



Občine

Inženirska zbornica Slovenije (IZS)

Zbornica za arhitekturo in prostor (ZAPS)

Številka: 35100-585/2025-2560-1

Datum: 22. 9. 2025

Zadeva: Priporočila v zvezi z izdajanjem mnenj občine v skladu z 282. členom Zakona o urejanju prostora

Spoštovani,

na Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) smo prejeli večje število vprašanj občin v zvezi z izdajanjem mnenj o skladnosti nameravane gradnje z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena Zakona o urejanju prostora¹ (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki jih občine izdajajo v skladu ZUreP-3. Zaradi vprašanj, ki jih zastavljajo občine, smo pripravili naslednja priporočila v zvezi z izdajanjem navedenih mnenj.

Uvod

Lokalna samouprava je urejena z Ustavo Republike Slovenije² (v nadaljnjem besedilu: ustava) in zakoni. V prvem odstavku 140. člena ustave je določeno, da v pristojnost občine spadajo lokalne zadeve, ki jih občina lahko ureja samostojno in ki zadevajo samo prebivalce občine. Ena od izvirnih pristojnosti občine, v skladu s tretjo alinejo drugega odstavka z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi³ (v nadaljnjem besedilu: ZLS), ki konkretizira 140. člen ustave, je tudi načrtovanje prostorskega razvoja, v skladu z zakonom opravljanje nalog na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavljanje javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Urejanje prostora, katerega del je tudi prostorsko načrtovanje in graditev objektov, sta medsebojno povezani dejavnosti, ki se nanašata na poseganje človeka v okolje. Gradnja objektov je prevladujoč in najpomembnejši način trajnega preoblikovanja prostora, ki se izvaja na podlagi prostorskih aktov, zato sta gradbena in prostorska zakonodaja med seboj neločljivo povezani. Ker je prostor, ki je ljudem na razpolago za zadovoljevanje tako zasebnih kot javnih potreb – tudi zaradi gospodarskega in širše družbenega razvoja – vedno bolj omejen, je skrbno načrtovanje njegove namenske rabe in smotrne izrabe izjemnega pomena. Odločanje o rabi prostora na območju občine praviloma poteka na dveh ravneh: na splošni in abstraktni ravni z določitvijo usmeritev v zvezi s posegi v prostor, vrst mogočih posegov v prostor ter pogojev in meril za njihovo izvedbo v prostorskih aktih ter na posamični in konkretni ravni z dovoljevanjem načrtovanih prostorskih ureditev v upravnem postopku. Gradnja objekta je praviloma dopustna

¹ Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US.

² Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121, 140, 143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90, 97, 99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a.

³ Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K.

na podlagi (pravnomočnega) gradbenega dovoljenja, v postopku izdaje katerega občina kot mnenjedajalec preveri skladnost objekta s prostorskimi akti. Na ta način je zagotovljeno, da so dovoljeni zgolj tisti posegi v prostor, ki so skladni z načrtovanim prostorskim razvojem na območju občine ter z namensko rabo prostora, opredeljeno v prostorskih aktih. Občina ima vlogo mnenjedajalca glede skladnosti posegov v prostor z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora, in s tem povezano varstvo javnega interesa.⁴

Pravna podlaga za izdajo mnenja v skladu z 282. členom ZUreP-3

ZUreP-3, kot materialni predpis, v deseti alineji drugega odstavka 5. člena določa, da je občina na področju urejanja prostora pristojna za izdajanje soglasij oziroma mnenj o skladnosti posegov, gradnje ali uporabe prostora s prostorskimi izvedbenimi akti iz svoje pristojnosti v skladu s tem zakonom in v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Občina je v skladu z 282. členom ZUreP-3 pristojna za izdajo mnenja o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: DGD) z

- občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti, ki veljajo na konkretnem območju,
- neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in
- podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (v nadaljnjem besedilu: mnenje občine).

