

**OMEJITVE PRI GRADNJI ZARADI  
NEIZGRAJENE INFRASTRUKTURE**

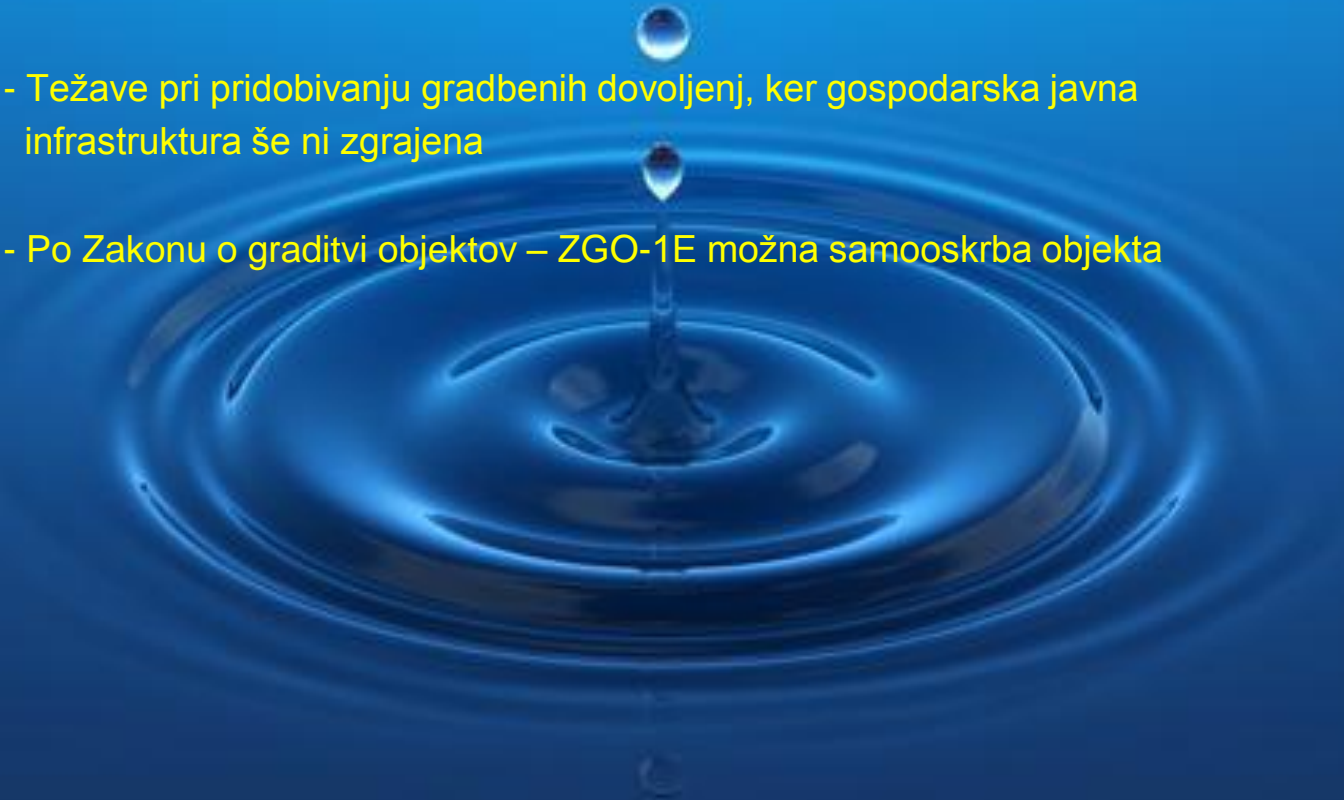


Konrad Gologranc

September 2014

## UVOD

- Težave pri pridobivanju gradbenih dovoljenj, ker gospodarska javna infrastruktura še ni zgrajena
- Po Zakonu o graditvi objektov – ZGO-1E možna samooskrba objekta



# MINIMALNA KOMUNALNA OSKRBA OBJEKTA

## Zakonska podlaga

Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora upravni organ preveriti:

