



Številka: 007-469/2015

Ljubljana, 4.10.2016

EVA 2015-2550-0004

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Gradbeni zakon – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne pod točko ... sprejela

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Gradbenega zakona (EVA: 2015-2550-0004) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.

mag. Lilijana Kozlovič
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- ministrstva,
- vladne službe.

Priloga:

- predlog zakona

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor
- mag. Sabina Jereb, sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor.

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor
- mag. Sabina Jereb, sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor.

5. Kratek povzetek gradiva:

Gradbeni zakon na novo ureja področje graditve objektov in s tem nadomešča veljavni Zakon o graditvi objektov. Iz zakona se izločajo vsebine veljavnega zakona, ki se nanašajo na regulacijo poklicev in dejavnosti pooblaščenih arhitektov in inženirjev, saj bo to področje po novem predmet ločenega zakona, to je Zakona o pooblaščenih arhitektih in inženirjih.

Gradbeni zakon je pripravljen v obliki čistopisa, kot povsem nov zakon, pri čemer ohranja ali nadgrajuje kar nekaj ureditev, ki jih je poznal že veljavni zakon, obenem pa uvaja nekatere bistvene novosti kot so:

- širitev veljavnosti zakona na večji obseg objektov, med njimi tudi na ureditve, ki so posledice gradnje in na objekte – proizvode, ne glede na njihovo povezanost s tlemi,
- olajšani pogoji za nekatere vrste gradnje in del in sicer opustitev obveznosti pridobivanja gradbenega dovoljenja za odstranitev objektov (potrebna je samo še prijava začetka gradnje), opustitev obveznosti pridobivanja gradbenega dovoljenja začasne objekte, namenjene prireditvam in za čas sezone, širjenje obsega vzdrževalnih del, za katera ni obvezna pridobitev gradbenega dovoljenja na manjše rekonstrukcije,
- uzakonitev obveznosti nezavezujočega podajanja informacij, svetovanja in pomoči investitorju,
- opcijska možnost pridobitve predodločbe, ki zavezuje v naknadnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja in investitorju omogoča večjo investicijsko in pravno varnost,
- pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi bolj strnjene in posredno manj obsežne dokumentacije, kot je to predpisano v veljavni zakonodaji,
- uzakonitev faze prijave začetka gradnje z namenom spremljanja, evidentiranja in učinkovitejšega nadzora nad izvajanjem gradenj,
- uzakonitev možnosti skrajšanega postopka izdaje gradbenega dovoljenja,
- uzakonitev pravne podlage za informatizacijo postopkov dovoljevanja in elektronsko poslovanje,
- okrepitev vloge občin v procesu dovoljevanja z uzakonitvijo obveznega mnenja občine v postopkih dovoljevanja,
- določitev dvotirnega nadzora nad izvajanjem gradenj, za katere ni treba pridobiti gradbenih dovoljenj (gradbene inšpekcije in občinske inšpekcije),
- integracija postopka izdaje gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja,
- večja vloga in odgovornost udeležencev, kakor tudi gradbene inšpekcije in drugih pristojnih inšpekcij,
- uzakonitev prijave dokončanja gradnje in nadomeščanje uporabnega dovoljenja s popolno prijavo dokončanja gradnje, na podlagi predložene dokumentacije, razen pri zahtevnih objektih in objektih z vplivi na okolje, pri katerih se ohranja obveznost pridobitve uporabnega dovoljenja,
- evidentiranje v katastru stavb in katastru gospodarske javne infrastrukture po uradni dolžnosti, po izdaji uporabnega dovoljenja oziroma po popolnosti prijave dokončanja gradnje,
- legalizacija neproblematičnih nedovoljenih gradenj (objekti daljšega obstoja, možnost pridobitve začasnih dovoljenj in legalizacija v prehodnem obdobju 5 let z možnostjo sanacije),
- omogočanje manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja med gradnjo brez tveganja za neskladnost gradnje,
- prekvalifikacija soglasij v mnenja in s tem posredno omogočanje uravnoteženja med varstvenimi in razvojnimi interesi v postopku dovoljevanja,
- določanje gradbenih parcel v postopku izdajanja gradbenih dovoljenj, njihovo evidentiranje v posebnem sloju zemljiškega katastra in nadzor nad njihovim spreminjanjem.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA
e)	socialno področje	DA
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none">– nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja– razvojne politike na ravni programov po strukturi	NE

	razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	
--	---	--

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

Negativne finančne posledice

Predlagani zakon ima finančne posledice v višini nad 40.000 eurov iz naslova potreb po okrepitvi gradbene inšpekcije in oddelkov za prostor na upravnih enotah.

1. Finančne posledice za delo gradbene inšpekcije

Predlog gradbenega zakona predvideva širitev pristojnosti in povečan obseg dela gradbene inšpekcije, ki deluje v okviru Inšpektorata RS za okolje in prostor (v nadaljevanju: IRSOP), kar je posledica javnosti predstavljenega in obljubljenega krčenja in racionalizacije obsega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeni inšpekciji se nalaga nadzor nad prijavi začetka gradnje in aktivnejša vloga na gradbišču tudi zaradi zmanjševanja obsega nezakonitih gradenj v prihodnje. Gradbena inšpekcija je že zaradi nalog in obsega nadzora, ki ga ima po veljavni zakonodaji, bistveno kadrovsko podhranjena (70 gradbenih inšpektorjev za območje celotne države), v reševanju pa ima približno 11.000 zadev, večino na podlagi prejetih prijav in le manjši del na podlagi sistematičnega nadzora na gradbiščih, ki bi moral biti pravilo. Na to že vrsto let javno opozarja tako gradbena inšpekcija, kakor tudi strokovna javnost in druge institucije, kot je Varuh človekovih pravic in Računsko sodišče. S predlaganim zakonom se bo pripad inšpekcijskih zadev iz naslova legalizacije in določitve hkratne pristojnosti občin za urbanistični nadzor nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni predpisano, v manjšem odstotku sicer zmanjšal, vendar za sistematični nadzor in predvideno spremljanje prijav začetka gradnje obstoječe število gradbenih inšpektorjev za učinkovit nadzor v bodoče kljub temu ne zadošča.

Zato je:

- v letu 2018 predvidena dodatna zaposlitev 15 javnih uslužbencev na IRSOP, skupaj s potrebno plačno maso za to leto v višini 325.000 eurov in poleg tega z materialnimi stroški, povezanimi s temi zaposlitvami (najem prostorov, nakup pisarniškega pohištva, osebne varovalne opreme, osebnih vozil in računalniške opreme) v višini 75.000 eurov,
- v letu 2019 predvidena zaposlitev dodatnih 10 javnih uslužbencev s predvideno plačno maso v višini 270.000 eurov in materialnimi stroški v višini 50.000 eurov,
- v letu 2020 predvidena zaposlitev dodatnih 10 javnih uslužbencev s predvideno plačno maso v višini 270.000 eurov in materialnimi stroški v višini 50.000 eurov.

Glede na opisano stanje zadev so ocenjene finančne posledice za državni proračun v zvezi z delom gradbene inšpekcije:

- v letu 2018 v višini 400.000 eurov,
- v letu 2019 s predvideno novo plačno maso in stroški v višini 320.000 in vzdrževanjem plačne mase za že zaposlene nove uslužbence iz leta 2018, v skupni višini 720.000 eurov in
- v letu 2020 s predvideno novo plačno maso in stroški v višini 320.000 in vzdrževanjem plačne mase za že zaposlene nove uslužbence iz leta 2018 ter 2019, v skupni višini 1.040.000 eurov.

2. Finančne posledice za delo upravnih enot

Iz ocene stanja izhaja, da je strokovna javnost (zlasti projektanti) kritična do tega, da na oddelkih za prostor na upravnih enotah nimajo strokovnega sogovornika iz arhitekturne, gradbene ali druge podobne tehnične stroke, zaradi česar naj bi bila kvaliteta upravnega odločanja pri izdaji gradbenih dovoljenj, ki je hkrati tudi strokovno in vsebinsko zelo zahtevno in ga zato ni mogoče enačiti z nekaterimi drugimi upravnimi postopki, kot so matične upravne zadeve. Zato je v predlogu zakona predvidena določba, ki pogojuje izdajo gradbenega dovoljenja z vključitvijo v odločanje osebe, ki bodisi izpolnjuje pogoje glede izobrazbe, ki je predpisana za gradbenega inšpektorja bodisi izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje. Takšnih posameznikov je po podatkih Ministrstva za javno upravo na vseh upravnih enotah 70, kar je premalo za učinkovito vodenje postopkov. Poleg tega nekatere upravne enote trenutno takšnih posameznikov sploh ne zaposlujejo,

ponekod pa je zaposlenih več takšnih posameznikov, kar pomeni, da niso enakomerno razporejeni in kar bi se dalo urediti s prezaposlitvami, posojanjem kadrov ali s prerazporeditvami ob reorganizaciji upravnih enot, ki jo načrtuje Ministrstvo za javno upravo. Okrepitev upravnih enot bo potrebna tudi zaradi predlagane prekvalifikacije soglasij v mnenja, kar bo investitorju omogočilo usklajevanje različnih mnenj ali pretresanje nezakonitih mnenj v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja, za področje ohranjanja narave pa to pomeni tudi, da bo presoja sprejemljivosti (na podlagi mnenja Zavoda za varstvo naravne dediščine) po novem predmet postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Predlagane rešitve oziroma integracija postopkov za investitorja sicer prinaša prednosti v smislu kontaktiranja in usklajevanja z državnimi organi preko ene vstopne točke (po principu vse na enem mestu) ter simultano vodenje več postopkov znotraj enega postopka, vendar je za takšen servis države potrebna kadrovska okrepitev. Povečanje obsega dela bo, sicer v petletnem prehodnem obdobju, predstavljala tudi predlagana legalizacija objektov, saj je po sprejemu zakona predvideno povečanje pripada zadev iz tega naslova.

