

### 1.1.2 Možnost gradnje zunaj poselitvenih območij

### Vprašanje:

Ali se lahko določbe občinskega odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za odprt prostor občine, v skladu s 6. čl. ZUreP-1, upoštevajo kot merila in pogoji za gradnjo zunaj poselitvenih območij, saj prostorski red občine še ne velja, veljavni Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih (PUP) pa je sprejet na podlagi Zakona o urejanju naselij in obstaja, drugih posegov v prostor (ZUN) in 8. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), ki ne veljata več? Konkretno se postavlja vprašanje, ali je vloge za gradnjo na kmetijskih zemljiščih, dane po 31.12.2002, možno rešiti pozitivno, če nameravana gradnja ustreza kriterijem zgoraj citiranega občinskega PUP-a, kljub temu, da zemljišče, na katerem investitor želi graditi v prostorskem planskem akta občine ni določeno kot "zazidljivo"?

Šteči člen ZUREP-1 določa, da so dopustne gradnje zunaj poselitvenih območij. Ali to pomeni, da je gradnja v nečloveških primerih možna tudi na najboljših kmetijskih zemljiščih brez spremembe planskih dokumentov?

Odgovor:

ZUreP-1 v 185. členu določa, da z njegovo uveljavitvijo prenehajo veljati določbe 8. člena ZKZ, ki so določale t.i. »izjemne posege«, dopustne na najboljših kmetijskih zemljiščih. Smiselno so določbe ZKZ nadomeščene v 5., predvsem pa v 6. členu ZUreP-1. S 6. členom ZUreP-1 so zunaj poselitvenih območij dopustne gradnje nekaterih objektov, ki so navedeni v prvem odstavku tega člena, v 1. do 5. točki. V drugem odstavku so še posebej določeni pogoji za gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih, v tretjem odstavku pa je določeno, da se merila in pogoji za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij določajo v prostorskem redu občin (PRO), v skladu s Prostorskim redom Slovenije (PRS). To tudi pomeni, da v primeru dovoljevanja gradenj zunaj poselitvenih območij ne bo treba spremenjati občinskih strateških dokumentov (če potegnemo paralelo med občinskim prostorskim planskim akti po ZUN, ki so določali namensko rabo prostora in med strategijo prostorskega razvoja občine (SPRO)), temveč bo na teh območjih dopustna gradnja objektov iz 6. člena ZUreP-1 v skladu z merili in pogoji, ki jih bo določal PRO.

Določbe 6. člena ZUreP-1 so sicer stopile v veljavo takoj po uveljavitvi novega zakona, vendar ne morejo vplivati na izvajanje že sprejetih prostorskih aktov, ki v skladu z določbami zakona veljajo tudi po njegovi uveljavitvi. Določbe tega člena se bodo dejansko pričele uporabljati oziroma bodo vplivale na prostorske akte, ki do uveljavitve zakona še niso bili sprejeti oziroma, ki se bodo v obdobju po uveljavitvi ZUreP-1 spreminjači oziroma dopolnjevali. Iz navedenega je razvidno, da so omenjene določbe namenjene načrtovanju in ni mogoče izdajati gradbenih dovoljenj direktno na njihovi podlagi.

Glede na navedeno je mogoče zaključiti, da je gradnja oziroma izdaja dovoljenja za gradnjo možna, če tako določa veljavni prostorski izvedbeni akt (PIA), ne glede na določbe člena ZUreP-1. Pri tem opozarjam, da mora biti hkratično izpisani vsekakor zvislim aktom, v tem primeru za enkrat se z veljavnimi planinskim akti občinstva določajo namensko rabo prostora, torej se v zvezi z dovoljevanjem gradnje zunaj poselitvenih območij na podlagi veljavnih PIA, sprejetih po ZUN, po uveljavitvi zakona ni nič spremenilo. Če gradnja zunaj poselitvenih območij oziroma na območju kmetijskih zemljišč glede na določbe veljavnih PIA in glede na opredeljeno namensko rabo ni bila mogoča pred uveljavitvijo novega zakona, tudi ni možna po njegovi uveljavitvi, ne glede na določbe 6. člena ZUreP-1. Delstvoval da 8. člen ZKZ ne velja več, ne pomeni, da to kakorkoli vpliva na izvajanje določb PUP, saj je navedeni člen ZKZ določen, da se uporablja kmetijska zemljišča v planinskih aktih republike oziroma lokalne skupnosti (in ne v prostorskih izvedbenih aktih) in zato ne vpliva na uveljavitev kmetijske tabe.