V zvezi s tem pojasnjujemo, da sta neposredno uporabni temeljni pravili urejanja prostora naslednji:

- peti in šesti odstavek 21. člena ZUreP-3 (»Na obstoječih objektih so ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja ter rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta. / Pri izvajanju teh posegov se upoštevajo določbe PIA glede oblikovanja ter morebitne zahteve glede pridobitve mnenj ali soglasij s področja kulturne dediščine.«);
- 35. člen ZUreP-3 (»V območjih, ki so po namenski rabi prostora kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča izven poselitvenih območij, je ne glede na prostorske izvedbene akte prepovedano postavljanje trajnih ali začasnih objektov, naprav ali predmetov za oglaševanje.«); v skladu s 310. členom (prehodnih določb) ZUreP-3 se ta člen uporablja od 1. 1. 2024.

V zvezi s tem dodajamo, da je Državni zbor RS dne 18. 9. 2025 na izredni seji⁵ sprejel novelo Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3C (ki pa še ni bila objavljena v Uradnem listu RS ter se še ni uveljavila), ki poleg obstoječih določa še novo neposredno uporabno temeljno pravilo, in sicer, da je ne glede na prostorske izvedbene akte dopustno izvesti poseg na ali ob obstoječem objektu, ki ga je treba izvesti zaradi izpolnjevanja bistvenih zahtev za objekte, če se neto tlorisna površina objekta ne poveča ter namembnost objekta ne spremeni. Ne glede na prejšnji stavek se neto tlorisna površina lahko poveča za toliko, kolikor je neto tlorisna površina zunanjega dvigala ali zunanjega stopnišča, če je njuna gradnja potrebna zaradi izpolnjevanja bistvenih zahtev.

Novo neposredno pravilo je bilo določeno, saj je pogosto zaradi izboljšanja požarne varnosti treba dograditi dodatno zunanje stopnišče, zaradi bistvene zahteve univerzalne graditve in uporabe objektov pa je treba zgraditi zunanje dvigalo, zato določba osmega odstavka ureja tudi odstop od pravila, ki sicer prepoveduje povečanje neto tlorisne površine. Če gre za gradnjo zunanjega stopnišča ali zunanjega dvigala, ki povezuje več kot tri etaže, gre za prizidavo, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, s čimer se omogoča, da bodo stranski udeleženci svoje interese tudi v teh primerih uresničili. S tem bo omogočena učinkovitejša realizacija sanacije potresno ogroženih stavb, saj bo mogoča rekonstrukcija ali prizidava s katero se izvede poseg na obstoječem objektu, ki je potreben zaradi zagotavljanja njegove potresne varnosti (tj. zaradi izpolnjevanja bistvene zahteve mehanska odpornosti in stabilnosti), v primeru, če se s tem posegom ne poveča neto tlorisna površina objekta. Ker se bo tak poseg zaradi kompleksnosti

⁴ Odločba Ustavnega sodišča št. U-I-203/23-1 z dne 22. 5. 2025 (Uradni list RS, št. 47/25).

izvajal kot rekonstrukcija ali prizidava, bo vedno izdelan projekt, ki ga bosta izdelala arhitekt in gradbeni inženir – statik / konstrukter. Na njima bo odgovornost, da bo stavba tudi po prenovi ustrezno oblikovana, sledila prvotni zasnovi in se ustrezno vključevala v okolje. Enako se bo lahko izvedla tudi za prilagoditev obstoječih objektov zahtevam univerzalne dostopnosti, kot to določa Zakon o izenačevanju možnosti invalidov⁶. Poseg se bo lahko izvedel ne glede na pravila, ki jih na območju obstoječega objekta določa prostorski izvedbeni akt.

Podrobnejše pravilo urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena ZUreP-3 pa je, v tem trenutku, le Uredba o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije⁷.