Zaradi vsega zgoraj navedenega bi bilo treba za učinkovito vodenje postopkov upravne enote enakomerno okrepiti še z najmanj 20 posamezniki, ki izpolnjujejo predvidene pogoje, zato je ocenjeno, da bodo finančne posledice takšnega ukrepa v letu 2018 znašale 300.000 eurov, v letu 2019 v višini 600.000 eurov in v letu 2020 v višini 900.000 eurov.

3. Finančne posledice za delo občin

Ker je predvidena dvotirnost nadzora nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi občin, in sicer istočasni nadzor gradbene inšpekcije in občinske inšpekcije, zakon za delo občin ne bo imel negativnih finančnih posledic. To pristojnost bodo namreč na svojo pobudo lahko uresničevale tiste občine, ki bodo za to ustrezno organizirane in kadrovsko ustrezno zastopane, pri čemer bodo lahko velika in dodatna motivacija za te občine pozitivne finančne posledice (opisano spodaj).

4. Finančne posledice za delo Ministrstva, pristojnega za okolje in prostor

Ker bo na podlagi predloga zakona izvedba postopkov scopinga in presoje vplivov na okolje prešla z Agencije RS za okolje in prostor na matično ministrstvo, in sicer notranje organizacijsko na Direktorat za prostor, bo za vodenje teh zahtevnih postopkov potrebna dodatna kadrovska okrepitev, ki se bo zagotovila s prerazporeditvami znotraj ministrstva, zato v tem smislu ne bo nobenih finančnih posledic zaradi novega zaposlovanja.

5. Kumulativne negativne finančne posledice predloga zakona

Seštevek negativnih finančnih posledic predloga zakona iz naslova negativnih finančnih posledic za delo gradbene inšpekcije in upravnih enot, opisanih v točkah 1 in 2, so ocenjene kumulativne negativne finančne posledice predloga zakona za leto 2018 v višini 700.000, za leto 2019 v višini 1.320.000, v letu 2020 pa v višini 1.940.000 eurov, kar predstavlja povečanje odhodkov državnega proračuna.

Pozitivne finančne posledice

Zakon bo imel tudi pozitivne finančne posledice, in sicer v največjem delu iz naslova legalizacije obstoječih objektov, pri čemer je takšna ocena lahko samo pavšalna in zelo približna, saj podatkov (razen števila trenutnih inšpekcijskih zadev) o dejanskem številu, vrsti, namenu, legi in drugih podatkih o vseh črnih gradnjah v Sloveniji nimamo. Ti podatki pa vplivajo na izračun nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, iz naslova katere se pričakujejo omenjene pozitivne finančne posledice.

Za vsako izdano dovoljenje, je ne glede na vrsto dovoljenja, skladno s predlogom zakona predvideno, da se ob tem zaračuna nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, ki že od leta 1993, ko je bila uvedena, najprej kot depozit ob legalizaciji po Zakonu o urejanju naselij (ZUN-ČG), nato pa

leta 2003 v obliki, kot je predlagana tudi s tem zakonom, pomeni neke vrste dajatev, ki naj bi investitorje odvrčala od tega, da bi gradili na črno.

Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo se obračunava po merilih, ki so določena v Uredbi o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09 in 6/14) in sicer je odvisna od vrste nedovoljene gradnje, njene lege, možnosti legalizacije, namenu objekta, fazi izgradnje in drugih faktorjev. Prihodki iz naslova nadomestila za degradacijo in uzurpacijo so že po veljavnem zakonu in tudi po predlogu predmetnega zakona polovično prihodek državnega proračuna in polovično prihodek občin. Predlog zakona pa v povezavi z uzakonitvijo pristojnosti občin za nadzor nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno (enostavni objekti ipd.) po novem določa, da so prihodki iz naslova obračunanega nadomestila ob inšpekcijskem ukrepanju občine za takšne objekte, v celoti prihodek občine.

Glede na to, da zakon daje različne možnosti za legalizacijo obstoječih objektov (dovoljenja za objekte daljšega obstoja, začasna odločba v posebnih primerih, odločba o legalizaciji iz prehodnih določb), je iz tega naslova pričakovati bistveno povečan pripad zadev v postopkih dovoljevanja, v katerih je prav tako predvideno, da se obračuna nadomestilo za degradacijo, če organ v postopku odločanja ugotovi, da se zahteva nanaša na že zgrajen objekt in da vlagatelj poskuša objekt pravzaprav legalizirati.

Ker višina nadomestila niha, v odvisnosti od kriterijev za njegovo zaračunavanje, je za potrebe izračuna pričakovanih pozitivnih finančnih posledic iz tega naslova uporabljen podatek o povprečni višini nadomestila (za enostanovanjsko stavbo, na neproblematični lokaciji), in sicer v višini 800 eurov, pri enostavnem objektu pa na predpostavki najnižjega možnega zneska v dopustnem razponu, to je v višini 320 eurov.

Upoštevajoč podatek, da je bilo tudi ob legalizaciji leta 1993 po podatkih, ki so na voljo na MOP glede vplačanih depozitov po ZUN-ČG vloženi približno 9.000 zahtev za legalizacijo, na podlagi domneve, da bo po predlogu zakona zahteve za legalizacijo že v prvem letu vložilo enako število prosilcev, izračun pokaže, da bi se po grobih ocenah v državnem in občinskem proračunu skupaj iz naslova nadomestil za degradacijo in uzurpacijo sredstva povečala za 7.200.000 eurov, kar pomeni glede na polovično delitev prihodkov po zakonu prihodek državnega proračuna v višini 3.600.000 eurov in dohodek v višini 3.600.000 kot prihodek občinskega proračuna. Upoštevajoč aktivnost gradbene inšpekcije in predpostavko, da letno izdajo 200 odločb, bi to ob povprečni višini degradacije v nadaljnjih letih lahko prispevalo še dodatnih 160.000 eurov, polovično v proračun države in polovično v proračun občine.

Glede na omenjeni predlog za določitev hkratne izvorne pristojnosti občin za nadzor nad enostavnimi objekti in upoštevajoč, da je teh objektov po podatkih inšpekcije 5 % vseh inšpekcijskih zadev, kar na inšpekciji pomeni 580 inšpekcijskih postopkov, bi lahko občine v odvisnosti od aktivnosti svojih inšpekcijskih služb lahko še povečale svoje prihodke iz tega naslova. Prav tako bi lahko povečale svoje prihodke iz naslova zaračunavanja glob. Ob predpostavki, da bi vsaka občina od leta 2018 dalje vsako leto uvedla 50 postopkov, kar skupaj za vse občine zneso 10.600 zadev, bi lahko prihodek občinskih proračunov na letni ravni ob predpostavki najnižje možne višine nadomestila za degradacijo za enostavni objekt, to je 320 eurov, znašal 3.392.000. Če temu dodamo še možnost izrekanja glob, ki po Zakonu o prekrških v primeru uresničitve njene pristojnosti za nadzor, pripadejo občini, upoštevajoč najnižjo možno globo za posameznika, ki je določena v razponu za primer nelegalne gradnje (3.000 eurov), to za vseh prej omenjenih 10.600 zadev zneso še dodatnih 31.800.000 eurov letno.

Ob legalizaciji objekta je predvideno tudi plačilo komunalnega prispevka občini. Ker je regulacija višine komunalnega prispevka v izvorni pristojnosti občin, so odmerjeni zneski obračunanega

komunalnega prispevka za enak objekt v različnih občinah zelo različni in izrazito nihajo (primer stanovanjski objekt na parceli velikosti 500 m² in neto tlorisne površine 150 m² v središču Ljubljane – 13.800 eurov in objekt z enakimi lastnostmi v Odrancih – 1.941 eurov). Upoštevajoč predpostavko, da je za enostanovanjsko stavbo z opisanimi lastnostmi in upoštevajoč predpostavko, da se bodo vse (9.000) domnevno vložene zahteve za legalizacijo nanašale na takšen objekt in upoštevajoč domnevo, da bodo vse vloge za legalizacijo vložene že v prvem letu uveljavitve zakona, lahko izračunamo fiktivno povečanje dohodka občin v višini 90.000.000 eurov.

Pozitivne finančne učinke ima lahko tudi učinkovit pregon državne gradbene inšpekcije in izrekanje glob iz naslova storjenih prekrškov. Ob domnevi, da je letno izdanih 200 odločb in da vse kršitve po zakonu predstavljajo tudi prekršek in ob upoštevanju domneve, da je povprečna višina globe za posameznika 3.000 eurov, to prihodke državnega proračuna lahko letno poveča za 600.000 eurov.

