



Občina Logatec

obcina.logatec@logatec.si

Številka: 35100-489/2026-2560-2

Datum: 29. 6. 2026

Zadeva: Razlaga določb GZ-1 in ZUreP-3 (57.a člen GZ-1 o prednosti obravnave ter ločeno vprašanje glede možnosti nadaljevanja postopka priprave OPPN)

Spoštovani,

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je prejelo vaš dopis, v katerem prosite za pojasnilo glede razlage 57.a člena Gradbenega zakona¹ (v nadaljnjem besedilu: GZ-1) v primeru gradnje gospodarske javne infrastrukture po pogodbi o opremljanju. Občina je s subjektom zasebnega prava sklenila pogodbo o opremljanju, na podlagi katere se je ta zavezal zgraditi javno cesto z razsvetljavo, vodovod in kanalizacijo na območju predvidene izgradnje 20 stanovanjskih hiš. Ob vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja je investitor zaprosil za prednostno obravnavo, župan pa je občinskemu svetu predložil predlog sklepa o ugotovitvi nujnosti hitre izgradnje. Občinski svet je odločil, da se pred sprejemom sklepa pridobi mnenje ministrstva glede vprašanja, ali se Občina Logatec lahko šteje kot investitor tudi v primeru pogodbe o komunalnem opremljanju z zasebnim subjektom. Sprašujete, kako razlagati pojem »investitor« iz druge alineje druge točke 57.a člena GZ-1 ter ali je v takem primeru mogoča prednostna obravnavo postopka izdaje gradbenega dovoljenja? Nadalje prosite za pojasnilo glede postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), kadar občinski svet v prvi obravnavi med javno razgrnitvijo dopolnjenega osnutka odloka OPPN odloka ne sprejme. Občina je leta 2018 začela postopek priprave OPPN za območje predvidene gradnje 12 stanovanjskih hiš, letos pa izvedla javno razgrnitev dopolnjenega osnutka. Občinski svet je v prvi obravnavi dopolnjen osnutek zavrnil. Zanima vas, ali je mogoče isti postopek nadaljevati z dopolnitvijo gradiva, ponovno javno razgrnitvijo in ponovno prvo obravnavo, ali pa mora župan postopek ustaviti in z novim sklepom začeti nov postopek priprave OPPN.

Pojasnjujemo, da lahko ministrstvo podaja le pravno neobvezujoče mnenje o razumevanju pravne norme iz svojega delovnega področja. Pri tem opozarjamo, da ministrstvo ne sme odločati v konkretnih zadevah, saj sodi ugotavljanje dejstev in izvajanje dokazov v konkreten upravni postopek, ki ga pristojni organ vodi v skladu z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku² (v nadaljnjem besedilu: ZUP).

Ad.1: Uporaba 57.a člena GZ-1:

V 57.a členu GZ-1 je določeno, da se zahteve za izdajo gradbenih dovoljenj v primeru ugotovljenega javnega interesa Republike Slovenije ali občine obravnavajo prednostno. Javni interes je pri tem izkazan le, če so kumulativno izpolnjeni trije pogoji:

- gre za gradnjo družbene infrastrukture ali gospodarske javne infrastrukture v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ali za gradnjo javnih najemnih stanovanj ali študentskih domov,
- je investitor Republika Slovenija ali občina in
- je s sklepom pristojnega ministrstva ali pristojne občine ugotovljena nujnost hitre izgradnje objekta.

Namen 57.a člena GZ-1 je izrecna pravna podlaga za prednostno in s tem pospešeno reševanje vlog za izdajo gradbenih dovoljenj v primerih ugotovljenega javnega interesa bodisi Republike Slovenije bodisi lokalne skupnosti, ko gre za objekte družbene infrastrukture in gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kjer se opravljajo javne službe kot jih definirajo veljavni predpisi

¹ Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25.

² 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.

(zdravstvo, šolstvo, objekti predšolske vzgoje, šport, energetika, promet in zveze, komunalno in vodno gospodarstvo itd.).

