežje.

4. Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na vodovodno omrežje (vodne prepreke, doline, grajeni linijski objekti)?

Preverili smo, ali med javnim vodovodom in NSZ morebiti poteka vodno zemljišče, avtocesta, železnica, ki onemogočajo priključitev na vodovod. Na obravnavanem območju takšnih preprek ni. Vsi NSZ izpolnjujejo lokacijske pogoje za priključitev na vodovodno omrežje.

5. Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na vodovodno omrežje?

V testnem primeru smo predpostavili, da so na območju NSZ izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na vodovodno omrežje.

Rezultat je podatek o opremljenosti vsakega NSZ z vodovodom na sliki spodaj (zeleni NSZ so opremljeni z vodovodom, rdeči ne).



Slika 17: Opremljenost NSZ z vodovodom

6.4.3 Opremljenost NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo

Za posamezno enoto (nepozidano stavbno zemljišče, ki leži znotraj ene EUP (oziroma PNRP) in je omejeno z mejo zemljiške parcele) smo preverili:

1. Ali je NSZ na oskrbnem območju javnega kanalizacijskega omrežja?

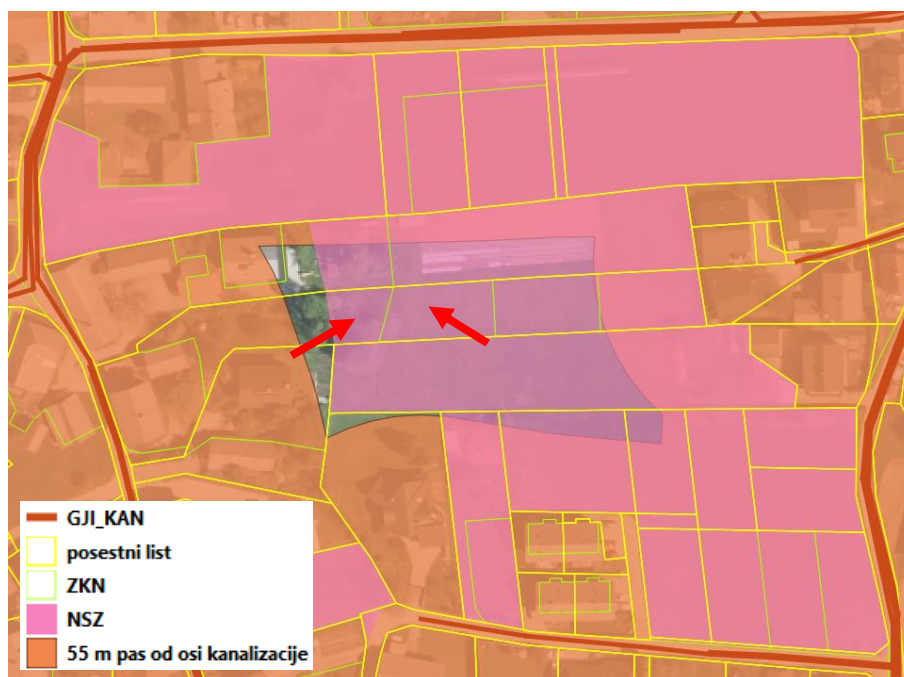
Celotno območje NSZ je v oskrbnem območju javne kanalizacije.



Slika 18: Oskrbno območje javne kanalizacije na izbranem primeru

2. Ali se vsaj del NSZ nahaja v 50 m pasu (oz. 55 m z upoštevanjem tolerance) od osi obstoječega kanalizacijskega omrežja?

Osrednja NSZ ne izpolnjujeta pogoja oddaljenosti, saj sta v celoti oddaljena preko 55 m od obstoječe osi kanalizacijskega omrežja. Ostali NSZ so vsaj v enem delu znotraj oddaljenosti 55m od osi obstoječega kanalizacijskega omrežja.



Slika 19: Prikaz oddaljenosti NSZ od osi kanalizacije

3. Ali so zemljišča med NSZ in javno kanalizacijo v lasti/solasti lastnika NSZ oziroma ali ima lastnik NSZ na teh zemljiščih služnost za gradnjo kanalizacijskega priključka?

Na spodnji sliki so z modro barvo prikazani NSZ, za katere je možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje preko zemljišč v lasti/solasti lastnika NSZ. Z zeleno barvo so prikazani NSZ, ki imajo zagotovljeno služnost napeljave kanalizacije. Primer izpisa o služnosti napeljave kanalizacije iz zemljiške knjige:

vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/15 (ID 361830)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi služnostne pogodbe z dne 25.3.2008 se vknjiži trajna služnostna pravica gradnje, vzdrževanja in dostopa do cevi za odvajanje meteornih vod, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 56/14, vl. št. 1544 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/14 (ID 1753025)

Z rdečo barvo je prikazan NSZ, ki ne izpolnjuje stvarnopravnega pogoja za izvedbo priključitve na kanalizacijsko omrežje.



Slika 20: Možnost priključitve NSZ na javno kanalizacijsko omrežje

4. Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje (vodne prepreke, doline, grajeni linijski objekti)?