Kumulativni učinki pozitivnih posledic za državni in občinski proračun

Glede na zgoraj opisane pozitivne posledice za državni in občinski proračun in temelječ na opisanih domnevah, vključno z domnevo, da se vsi pričakovani prihodki iz naslova legalizacije stečejo že v prvem letu, pričakovano povečanje dohodkov državnega proračuna:

- v letu 2018 znaša 4.280.000 eurov,
- v letu 2019 znaša 680.000 eurov in
- v letu 2020 znaša 680.000 eurov,

Pričakovano povečanje dohodkov vseh občin pa:

- v letu 2018 znašajo 128.872.000 eurov,
- v letu 2019 znašajo 35.272.000 eurov in
- v letu 2020 znašajo 35.272.000 eurov.

Učinki pozitivnih in negativnih finančnih posledic za državni in občinske proračune

Glede na vse zgoraj opisane finančne posledice, tako negativne kot pozitivne, je moč zaključiti, da bi ob domnevi aktivne vloge in dejanskega izvajanja učinkovitega nadzora ter ukrepanja gradbene in občinske inšpekcije ter ob pravilnosti pričakovanj glede obsega vlog za legalizacijo, s predlogom zakona negativne finančne posledice ne samo uravnotežili, temveč bi bili prihodki celo nesorazmerno večji od odhodkov, kar bi lahko ugodno vplivalo tako na stanje državnih kakor tudi občinskih financ.

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna		+ 4.280.000	+ 680.000	+ 680.000
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov		+ 128.872.000	+ 35.272.000	+ 35.272.000
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna		+ 700.000	+ 1.320.000	+ 1.940.000
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				

II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
MJU				350.000
MOP				350.000
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				
<p>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</p> <p>II. Finančne posledice za državni proračun</p> <p>II. a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev</p> <p>II. b Manjkajoče pravice porabe</p> <p>II. c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</p>				
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:				
8. Predstavitev sodelovanja javnosti				
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:			DA	
<ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 				
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:				
<ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: DA - Združenju občin Slovenije ZOS: DA - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA 				
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:				
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:			DA	
<p>Osnutek zakona je bil posredovan v javno razpravo že v mesecu novembru 2015. Javna razprava je bila zaradi obsežnosti gradiva na pobudo strokovne javnosti podaljšana in je tako trajala vse do konca februarja 2016. Na podlagi pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen nov predlog zakona, ki je bil posredovan v medresorsko usklajevanje, obenem pa tudi v ponovno, krajšo javno razpravo. Obakrat je bil zakon objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor ter na spletnih straneh e- uprave.</p> <p>V zvezi s predlogom zakona je bil dne 24.3.2016 v dvorani Državnega sveta izveden posvet, na katerem so sodelovali številni predstavniki strokovne in druge javnosti, opravljenih je bilo tudi nekaj</p>				

drugih predstavitev in posvetov v zvezi z zakonom, med drugim v sodelovanju s Fakulteto za javno upravo.

Pri pripravi zakona so s svojimi pripombami in mnenji, v usklajevanjih ali v delovnih skupinah za pripravo zakona sodelovali: Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Obrtno podjetniška zbornica Slovenije, Am Cham, Trgovinska zbornica Slovenije, skupina Odgovorno do prostora, tehnične fakultete Univerze v Ljubljani in v Mariboru in srednje šole, ki delujejo na področju graditve objektov, Zavod za gradbeništvo, Geološki zavod, Zavod za gozdove, Zavod za varstvo kulturne dediščine, Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, upravne enote, Društvo arhitektov Ljubljana, Društvo krajinskih arhitektov, FIABCI, Zveza geodetov, Društvo za razvoj prometa, Društvo tehnikov in inženirjev, Mreža za prostor, Združenje občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije in različna podjetja kot so DRI, DRC, ELES, GEN Energija, HSE invest, Plinovodi, Telemach, Telekom, SODO, Protim Ržišnik Perc in številni drugi

V mnenjih pripombodajalcev je bilo kot pozitivno prepoznano:

- izločitev prostorskih tem iz ZGO-1 in vnos v Zurep-2 (grajeno javno dobro, prisilno vzdrževanje ipd.),
- izločitev regulacije dejavnosti in poklicev ter zbornične ureditve iz ZGO-1 v poseben zakon,
- institut predodločbe, pod pogojem, da bo sprocesiran ustrezno in da bo predstavljal celovito odločitev glede umestitve objekta v prostor,
- uzakonitev določanja in evidentiranja gradbene parcele,
- integracija postopkov pri dovoljevanju,
- večja vloga gradbene inšpekcije na gradbiščih in pri izvajanju gradenj, pod pogojem, da bo kadrovsko ustrezno zastopana in dopolnjena,
- stremenje zakonodaje k olajšanju investicijskih namer,
- večja vloga občin v postopku dovoljevanja,
- legalizacija, vendar so predlogi glede reševanja te problematike različni,
- prehod na PIS in e-poslovanje, s tem tudi polnjenje evidenc in PIS.

Pripombe, ki se nanašajo na potrebo po spremembi javno predstavljenega osnutka, so obsegale naslednje predloge:

- del strokovne javnosti (zlasti inženirski) zahteva ohranitev naslova veljavnega zakona in vsebinsko zgolj nadgradnjo veljavnih zakonov, del strokovne javnosti (arhitekti) pa celovito prenovu in povsem nov zakon,
- ohranitev termina objekt namesto poseg v prostor,
- uskladitev s sektorsko zakonodajo,
- ob sprejemanju zakonov je treba pripraviti vse podzakonske akte, ker se z njimi bistveno dopolnjuje, včasih celo spreminja vsebina zakonov,
- vzporedno z zakonodajnim trojčkom bi se morala spremeniti tudi vsa sektorska (zlasti okoljska) zakonodaja,
- neprimerna vloga in odgovornost udeležencev (inženirji, tehniki), arhitekti predlagane vloge in naloge podpirajo,
- gradnja v lastni režiji: strokovna javnost je za ukinitvev/omejitvev, ostala, laična javnost je za ohranitev,
- arhitekturna stroka je za večjo vlogo arhitekta - projektanta pri izvajanju, inženirska stroka trdi, da nimajo zadostnih znanj za koordiniranje in vodenje gradnje,
- stroka teži k dovoljevanju čim večjega obsega gradenj (tudi obnova fasad ipd), javnost je proti,
- stroka je enotno za uzakonitev gradbene parcele z obveznim evidentiranjem, ne pa tudi z obvezno parcelacijo v fazi pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- integracija OVS in GD: nekateri menijo, da bi moral integriran postopek glede na število OVS letno (20) voditi kar ARSO, ne upravne enote; predlogi, da je treba postopek še dodelati, da bo zagotavljal skladnost z direktivami,
- koncept ZGO-dbe (GD z manj obsežno dokumentacijo in prijava začetka gradnje s PZI) se po mnenju inženirske stroke, pa tudi drugih, ne izide, zaradi nedelujočega inšpekcijskega nadzora (podhranjenost inšpekcijskih služb),
- nasprotovanje občin glede uzakonitve izključne izvirne pristojnosti občin za izvajanje nadzora nad skladnostjo s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine pri gradnji, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje (enostavni objekti, vzdrževalna dela in podobno), nekateri predlagajo uzakonitev urbanistične inšpekcije,

