

Na podlagi petega odstavka 159. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021) izdaja minister za okolje in prostor

PRAVILNIK

o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča

1. člen

(vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, način določanja komunalne opremljenosti in evidentiranje.

2. člen

(namen)

Namen pravilnika je določiti enotna merila na podlagi katerih se ugotavlja komunalna opremljenost nepozidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: nepozidana zemljišča), določitev postopka ugotavljanja komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč in način evidentiranja podatkov o komunalni opremljenosti nepozidanih zemljišč.

3. člen

(pojmi)

(1) Izrazi uporabljeni v tem pravilniku, imajo naslednji pomen:

1. nesorazmerni stroški so stroški, ki bi nastali pri gradnji priključka na javno omrežje zaradi naravnih ovir, tehničnih ali drugih vzrokov in zato vsaj trikratno presegajo povprečne stroške izgradnje primerljivega priključka na javno omrežje,

2. priključek je cevovod ali kablovod, ki poteka od predvidene točke priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo, do predvidenega odjemnega mesta ali jaška ali drugega elementa na najbližji točki nepozidanega zemljišča in je v zasebni lasti. Priključek tako predstavlja daljico, ki je pravokotnica na os gospodarske javne infrastrukture.

(2) Ostali uporabljeni izrazi v tem pravilniku imajo enak pomen, kot jih določajo predpisi s področja cest, energetike in varstva okolja.

4. člen

(dostop do javnega cestnega omrežja)

(1) Šteje se, da je dostop do javnega cestnega omrežja urejen, če ima nepozidano zemljišče:

- neposreden stik z javno cesto v širini najmanj 3 m ali
- urejeno služnostno pravico dostopa ali pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, na zemljiških parcelah, prek katerih je predviden ali urejen dostop do javne ceste, v širini najmanj 3 m.

(2) Šteje se, da imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja tudi vsa zemljišča, ki imajo neposreden stik z zemljiščem iz prve alineje prejšnjega odstavka v širini najmanj 3 m in so v lasti ali solasti lastnika zemljišča iz prve alineje prejšnjega odstavka.

(3) Pri določanju dostopa do javnega cestnega omrežja se pri najmanjši širini 3 m iz prvega in drugega odstavka tega člena dopusti odstopanje navzdol za največ 10 %.

(4) Javna cesta iz prve alineje prvega odstavka tega člena je:

- kategorizirana javna cesta, ki je razglašena za javno dobro ali je v občinski ali državni lasti,
- zemljišče, ki v naravi predstavlja cesto ali kakorkoli drugače ustreza pojmom za javno cesto po določbah zakona, ki ureja ceste in je razglašeno za javno dobro ali je v občinski ali državni lasti,
- zemljišče, ki je po dejanski rabi zemljišče z javno cestno infrastrukturo, skladno z zakonom, ki ureja evidentiranje dejanske rabe zemljišč za javno cestno in železniško infrastrukturo in je razglašeno za javno dobro ali je v občinski ali državni lasti.

5. člen

(javno elektroenergetsko omrežje)

(1) Šteje se, da je za nepozidano zemljišče možno izvesti priključek na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje, če se vsaj del nepozidanega zemljišča nahaja v 100 m pasu od osi javnega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja in so izpolnjeni tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje.

(2) V kolikor nepozidano zemljišče izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, vendar bi gradnja takega elektroenergetskega priključka zaradi tehničnih ali lokacijskih pogojev povzročila nesorazmerne stroške se šteje, da za nepozidano zemljišče priključka na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje ni mogoče izvesti.

6. člen

(javni vodovod)

(1) Šteje se, da je za nepozidano zemljišče možno izvesti priključek na obstoječi javni vodovod, če se vsaj del nepozidanega zemljišča nahaja v 50 m pasu od osi obstoječega javnega vodovoda in so izpolnjene tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječi javni vodovod.

(2) V kolikor nepozidano zemljišče izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, vendar bi gradnja takega vodovodnega priključka zaradi tehničnih ali lokacijskih pogojev povzročila

nesorazmerne stroške se šteje, da za nepozidano zemljišče priključka na obstoječi javni vodovod ni mogoče izvesti.

7. člen

(javno kanalizacijsko omrežje)

(1) Šteje se, da je za zemljišče možno izvesti priključek na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, če se vsaj del nepozidanega zemljišča nahaja v 50 m pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja in so izpolnjeni tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje.