Mnenje občine v skladu z 282. členom ZUreP-3 (v nadaljnjem besedilu: mnenje občine po ZUreP-3) predstavlja eno izmed mnenj pristojnih mnenjedajalcev, ki jih mora v skladu s prvim odstavkom 43. člena Gradbenega zakona⁸ (v nadaljnjem besedilu: GZ-1) investitor pridobiti pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Mnenje se pridobi, če je nameravana gradnja takšna, da je zanj v skladu s predpisi treba pridobiti mnenje pristojnega mnenjedajalca ali če je gradnja v varovalnem pasu infrastrukture. Nadalje je v četrtem odstavku tega člena določeno, da se v mnenju mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Občina pa izda poleg mnenja po ZUreP-3 k DGD tudi druga mnenja iz svoje pristojnosti, na podlagi drugih predpisov (npr. predpisi s področja cest, predpisi s področja komunalne oskrbe, ipd.). Ko občina prejme vlogo investitorja za podajo mnenja k DGD mora to vlogo šteti kot vlogo za pridobitev vseh mnenj iz njene pristojnosti, za katere je glede na vrsto posega predpisana obveznost pridobitve mnenja, razen če je za podajo teh mnenj podala pooblastilo drugim organom (npr. izvajalcu javne službe).

Vežanost upravnega organa na mnenje ter možnosti upravnega organa

V skladu z drugim odstavkom 47. člena GZ-1 je upravni organ vežan na mnenje pristojnega mnenjedajalca kot je mnenje občine po ZUreP-3, če izpolnjuje zahteve iz četrtega odstavka 43. člena GZ-1. Te zahteve so, da mora mnenje jasno izražati stališča mnenjedajalca in mora biti strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo. To pomeni, da se mora občina kot mnenjedajalec jasno (nedvoumno) opredeliti do konkretnih značilnosti nameravane gradnje, ki je prikazana v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: DGD) in obrazložiti, zakaj je zavzela določeno stališče. Če mnenje ne izpolnjuje zahtev iz četrtega odstavka 43. člena GZ-1, upravni organ v skladu s tretjim odstavkom 47. člena GZ-1 zahteva njegovo dopolnitev. Pri tem dodajamo, da mora upravni organ to dopolnitev zahtevati od občine kot mnenjedajalca in nikakor ne od investitorja. Tudi upravni organ je v pozivu dolžan podati pravno podlago in obrazložitev za dvom o ustreznosti mnenja. Nadalje je v istem odstavku 47. člena GZ-1 določeno, da v primeru neuspešne dopolnitve mnenja upravni organ odloči s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali s pomočjo izvedenca ali pa odloči brez mnenja sam (v predlogu novele GZ-1B, ki jo je Državni zbor RS sprejel 18. 9. 2025 na izredni seji, vendar še ni bila objavljena v Uradnem listu RS ter se še ni uveljavila, je predlagana sprememba 47. člena, in sicer je dodano, da v primeru neuspešne dopolnitve mnenja upravni organ odloči s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali, ko je mnenjedajalec občina, s pomočjo mnenja župana v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo).

Pravna narava mnenja

Mnenje občine po ZUreP-3 ne predstavlja konkretnega upravnega akta oziroma nima značaja upravne odločbe v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku⁹ (v nadaljnjem besedilu: ZUP), temveč se izda v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Mnenje ne vsebuje sestavnih delov odločbe po ZUP. Ne glede na to, pa se v postopku izdaje mnenja za posamezna procesna

⁶ Uradni list RS, št. 94/10, 50/14, 32/17 in 95/24.

⁷ Uradni list RS, št. 27/24.

⁸ Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US.

⁹ 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.

dejanja uporablja ZUP. Npr. če vloga za podajo mnenja ni popolna bo občina vlagatelja opozorila, kaj bo storila, če vloge ne dopolni.

Prav tako mnenje občine po ZUreP-3 nima značaja akcesornih aktov v skladu z 208. in 209. členom ZUP, saj mnenje predstavlja sestavni del zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja in ne pomeni samostojne odločitve.