- hibridni postopki (DPN+GD in OPPN+GD) so sporni za Ministrstvo za infrastrukturo, zlasti za Direkcijo za ceste, IZS, tudi druge, pri čemer ne argumentirajo podrobno, zakaj, razen tega, da ZUreP in GZ v tem delu nista dobro usklajena in da bi moral to materijo v celoti urediti ZUreP,
- področje soglasij: nov sistem mnenj ob neusklajeni sektorski zakonodaji bo povzročil nejasnosti in zaplete – vzporedno z GZ bi se morala spremeniti tudi vsa sektorska zakonodaja, sistemu mnenj nasprotujejo tudi UE,
- določbe o legalizaciji: zakaj samo pogojna dovoljenja in začasna, kakšna bo pravna varnost lastnikov takšnih objektov, sporna je tudi možnost naknadne razveljavitve dovoljenja; amnestija naj se bo drseča, ampak fiksna (npr. vezana na leto 1995),
- stranke v postopku: dikcija, kdo so stranke z uporabo besede »praviloma« ni ustrezna, uvesti bi bilo treba območje za stranke (npr. pas v določeni širini), temu se upirajo upravni organi, češ da bo potem stranskih udeležencev vedno ogromno število,
- predodločba: ni predvideno, kaj je podlaga za njeno izdajo, ni jasno, ali se skozi predodločbo presojuje tudi režimi,
- nasprotovanje izključitvi domneve izdanega soglasja v primeru molka soglasodajalca iz zakona na eni strani, po drugi podpora temu (Evropska Komisija),
- ohraniti definicije in izraze in sedanjega zakona in jih samo izboljšati,
- sporno je obveščanje večjega števila strank z javnim naznanilom,
- ustna obravnava pri izdaji GD naj bo vedno obvezna, temu nasprotujejo pristojni upravni organi za gradbene zadeve,
- omejevanje pravnih sredstev strankam v postopku je sporno,
- nestrinjanje s skrajšanim postopkom, še posebej z domnevo izdanega dovoljenja v primeru molka organa (zamude roka za izdajo dovoljenja v skrajšanem postopku),
- nekateri so za odpravo degradacije in uzurpacije, drugi so proti (nadomestitev z večkratnikom upravne takse in globo se jim ne zdi dovolj),
- dopustna odstopanja med gradnjo niso dovolj omejena in natančno določena,
- slabo je razumljiva razlika med obema postopkoma izdaje UD (s tehničnim pregledom in zgolj prijavo dokončanja gradnje),
- vsi so za povečanje učinkovitosti IRSOP, ne pristajajo na zapise, da se preveri samo 10 % gradbišč, naj se pregledujejo vsa – IRSOP po drugi strani zaradi kadrovskih kapacitet temu nasprotuje,
- sporno je ukinjanje pritožbe zoper odločbe IRSOP in neposredna uzakonitev upravnega spora,
- previsoke globe, ki bodo imele obraten učinek od željenega,
- priloge so nedodelane in nejasne (obstajajo tudi pobude, naj se vzame stare uredbe/pravilnike in se jih samo popravi, pri čemer se ohrani tudi vsa terminologija – zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni, enostavni...vrsta projektne dokumentacije IDZ, IDP, PGD, PZI, PID),
- pripombe inženirjev in GZS: nejasno postavljene vloge in odgovornosti ključnih deležnikov v fazi gradnje, zakonodaja ne sledi procesom izgradnje zahtevnejših stavb, infrastrukturnih objektov, gradbeno inženirskih objektov, nepredvidljive rešitve, ki v gradbeni sektor vnašajo številna tveganja, tveganja in nevarnosti na področju urejanja statusa in vloge pooblaščenih inženirjev,
- zmanjševanje vloge izvajalcev,
- nejasna vloga vodje gradnje,
- hibridni postopek načrtovanja in dovoljevanja v okviru celovite odločitve prestaviti v ZureP,
- IZS in GZS zahtevata uzakonitev revidiranja projektne dokumentacije in nadzor s strani neodvisnega eksperta (vsaj za zahtevne objekte, 2 bistveni zahtevi, prüfingenieur po vzoru Nemčije),
- IZS zahteva uzakonitev vodenja investicije, vsaj za javna naročila,
- UE nasprotujejo ukinjanju sedanjega postopka za NZ objekte, zahtevajo da se ohrani kot danes, kar posledično pomeni tudi nadzor IRSOP za te objekte še naprej.

Večina pripomb, podanih v javni razpravi, je bila upoštevanih ali pa je bila, upoštevajoč kontradiktorna mnenja, sprejeta rešitev, ki predstavlja kompromisno rešitev. Iz razlogov, ki so deloma navedeni že v oceni stanja in opisu rešitev in iz spodaj dodatno opisanih razlogov, pa niso mogle biti upoštevane naslednje pripombe:

- v izogib mešanju starega in novega zakona in zaradi lažjega prevajanja naslova zakona (podobne naslove imajo tudi drugih evropski zakoni s tega področja) niso bile upoštevane pripombe, naj se ohrani naslov veljavnega zakona
- zakon se na podlagi pripomb inženirske stroke vsebinsko bolj približal veljavnemu zakonu, kljub temu pa je ohranil tiste potrebne spremembe, zaradi katerih je strokovna in druga javnost

<p>pozivala k spremembam zakonodaje</p> <ul style="list-style-type: none"> - uskladitev s sektorsko zakonodajo je za potrebe izvajanja zakona in zaradi preprečevanja kolizije v čim večji možni meri urejena s prehodnimi določbami, vendar pa celovitega predružačenja sektorske zakonodaje s predmetnim zakonom ni mogoče doseči, zato bo treba na podlagi sklepov in/ali projektnega vodenja na vladni ravni kljub sprejemu zakona sistematično pristopiti tudi k spreminjanju sektorske zakonodaje, zlasti z vidika odprave nepotrebnih zahtev in administrativnih ovir v sektorskih zakonih, kar vse vpliva na procese graditve objektov; v pripravi in sprejemanju istočasno s paketom gradbene in prostorske zakonodaje sta tako nov Zakon o ohranjanju narave in novi Zakon o varstvu okolja; - arhitekturna stroka je za večjo vlogo arhitekta projektanta pri izvajanju, vendar glede tega ni bil niti v usklajevanjih dosežen konsenz med obema poklicnima zbornicama, zato ta predlog v zakonu ni upoštevan, - predlogi, da bi integralne postopke namesto prvotno predvidene pristojnosti upravnih enot vodil kar ARSO, ni bil upoštevan, sprejeta pa je bila odločitev, da se bodo ti postopki vodili na enem mestu, in sicer na MOP (notranje organizacijsko bo to v pristojnosti Direktorata za prostor), - pripombe, da se koncept Zgodbe (GD z manj obsežno dokumentacijo in prijava začetka gradnje s PZI), ne izide zaradi nedelujočega inšpekcijskega nadzora (podhranjenost inšpekcijskih služb) so upoštevane le delno – dokumentacija je formalno, ne pa tudi vsebinsko skrčena, vendar je informacij za učinkovito in podrobno preverjanje izpolnjevanja bistvenih zahtev še vedno premalo - s tem namenom so dodane predlagane varovalke (izvedenec požarne in gradbene stroke) in predlogi glede finančnih posledic zakona v smislu potrebnih okrepitev gradbene inšpekcije, - nasprotovanje občin glede uzakonitve izvirne pristojnosti občin za izvajanje nadzora nad skladnostjo s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine pri gradnji, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje (enostavni objekti, vzdrževalna dela in podobno), je upoštevano tako, da je uzakonjen dvotirni nadzor: predlagano je, da bi bila za to nalogo istočasno pristojna gradbena in občinska inšpekcija, kar bi omogočilo nadzor samo tistim občinam, ki bi bile to vlogo pripravljene in sposobne prevzeti, - sporna možnost naknadne razveljavitve dovoljenja za objekt daljšega obstoja je sicer ohranjena, saj je to potrebno zaradi varstva javnega interesa in ker se objekti daljšega obstoja legalizirajo pod zelo milimi pogoji, vendar so pripombe deloma upoštevane tako, da so razlogi za razveljavitev zelo omejeni; predlogi glede fiksne amnestije niso upoštevani, saj gre za inštrument trajnega zastaranja, ki bo onemogočil, da bi se potreba po legalizaciji starih objektov reševala na vsakih 20 let, za sanacijsko legalizacijo, ki je po novem predvidena v prehodnih določbah, pa je predviden fiksni datum oziroma časovno obdobje za vlaganje zahtev za izdajo odločb o legalizaciji, in sicer pet let od začetka uporabe zakona, - pripombe, naj se določi območje za stranke (npr. pas v določeni širini), niso bile upoštevane oziroma so bile upoštevane na način, da je jasneje opredeljeno, kdo so praviloma stranski udeleženci in kaj pomeni pravni interes v teh postopkih, - obveščanje večjega števila strank z javnim naznanilom je kljub pripombah ohranjeno iz razlogov, kot so opisani pri presoji administrativnih posledic, - omejevanje pravnih sredstev strankam v postopku je kljub pripombam ohranjeno, saj je povzeto po ureditvah drugih pravno urejenih držav (Nemčija). 	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA
IRENA MAJCEN MINISTRICA	

Prilogi:

- predlog sklepa Vlade Republike Slovenije
- predlog zakona

PRILOGA 1

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne pod točko ... sprejela

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Gradbenega zakona (EVA: 2015-2550-0074) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.

Lilijana Kozlovič
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- ministrstva,
- vladne službe.

Priloga:

- predlog zakona

GRADBENI ZAKON

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Področje graditve objektov ureja Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki je bil sprejet leta 2002, začel veljati leta 2003 in je bil kasneje še nekajkrat spremenjen. Zakon je neločljivo povezan z zakonodajo na področju prostora, zato se pomanjkljivosti prostorske zakonodaje nujno odražajo tudi na področju graditve.

V gradivu za sprejemanje ZGO-1 so bili povzeti naslednji cilji:

- svobodna presoja investitorja o smotrnosti investicije;
- učinkovitost upravnega postopanja ter strokovnega in inšpekcijskega nadzorstva;
- eksaktni pogoji za opravljanje dejavnosti pri graditvi objektov;
- nedeljena odgovornost projektanta, nadzornika in izvajalca za varnost graditve, vključno z nedeljeno individualno odgovornostjo odgovornih oseb (tudi revidenta);
- odgovornost investitorja in udeležencev pri gradnji za zakonitost in skladnost graditve s predpisi;
- zagotavljanje strokovnosti vseh udeležencev pri graditvi;
- nedeljena odgovornost vseh subjektov, ki so udeleženi pri graditvi objekta, da bo objekt, ko bo zgrajen oziroma rekonstruiran, izpolnjeval predpisane bistvene zahteve;
- transparentnost odnosov in učinkovit nadzor nad izvajanjem del in uporabo objektov.