(2) V kolikor nepozidano zemljišče izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, vendar bi gradnja takega kanalizacijskega priključka zaradi tehničnih ali lokacijskih pogojev povzročila nesorazmerne stroške se šteje, da za nepozidano zemljišče priključka na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje ni mogoče izvesti.

8. člen

(tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve)

(1) Pri tehničnih pogojih za možnost priključitve iz 5., 6. in 7. člena tega pravilnika se preverja možnost priključitve glede na zmožljivost obstoječega javnega omrežja in tehnično izvedljivost samega priključka.

(2) Pri ugotavljanju zmožljivosti obstoječega javnega omrežja za priključitev objektov, ki jih je mogoče načrtovati na nepozidanih zemljiščih, se za lokalna območja, to so območja nepozidanih zemljišč, ki se lahko priključijo na posamezni vod javnega omrežja oceni, ali takšni vodi javnega omrežja, glede na tehnične lastnosti, kot npr. napetost, tlak, kapaciteta, prerez itd., omogočajo priključitev načrtovanih objektov.

(3) Tehnične pogoje za oceno možnosti priključitve se preveri glede na:

- oceno predvidenih dimenzij priključkov, ki se jih ugotavlja na podlagi podrobnejše namenske rabe prostora in prostorsko izvedbenih pogojev, ki jih določa veljavni občinski prostorski načrt (v nadaljevanju: OPN) ali
- predvidene dimenzije priključkov, ki se jih ugotavlja na podlagi določil občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) in
- tehničnih pravil za izvedbo priključkov, ki jih določajo področni predpisi.

(4) Upravljavlec gospodarske javne infrastrukture lahko občini poda tudi splošno oceno, kje zaradi tehničnih lastnosti, priključitev na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo ni mogoča.

(5) Pri lokacijskih pogojih za možnost priključitve iz 5., 6. in 7. člena tega pravilnika se poleg predpisanih razdali preverja tudi lokacija nepozidanega zemljišča v povezavi z osjo obstoječega javnega omrežja in, ali priključitev preprečujejo naravne omejitve (npr. večji vodotoki, večje spremembe reliefa) oziroma grajeni objekti (npr. širši linijski infrastrukturni objekti, industrijski kompleksi).

(6) Pri stvarnopravnih pogojih za možnost priključitve iz 5., 6. in 7. člena se preverja lastninska pravica ali služnostna pravica, na podlagi katere je mogoča izvedba priključka.

9. člen
(dopustna odstopanja)

Zaradi možnih grafičnih odstopanj med podatki katastra nepremičnin in podatki evidenc gospodarske javne infrastrukture, se pri določanju komunalno opremljenih nepozidanih zemljišč na podlagi kriterijev oddaljenosti od osi iz prvega odstavka 5. člena, prvega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega pravilnika dopušča odstopanje navzgor za največ 10 %.

10. člen
(komunalna opremljenost nepozidanih zemljišč)

- (1) Komunalno opremljenost nepozidanih zemljišč ugotavlja občina.
- (2) Občina za ta namen vzpostavi lastno evidenco komunalno opremljenih nepozidanih zemljišč (v nadaljevanju: evidenca).
- (3) V evidenci se za nepozidana zemljišča na zemljiško parcelo natančno vodi naslednje podatke:
 1. območje urejanja z OPN,
 2. območje urejanja z OPPN,
 3. dostop do javnega cestnega omrežja,
 4. opremljenost z javnim elektroenergetskim omrežjem,
 5. opremljenost z javnim vodovodom,
 6. opremljenost z javnim kanalizacijskim omrežjem.
- (4) Na podlagi vrednotenja podatkov iz tretje do šeste točke prejšnjega odstavka se v evidenci za nepozidana zemljišča na zemljiško parcelo vodi tudi podatek:
 - opremljeno nepozidano zemljišče ali
 - neopremljeno nepozidano zemljišče.
- (5) Podatki v evidenci se vodijo v atributni obliki. Občina lahko pripravi tudi grafični sloj za prikaz podatkov o komunalni opremljenosti nepozidanih zemljišč.
- (6) Podatki iz evidence se uporabijo za določanje razvojnih stopenj skladno z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

11. člen
(postopek ugotavljanja komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč)