Preverili smo, ali med javno kanalizacijo in NSZ morebiti poteka vodno zemljišče, avtocesta, železnica, ki onemogočajo priključitev na kanalizacijo. Na obravnavanem območju takšnih preprek ni. Vsi NSZ izpolnjujejo lokacijske pogoje za priključitev na kanalizacijsko omrežje.

5. Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje?

V testnem primeru smo predpostavili, da so na območju NSZ izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje.

Rezultat je podatek o opremljenosti vsakega NSZ s kanalizacijsko infrastrukturo na sliki spodaj (zeleni NSZ so opremljeni s kanalizacijo, rdeči ne).



Slika 21: Opremljenost NSZ s kanalizacijo

6.4.4 Opremljenost NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo

Za posamezno enoto (nepozidano stavbno zemljišče, ki leži znotraj ene EUP (oziroma PNRP) in je omejeno z mejo zemljiške parcele) smo preverili:

1. Ali se vsaj del NSZ nahaja v 100 m pasu (oz. 110 m z upoštevanjem tolerance) od osi niskonapetostnega elektroenergetskega omrežja ali obstoječe transformatorske postaje?

Vsa NSZ se v celoti nahajajo v 110-metrskem pasu od osi obstoječega elektroenergetskega omrežja.



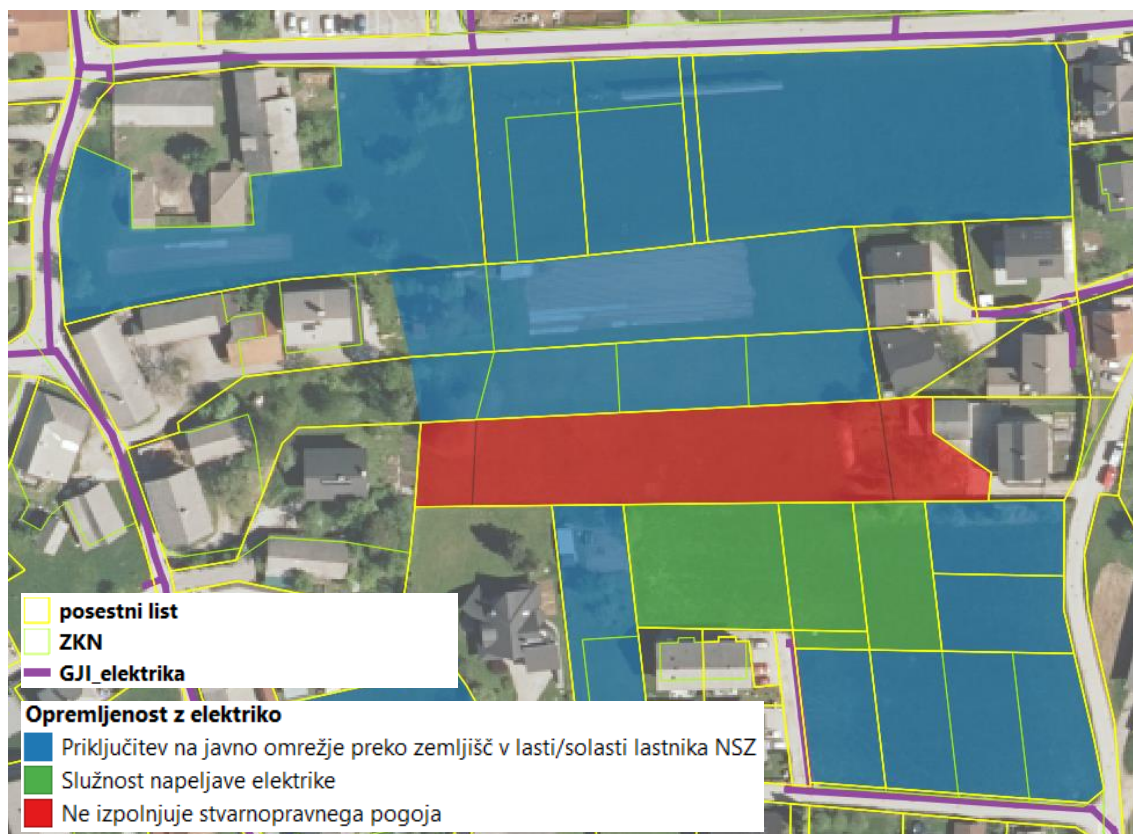
Slika 22: Prikaz oddaljenosti NSZ od osi nizkonapetostnega elektroenergetskega voda

2. Ali so zemljišča med NSZ in javnim elektroenergetskim omrežjem v lasti/solasti lastnika NSZ oziroma ali ima lastnik NSZ na teh zemljiščih služnost za gradnjo elektroenergetska priključka?

Na spodnji sliki so z modro barvo prikazani NSZ, za katere je možna priključitev na javno elektroenergetsko omrežje preko zemljišč v lasti/solasti lastnika NSZ. Z zeleno barvo so prikazani NSZ, ki imajo zagotovljeno služnost napeljave elektrike. Primer izpisa o služnosti napeljave elektrike iz zemljiške knjige:

vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/11 (ID 1987896)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici položitve električnega kabla in vodovodne cevi do stanovanjskega objekta na parc.št. 56/15 k.o. Bitnje.se vknjiži služnostna pravica služnosti električnega kabla, telefonskega kabla in vodovodne cevi v korist vsakokratnega lastnika parc.št. 56/15.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2132 BITNJE parcela 56/15 (ID 361830)

Z rdečo barvo je prikazan NSZ, ki ne izpolnjuje stvarnopravnega pogoja za izvedbo priključitve na elektroenergetsko omrežje.