Iz analiz, predstavljenih v nadaljevanju ocene stanja na področju urejanja ZGO-1 izhaja, da ZGO-1 ni dosegel vseh zastavljenih ciljev. Že po mnenju strokovnjakov na področju prostorsko gradbenega prava¹, izraženem v komentarjih k ZGO-1 kmalu po sprejemu zakona, je novi zakonski ureditvi v mnogo čem spodletelo, češ da zakon v premajhni meri varuje pravice vseh vpletenih, saj je razmerje med potrebo po hitrosti graditve in potrebo po varstvu pravic tretjih oseb, ki so z gradnjo lahko neposredno prizadete, v zakonu urejeno nesorazmerno v korist prve in da poenostavitev administrativnih postopkov ni dala zelenih rezultatov. Prav tako je izraženo mnenje, da je bila med pripravo novega zakona, ki je trajala več kot deset let, najpomembnejša težnja pripravljavcev poenostavitve administrativnih postopkov pri graditvi, pri čemer naj bi ne bila ogrožena vsestranska ustreznost po novem zakonu zgrajenih objektov. Spremembe Zakona o graditvi objektov naj bi bili zato poskusi, ki niso dali zelenih rezultatov. Prav tako so mnenja, da bi morali biti, glede na to, da se s predpisi o graditvi objektov srečujejo številni državljani, ti predpisi čim bolj jedrnat in jasni, česar pa ni mogoče reči ne za zakon, še manj pa za podzakonske akte. V vseh naj bi se večkrat ponavljali obširni deli besedila, kar škodi njihovi preglednosti in na koncu predvsem tudi učinkovitosti. V primerjavi s predpisi v primerljivih državah, ki so svoje predpise posodobile in poenostavile že pred nekaj leti, naj bi bili obravnavani predpisi preobširni, hkrati pa naj ne bi urejali nič več vsebin kot tuji.

S sprejetjem ZGO-1 se je sistem graditve korenito spremenil, saj je med drugim ukinil lokacijsko dovoljenje in obdržal zgolj gradbeno dovoljenje z razširjeno vsebino in obsežnejšimi projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja. Lokacijsko dovoljenje je pomenilo preveritev prostorskih pogojev za izdajo dovoljenja in deloma tudi okoljskih, za kar je zadostovala zgolj lokacijska dokumentacija. Skladno z veljavnim zakonom pa mora investitor za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti celoten projekt, z vsemi predpisanimi načrti in elaborati, pridobiti mora zemljišče za gradnjo in plačati mora vse prispevke (npr. komunalni prispevek), čeprav je zelo pogosta situacija, da dovoljenja ne more dobiti zaradi določb prostorskega akta in so drugi podrobni, tehnični načrti za samo odločitev glede umestitve objekta v prostor irelevantni. To predstavlja za investitorja veliko finančno breme takoj na začetku realizacije ideje o neki gradnji, predstavlja pa tudi tveganje, da dovoljenja niti ne bo pridobil, pri tem pa mora izdelati celoten

¹ Zakon o graditvi objektov s komentarjem, Janez Breznik in Janez Duhovnik, GV Založba, Ljubljana 2005, stran 29

projekt, pridobiti zemljišče in plačati prispevke. Z Zakonom o varstvu okolja, ki je bil sprejet dobro leto dni po uveljavitvi ZGO-1 in je implementiral veljavno evropsko zakonodajo na področju okoljskih dovoljenj, je bil za razliko od enotnega dovoljevanja lokacijske in okoljske presoje uveden sistem ločene presoje, ločenih postopkov in ločenih odločitev, kar v praksi pomeni podvajanje zelo podobne dokumentacije, podobnih procesnih dejanj in nenazadnje tudi pravnih sredstev.

ZGO-1 je tudi ukinil pojem poseg v prostor in svojo veljavnost omejil na bistveno ožji pojem objekta, tako da za nekatere posege v prostor po prostorski in gradbeni zakonodaji ni potrebno nikakršno dovoljenje in teh posegov praviloma tudi nihče ne nadzira. Izven sistema dovoljevanja in nadzora je tako ostal velik obseg posegov in del, ki se glede na veljavno definicijo objekta ne štejejo za objekt.

Izdajanje gradbenih dovoljenj je že od leta 1995, ko je pristojnost občin za dovoljevanje gradenj prešla na državo, v pristojnosti upravnih enot. S tem je bila ustvarjena povsem umetna ločnica med občino, ki prostor načrtuje, ter državo, ki v postopku izdaje gradbenega dovoljenja presoja o skladnosti nameravanih gradenj s predpisanimi merili za umeščanje objektov v prostor, kar v pravnem redu večine evropskih držav ni običajno. S tem je razlaga prostorskega akta, ki je splošni in abstraktni pravni akt, odtujila izvorni pristojnosti občin. Delno se je ta problem v zakonodaji do leta 2003 reševal s potrjevanjem lokacijske dokumentacije, po letu 2003 sicer brez ustrezne pravne podlage le še z neformalnim posvetovanjem z občino v postopku izdajanja gradbenih dovoljenj, leta 2008 pa z uzakonitvijo pravne podlage, s katero je bilo občini omogočeno, da sodeluje kot stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, če svojo udeležbo prijavi v predpisanem roku. Nobena od opisanih rešitev pa ni mogla v zadostni meri zapolniti te umetne odtujitve občine od procesa dovoljevanja, kar je bil pogosto razlog za tolmačenje prostorskih aktov v nasprotju z njihovim namenom in v nasprotju s strokovnimi stališči.

Slednje je povezano tudi s kadrovsko strukturo na oddelkih za prostor na upravnih enotah, ki glede na izobrazbo upravnih delavcev le na redkih upravnih enotah zagotavlja znanja s področja urbanizma, arhitekture, gradbeništva ali drugih podobnih tehničnih področij in ki bi omogočila kvalitetno vsebinsko odločanje glede vsebin in meril, določenih v prostorskih aktih, prav tako pa tudi ne kvalitetnega vsebinskega odločanja glede gradbenotehničnih vprašanj, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev. Iz ocene stanja izhaja, da je strokovna javnost kritična do tega, da na oddelkih za prostor na upravnih enotah nimajo strokovnega sogovornika iz arhitekturne, gradbene ali druge podobne tehnične stroke, zaradi česar naj bi bila kvaliteta upravnega odločanja pri izdaji gradbenih dovoljenj, ki je hkrati tudi vsebinsko zelo zahtevno in ga ni mogoče enačiti z nekaterimi drugimi upravnimi postopki kot so matične upravne zadeve, slabša. Takšnih posameznikov je po podatkih Ministrstva za javno upravo na vseh upravnih enotah 70, kar je premalo za učinkovito vodenje postopkov, poleg tega nekatere upravne enote trenutno takšnih posameznikov sploh ne zaposlujejo, ponekod pa je zaposlenih več takšnih posameznikov, kar pomeni, da niso enakomerno razporejeni in kar bi se dalo urediti s prezauplitvami, kar je podrobno in po posameznih upravnih enotah analizirala Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije. Za učinkovito vodenje postopkov bi bilo zato potrebno upravne enote enakomerno okrepiti še z najmanj 20 posamezniki, ki izpolnjujejo predvidene.

Zaradi opisanega stanja je sistem prostorskega načrtovanja stremel k (pre)podrobnemu vnaprejšnjemu predpisovanju pogojev za umeščanje objektov, z namenom, da bi bila odločitev v postopku dovoljevanja čim lažja in da bi bilo možno odločiti tudi z minimalnimi strokovnimi znanji, zgolj s pomočjo karseda avtomatiziranega in formaliziranega preverjanja izpolnjevanja vnaprej predpisanih pogojev. Pri izvajanju takšnega sistema dovoljevanja pa se je kmalu izkazalo, da dognanj in strokovnih smernic na področju arhitekture, urbanizma in gradbeništva kot izrazito tehničnih ved, ni zelo enostavno v celoti povzeti v predpis na način, da bi bilo možno izdati gradbeno dovoljenje v nekakšnem avtomatiziranem postopku. Takšen način normiranja v prostorskih aktih je stroki dopuščal zelo malo manevrskega prostora, inovativnosti in kreativnosti ter je pogosto vodil v formalistično odločanje, ki ni bilo v skladu s stroko in namenom prostorskega akta. Ideja, na kateri je temeljila prostorska in gradbena zakonodaja po letu 2003, da lahko s prostorskimi akti za celotna območja vseh občin zelo natančno in izčrpno predpišemo vse pogoje za umeščanje objektov v prostor tako, da pri sami izdaji gradbenega dovoljenja ne bo potrebno nikakršno strokovno znanje in da je z izdajo prostorskega akta delo občinskega urbanista končano, se je tako izkazalo za povsem zgrešeno in neživiljenjsko. Iz tega razloga bi bilo treba v povezavi z dovoljevanjem konkretnih objektov oziroma gradenj v delu, ki

se nanaša na dovolitev njihove umestitve v prostor, stroki, zlasti urbanistični in arhitekturni, nameniti večjo vlogo, zakonodaja pa bi morala pod izrecno določenimi pogoji in omejitvami pri dovoljevanju tovrstnega umeščanja v prostor omogočiti tudi določena odstopanja od določb prostorskih aktov tam, kjer so danes prepodrobni in neizvedljivi (obsežni in pogosto prenormirani občinski prostorski načrti), obenem pa na podoben način omogočiti konkreten postopek donačrtovanja v primerih, ko so prostorski akti vsebinsko podhranjeni (stari prostorsko ureditveni pogoji, pa tudi novi OPNji v delu, ki se npr. nanaša na regulacijske linije, gradbene parcele in podobno). Slabost prostorskih aktov je tudi v tem, da se je v našem pravnem prostoru pri prostorskem načrtovanju uveljavil primat tekstualnosti, medtem ko ima v primerljivih evropskih državah grafično prikazovanje prednost pred tekstualnim delom in je zato tekstualni del v prostorskih aktih izključno pripomoček za pojasnjevanje grafičnih prikazov in tistih pogojev, ki jih ni moč narisati ali prikazati v obliki legend ter oznak.