V mnenju kot sestavnem delu zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja se občina opredeli, ali je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD) skladna z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena ZUreP-3, kar spominja na sestavine obrazložitve, vendar to še ne daje mnenju pravne narave odločbe z učinkom izreka v samostojni upravni zadevi, ampak služi upravni enoti v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za preučitev izpolnjevanja pogojev za dodelitev ali zavrnitev uveljavljane pravice. Mnenje ni odločanje o samostojni pravici ali pravni koristi v smislu 2. člena ZUP, ampak zavzemanje stališča do nečesa, strokovno stališče oziroma pojasnjevanje. (Tako tudi izhaja iz sodb¹⁰ UPRS I U 890/2018-12 z dne 22. 1. 2020 in sklepov UPRS I U 1941/2019-8 z dne 13. 2. 2020 in I U 53/2020-36 z dne 1. 10. 2020, prim. tudi sodbo UPRS I U 234/2020 z dne 11. 1. 2022 o (ne)zavezujoči naravi mnenj po ZGO-1 in GZ-1 in primerjavi z ZVKD-1).

Postopek izdaje mnenja o sprejemljivosti nameravane gradnje ni upravni postopek, ki bi se zaključil z vsebinsko odločitvijo o materialnopravno določeni pravici, obveznosti ali pravni koristi na področju upravnega prava. To pomeni, da mnenje, pridobljeno za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja, ne glede na določbe drugih predpisov, ni upravni akt. Pristojni upravni organ to mnenje obravnava v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Samostojna pritožba zoper mnenje zato ni možna. Mnenje je mogoče izpodbijati v okviru pritožbe zoper glavni akt, to je gradbeno dovoljenje. Pri tem dodajamo da, če se pritožba nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti, je zelo pomembno, da je mnenje občine pripravljeno tako, da lahko pritožbeni organ na njegovi podlagi argumentirano odloči (torej da mnenje vsebuje vse zahtevane vsebine).

Gradbeno dovoljenje v obliki odločbe izdaja pristojna upravna enota. Če gre za objekte, določene v tretjem in četrtem odstavku GZ-1 pa gradbeno dovoljenje izdaja Ministrstvo za naravne vire in prostor.

Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov

Oblika in vsebina mnenja občine je določena v Pravilniku o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov¹¹ (v nadaljnjem besedilu: pravilnik), med drugim, in sicer na obrazcu 10A (v prilogi pravilnika) z imenom Mnenje pristojnega mnenjedajalca glede skladnosti projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Občina kot mnenjedajalec mora mnenje izdati na predpisanem obrazcu. Obrazec je pripravljen tako, da je iz njega nesporno razvidno mnenje pristojnega mnenjedajalca. V mnenje se lahko vključijo tudi podatki oziroma pogoji za izvedbo gradnje in uporabo objekta.

Mnenje na obrazcu mora vsebovati tudi obrazložitev. Mnenje oziroma obrazložitev in utemeljitev mnenja se lahko izdela v obliki ločenega pdf dokumenta, kar pa predstavlja dodatno delo, saj je treba pri povzemanju vsebine mnenja, nato prepisovati vsebino iz pdf dokumenta (če pa je aktiven tekst v word obliki, se besedilo mnenja lahko prekopira). Dodajamo, da je v izogib prepisovanju besedila v prihodnje zaželeno, da se mnenje ne izdaja v obliki pdf dokumenta, temveč se izda v word obliki.

Obrazložitev mnenja se lahko poda na obrazcu 10A, lahko pa je obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev tudi vsebina ločenega dokumenta, ki se priloži mnenju.

Glede na to, da se bo elektronsko poslovanje po GZ-1 praviloma izvajalo v elektronski obliki prek

¹⁰ <https://upravna-svetovalnica.fu.uni-lj.si>.

¹¹ Uradni list RS, št. 30/23.

sistema eGraditev, ki bo v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavljena 5. 1. 2026, se bodo tudi mnenja kot del zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja vedno bolj vlagala preko sistema eGraditev, zato je pomembno, da se že sedaj mnenja pišejo tako, da bodo primerna za uporabo sistema eGraditev.

