



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Vsem občinam v Republiki Sloveniji
Skupnost občin Slovenije
Združenje mestnih občin Slovenije
Združenje občin Slovenije
Nosilec urejanja prostora
ZAPS

Številka: 010-3/2020/40

Datum: 13. 2. 2020

Zadeva: **Legalizacija objektov na podlagi šestega odstavka 116. člena Gradbenega zakona – predhodna lokacijska preveritev**

V zadnjem času smo na Ministrstvo za okolje in prostor prejeli več pozivov za mnenje o ustreznosti elaboratov lokacijske preveritve ali prošenj za stališče glede uporabe lokacijskih preveritev v primerih legalizacije objektov na kmetijskih zemljiščih. Iz pregledanih primerov izhaja, da gre v večini primerov za povsem neprimerno uporabo instrumenta lokacijske preveritve in da bi bilo treba dodatno pojasniti določbe zakonodaje, ki se nanaša na legalizacijo objektov zgrajenih na kmetijskih zemljiščih po 1. 1. 1998 in s končanimi grobimi gradbenimi deli pred 1. 6. 2018.

V zvezi s tem vam posredujemo naslednje pojasnilo:

V šestem odstavku 116. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.; v nadaljnjem besedilu: GZ) je določeno:

*(6) Ne glede na prvo alinejo četrtega odstavka tega člena se zahtevi za **legalizacijo** ugotovi, če je objekt izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, nižjo od 40, ki se ugotovi na podlagi podatka o katastrski kulturi in katastrskem razredu parcele pred gradnjo in ob upoštevanju prevedbenih preglednic po katastrskih okrajih iz sistema katastrske klasifikacije v boniteti zemljišč in je občina v predhodni lokacijski preveritvi, izvedeni v skladu s predpisom o urejanju prostora, odobrila legalizacijo objekta.*

Iz navedenega izhaja, da naj bi se lokacijska preveritev izvajala tudi za namene odobravanja legalizacij objektov, izvedenih na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno nižjo od 40.

Po določbah Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), je lokacijska preveritev instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjše odstopanje od v

prostorskih aktih že sprejetih pravil urejanja prostora. Njen namen je določen v 127. členu ZUreP-2. Uporablja se:

- za določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj (128. člen ZUreP-2);
- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v veljavnem prostorskem aktu za doseganje gradbenega namena tega akta (129. člen ZUreP-2);
- za omogočanje začasne rabe prostora z namenom smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi (130. člen ZUreP-2).

Iz navedenega izhaja, da z ZUreP-2 ni predviden dodaten namen lokacijske preveritve, kot naj bi izhajalo iz 116. člena GZ. To pomeni, da je treba legalizacijo objektov na kmetijskih zemljišč z uporabo predhodno izdelanih lokacijskih preveritev obravnavati v skladu z določbami 127. do 130. člena ZUreP-2.

Pri obravnavi izvedbe legalizacije objektov na kmetijskih zemljiščih, na podlagi predhodno izdelane lokacijske preveritve, ugotavljamo, da je možnost uporabe lokacijske preveritve na podlagi ZUreP-2 izredno omejena. V praksi bi to pomenilo, da bi bilo v zelo omejenem obsegu mogoče to uporabiti le v povezavi z izvedbo lokacijske preveritve na podlagi 128. člena ZUreP-2 z upoštevanjem 31. člena ZUreP-2. Veljavni prostorski akti namreč (praviloma) ne vsebujejo PIP za gradnjo objektov na kmetijskih zemljiščih, razen v primerih, ki jih izrecno določa Zakon o kmetijskih zemljiščih (predvsem pomožni kmetijski objekti). Če torej PIP za gradnjo objektov na kmetijskih zemljiščih v OPN ne obstajajo, tudi ni mogoče preverjati individualnih odstopanj od njih. Upoštevanja objektivnih okoliščin, zaradi katerih bi bilo mogoče upravičiti morebitno odstopanje od PIP, ni mogoče razumeti v smislu spreminjanja namenske rabe prostora (glej: MOP, Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, 23. 11. 2018, pogl. 1.2). Omogočanje začasne rabe v skladu s 130. členom ZUreP-2 pa je izrecno vezano na prostorske ureditve, ki niso trajno načrtovane, torej tudi v tem primeru nikakor ne bi mogli izvajati lokacijskih preveritev za omogočanje začasne rabe za namene legalizacije objektov na kmetijskih zemljiščih.

Kot rečeno bi bil edini možen primer uporabe lokacijske preveritve v povezavi s 116. členom GZ lahko le v primerih, kot jih predvideva 128. člen ZUreP-2, torej za določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj. ZUreP-2 omejuje povečanje obsega stavbnega zemljišča glede na izvorni obseg, kot je določen v veljavnem OPN (največ 20 % površine ali max. 600 m²). Vendar je pri tem treba poudariti, da morajo biti nujno izpolnjeni tudi pogoji glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2.

Podobno z ZUreP-2 ni predvidena možnost izvedbe lokacijske preveritve za namene legalizacije objektov v skladu s 129. členom, s katerim so določene možnosti individualnega odstopanja od PIP. Ta namreč v prvem in drugem odstavku izrecno govori o **investicijski nameri gradnje**, torej o nečem, kar naj bi se šele izvedlo, pri čemer morajo biti dokazane objektivne okoliščine za odstopanje od PIP. Dodatno je v tretjem odstavku istega člena sicer podana možnost, da lahko občina dopusti odstopanje od PIP tudi na obstoječih objektih, a je izrecno določeno, da samo na tistih objektih, ki so zakonito zgrajeni.

Iz navedenega izhaja, da zakon ne predvideva možnosti za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP v primerih nelegalno zgrajenih objektov.

Zato ministrstvo predlaga, da v primerih pobud za legalizacijo objektov na kmetijskih zemljiščih z bonitetno oceno nižjo od 40, pod pogojem predhodne lokacijske preveritve, občine le-teh ne potrdijo, razen izjemoma, v primeru, ki ga omogoča 128. člen ZUreP-2 in pod pogoji iz 31. člena ZUreP-2.

Zavedajoč se zagat, povezanih z možnostjo legalizacije in lokacijsko preveritvijo, ministrstvo že razmišlja o sistemski rešitvi z ustrezno prilagoditvijo zakonodaje.

S spoštovanjem,

Barbara RADOVAN
GENERALNA DIREKTORICA
DIREKTORATA ZA PROSTOR,
GRADITEV IN STANOVANJA