- **ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom**
- ali je projekt izdelala oseba, ki je izpolnjevala z zakonom predpisane pogoje
- **ali so pridobljena vsa predpisana soglasja**
- ali ima projekt predpisane sestavine
- ali so dajatve in prispevki plačani
- ali ima investitor pravico graditi
- **ali iz projekta izhaja, da bo zagotovljena minimalna oskrba objekta**

Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

Dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe objekta:

- soglasje za priključitev ali soglasje k projektu, na območju, kjer je takšna infrastruktura že zgrajena in izročena v upravljanje
- omrežje je vključeno v občinski proračun za tekoče ali naslednje leto
- pogodba o opremljanju, sklenjena med investitorjem in občino
- samooskrba objekta z načinom, ki sledi napredku tehnike
- če prostorski akt zahteva obvezno priključitev objekta na komunalno opremo, se šteje, da je pogoj izpolnjen tudi z alternativnim načinom, ki omogoča samooskrbo objekta in izkazuje zadnje stanje gradbene tehnike

Po Pravilniku o projektni dokumentaciji se za komunalno opremo, ki sledi napredku tehnike, štejejo zlasti:

- alternativni sistemi oskrbe s pitno vodo, kot je zbiranje deževnice in sodobni načini filtriranja oziroma lastna oskrba prebivalcev s pitno vodo, če je ta dovoljena
- alternativni sistem oskrbe z elektriko, kot je zagotavljanje elektrike s fotonapetostnimi ali vetrnimi sistemi
- alternativni sistemi odvajanja odpadnih voda, kot so male čistilne naprave, nepretočne greznice in greznice glede na predpise o odvajanju odpadnih voda
- alternativni sistemi zagotavljanja toplote, kot so sistemi na podlagi obnovljivih virov energije, soproizvodnja toplotne in električne energije ali toplotne črpalke

Iz načrta inštalacij in naprav, s katerimi se zagotavlja komunalna oskrba na takšen način, mora nedvoumno izhajati, da način oskrbe sledi napredku tehnike z zagotavljanjem ekološko sprejemljivejših načinov oskrbe ob zagotavljanju izpolnjevanja bistvenih zahtev objekta.

## Težave pri izdaji gradbenih dovoljenj

- prostorski akt zahteva obvezno priključitev objekta na gospodarsko javno infrastrukturo, ki še ni zgrajena, občina pa izgradnje omrežja ne načrtuje za tekoče ali naslednje leto, do drugačne projektne rešitve pa se ne opredeli
- soglasodajalec ne poda soglasja k projektnim rešitvam, na območjih, kjer je, glede na področne zakonske predpise, obvezna priključitev na omrežje, do drugačne projektne rešitve pa se ne opredeli

Še bolj pereče je to na poselitvenih območjih, kjer so bili v preteklosti že zgrajeni objekti, za katere se je obvezna priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo, ki še ni bila zgrajena, reševala na drugačne načine in to ob soglasju občine in soglasodajalcev, sedanji investitorji pa imajo na istem območju zaradi nezgrajene infrastrukture težave pri pridobitvi gradbenih dovoljenj, ker upravni organ (brez sodelovanja občine) ne more ugotoviti skladnosti s prostorskim aktom, soglasodajalec pa tudi ne poda ustreznega soglasja k projektnim rešitvam.

## ZAKLJUČEK

Zakonodajalec bo moral v spremenjeni prostorski in gradbeni zakonodaji natančno opredeliti, da bo možna gradnja objektov na novo določenih območjih predvidenih za gradnjo šele po zgrajeni gospodarski javni infrastrukturi.

Do sprememb v zakonodaji bo treba bolj natančno opredeliti alternativne rešitve, ki so sprejemljive za samooskrbo objekta.

Pri reševanju trenutne problematike bi morali v postopku izdaje gradbenega dovoljenja sodelovati poleg upravnega delavca, ki vodi takšen postopek in investitorja tudi projektant, predstavnik občine – urbanist in predstavnik soglasodajalca.