Slika 23: Možnost priključitve NSZ na javno elektroenergetsko omrežje

3. Ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje (vodne prepreke, doline, grajeni linijski objekti)?

Preverili smo, ali med javnim elektroenergetskim omrežjem in NSZ morebiti poteka vodno zemljišče, avtocesta, železnica, ki onemogočajo priključitev na elektriko. Na obravnavanem območju takšnih preprek ni. Vsi NSZ izpolnjujejo lokacijske pogoje za priključitev na elektroenergetsko omrežje.

4. Ali so izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje?

V testnem primeru smo predpostavili, da so na območju NSZ izpolnjeni tehnični pogoji za možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje.

Rezultat vseh korakov je podatek o opremljenosti vsakega NSZ z elektroenergetsko infrastrukturo na sliki spodaj (zeleni NSZ so opremljeni z elektriko, rdeči ne).

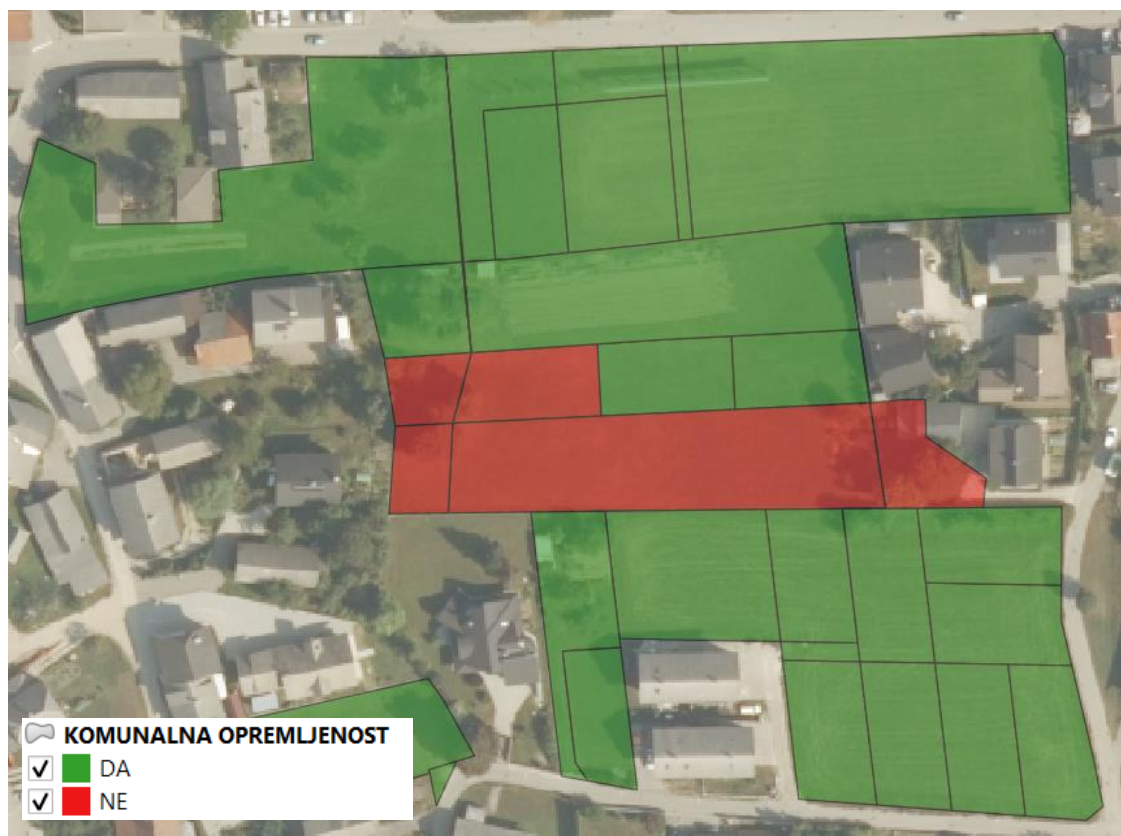


Slika 24: Opremljenost NSZ z elektriko

6.4.5 Komunalna opremljenost NSZ

Po določitvi opremljenosti NSZ s posamezno vrsto infrastrukture se vse lastnosti povežejo v skupen atribut o komunalni opremljenosti NSZ:

- NSZ je komunalno opremljen, če je opremljen z vsemi vrstami komunalne infrastrukture (na sliki zelene barve)
- NSZ je komunalno neopremljen ali delno opremljen, če manjka opremljenost z vsaj eno od vrst komunalne infrastrukture (na sliki rdeče barve)



Slika 25: Komunalna opremljenost NSZ

7 STANDARDI KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

Opremljeno stavbno zemljišče je v skladu s prvim odstavkom 159. člena ZUreP-3 stavbno zemljišče, za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje.

