

Št. zadeve: 037-82/2022-1

Povpraševanje SOS – Legalizacija objekta daljšega obstoja (kmetijska zemljišča)

Nasloвила nas je občina članica, ki prosi za sodelovanje in pomoč preostalih občin. Situacijo je opisala v nadaljevanju.

Upravna enota v naši občini trenutno za stanovanjski objekt, ki leži na kmetijskem zemljišču, vodi postopek izdaje dovoljenja za legalizacijo objekta daljšega obstoja.

Objekt, ki stoji na kmetijskem zemljišču, je v uradnih evidencah od leta 2014 evidentiran kot samostoječa stanovanjska stavba, zgrajena leta 1998. Stanovanjski objekt ima pridobljeno tudi hišno številko. Po prej veljavnem Gradbenem zakonu – GZ dovoljenja ni bilo mogoče izdati, saj je bil objekt v GURS-u evidentiran kot kmetijska stavba in ne kot stanovanjski objekt.

Tako Odlok o Občinskem prostorskem načrtu, kot tudi Zakon o kmetijskih zemljiščih, na kmetijskih zemljiščih ne dopuščata gradnje stanovanjskih stavb. Dopuščata gradnjo enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko – gozdarskih objektov, čebelnjakov, staj, pomožnih objektov namenjenih spremljanju stanja okolja in naravnih pojavov ipd. Objekti na kmetijskih zemljiščih ne smejo imeti samostojnih priključkov na infrastrukturo.

Postopek za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja ne zahteva predložitve mnenj in ne preverja minimalne komunalne opreme, kar pomeni, da Upravna enota nikakor ne more pridobiti mnenja Občine glede skladnosti objekta s prostorskimi akti, ki posebej navajajo, da na kmetijskih zemljiščih ni mogoča gradnja stanovanjskih stavb in, da objekti, ki so dovoljeni na kmetijskih zemljiščih, ne smejo imeti samostojnih priključkov na komunalno infrastrukturo.

Glede na to, da skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, gradnja stanovanjskih objektov na kmetijskih zemljiščih ni dovoljena in, da se zoper predmetnega objekta vodi inšpekcijski postopek zaradi nedovoljene gradnje, menimo, da postopek za izdajo dovoljenja legalizacije objekta daljšega obstoja sploh ne bi smel biti dovoljen. Prav tako menimo, da Gradbeni zakon ne more biti nad Zakonom o kmetijskih zemljiščih, ki gradnje stanovanjskih objektov na kmetijskih zemljiščih ne dopušča.

Če Upravna enota v danem primeru lahko izda dovoljenje za legalizacijo objekta daljšega obstoja, četudi ta stoji na kmetijskem zemljišču, na komunalno infrastrukturo pa po uradnih evidencah ni priklopljen, to pomeni, da je možna legalizacija vseh bivalnih objektov na kmetijskem zemljišču.

Ali se katera od Občin srečuje s podobnimi težavami in na kakšen način v tem primeru postopa?

Odgovorile so 3 občine (spodaj). Prav tako prilagamo dopis MOP – [tukaj!](#)

OBČINA	Ali se katera od Občin srečuje s podobnimi težavami in na kakšen način v tem primeru postopa?
PUCONCI	<p>Na občino Puconci je že prišla stranka, ki je izpostavila, da bo rabila potrdilo o komunalnem prispevku, da bo legalizirala počitniško hišo na kmetijskem zemljišču, ki ima tudi svojo HŠ in vse potrebne komunalne priključke. Na občini so z začudenjem stranki povedali, da to ne bo šlo skozi z legalizacijo, in naj počaka do sprejema novega prostorskega načrta, katera se pozitivno vodi pri sprejemu OPN. Stranka pa je imela informacijo iz UE, kjer so ji povedali, da to da.</p> <p>Nato je občina na UE zadevo preverila in pristojni na UE so povedali, da je objekt daljšega obstoja (tj. zgrajen pred 2005) na kmetijskih zemljiščih možno legalizirati, vendar bo potrebno potrdilo o komunalnem prispevku. In tako je stranka podala vlogo za komunalni prispevek, vendar je še v reševanju.</p>
ŠMARTNO PRI LITIJI	<p>V občini se soočajo z isto težavo. Upravna enota, kljub t.i. absurdnosti situacije, lahko izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja.</p> <p>Občina pa mora obračunati komunalni prispevek. Mnenje o skladnosti v tem primeru ni potrebno.</p>
ŽALEC	<p>Občina Žalec ima v veljavi Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Žalec (Uradni list RS, št. 173/20221, 79/2022) (v nadaljevanju Odlok).</p> <p>Za odgovor podajajo določbo 12. člena, ki jo lahko preberete TUKAJ.</p> <p>V nadaljevanju navajajo, da kot dokazilo, da je objekt legalno zgrajen mora investitor predložiti gradbeno ali uporabno dovoljenje, dokazilo iz Geodetske uprave, da je bil objekt pred letom 1967 vrisan v katastrskem načrtu (kopija evidenčnega načrta) ali pa z aeroposnetkom, ki ga naročajo pri Geodetskem inštitutu Slovenije.</p>