**Datoteka:** datoteka ne obstaja

Iskanje po področju

Iskanje po ključnih besedah

Iskanje po vsebini

Nivo » Vse » Temeljni pogoji graditve objektov » Pogoji za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja » Gradnja enostavnih objektov na kmetijskih zemljiščih in mnenje kmetijske svetovalne službe

### **9.10.58 Gradnja enostavnih objektov na kmetijskih zemljiščih in mnenje kmetijske svetovalne službe**

#### **Vprašanje:**

Ali iz določbe 27. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o vrstah objektov izhaja, da se lahko določeni kmetijski objekti gradijo kjerkoli na kmetijskem zemljišču, če je pridobljeno mnenje kmetijsko svetovalne službe oziroma ali se lahko npr. senik ali gnojišče zgradi sredi polja, če se s tem strinja kmetijski svetovalec?

#### **Odgovor:**

Iz določb 27. člena prehodnih in končnih določb Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 130/04) ne izhaja, da bi se lahko določeni kmetijski objekti gradili kjerkoli na kmetijskem zemljišču, če je pridobljeno mnenje kmetijsko svetovalne službe oziroma, kar pomeni, da se tudi senik ali gnojišče ne more zgraditi sredi polja in to kar brez gradbenega dovoljenja. Obravnavane določbe namreč v povezavi z določbami tretjega odstavka 18. člena Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04), ki določajo, da na kmetijskih zemljiščih gradnje brez gradbenega dovoljenja niso možne, pomenijo, da je mogoče v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ugotoviti, da se šteje, da je gradnja gnojišč, zbiralnikov gnojnico ali gnojevke, rastlinjakov ter lesenih kozolcev, senikov, krmišč in moljšč, ki jih ni mogoče graditi znotraj prajenih ali območij kmetij oziroma znotraj pogojno zazldljivih območij kmetij, v skladu z določbami prostorskimi aktom, ce

## 1.1.2 Možnost gradnje zunaj poselitvenih območij

### Vprašanje:

Ali se lahko določbe občinskega odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za odprt prostor občine, v skladu s 6. čl. ZUreP-1, upoštevajo kot merila in pogoji za gradnjo zunaj poselitvenih območij, saj prostorski red občine še ne obstaja, veljavni Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih (PUP) pa je sprejet na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) in 8. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), ki ne veljata več? Konkretno se postavlja vprašanje, ali je vloge za gradnjo na kmetijskih zemljiščih, dane po 31.12.2002, možno rešiti pozitivno, če nameravana gradnja ustreza kriterijem zgoraj citiranega občinskega PUP-a, kljub temu, da zemljišče, na katerem investitor želi graditi v prostorskem planskem akta občine ni določeno kot "zazidljivo"?

Šesti člen ZUreP-1 določa, da so dopustne gradnje zunaj poselitvenih območij. Ali to pomeni, da je gradnja v posebnih primerih možna tudi na najboljših kmetijskih zemljiščih brez spremembe planskih dokumentov?