V zvezi z gradnjo komunalne opreme pa pojasnujemo, da to v skladu z drugim odstavkom 157. člena in 166. členom Zakona o urejanju prostora³ (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) vedno zagotavlja občina, zato je tudi pri pogodbi o opremljanju treba upoštevati to dejstvo. Pri pogodbi o opremljanju se namreč v skladu s prvim odstavkom 167. člena ZUreP-3 občina in investitor le dogovorita, da bo investitor v imenu občine zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, ali del te in jo nato neodplačno predal občini. Na projektni dokumentaciji za gradnjo komunalne opreme je zato kot investitor navedena občina, prav tako se mora na ime občine glasiti tudi gradbeno dovoljenje. V pogodbi o opremljanju praviloma občina investitorja pooblasti tudi za urejanje upravnih in pravnih zadev v zvezi z opremljanjem in gradnjo komunalne opreme v imenu občine (npr. za pridobivanje GD, UD, ipd.). V skladu s sedmim odstavkom 167. člena ZUreP-3 investitor s sklenjeno pogodbo o opremljanju pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, tudi izkazuje pravico graditi za gradnjo te komunalne opreme na zemljiščih v lasti občine, vendar za občino kot dejanskega investitorja. Da je v navedem primeru investitor občina je skladno tudi z 10. točko 3. člena GZ-1, ki določa, da je investitor tisti, ki vloži zahtevo za dovoljenje, prijavi gradnjo, jo naroči ali jo izvaja za lastne potrebe. Zato se lahko tudi v takšnih primerih uporabi 57. a člen GZ-1 glede prednostne obravnave postopkov izdaje gradbenih dovoljenj, če so izpolnjeni pogoji za obravnavo, ki jo zakon predvideva za primere, ko je investitor občina.

Ad 2: Nadaljevanje postopka priprave OPPN: V skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi⁴ so načrtovanje prostorskega razvoja ter naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov, zadeve javnega pomena, kar pomeni, da jih občine opravljajo samostojno. Med občinskimi pristojnostmi urejanja prostora je tudi priprava in sprejem občinskih prostorskih aktov. OPPN skladno z drugim odstavkom 124. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-3 občina sprejme z odlokom. Postopek priprave OPPN je določen v 119. do 124. členu ZUreP-3 (smiselna uporaba pravil o pripravi OPN).

Pri tem je skladno z načelom ekonomičnosti iz 12. člena ZUreP-3 mogoče enak postopek nadaljevati tako, da se gradivo dopolni (glede na pripombe občinskega sveta in pripombe iz javne razgrnitve), nato ponovno javno razgrne ter obravnava (ponovna I. obravnava) na seji občinskega sveta. To je skladno z določbami ZUreP-3, ki predvidevajo večfazno usklajevanje interesov in načelom vključevanja javnosti. V zvezi z vašim vprašanjem, ali je pravilno, da župan na podlagi sklepa občinskega sveta sprejme sklep o zaustavitvi postopka in nato z novim sklepom prične nov postopek priprave OPPN, odgovarjamo, da je priprava prostorskih aktov v pristojnosti občine, pri čemer je treba upoštevati ZLS, ZUreP-3 te morebitne druge občinske predpise (statut itd.). ZUreP-3 ne predpisuje posebnega sklepa o ustavitvi postopka priprave OPPN. Občina sklep o pripravi OPPN sprejme skladno s 119. členom ZUreP-3. Pri tem dodajamo, da je pri pripravi prostorskih aktov treba upoštevati načelo ekonomičnosti iz 12. člena ZUreP-3, ki določa, da se postopek priprave prostorskega akta in drugih aktov urejanja prostora vodi ekonomično, s čim manjšimi stroški in brez podvajanja faz postopka, dokumentacije ali odločitev.

Z lepimi pozdravi.

Saša Galonja, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za sistem prostora in graditve

Pripravila:
Marjetka Čuš, mag. prav.
podsekretarka

³ Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26.

⁴ 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, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26.

Poslati po e-pošti:
- naslov