Opremljeno stavbno zemljišče je v skladu z drugim odstavkom 159. člena ZUreP-3 tudi stavbno zemljišče, za katerega ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če se zemljišče nahaja izven oskrbnega območja, na katerem je oziroma bo zagotovljeno priključevanje na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje.

Stavbno zemljišče se v skladu z določili prvega in drugega odstavka 159. člena ZUreP-3 šteje za opremljeno v štirih različnih primerih v odvisnosti od tega, če se nahaja znotraj oziroma izven oskrbnega območja javnega vodovodnega oziroma javnega kanalizacijskega omrežja. Ti primeri so:

(1) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja izven oskrbnega območja javnega vodovodnega in javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje.

(2) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja v oskrbnem območju javnega vodovodnega omrežja in izven oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje.

(3) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja izven oskrbnega območja javnega vodovodnega omrežja in v oskrbnem območju javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje.

(4) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki se nahaja v oskrbnem območju javnega vodovodnega omrežja in v oskrbnem območju javnega kanalizacijskega omrežja in za katerega je mogoče izvesti priključke na:

- javno cestno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,

– javno kanalizacijsko omrežje.

Opremljeno stavbno zemljišče je (v odvisnosti od njegove lokacije znotraj oziroma izven oskrbnega območja) v skladu z določili prvega in drugega odstavka 159. člena ZUreP-3 stavbno zemljišče, za katerega je mogoče izvesti priključke na:

1. javno cestno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje ali
2. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje ali
3. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje ali
4. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

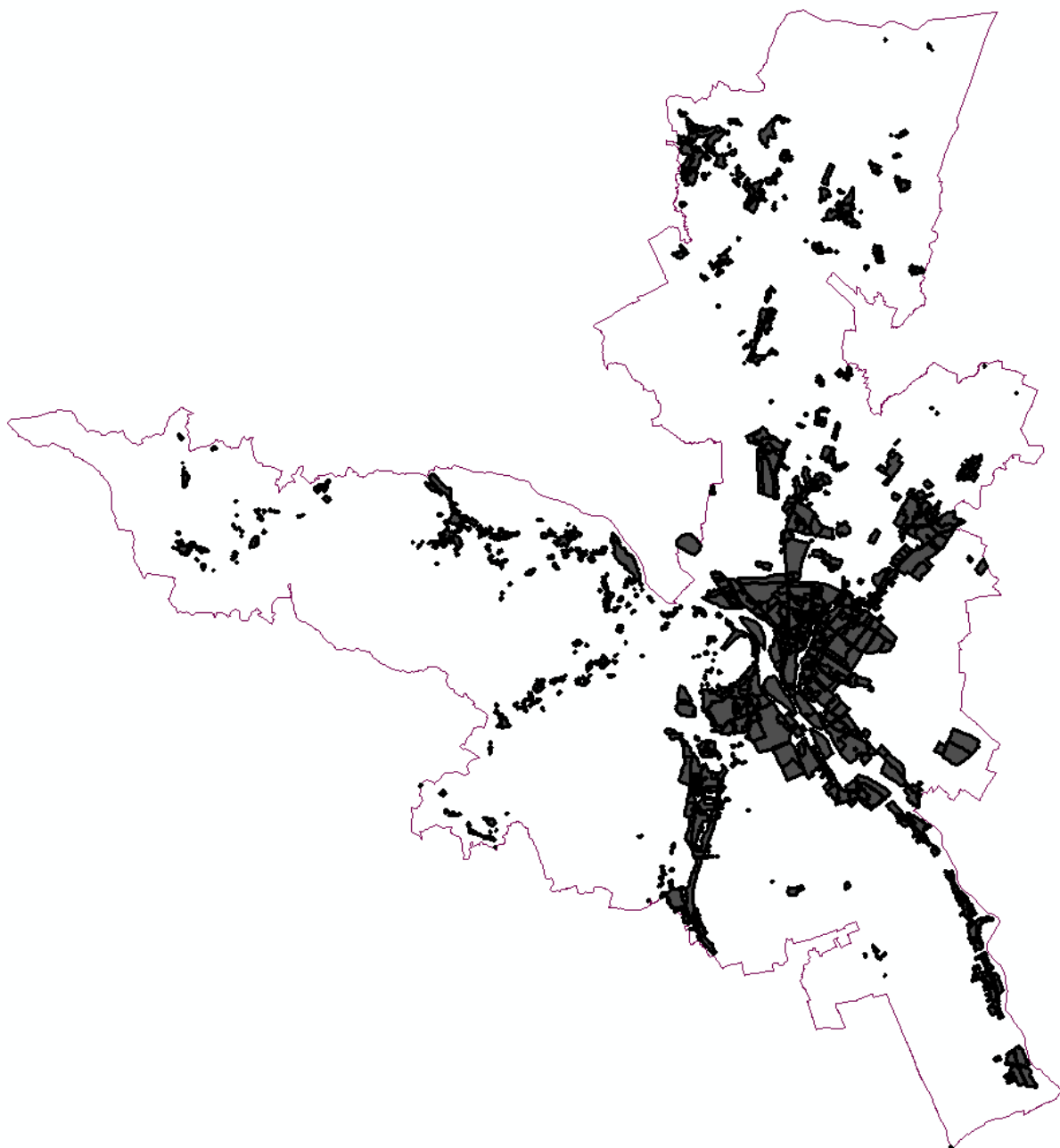
Stavbno zemljišče se glede na svojo lokacijo znotraj oziroma izven oskrbnih območij v vseh zgornjih primerih šteje za komunalno opremljeno. Razlika pa je v tem, na katero GJI se posamezno stavbno zemljišče lahko priključi. V tej luči govorimo o različnih standardih komunalne opremljenosti.