V ZGO-1 ni izrecno navedeno, da je pogoj za začetek izvajanja gradnje izdelan projekt za izvedbo. Dogaja se, da le-ta dejansko ni izdelan in da se gradnja izvaja na podlagi nepopolnih projektov oziroma na podlagi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar po mnenju strokovne javnosti še zdaleč ne zagotavlja kvalitetne in varne gradnje in ne zagotavlja izpolnjevanja bistvenih zahtev. To je tudi posledica premajhne vloge nadzornika na samem gradbišču, ki se zaradi obligacijske odgovornosti truda, za razliko od obligacijske odgovornosti uspeha, ki velja v skladu s pravili obligacijskega prava pri projektantu in izvajalcu, na gradbišču neredko pojavlja neredno in ne vrši stalnega in kontinuiranega nadzora na gradbišču. Zelo veliko vlogo in odgovornost tako prevzema izvajalec, še posebej upoštevajoč že omenjeno dejstvo, da se tudi projekti za izvedbo pogosto ne izdelujejo in da so izvajalci pogosto postavljeni pred dejstvo, da so brez podrobnih načrtov za kvalitetno in s predpisi skladno gradnjo, obenem pa kot omenjeno pogosto brez odgovorne in aktivne vloge nadzornika dolžni izvesti prav takšen – torej kvaliteten, s predpisi skladen in brezhiben objekt. Najmanj opisanih težav se pojavlja pri javnih in velikih zasebnih investicijah, za katerimi stojijo službe in ekipe, ki so posebej zadolžene za vodenje in spremljanje projekta, pogosto od snovanja ideje do razpisa storitev za projektiranje, skrb za izdelavo vseh potrebnih projektov, nadzor in izvajanje, pa vse do predaje objekta v uporabo. K smotni porabi investicijskih sredstev, kar je še posebej pomembno pri javnih investicijah, pa lahko pomembno prispeva investitorjeva odločitev, da zagotovi posameznika ali ekipo za investicijsko vodenje projekta. V zvezi z ustreznostjo ureditve gradbenega nadzora v ZGO-1 je bila izdelana analiza in za njene potrebe anketa že v letu 2005², pri čemer so vse skupine anketirancev menile, da je področje treba redefinirati, obenem pa so vse skupine anketirancev menile, da pomisleki glede podvajanja gradbenega in inšpekcijskega nadzora niso na mestu, saj je gradbeni nadzor usmerjen le na izvajalca del, medtem ko inšpekcija nadzoruje vse udeležence.

Veljavni ZGO-1 daje relativno jasen odgovor na vprašanje, ali je pristojnost upravnih enot poleg skladnosti s prostorskimi akti tudi preverjanje skladnosti projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja z bistvenimi zahtevami, torej gradbenotehničnimi predpisi, saj je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja zgolj izpolnjevanje pogojev za projektanta in odgovornega projektanta ter da ima PGD predpisane sestavine skladno s pravilnikom. Pomembno je poudariti, da je ZGO-1 iz leta 2003 pred noveliranjem te določbe vseboval definicijo gradbenega dovoljenja, iz katere je izhajala izrecna določba, da se v gradbenem dovoljenju preveri izpolnjevanje bistvenih zahtev. K ponovnemu premisleku glede tako liberalnega sistema dovoljevanja, ki v pravnih redih primerljivih držav ni običajen, so pozvali izdelovalci analize »Sistem nadzora nad graditvijo«³, ki jo je Ministrstvo za okolje in prostor naročilo leta 2005. Iz anket, opravljenih v okviru te analize izhaja, da so upravne enote utemeljevale svoje pomisleke glede morebitnega preverjanja izpolnjevanja bistvenih zahtev s tem, da strokovno lahko prevzamejo samo odgovornost za skladnost nameravane gradnje s prostorskimi akti, medtem ko je ugotavljanje skladnosti z bistvenimi zahtevami, kar je moč ugotoviti iz gradbenega dela projektne dokumentacije, za njih strokovno prezahtevno delo in zanj niso usposobljene. To je obenem tudi razlog za to, da je šla upravna praksa in zakonodaja dosledno v smeri prenašanja odgovornosti za skladnost nameravanih gradenj z gradbenimi predpisi na projektante, posledično pa se je zaradi navedenega v škodo ustrezne zastopanosti arhitekturno gradbene stroke bistveno spremenila kadrovska struktura na upravnih enotah. Zato je omenjena analiza raziskovala možnosti za spremembo takšne prakse, bodisi v smeri prenosa nalog preverjanja bistvenih

² Analiza sistema nadzora pri graditvi, Agencija Poti, 2005

³ Analiza sistema nadzora pri graditvi, Agencija Poti, 2005

zahtev na zunanje strokovnjake (neupravne delavce), imenovane s strani upravne enote bodisi vključitve pristojnih poklicnih zbornic v tovrstno preverjanje. Pri anketiranju različnih deležnikov je analiza na vprašanje, kakšna naj bo (bodoča) vloga upravne enote pri nadzoru projektiranja podala odgovor in sicer je prevladalo večinsko mnenje, da je v zvezi s tem potrebna okrepljena vloga upravnih enot, zato se pričakuje usposobitev delavcev UE za izvajanje strokovnega nadzora nad ustreznostjo projektiranja. Predvsem to velja za objekte, kjer ni obvezna revizija. Vendar pa morata pri tem sodelovati tudi zbornici s strokovnim nadzorom in disciplinskim ukrepanjem ter inšpekcija z nadzorom v času gradnje.

Enaki pomisleki kot zgoraj veljajo za področje dela gradbene inšpekcije, saj je tudi za ta del sistema nadzora nad graditvijo, ki se osredotoča na čas po začetku gradnje objektov pokazala, da je pomanjkljiv in da ne dosega zastavljenih ciljev. Iz analize nadzora pri graditvi izhaja jasno stališče zlasti predstavnikov gradbene inšpekcije, da bi moral biti gradbeni nadzor podaljšana roka države in ne investitorja (ki nadzornika izbere in z njim sklene pogodbo), kar še posebej velja za zahtevne objekte in gradnjo za trg, nova zakonodaja naj bi vpeljala »nadzornike« kot osebe javnega zaupanja, ki bi sledili graditvi od začetka do konca. Država pa bi jih preko inšpekcije nadzirala«. Obenem je mnenje strokovne javnosti, da bi morala biti vloga gradbene inšpekcije pri nadzoru nad izpolnjevanjem bistvenih zahtev močnejša in da bi moral biti inšpekcijski nadzor na splošno bolj učinkovit. Analiza je kot eno od možnosti navedla tudi zanimivo rešitev, ki je uveljavljena v nekaterih evropskih državah, to je združitev oddelkov za prostor na upravnih enotah in gradbene inšpekcije.

V Sloveniji so v zadnjih desetih letih predvsem odzivi javnosti in medijski odzivi na nekatere javno izpostavljene primere nedovoljenih gradenj sprožili razpravo o tem, ali Slovenija po dvajsetih letih ponovno potrebuje poseben zakon, ki bo omogočil legalizacijo nedovoljenih gradenj. Zadnja večja legalizacija objektov se je namreč v Sloveniji vršila leta 1993, ko je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/1993, v nadaljnjem besedilu; ZUN-ČG), ki je bil pripravljen pod vodstvom tedanjega ministra za okolje in prostor, Mihe Jazbinška. Tudi v času pred sprejemom ZUN-ČG se je odvijala ostra javna polemika glede potrebnosti ali nepotrebnosti systemske legalizacije objektov, ki jo je sprožila afera »Mali Vrhek«, kjer je gradbena inšpekcija poskušala izvršiti odločbe za odstranitev nedovoljenih gradenj, vendar je naletela na organiziran odpor lastnikov nedovoljenih gradenj in krajanov Malega Vrhka, kar je sprožilo oster medijski odziv in odziv javnosti zoper takšno ravnanje države. Po podatkih elektronske evidence vplačil depozitov, ki jo vodi Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, je v roku za vlaganje zahtev za legalizacijo po ZUN-ČG vložilo zahteve za legalizacijo in vplačalo depozite 8938 investitorjev nedovoljenih posegov v prostor, od tega je bil v primeru 5600 vloženi zahtev depozit vrnjen in sicer se je depozit vračal tistim investitorjem, ki so uspeli legalizirati nedovoljene posege v prostor in v nekaj primerih investitorjem, ki so sami na svoje stroške vzpostavili prvotno stanje. Iz navedenih podatkov izhaja, da je na podlagi ZUN-ČG nedovoljene posege v prostor uspela legalizirati več kot polovica črnograditeljev. Legalizacijo je uzakonil tudi Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki je bil uveljavljen leta 2003 in sicer je v prehodnih in končnih določbah vseboval določbe, ki so tedaj omogočile legalizacijo oziroma amnestijo nekaterih starejših objektov.