- (1) Občina pridobi podatke o nepozidanih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč.
- (2) Če evidenca stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka na območju občine še ni vzpostavljena, občina pridobi podatke o nepozidanih zemljiščih v postopku prve vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč, skladno z zakonom, ki ureja urejanje prostora.
- (3) Občina pripravi naslednje podatkovne sloje:
 1. sloj območij, ki se urejajo z OPN,
 2. sloj območij, ki se urejajo z OPPN,
 3. sloj urejenosti dostopov do javnega cestnega omrežja na območjih OPN,
 4. sloj urejenosti dostopov do javnega cestnega omrežja na območjih OPPN,
 5. sloj opremljenosti z javnim elektroenergetskim omrežjem na območjih OPN,
 6. sloj opremljenosti z javnim elektroenergetskim omrežjem na območjih OPPN,
 7. sloj opremljenosti z javnim vodovodnim omrežjem na območjih OPN,
 8. sloj opremljenosti z javnim vodovodnim omrežjem na območjih OPPN,
 9. sloj opremljenosti z javnim kanalizacijskem omrežjem na območjih OPN,
 10. sloj opremljenosti z javnim kanalizacijskem omrežjem na območjih OPPN,
- (4) Pri pripravi podatkovnih slojev iz prejšnjega odstavka občina vrednoti parametre iz 4. do 8. člena tega pravilnika in na podlagi tega pridobi podatke, ki so določeni v točkah od 3. do 6., tretjega odstavka 10. člena tega pravilnika. Pridobljene podatke pripiše na posamezno zemljiško parcelo nepozidanih zemljišč.
- (5) S prostorskim presekom nepozidanih zemljišč in podatkovnih slojev iz tretjega odstavka tega člena občina pridobi podatek ali je posamezna zemljiška parcela nepozidanih zemljišč komunalno opremljena ali ne.
- (6) Ministrstvo, pristojno za prostor, na svojih spletnih straneh objavi tehnična priporočila za določanje komunalno opremljenih nepozidanih zemljišč.

12. člen

(vzdrževanje evidence)

- (1) Evidenco vzdržuje občina.
- (2) Podatki v evidenci se dopolnijo, ko se spremenijo podatki, ki vplivajo na komunalno opremljenost nepozidanega zemljišča in ob sprejemu novega ali spremembah in dopolnitvah OPN ali OPPN.
- (3) Sprememba podatkov v evidenci se mora evidentirati najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka.

13.člen

(odstopanja med podatki v evidenci in podatki pridobljenimi v postopku načrtovanja objekta)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju: DGD) lahko pride do odstopanja med podatki iz evidence in podatki, ki jih pri pripravi DGD posreduje upravljavec gospodarske javne infrastrukture. V primeru takega odstopanja veljajo podatki, ki jih pri pripravi DGD posreduje upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

14.člen

(določitev povprečnih stroškov izgradnje priključka)

- (1) Občinski organ pristojen za gospodarske javne službe na predlog izvajalca gospodarske javne službe določi povprečne stroške izgradnje priključka.
- (2) Pri določitvi povprečnih stroškov izgradnje priključka se upoštevajo stroški za pripravo dokumentacije, stroški izgradnje in stroški evidentiranja.
- (3) Povprečni stroški izgradnje priključka se določijo za največje dopustne dolžine posameznega priključka določene v 5., 6. in 7. členu tega pravilnika ter za različne zmogljivosti priključkov.
- (4) Na območju občine se lahko zaradi naravnih ali tehničnih omejitev določi različne povprečne stroške izgradnje priključka za istovrstno infrastrukturo. V takšnem primeru mora biti natančno določeno, kateri povprečni stroški veljajo na posameznem območju občine.
- (5) Povprečni stroški izgradnje priključka morajo biti javno objavljeni na spletni strani upravljavca gospodarske javne infrastrukture ali občine.
- (6) Če občinski organ pristojen za gospodarske javne službe ne določi povprečnih stroškov izgradnje priključka se upoštevajo povprečni stroški, ki jih objavi ministrstvo pristojno za prostor na svoji spletni strani.

15.člen

(presoja nesorazmernih stroškov)

- (1) Presoja nesorazmernih stroškov v postopku ugotavljanja komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč izvaja občinski organ pristojen za gospodarske javne službe na predlog gospodarske javne službe ali zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.
- (2) Če se lastnik nepozidanega stavbnega zemljišča ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ne strinja s presojo nesorazmernih stroškov, lahko drugačno mnenje dokazuje z ustrežno dokumentacijo. V takšnem primeru o presoji nesorazmernih stroškov odloči občinski organ pristojen za gospodarske javne službe.

16.člen

(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-33/2022

Ljubljana, dne

EVA: 2022-2550-0010

Uroš Brežan
Minister
za okolje in prostor