Standard komunalne opremljenosti je podatek o tem, na katero vrsto GJI se stavbno zemljišče lahko priključi oziroma mu bo omogočena priključitev. Skladno s tem ločimo 4 različne standarde opremljenosti:

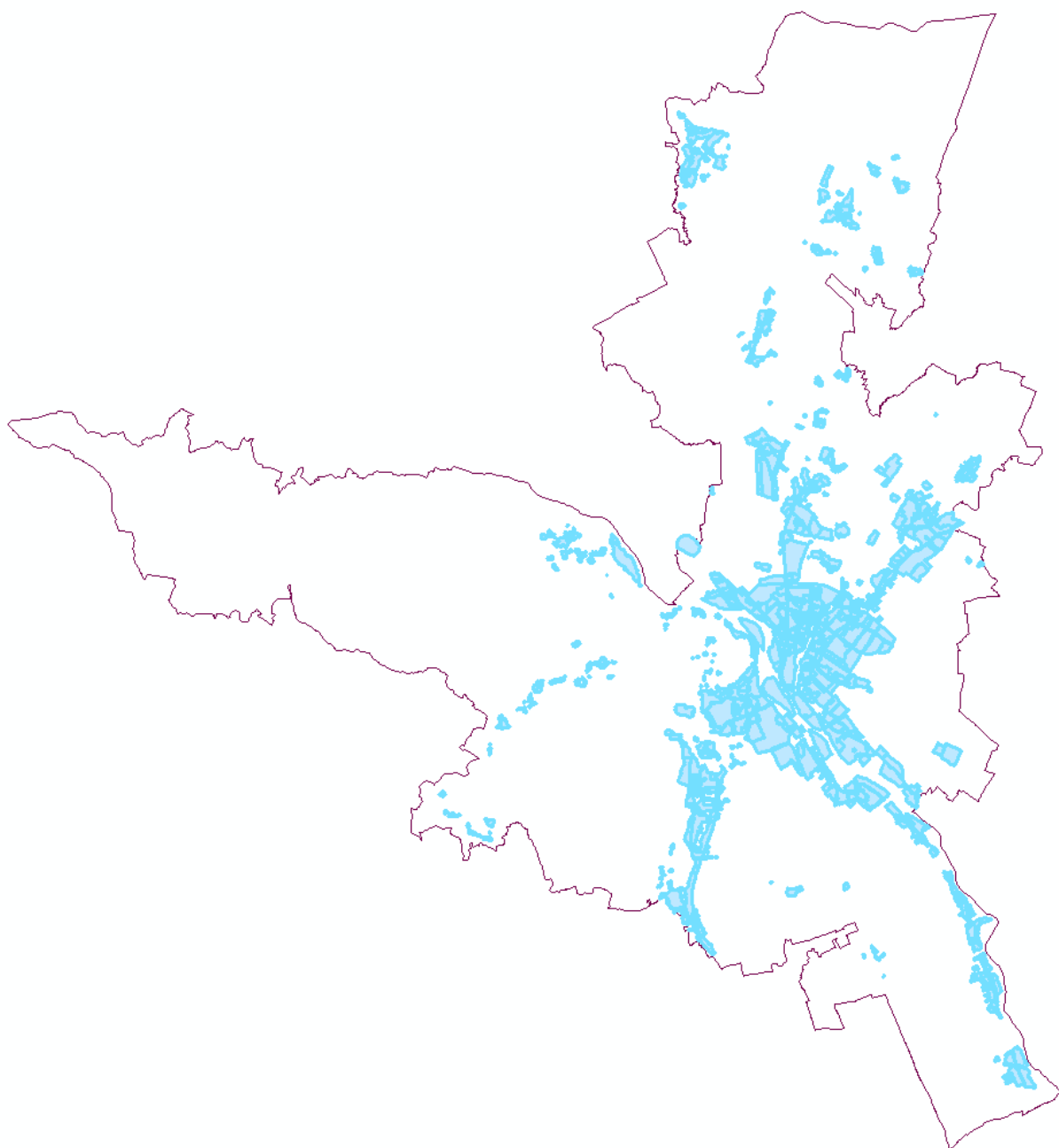
1. javno cestno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje,
2. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje,
3. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje,
4. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

Območja z različnimi standardi komunalne opremljenosti se lahko določi s presekom stavbnih zemljišč in oskrbnih območij.