Mnenje glede skladnosti s predpisi iz svoje pristojnosti

Mnenje občine po ZUreP-3 predstavlja eno izmed mnenj pristojnih mnenjedajalcev, ki jih mora v skladu s prvim odstavkom 43. člena GZ-1 investitor pridobiti pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Mnenje se pridobi, če je nameravana gradnja takšna, da je zanj v skladu s predpisi treba pridobiti mnenje pristojnega mnenjedajalca ali če je gradnja v varovalnem pasu infrastrukture. V mnenju po ZUreP-3 se občina skladno z 282. členom ZUreP-3 opredeli, ali je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD) skladna s občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena ZUreP-3. Za izdajo mnenja je v četrtem odstavku 282. člena ZUreP-3 določen 30-dnevni rok.

Občina pa izda poleg mnenja po ZUreP-3 k DGD tudi druga mnenja iz svoje pristojnosti, na podlagi drugih predpisov (npr. predpisi s področja cest, predpisi s področja komunalne oskrbe, ipd.). s predpisi o cestah (npr. Zakon o cestah), predpisi o komunalni oskrbi (npr. Zakon o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode) drugim organom (npr. izvajalcu javne službe), Ko občina prejme vlogo investitorja za podajo mnenja k DGD mora to vlogo šteti kot vlogo za pridobitev tistih mnenj iz njene pristojnosti, razen če je za podajo teh mnenj podala pooblastilo drugim organom (npr. izvajalcu javne službe v skladu z Zakonom o oskrbi s pitno vodo (četrty in peti odstavek 30. člena ter peti in šesti odstavek 40. člena tega zakona).

Občina lahko izda na istem obrazcu vsa mnenja iz svoje pristojnosti (mnenje po ZUreP-3, mnenja po predpisih o cestah, mnenja po predpisih o komunalni oskrbi ipd.) Če predpis, ki določa izdajo drugih mnenj občine k DGD ne določa roka za izdajo teh mnenj, mora občina upoštevati rok, ki je določen v petem odstavku 43. člena GZ-1, in sicer 15 dni (v predlogu novele GZ-1B, ki še ni bila uveljavljena, je predlagana sprememba 43. člena, in sicer je določen 30 dnevni rok). Pomembno je, da občina jasno navede, za katera vsa mnenja so vključena v »skupno« mnenja in da so podpisani vse relevantne odgovorne osebe. Če je občina podala pooblastilo za izdajo mnenj v skladu s predpisi o cestah (npr. Zakon o cestah), predpisi o komunalni oskrbi (npr. Zakon o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode) drugim organom (npr. izvajalcu javne službe), se sama glede teh vsebin v mnenju ne opredeljuje.

Če občina pri pripravi mnenja po ZUreP-3 ugotovi, da je v občinskem prostorskem izvedbenem aktu za konkreten gradbeni poseg treba pridobiti mnenje ali soglasje drugega organa, organizacije ali posameznika to navede v svojem mnenju. Ta soglasja ali mnenja bo moral investitor predložiti upravnemu organu, pristojnemu za izdajo gradbenega dovoljenja, pred njegovo izdajo. Občina izdaje svojega mnenja ne sme pogojevati s katerimi koli drugim mnenjem ali soglasjem.

Občina poda zgolj mnenje glede skladnosti DGD s predpisi iz svoje pristojnosti, glede na zahtevo investitorja. Posebni ugotovitveni postopek in dokazovanje (preverjanje) izvede upravni organ pred izdajo odločitve o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Občina v svojem mnenju po ZUreP-3 ugotovi zgolj skladnost načrtovanih priključkov na vse vrste gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI) z občinskim prostorskim aktom, nikakor pa pred izdajo svojega mnenja od investitorja ne sme zahtevati, da ta občini predloži kakršna koli mnenja ali soglasja upravljavcev GJI. Občina, kot že povedano, ne sme pogojevati izdaje svojega mnenja po ZUreP-3 s katerimi koli drugim mnenjem ali soglasjem.