### Odgovor:

ZUreP-1 v 185. členu določa, da z njegovo uveljavitvijo prenehajo veljati določbe 8. člena ZKZ, ki so določale t.i. »izjemne posege«, dopustne na najboljših kmetijskih zemljiščih. Smiselno so določbe ZKZ nadomeščene v 5.. predvsem pa v 6. členu ZUreP-1. S 6. členom ZUreP-1 so zunaj poselitvenih območij dopustne gradnje nekaterih objektov, ki so navedeni v prvem odstavku tega člena, v 1. do 5. točki. V drugem odstavku so še posebej določeni pogoji za gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih v tretjem odstavku pa je določeno, da se merila in pogoji za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij določajo v prostorskem redu občin (PRO), v skladu s Prostorskim redom Slovenije (PRS). To tudi pomeni, da v primeru dovoljevanja gradnje zunaj poselitvenih območij ne bo treba spremenjati občinskih strateških dokumentov (če potegnemo paralelo med občinskimi prostorskimi planskimi akti po spremenjanju območij, ki so določali namensko rabo prostora in med strategijo prostorskega razvoja občine (SPRO)), temveč po na ZUN, ki so določali namensko rabo prostora in med strategijo prostorskega razvoja občine (SPRO), temveč po na teh območjih dopustna gradnja objektov iz 6. člena ZUreP-1 v skladu z merili in pogoji, ki jih bo določal PRO.

Določbe 6. člena ZUreP-1 so sicer stopile v veljavo takoj po uveljavitvi novega zakona, vendar ne morejo vplivati na izvajanje že sprejetih prostorskih aktov, ki v skladu z določbami zakona veljajo tudi po njegovi uveljavitvi. Določbe izvajanja že sprejetih prostorskih aktov, ki v skladu z določbami zakona veljajo tudi po njegovi uveljavitvi. Določbe tega člena se bodo dejansko pričele uporabljati oziroma bodo vplijale na prostorske akte, ki do uveljavitve zakona tega niso bili sprejeti oziroma, ki se bodo v obdobju po uveljavitvi ZUreP-1 spremenjali oziroma dopolnjevali. Iz navedenega je razvidno, da so omenjene določbe namenjene načrtovanju in ni mogoče izdajati gradbeni dovoljenji direktno na njihovi podlagi.

Glede na navedeno je mogoče zaključiti, da je gradnja oziroma izdaja dovoljenja za gradnjo možna, če tako določa veljavnii prostorski izvedbeni akt (PIA), ne glede na določbe 6. člena ZUreP-1. Pri tem opozarjam, da mora biti hierarhično nižji akt v skladu z višjim aktom, v tem primeru za enkrat še z veljavnimi planskimi akti občine, ki določajo namensko rabo prostora. Torej se v zvezi z dovoljevanjem gradnje zunaj poselitvenih območij na podlagi veljavnih PIA, sprejetih po ZUN, po uveljavitvi zakona ni nič spremenilo. Če gradnja zunaj poselitvenih območij bila mogoča pred uveljavitvijo novega zakona, tudi ni možna po njegovi uveljavitvi, ne glede na določbe 6. člena ZUreP-1. Delito, da 8. člen ZKZ ne velja več, ne pomeni, da to kakorkoli vpliva na izvajanje določb PUP, saj je naveden člen zavrnjen, da se naredita kmetijska zemljišča v planskih aktih ne uporabijo v zemljišča lokalne skupnosti (in ne v prostorskih izvedbenih aktih). Izjemoma lahko imenjuj za nekmetijsko rabo.

**Datoteka:** datoteka ne obstaja

[Iskanje po področjih](#)

[Iskanje po ključnih besedah](#)

[Iskanje po vsebini](#)

Nivo » [Vse](#) » [Temeljni pogoji graditve objektov](#) » [Pogoji za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja](#) » [Gradnja kmetijskih objektov delno na kmetijskih delno na stavbnih zemljiščih](#)

## 9.10.57 Gradnja kmetijskih objektov delno na kmetijskih delno na stavbnih zemljiščih

### Vprašanje:

Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se lahko gradi določene kmetijske objekte, če se pri preverbi namenske rabe parcelne številke izkaže, da je le-ta opredeljena delno kot območje stavbnih zemljišč in delno kot območje kmetijskih zemljišč in bi zato bilo potrebno gospodarsko stavbo zgraditi delno na območju stavbnega zemljišča in delno na območju kmetijskega zemljišča ali pa morda v celoti na območju kmetijskega zemljišča, vendar še vedno v območju oziroma sklopu kmetijskega gospodarstva – kmetije?