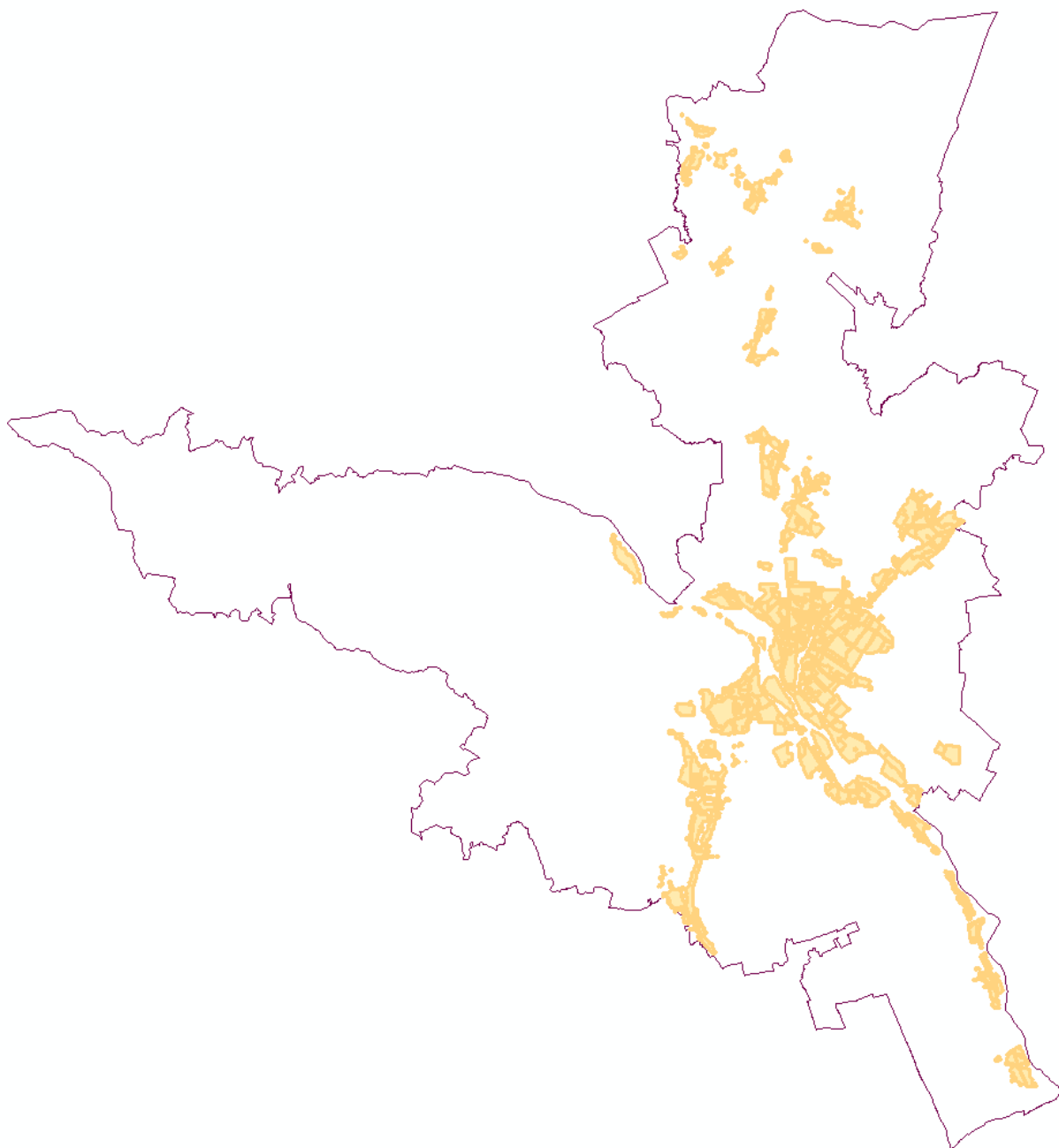
7.1 Primer določitve standardov komunalne opremljenosti v MOK