Gospodarske javne službe so državne ali lokalne in so lahko obvezne ali izbirne. Obvezna gospodarska javna služba se določi z zakonom. Obvezne so tiste, ki jih mora država ali občina zagotavljati kot javne službe, izbirne pa tiste, ki jih lahko zagotavljajo kot javne službe, ni pa nujno, da jih. V zvezi z izbirnimi službami občina sama oceni, katera dejavnost je take vrste, da je njeno

opravljanje potrebno in ga zato predpiše v svojem odloku o gospodarskih javnih službah. V primerih izbirnih gospodarskih javnih služb (v nadaljnjem besedilu: GJS) gre izključno za odnos med investitorjem in upravljalcem izbirne GJS. Priklop na infrastrukturo izbirne GJS je pravica (in ne dolžnost) investitorja in si jo investitor zagotovi s pogodbo z upravljalcem GJS in ni vezana na izdajo gradbenega dovoljenja.

Občina ne preverja, ali so pridobljena mnenja po drugih resornih predpisih, zato ne sme zahtevati od investitorja, da naj ta mnenja priloži k vlogi za izdajo mnenja občine po ZUreP-3. Niti izdaje svojega mnenja ne sme pogojevati s predhodno pridobljenimi mnenji drugih mnenjedajalcev. V mnenju se občina opredeli glede skladnosti gradnje z vidika svojih predpisov. Če je skladnost DGD s občinskim prostorskim aktom pogojena s pridobitvijo kakršnegakoli drugega mnenja ali soglasja (npr. mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, soglasje lastnika sosednjega zemljišča, ipd.), občina v svojem mnenju to le navede kot pogoj, upravni organ pa bo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja preveril, ali je investitor tudi ta, z občinskim prostorskim aktom zahtevana, mnenja ali soglasja pridobil. Posebni ugotovitveni postopek (o vseh ostalih vprašanjih) še vedno vodi upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja.

Drugi akti v okviru mnenja

Mnenje lahko vsebuje tudi soglasje občine za manjši odmik od parcelne meje sosednjega zemljišča (v lasti občine), pri čemer mora biti podpisnik mnenja v skladu s statutom tudi podpisnik takih soglasij. Pisno soglasje za manjši odmik, če gre za poseg, ki v skladu z prostorskim aktom zahteva soglasje za manjši odmik, lahko občina v okviru tega mnenja poda tudi to soglasje, saj ne gre za upravno odločitev, ki bi se morala izdati v posebnem postopku.

Če se predviden gradbeni poseg nahaja v območju varovanj in omejitev: je mogoče znotraj mnenja podati tudi soglasje za dostop do priključkov ter soglasje oziroma mnenje za gradnjo v varovalnem pasu ceste. Pri tem morajo biti podpisniki teh mnenj osebe, ki imajo v skladu s predpisi občine (statuta) za to podeljena pooblastila.

Obrazložitev mnenja

Občina se mora v mnenju po ZUreP-3 opredeliti glede skladnosti DGD z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti, temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora in mora svoje mnenje, iz katerega mora jasno izhajati njegovo stališče, tudi strokovno in pravno utemeljiti ter obrazložiti. Pri tem se ne more zgolj sklicevati na obrazložitev, ki jo je podal projektant v projektni dokumentaciji.

Pomembno je, da se občina opredeli do vseh lastnosti nameravane gradnje, ki jih prostorski izvedbeni akt regulira – npr. skladnost z namensko rabo, dopustne dejavnosti, urbanistični faktorji, upoštevanje gradbenih ali regulacijskih linij, odmiki od meje parcele, dimenzije in oblika stavbe, ipd. V primerih, kjer občinski prostorski izvedbeni akt pogojev ne določa natančno oziroma je dopuščena različna interpretacija (npr.: stavba mora biti skladna s stavbami v neposredni soseščini) mora občina zavzeti stališče, ga obrazložiti in utemeljiti. Pri tem opozarjamo, da mora biti občina pri tem dosledna in temu stališču slediti pri izdaji vseh mnenj. Nedopustno je, da bi glede na posameznega investitorja to stališče po potrebi spreminjala.