### Odgovor:

Eno izmed temeljnih načel novega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji, ZUreP-1) je, da se nova poselitev usmerja v poselitvena območja, vendar pa zakon nadalje tudi določa kdaj so možna odstopanja od tega načela. Naselje se lahko izven ureditvenega območja naselja širi le izjemoma, če razvoj znotraj strnjenega naselja ni možen ali bi bistveno poslabšal kvaliteto bivalnih pogojev. Občina mora utemeljiti predlog namena in obsega širitev naselja z demografskimi, gospodarskimi, funkcionalnimi in drugimi prostorsko razvojnimi potrebami, ki temeljijo na ustreznih strokovnih podlagah. ZUreP-1 v prvem odstavku 6. člena določa, v katereh izjemnih primerih je dopustna gradnja zunaj poselitvenih območij in še posebej določa pogoje za gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih. Merila in pogoji za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij se bodo na podlagi tretjega odstavka navedenega člena, določala v prostorskem redu občine v skladu s prostorskim redom Slovenije.

Novi ZUreP-1, ki je pričel veljati 1.1.2003 je namreč določil nove prostorske akte. Z njegovo uveljavljivijo je nastopilo prehodno obdobje v katerem morajo občine uskladiti do sedaj veljavne akte, s tistimi, ki jih je določil ZUreP-1. To pa pomeni, da določa 6. člena ZUreP-1 seveda ni mogoče razumeti kot neposredno podlago za to, da bi se lahko brez poprej sprejetega takšnega izvedbenega prostorskogga akta, v konkretnem primeru prostorskoga dela, ki bi omogočil gradnjo na konkretnem zemljišču, za sedaj kmetijsko zemljišče izdalо gradbeno dovojenje, pa čeprav za stavbo, v kateri naj bi se opravljala določena, kot navajate, kmetijska dejavnost. Takšna gradnja je v pravilih za kmetijske objekte pa je izjemoma dopustna, če je s še veljavnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji določeno, da se jo lahko gradi na 2. kmetijskem območju.

Potrebno je tudi pojasniti, da sklop obstoječega kmečkega gospodarstva ni mogoče enačiti z grajenim območjem kmetije, za katerega je s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03 in 130/04) določeno, da se lahko na njem gradijo tisti pomožni kmetijski objekti, ki v skladu s tem pravilnikom tudi izpolnjuje pogoje glede največje velikosti, načina gradnje in rabe ter odmika od meje sosednjih zemljišč.

Tretji odstavek 16. člena Pravilnika o vrstah objektov v zvezi z grajenim območjem kmetije namreč določa, da je grajeno območje kmetije zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih stojijo stavbe in gospodarska poslopja kmetije, ki so medsebojno povezana z dovozi, potmi in drugimi utrjenimi površinami, posamezna medsebojna oddaljenost takih stavb oziroma gospodarskih poslopij, ki so si najbliže, pa ne presega 30 m. Ker pa je z navedenimi določbami tudi določeno, da se grajeno območje kmetije opredeli tako, da se s premico povežejo v vseh smereh najbolj izpostavljeni deli stavb in gospodarskih poslopij kmetije oziroma njihovih gradbenih parcel, če so določene, inščer ne glede na to, ali preko takega območja poteka javna cesta ali ne, to pomeni, da bi bilo mogoče obravnavano stavbo graditi oziroma zanjo pred začetkom gradnje pridobiti gradbeno dovoljenje samo, če bi ležalo stavbno zemljišče, ki ga v dopisu omenjate in da naj ne bi v celoti zadoščalo za nameravano gradnjo, znotraj takšnega grajenega območja kmetije.

**Datoteka:** datoteka ne obstaja