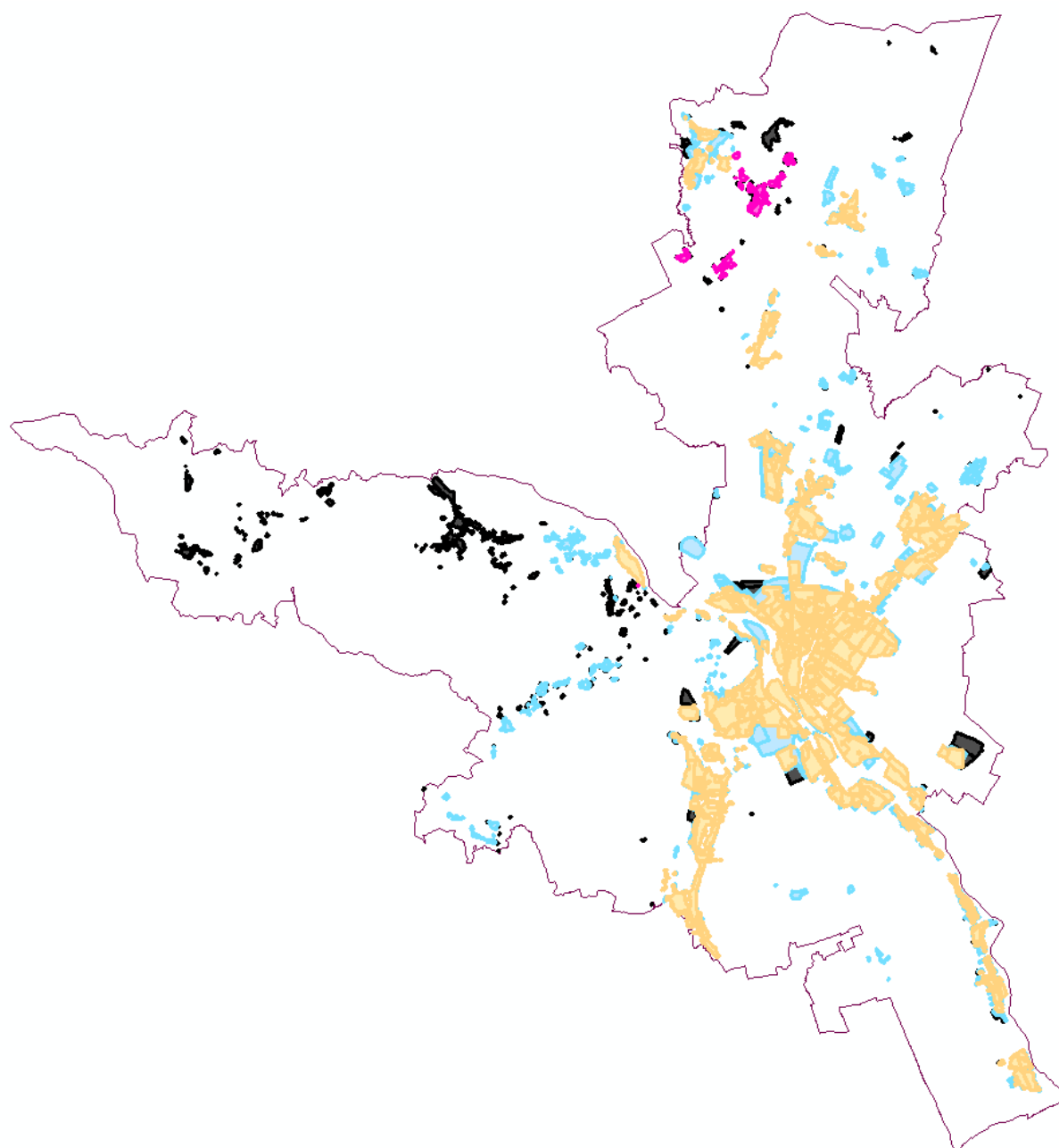
Slika 26: Prikaz stavbnih zemljišč v MOK



Slika 27: Prikaz oskrbnega območja javnega vodovodnega omrežja



Slika 28: Prikaz oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja



-  1. javno cestno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje
-  2. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje
-  3. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje
-  4. javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje

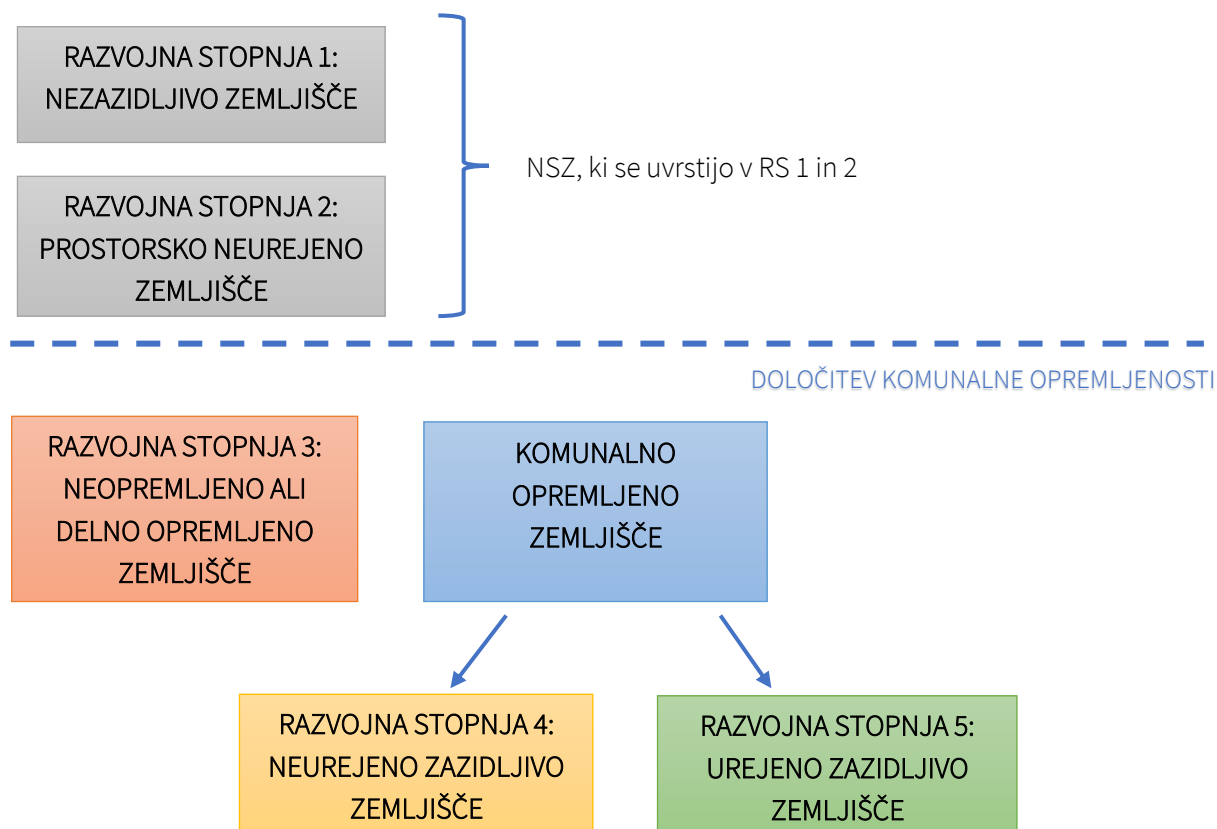
Slika 29: Prikaz standardov opremljenosti