Usmeritve glede priprave mnenj

1. Iz naziva mnenja na Obrazcu 10A mora biti jasno razvidno, ali občina poleg mnenja v skladu z 282. člena ZUreP-3 k DGD v istem obrazcu podaja tudi druga mnenja iz svoje pristojnosti, na podlagi drugih predpisov (npr. na podlagi Zakona o cestah (mnenje glede varovalnega pasu ceste), predpisov s področja komunalne oskrbe, ipd.). Prav tako mora biti to, da gre za več mnenj, razvidno iz strukture mnenja. Če gre za več mnenj, morajo biti ustrezni tudi podpisniki mnenj (tiste osebe znotraj občine, ki imajo za to pristojnost v skladu z občinskimi predpisi).

2. Mnenja morajo biti napisati tako, da iz njih jasna izhaja, kakšna je interpretacija ter razlaga mnenjedajalca glede skladnosti DGD z njegovimi predpisi. Upravni organ rabi utemeljeno mnenje,

ki mu lahko sledi in na podlagi katerega lahko tudi podaja odgovore na morebitne pripombe stranskih udeležencev. Pri tem je pomembno, da so mnenjedajalci dosledni in v podobnih primerih zavzamejo enako stališče.

3. V mnenju se ne ugotavlja legalnosti osnovnega obstoječega objekta, saj je to del ugotovitvenega postopka, ki ga izvede upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja

4. Mnenjedajalec mora povzeti vse relevantne določbe prostorskega akta, ki se nanašajo na predmetno gradnjo. Predlagamo, da se obrazložitev prikaže strukturirano (in ne po vrstnem redu členov) in sicer najprej namenska raba, dopustni objekti oziroma dopustna raba, urbanistični faktorji in gradbene linije, oblikovni pogoji in morebitni pogoji glede komunalne opreme, če so ti predpisani.

5. V utemeljitvi mnenjedajalcu ni treba prepisovati vsebine celih členov prostorskega izvedbenega akta, ampak le tiste (relevantne) dele člena, ki se nanašajo na nameravano gradnjo. Npr. če se projekt nanaša na novogradnjo, se prepiše samo del členov, ki se nanašajo na novogradnjo.

Mnenje mora vsebovati opredelitev glede skladnosti s ključnimi podatki in zahtevami iz OPN, ki se nanašajo na tip gradnje. Ugotovi se v katerem delu je OPN skladen ali neskladen s to zahtevo. Ne sme se izpustiti nobene od relevantnih vsebin.

6. V mnenju mora biti razvidna povezava med določbami prostorskega akta in ugotovitvijo skladnosti projekta (npr. skladnost z namensko rabo, dopustno dejavnostjo, urbanističnimi faktorji, oblikovnimi pogoji). Če za določeno vrsto gradnje pogoji v EUP niso določeni, se uporablja splošna pravila. Če prostorski akt niti v splošnih pogojih ne določa posebnih pogojev, ki bi se nanašali na predmetno gradnjo se teh vsebin v mnenju ne sme zahtevati.

7. V obrazložitvi ni potrebno navajati npr. vseh odmkov predvidene gradnje temveč le tiste ključne, ki so pomembni za ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom. Občina mora v mnenju še posebej opozoriti, če je gradnja objekta načrtovana bližje od predpisanega odmika, kjer je to dopustno s soglasjem mejaša. Soglasje mejaša ni pogoj za izdajo mnenja občina, saj to soglasje investitor priloži šele v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

8. V mnenju ni treba povzemati določb različnih predpisov (npr. Stvarnopravnega zakonika¹²), saj gre za nepotrebno obremenjevanje mnenja), prav tako se občina ne sme opredeljevati do določb drugih predpisov, ki niso v njeni pristojnosti.

