



Občine
Upravne enote RS
Inženirska zbornica Slovenije (IZS)
Zbornica za arhitekturo in prostor (ZAPS)

Številka: 35100-554/2024-2560-1
Datum: 27. 6. 2024

**Zadeva: Priporočilo v zvezi s soglasji občine glede skladnosti manjše
rekonstrukcije s prostorskim aktom**

Spoštovani,

na Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) smo prejeli večje število vprašanj občin v zvezi z zahtevami investitorjev za soglasje občine glede skladnosti manjše rekonstrukcije s prostorskim aktom v primerih, ko obstaja resen dvom, da nek poseg, ki ga želi izvesti investitor, v resnici ni manjša rekonstrukcija, temveč gre za nek zahtevnejši poseg, za katerega je treba pridobiti gradbeno dovoljenje (npr. povečanje bruto tlorisne površine, prizidava zunanjšega odprtega stopnišča ali dvigala, ki povezuje več kot tri etaže, dvig slemena itd.). Občine so pristojne le za presojo skladnosti nekega posega s prostorskim aktom in ne za presojo, ali je tak poseg res manjša rekonstrukcija ali kakšna druga vrsta gradnje. Občine imajo v primeru manjše rekonstrukcije v skladu z drugim odstavkom 7. člena Gradbenega zakona¹ (v nadaljnjem besedilu: GZ-1) pristojnost, da podajo soglasje glede skladnosti manjše rekonstrukcije s prostorskim aktom, če pa gre za rekonstrukcijo, pa občine v skladu s 282. členom Zakona o urejanju prostora² (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) podajo mnenje v okviru postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Občina se torej opredeli do skladnosti s prostorskim aktom, ne sme in ne more pa meritorno odločati o tem, ali gre pri nekem konkretnem posegu res za manjšo rekonstrukcijo ali nek drug zahtevnejši poseg, za katerega je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

V zvezi z zgoraj navedeno problematiko občinam priporočamo, da se, dokler ni na voljo boljše zakonske rešitve, poslužite pravne rešitve, ki je najmanj obremenjujoča, in sicer, da občine v skladu s 33. členom Zakona o splošnem upravnem postopku³ (v nadaljnjem besedilu: ZUP) zaprosite za pravno pomoč upravne enote za opravo posameznih dejanj v postopku, ki jih je treba opraviti izven območja pristojnega organa. Upravne enote so namreč v skladu z 9. členom GZ-1 pristojne za izdajo gradbenih dovoljenj in so zato tudi pristojne za ugotovitev, ali je nek poseg manjša rekonstrukcija ali gre za nek zahtevnejši poseg, za katerega je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Občinam priporočamo, da za pravno pomoč zaprosite na čim bolj enostaven način (upravne enote prosite za pomoč po telefonu ali preko elektronske pošte).

¹ Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23.

² Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24.

³ Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb.

Pri tem pripominjamo, da gre v primerih, ko upravne enote nudijo pravno pomoč oziroma odgovarjajo na tovrstna vprašanja občin v skladu s 33. členom ZUP, zgolj za podajo svojega mnenja iz svojega delovnega področja in ne za nek (nov) postopek.

Postopanje občine z mnenjem upravne enote pa je naslednje: če občina dobi od upravne enote mnenje, da pri nekem predvidenem posegu ne gre za manjšo rekonstrukcijo, občina zahtevo za izdajo soglasja k manjši rekonstrukciji razume kot, da bi bila dana vloga za izdajo mnenja po 282. členu ZUreP-3 ter k temu predvidenemu posegu izda mnenje. Če upravna enota poda mnenje, da gre res za manjšo rekonstrukcijo, občina dobi potrditev, da lahko predmetno zahtevo investitorja obravnava kot zahtevo za izdajo soglasja glede skladnosti manjše rekonstrukcije s prostorskim aktom.

Zbornici za arhitekturo in prostor (ZAPS) in Inženirski zbornici Slovenije (IZS) svetujemo, da skrbita za to, da pooblaščen strokovnjaki s področja gradbeništva ter pooblaščen arhitekti, ki izdajajo mnenja k manjši rekonstrukciji pri tem sledijo določbam GZ-1 in kot manjšo rekonstrukcijo ne potrjujejo posegov, ki to niso. Dodajamo, da so tudi izjave pooblaščenih strokovnjakov IZS in ZAPS, ki niso skladne z gradbeno in prostorsko zakonodajo, predmet nadzora obeh zbornic.

Na podlagi izpostavljene problematike ugotavljamo, da rešitve v GZ-1 na področju soglasja k manjši rekonstrukciji niso najbolj spretno in jih bomo naslovili ob naslednjih spremembah zakona, do takrat pa predlagamo, da ravnate skladno z zgoraj navedenimi priporočili.

Z lepimi pozdravi.

Pripravili:
Marjetka Čuš, mag. prava
višja svetovalka III

Marta Skubic, univ. dipl. inž. grad.
podsekretarka

dr. Nataša Bratina
generalna direktorica
Direktorata za prostor in graditev

po pooblastilu
Damijan Uranker
sekretar

Poslati (po e- pošti):

- občine
- upravne enote - SVN_UPRAVNE_ENOTE@gov.si
- IZS - izs@izs.si
- ZAPS - zaps@zaps.si