



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mnvp@gov.si
www.mnvp.gov.si

Upravna enota Grosuplje

g. Rok Ihan

Taborska cesta 1
1290 Grosuplje
Rok.Ihan@gov.si

Številka: 35100-498/2024-2560-2
Datum: 04. 07. 2024

Spoštovani,

na Ministrstvo za naravne vire in prostor ste posredovali vprašanje ali se lahko izda gradbeno dovoljenje za enostanovanjski dvojček na skupni gradbeni parceli oziroma mora imeti vsaka enostanovanjska stavba, ki skupaj sestavlja dvojček, svojo gradbeno parcelo (parc. št.). Kot pojasnjujete v nadaljevanju, imate vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo enostanovanjskega dvojčka, ki ima skupno zemljišče namenjeno gradnji.

Odgovor:

Uvodoma pojasnjujemo, da Ministrstvo za naravne vire in prostor kot pristojno ministrstvo za področje urejanja prostora in graditve lahko le neobvezno pojasnjuje določbe zakonov, podzakonskih predpisov ter podrobnejših pravil urejanja prostora, ki so sestavina državnega prostorskega reda iz svoje pristojnosti, ne rešuje pa konkretnih primerov.

Gradbeno parcelo določa Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3) v členih od 190. do 195. Gradbena parcela se oblikuje na podlagi določb iz ZUreP-3, podrobnejših pravil urejanja prostora, ki so sestavina državnega prostorskega reda in pravil določenih v prostorskih izvedbenih aktih (DPN, OPN, ipd.).

ZUreP-3 tako določa, da je gradbena parcela zemljišče trajno določeno za redno rabo objekta in obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta. Podrobnejša pravila oziroma merila za načrtovanje gradbene parcele se skladno z 39. členom ZUreP-3 določijo v prostorskih izvedbenih akti (DPN, OPN ali OPPN).

ZUreP-3 glede skupne gradbene parcele določa le, da jo je dopustno oblikovati, če se takšna gradbena parcela uporablja za redno rabo dveh ali več objektov. Kot izhaja iz namena gradbene parcele, v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ne smejo ostati prezrte tudi skupne gradbene parcele več stavb, ki v praksi niso redke in so lahko dobra rešitev z vidika urbanizma in racionalne izrabe stavbnih zemljišč. Za skupno gradbeno parcelo več stavb smiselno veljajo vsa pravila, ki veljajo za gradbeno parcelo posamezne stavbe, v zakonu pa se predpisujejo posebna pravila takrat, ko je to potrebno zaradi specifičnosti tovrstnih situacij. Po takšni določbi lahko skupna gradbena parcela več stavb predstavlja tisto zemljišče, ki je hkrati namenjeno za redno rabo več stavb hkrati. Šlo bo torej za morebitne skupne dovoze, skupne dostope, skupna parkirišča, skupne zelene površine ipd. Edini primerni stvarnopravni položaj, ki lahko zagotavlja trajno povezanost takega zemljišča z več stavbami hkrati, je po obravnavani določbi skupna lastninska pravica ali solastnina vsakokratnih lastnikov stavb, katerim skupna gradbena parcela služi.

Kot navajate so podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje gradbene parcele pri dvojčku, določeni v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/13, 59/15, 47/19 in 39/23). Le ta podaja določila za načrtovanje dvojčka, ki je samostojen stanovanjski objekt, ki ga sestavljata dve zrcalno enaki enostanovanjski hiši, ki ležita druga ob drugi (loči ju le skupni požarni zid) in imata ločena vhoda ter vsak svoje zemljišče namenjeno gradnji.

V tem primeru gre za tolmačenje podrobnejših določil iz predpisa v pristojnosti občine, zato pojasnjujemo, da predpisi s področja urejanja prostora natančno razmejujejo pristojnosti države in pristojnosti občine. Urejanje prostora je v skladu z določbami drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) ena izmed izvirnih občinskih nalog. Občina ureja prostor oziroma načrtuje prostorski razvoj samostojno v okviru Ustave in zakonov. Prostorski akti so eden izmed osnovnih instrumentov urejanja prostora. Občinske prostorske akte v skladu z veljavno zakonodajo sprejme občina, zato je skladno z zakonodajo razlaga njihovih določil v domeni občine.

Skladno z osmim odstavkom 190. člena ZUreP-3 je pristojnost občine, da v postopku projektiranja objektov v skladu z zakonom, ki ureja graditev, da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede skladnosti gradbene parcele s prostorskim izvedbenim aktom.

Tolmačenje mora slediti določbam predpisa. Pri tem je potrebno vestno upoštevati četrti odstavek 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23), da se »v mnenju mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. **Mnenje mora jasno izražati stališča mnenjedajalca in mora biti strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo.** V mnenje se lahko vključijo tudi podatki oziroma pogoji za izvedbo gradnje in uporabo objekta.«.

Ministrstvo za naravne vire in prostor nadaljnje pojasnjuje podrobnejša pravila urejanja prostora, ki so sestavina državnega prostorskega reda iz svoje pristojnosti.

Priročnik Tipologija stavb (ki ga navajate v dopisu) je strokovni priročnik, ki med različnimi tipi stanovanjskih stavb poda definicijo tudi za dvojček in simetrični dvojček, za katere je glavna značilnost, da se stavbi stikata na skupni parcelni meji dveh ločenih gradbenih parcel in imata nad to parcelno mejo eno skupno steno. Dodatno se uporabi tudi Priročnik Načrtovanje in organizacija gradbene parcele, kjer so na straneh od 28 do 31 določena še podrobnejša strokovna določila in usmeritve za načrtovanje dvojčka.

Glavna značilnost dvojčka je, da se dve enostanovanjski stavbi stikata na skupni parcelni meji. V kolikor na stiku dveh enostanovanjskih stavb ne poteka več meja gradbene parcele, se spremeni tip stavbe. V tem primeru gre za dvostanovanjsko ali več stanovanjsko stavbo, ki ima drugačne zahteve glede oblikovanja gradbene parcele ter drugi prostorski izvedbeni pogoji glede načrtovanja in organizacije gradbene parcele (faktorji pozidanosti, delež zelenih površin, dovoz, št. parkirnih mest ipd.)

V fazi načrtovanja priporočamo, da se uporabljajo tudi priporočila Državnega prostorskega reda, ki v vašem primeru podrobneje opredeljujejo načrtovanje in organizacijo gradbene parcele za stavbni tip dvojček.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Jernej Červek
podsekretar

Saša Galonja
vodja Sektorja za sistem prostora in graditve

Vročiti:
naslovniku po e-pošti