9. Če je občina podala pooblastilo za izdajo mnenj v skladu s predpisi o cestah (npr. Zakon o cestah), predpisi o komunalni oskrbi (npr. Zakon o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode) drugim organom (npr. izvajalcu javne službe), se sama glede teh vsebin v mnenju ne opredeljuje. Takšno pooblastilo je izvajalcu podano v Zakonu o oskrbi s pitno vodo (četrti in peti odstavek 30. člena ter peti in šesti odstavek 40. člena tega zakona).

10. Novela GZ-1B, ki še ni bila uveljavljena, prinaša novosti oziroma olajšave glede dokazovanja pravice graditi, in sicer:

- tretji odstavek 46. člena določeni, da se pri rekonstrukciji, prizidavi ali spremembi namembnosti obstoječe stavbe, katere posamezni nadzemni deli (na primer streha, balkon, izzidek ali napušč) segajo nad sosednje nepremičnine v lasti države ali občine, ki so javno dobro, in se z novimi posegi dodatno ne posega na javno dobro, ne glede na določbe tega člena za dokazilo iz 3. točke prvega odstavka tega člena šteje tudi soglasje upravljavca javnega dobra;
- šesti odstavek 54. člena določa, da ne glede na 5. točko prvega odstavka tega člena investitorju za gradnjo na obstoječem objektu ni treba izkazati lastninske ali druge stvarne pravice za zemljišča, na katera segajo posamezni nadzemni deli stavbe, če se z nameravano gradnjo ne posega v te dele stavbe.

¹² Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.

Podpisovanje mnenj

V zvezi s podpisovanjem oziroma potrditvijo mnenj odgovarjamo, da je v četrtem odstavku 46. člena ZUreP-3 določeno, da občinski urbanist potrdi mnenje občine o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti v skladu z drugim odstavkom 282. člena tega zakona. V 282. členu ZUreP-3 pa je določeno, da to mnenje izda občina. To da mora občinski urbanist mnenje potrditi pomeni, da mora biti iz obrazca mnenja jasno razvidno, da ga je potrdil, kar naredi s svojim podpisom na mnenju. Kdo so ostali podpisniki mnenja, ZUreP-3 ne ureja in je stvar ureditve na občini.

Dodajamo, da mora biti občinski urbanist, ki potrjuje mnenja, vpisan v seznam občinskih urbanistov, ki ga v skladu z devetim odstavkom 46. člena ZUreP-3 vodi zbornica, pristojna za arhitekturo in prostor (v nadaljnjem besedilu: zbornica). Občina pa je morala v 30 dneh od začetka uporabe ZUreP-3 v skladu s tretjim odstavkom 335. člena ZUreP-3 zbornici sporočiti podatke o občinskem urbanistu iz drugega odstavka 46. člena (oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost), v skladu s petim odstavkom 335. člena pa podatke o občinskem urbanistu, ki izpolnjuje pogoje iz četrtega odstavka, pri čemer mora občina za občinske urbaniste iz četrtega odstavka 335. člena sporočiti podatke tudi ob vsaki spremembi zaposlitvenega statusa občinskega urbanista. Podatki o občinskem urbanistu iz prejšnjega odstavka obsegajo ime in priimek občinskega urbanista, njegovo izobrazbo in delovne izkušnje s področja urejanja prostora. Če občinski urbanist ni pripravljavec prostorskega akta, naj nedoslednosti, ki jih zazna v zvezi s prostorskimi akti, vseeno redno sporoča občini.

Z lepimi pozdravi.

dr. Nataša Bratina
generalna direktorica
Direktorata za prostor in graditev

Pripravila:
Marjetka Čuš, mag. prava
višja svetovalka II

Poslati (po e- pošti):
- občine - SVN_OBCINE@gov.si
- IZS - izs@izs.si
- ZAPS - zaps@zaps.si