Standard komunalne opremljenosti ima vpliv na določitev komunalne opremljenosti NSZ in je upoštevan v odločitvenih matrikah pri določitvi komunalne opremljenosti.

Podatek o standardu komunalne opremljenosti se lahko prikazuje v evidenci stavbnih zemljišč poleg razvojne stopnje kot dodatno pojasnilo, na katero GJI je oziroma bo mogoče priključiti NSZ.

8 VKLJUČITEV PODATKOV O STANDARDIH IN KOMUNALNI OPREMLJENOSTI V ESZ

Vhodni podatek za določitev komunalne opremljenosti so NSZ, vendar le tista, ki pri določitvi razvojnih stopenj niso bila uvrščena v prvo (nezazidljivo zemljišče) ali drugo razvojno stopnjo (prostorsko neurejeno zemljišče).



Zemljiščem, ki niso bila uvrščena v RS 1 ali 2, se določa komunalna opremljenost po opisani metodologiji. Atributi o opremljenosti s posamezno vrsto infrastrukture se povežejo v skupen atribut komunalne opremljenosti (komunalno opremljeno: DA ali NE).

	VREDNOST		
Ali je za NSZ zagotovljen dostop do javne ceste?	DA	NE	/*
Ali je NZS opremljen z vodovodom?	DA	NE	/*
Ali je NZS opremljen s kanalizacijo?	DA	NE	/*
Ali je NZS opremljen z elektroenergetsko infrastrukturo?	DA	NE	/*
KOMUNALNA OPREMLJENOST NSZ	DA/NE		

* za NSZ se ne načrtuje priključitev na infrastrukturo ali pa NSZ leži izven oskrbnega območja

NSZ je komunalno opremljen:

1. Če se nahaja na območju standarda 1 (javno cestno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje) in je zanj zagotovljen dostop do javne ceste ter opremljenost z elektroenergetsko infrastrukturo. (Za vodovod in kanalizacijo se dopusti samooskrba in nista pogoja za komunalno opremljenost.)
2. Če se nahaja na območju standarda 2 (javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje) in je zanj zagotovljen dostop do javne ceste, opremljenost z elektroenergetsko infrastrukturo in vodovodom. (Za kanalizacijo se dopusti samooskrba in ni pogoj za komunalno opremljenost.)
3. Če se nahaja na območju standarda 3 (javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje) in je zanj zagotovljen dostop do javne ceste, opremljenost z elektroenergetsko infrastrukturo in kanalizacijo. (Za vodovod se dopusti samooskrba in ni pogoj za komunalno opremljenost.)
4. Če se nahaja na območju standarda 4 (javno cestno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje) in je zanj zagotovljen dostop do javne ceste, opremljenost z elektroenergetsko infrastrukturo, vodovodom in kanalizacijo.

NSZ je komunalno neopremljen ali delno opremljen, če manjka opremljenost z vsaj eno vrsto infrastrukture, ki je za NSZ določena s standardom komunalne opremljenosti.

Podatek o komunalni opremljenosti posameznega NSZ se uporabi pri razvrstitvi zemljišč v nadaljnje razvojne stopnje:

- neopremljeno in delno opremljeno zemljišče se uvrsti v RS 3
- komunalno opremljeno zemljišče se preveri še z vidika izpolnjevanja pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele in dalje razvrsti v:
 - o RS 4- neurejeno zazidljivo zemljišče
 - o RS 5- urejeno zazidljivo zemljišče

Podatek o standardu komunalne opremljenosti sicer ne bo vplival na določitev razvojne stopnje zemljišča, se bo pa vodil v ESZ poleg podatka o razvojni stopnji NSZ, kot dodatno pojasnilo, na katero GJI je oziroma bo mogoče priključiti NSZ.

LITERATURA

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.)

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. 2021.)

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP). 2019. Osnutek Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

Osnutek Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3). 2021. <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=11662> (Pridobljeno: 11. 5. 2021.)

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17). 2017. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7341> (Pridobljeno: 10. 4. 2021.)

Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (Uradni list RS, št. 13/18). 2018. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7631> (Pridobljeno: 10. 4. 2021.)

PRILOGE

Priloga 1: Osnutek Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (november, 2019)