Ko govorimo o nedovoljenih gradnjah, se pogosto omenja pojem »črna gradnja«. Ta se uporablja tudi v drugih državah, npr. v Nemčiji in Avstriji (Schwarzbau) in je sinonim za nezakonito gradnjo v širšem pomenu besede, medtem ko se v Sloveniji uporablja kot sinonim za nelegalno gradnjo, torej nedovoljeno gradnjo v ožjem pomenu besede. Nedovoljena gradnja po ZGO-1 namreč obsega nelegalno gradnjo, neskladno gradnjo in nevarno gradnjo. Nelegalna gradnja po ZGO-1 pomeni, da se gradnja oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja. Neskladna gradnja pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se takšna gradnja oziroma dela izvajajo oziroma so izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi, da se objekt, za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja v nasprotju s pogoji, določenimi z njim. Nevarna gradnja pomeni, da se gradnja, ki se izvaja ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njegovo okolico.

Analize, ki so bile opravljene v zvezi s pojavom nedovoljenih gradenj, npr. analiza neformalnih gradenj mreže občinskih združenj JV Evrope NALAS (Network of Associations of Local Authorities of South East Europe), kamor štejejo predvsem gradnje, za katere gradbeno dovoljenje ni pridobljeno (nelegalne gradnje), kažejo, da pojav neformalnih gradenj v Sloveniji ni tako pereč kot v drugih državah JV Evrope. Omenjena analiza izpostavlja, da so neformalne gradnje posledica procesa zgodovinskih in družbeno – gospodarskih razmer, med katerimi kot najpomembnejše navaja močan proces urbanizacije, postsocialistično preobrazbo socialno – ekonomskega sistema in pojav državljskih vojn v nekdanji Jugoslaviji med leti 1991 in 1999. Analiza kaže, da se v vseh analiziranih državah, članicah NALAS, pojavlja nenadzorovana urbanizacija, pogosto tudi v obliki obsežnih in številnih neformalnih naselij, medtem ko se v Sloveniji neformalna gradnja pojavlja le redko in še to predvsem v okviru načrtovanih con.

Za potrebe legalizacije nedovoljenih gradenj v Sloveniji je bila za potrebe ocena stanja v zvezi z morebitno uzakonitvijo legalizacije na IRSOP nazadnje v letu 2013 izdelana sistematična analiza stanja inšpekcijskih zadev, ki jih gradbena inšpekcija obravnava v svojih postopkih. Gradbena inšpekcija je imela dne 31. 5. 2013 v reševanju 8.724 zadev⁴. V 3.803 zadevah je bila izdana inšpekcijska odločba in sicer 2.472 odločb zaradi ugotovljene nelegalne gradnje, 322 odločb zaradi ugotovljene neskladne gradnje, 273 odločb zaradi drugih ugotovljenih nepravilnosti in 736 odločb po določilih zakonov, ki so v preteklosti urejali graditev objektov. Pri pregledu zadev, v katerih je odločeno, so največkrat obravnavani manj zahtevni objekti in sicer kar v 77,0%. Sledijo jim nezahtevni objekti s 17,7%, zahtevni z 2,8% in enostavni objekti z 2,5%. Prav tako je iz analize razvidno, da je bilo največ kršitev ugotovljenih pri gradnji objektov v strjenih naseljih in to kar v 35,7%, sledijo jim kršitve pri razpršenih gradnjah z 29,1% in gradnje objektov v varovanih območjih s 26,2%. Veliko manj kršitev je ugotovljeno pri gradnjah v starih mestnih jedrih. Pri analiziranju kršitev, ugotovljenih pri gradnjah objektov v varovanih območjih, je daleč največji delež nepravilnosti ugotovljen pri objektih, zgrajenih na kmetijskih zemljiščih, in sicer 50,6%. Iz analize je tako mogoče ugotoviti, da se gradbena inšpekcija pri opravljanju nadzora največkrat srečuje s kršitvami pri gradnji manj zahtevnih objektov, da gre največkrat za nedovoljene gradnje v strjenih naseljih, izven strjenih naselij pa izstopajo nedovoljene gradnje na kmetijskih zemljiščih.

Iz analiz IRSOP so razvidni tudi podatki glede stanja izvršilnih postopkov. Od 8.724 zadev, ki jih je imela IRSOP v reševanju, je le 1.450 zadev s pravnomočnim in izvršljivim sklepom o dovolitvi izvršbe, kar kaže na dolgotrajnost in zapletenost postopkov, vključno s postopkom za uveljavljanje pravnih sredstev zoper izdane odločbe. IRSOP v skladu s planom dela in ukrepi za povečanje učinkovitosti dela gradbene inšpekcije pristopa večinoma k izvajanju upravnih izvršb inšpekcijskih odločb po drugi osebi oziroma izvaja prisilne izvršbe. Prisilne izvršbe IRSOP izvaja v skladu s prioritetai dela gradbene inšpekcije pri izvršilnih postopkih in vrstnim redom, glede na postavljene parametre, s ciljem zlasti zmanjšati število nelegalnih gradenj. Tako so na primer v letu 2013 sami investitorji odstranili skupaj 178 objektov, v 373 zadevah pa je bilo pridobljeno upravno dovoljenje oziroma so bili objekti legalizirani. Prisilna izvršba odstranitve objekta je bila izvedena le v 15 zadevah. Iz zapisanih podatkov izhaja, da je obseg prisilnih izvršitev s strani IRSOP izjemno majhen in da je v velikem odstotku zadev prišlo do legalizacije objektov, kar kaže na to, da gre pri večini nedovoljenih gradenj za nedovoljene gradnje, ki jih je možno legalizirati in da gre v teh primerih najverjetneje za izogibanje nepotrebnim stroškom in administrativnim bremenom, ki so povezani s pridobivanjem predpisanih dovoljenj, v manjšem deležu pa gre za objekte, ki jih ni mogoče legalizirati in jih zato odstranijo bodisi sami investitorji bodisi gradbena inšpekcija v postopku prisilne izvršbe. Izjemno majhen odstotek prisilnih izvršitev s strani IRSOP, podobno kot so to pokazale analize v letu 1993, ob uveljavitvi ZUN-ČG⁵, pa kaže na velik razkorak med številom izdanih inšpekcijskih odločb in številom prisilnih izvršitev, kar kaže na manjšo učinkovitost gradbene inšpekcije pri prisilnem izvrševanju inšpekcijskih odločb. To je po navedbah IRSOP povezano predvsem z majhnim obsegom sredstev, ki jih ima IRSOP na voljo za rušitve in ki jih mora pri izvršbi založiti, nato pa naknadno izterjati ter s samo zapletenostjo postopka prisilne izvršbe.

⁴ bolj ažurni podatki IRSOP na dan 1. 1. 2016 kažejo, da je imela gradbena inšpekcija v reševanju 11.000 zadev, od katerih je izvršilni postopek uveden v 1.967 zadevah, vendar je bila analiza za potrebe legalizacije in razrez pripada zadev glede na vrsto nedovoljene gradnje nazadnje opravljena leta 2013, zato so podani podatki iz zadnje analize v letu 2013, saj se ne glede na povečanje pripada inšpekcijskih zadev predstavljani razrez nedovoljenih gradenj do danes ni bistveno spremenil.

⁵ prim. Pavel Gantar, Črnograditelj proti državi, Teorija in praksa, 1993

Kljub vsem dosedanjim poskusom sprejemanja zakonov in njihovih novel, ki so omogočile legalizacijo oziroma amnestijo za nekatere starejše objekte, to ni zmanjšalo števila tako imenovanih črnih gradenj in jih ni zajezilo. Zato je vprašanje legalizacije pogosta tema ob vsaki večji nameri spreminjanja gradbene zakonodaje. Vlada je konec leta 2013 sprejela odločitev o pripravi Zakona o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami, s katerim naj bi omogočila legalizacijo neproblematičnih nedovoljenih gradenj. Omenjeni zakon je bil v javni razpravi, pri čemer je strokovna javnost nasprotovala sprejemanju posebnega zakona brez predhodne systemske prenove zakonodaje, pri čemer je opozarjala, da se mora sistem umeščanja objektov in njihovega dovoljevanja in graditve poenostaviti tako, da bodo odpravljeni sistemski razlogi, zaradi katerih do črnih gradenj sploh prihaja, da mora biti obenem okrepljena naloga gradbene inšpekcije za naprej in da se poveča učinkovitost njenega dela, zlasti z aktivnejšo vlogo na terenu, še zlasti ob začetku nastajanja črnih gradenj (gradbišča) in da naj se morebitna legalizacija uzakoni v okviru systemske zakonodaje ali pa ločeno, vendar časovno istočasno. Zato je po konstituiranju nova vlada nadaljevala s procesom celovite prenove prostorske in gradbene zakonodaje, v tem okviru pa se predlagajo tudi vsebine, ki se nanašajo na legalizacijo. V dokumentu »Politika reševanja problematike nedovoljenih gradenj«, ki ga je potrdila in se z njim seznanila vlada v letu 2013, so bili naštetih nekateri ključni razlogi za nastanek nedovoljenih gradenj, iz katerih je moč sklepati tudi na ključne pomanjkljivosti sistema prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter njune implementacije v praksi, pa tudi na druge, s prostorskim in gradbenim sistemom nepovezanih razloge:

- prehitevanje gradnje zaradi zapletenosti celotnega sistema od umeščanja objekta v prostor do dovoljevanja in pridobitve vseh predpisanih soglasij;
- nezmožnost legalizacije objektov glede na določbe prostorskih aktov: obstoječi objekti so zgrajeni v nasprotju z namensko rabo (najpogosteje gre za kmetijska zemljišča, varovana območja itd.); v nasprotju z oblikovnimi pogoji (gabariti, etažnost ipd.); odmiki - soglasje sosedu in povezava z medsosedskim pravom; neupoštevanje določb o obveznosti priključevanja na infrastrukturo, komunalna infrastruktura še ni zgrajena, problem neopremljenih stavbnih zemljišč/nezazidljivih zemljišč;
- neživljenjski in v nekaterih primerih zastareli prostorski akti ter pomanjkanje mehanizmov za potrjevanje možnih odstopanj od predpisanih urbanističnih in gradbenotehničnih pogojev v utemeljenih primerih v veljavni zakonodaji;
- v nekaterih primerih (pre)strogi, (pre)široko zastavljeni in nedorečeni varstveni režimi in varovana območja, določeni s sektorsko zakonodajo ter težave investitorjev pri pridobivanju soglasij, predpisanih v sektorski zakonodaji, ki so pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja;
- mestoma neučinkovite določbe predpisov o sankcioniranju črnih gradenj oziroma težavna implementacija sankcij;
- pri neskladnih gradnjah: spremembe projekta v času gradnje in izogibanje ponovnemu postopku pridobivanja spremembe gradbenega dovoljenja (po veljavni zakonodaji se za vsako spremembo lokacijskih pogojev in pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo bistvenih zahtev, zahteva novo gradbeno dovoljenje, v tem postopku pa ni nobenih olajšav glede že predložene dokumentacije, že izvedenih preveritev in vključevanja mnenjedalcev in strank);
- pri prenovi objektov (rekonstrukcije, dozidave): izogibanje dokazovanju izpolnjevanja gradbeno tehničnih zahtev, ki je sestavni del dovoljevanja (strožji gradbeno - tehnični predpisi zaradi razvoja gradbene tehnike, mestoma pa tudi zaradi evropskih zavez, pri čemer veljavni ZGO-1 razen pri kulturni dediščini in razen tehnične neizvedljivosti pri prenovah objektov ne dopušča nobenih izjem, npr. ekonomske nesorazmernosti, ki lahko nastane zaradi upoštevanja bistvenih zahtev, čeprav v času gradnje obstoječega objekta morda sploh še niso obstajale), ker to posledično draži gradnjo;
- gradnja na lastnih zemljiščih (pa čeprav niso zazidljiva);
- izogibanje plačilu relativno visokih dajatev (komunalni prispevek, sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča ipd.) in stroškom izdelave projektne dokumentacije;
- ekonomski, sociološko - antropološki razlogi, socialni vidik (pojav samograditeljstva, reševanje stanovanjske problematike z gradnjo v lastni režiji, kvaliteta grajenega prostora ni prepoznana kot družbena vrednota, prepričanje investitorjev, da lahko gradijo na zemljišču, ki so v njihovi lasti, ne glede na režime varovanja in pogoje, določene v prostorskih aktih in drugih predpisih);
- neučinkovitost inšpekcijskega nadzora iz različnih razlogov (premahnno število gradbenih inšpektorjev, obremenjenost gradbenih inšpektorjev z administrativnimi nalogami – dolžnost

odgovarjanja in obravnav vseh prijav, obveznost izdelave raznih poročil, neprimernost Zakona o splošnem upravnem postopku za vodenje represivnega postopka kot je inšpekcijski, težavnost postopkov v povezavi z ubranitvijo inšpekcijskih odločb v postopkih uveljavljanja številnih pravnih sredstev po ZUP in podobno).

Anketa⁶, ki jo je v zvezi z izvajanjem veljavne zakonodaje pristojno ministrstvo izvedlo pred začetkom postopka sprejemanja predmetnega predloga zakona, je pokazala, da je spreminjanju zakonodaje na področju graditve objektov naklonjena približno polovica anketiranih, pri čemer je prva polovica menila, da je veljavni zakon sprejemljiv in da nenehno spreminjanje zakona ne prinese ustreznih rezultatov, še več, da vsako spreminjanje zakonodaje pri projektantih prinese stroške (izobraževanje, spreminjanje programov itd) ter povzroča zastoje. Izražajo pa tudi strah, da bi nove spremembe prinesle nove, zapletenejše postopke. Opozarjajo, da krajšanje na eni strani pomeni podaljševanje in kompliciranje na drugi strani postopka. Nasprotno pa je druga skupina anketirancev podprla spremembo zakonodaje, saj menijo da je treba skrajšati in poenostaviti postopke, poostri oziroma spremeniti nadzor in podobno. Največje število anketirancev pa se zavzema samo za nadgradnjo veljavnega zakona ZGO-1 in ne za radikalne spremembe. Anketiranci so večkrat tudi poudarjali, da ključni problem ni toliko zakonodaja kot je težava samo izvajanje zakonodaje. Veliko je bilo pripomb na nestrokovno delo upravnih enot, zato so predlagali, da se nameni večji poudarek stroki. Izražena je bila želja po kompetentnejših odločevalcih z več strokovnega (arhitekturnega in gradbeno – tehničnega) znanja, obenem pa tudi večja multidisciplinarnost pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja. Veliko anketirancev je predlagalo, da skladnost preverja ali samo projektant ali pa občina, ki je tudi pristojna za sprejemanje prostorskega akta.

Naslednji pomemben sklop področja anketiranja se je nanašal na prostorske akte. To področje je bilo ocenjeno kot eno izmed najbolj problematičnih področij v zvezi s pridobivanjem gradbenih dovoljenj. Anketiranci so izrazili mnenje, da bi morali biti prostorski akti manj togi in jasnejši, predvsem pa so enotno ocenili, da so bistveno preobsežni, da bi v resnici morali vsebovati zgolj poenostavljene urbanistične parametre in torej določati samo robne pogoje za gradnjo objektov oziroma izvajanje posegov v prostor. Podrobnejša merila glede umeščanja in oblikovanje objektov bi morala biti po mnenju večine anketirancev odgovornost projektanta. Poleg tega so anketiranci opozarjali tudi na neustrezno, nedefinirano terminologijo in prepogosto spreminjajočo se zakonodajo, ki za ima za posledico neskladne ali različno definirane izraze, kar vse vodi v preveč različne interpretacije prostorskih aktov.

V tretjem sklopu so anketiranci kot eno izmed ozkih grl postopkov pridobivanja gradbenih dovoljenj v najširšem pomenu besede izpostavili problematiko pridobivanja soglasij. Večina anketirancev meni, da bi morali biti soglasodajalci kompetentni, strokovno podkovani sogovorniki, ki morajo prevzemati aktivnejšo vlogo (pomoč pri iskanju rešitev). Izražena pa je bila tudi ideja možnosti uvedbe komisijskega odločanja tudi na področju soglasodajalcev. Prednost vidijo predvsem v pridobivanju konkretnih projektnih pogojev in soglasij ne enem mestu (elektronsko podprto). Ob tem so izpostavili tudi potrebo po večji ponudbi v celoti komunalno opremljenih stavbnih zemljišč, z že izvedenimi vodi, kar bi omogočilo lažje pridobivanje soglasij in to samo za priklon, s konkretnimi podatki za priključitev.

Glede obsega projektne dokumentacije je večina anketirancev poudarila pomembnost krčenja dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pri tem vidijo predvsem potrebo po ukinjanju vseh dodatnih elaboratov, ki v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja predstavljajo zgolj nepopoln dokument brez prave teže. Ob tem pa so vsi anketiranci brez izjem poudarjali pomembnost obvezne uzakonitve izdelave projekta za izvedbo. Del anketiranih je predlagalo kot pomembno ponovno uvedbo revizije za zahtevne objekte, saj se po njihovem mnenju lahko le na tak način zagotovi kvaliteto gradenj.

V zvezi z opisom tedaj že prisotne ideje in ključnih rešitev glede uzakonitve predodločbe so bili odzivi anketirancev različni. Nekaj anketirancev je v tem videlo dodatno investicijsko varnost, posamezni anketiranci pa so opozarjali tudi na nevarnost povečanja števila postopkov. Veliko predlogov je šlo kljub temu v smeri ponovne uvedbe dvofaznega postopka, pri čemer so anketiranci vsebino prve faze videli kot preveritev umestitve v prostor, drugo fazo pa kot potrditev tehničnih rešitev oziroma izdelavo podrobnejšega projekta. Ob tem je bil večkrat

⁶ Gre za analizo na podlagi opravljene ankete med člani ZAPS in IZS, ki je v sodelovanju s pristojnima poklicnima zbornicama potekala od 17.1. do 3.3.2014

omenjen predlog, da naj se pri prenovi zakonodaje pripravljalec zgleduje po zakonodaji primerljivih pravnih ureditev, kot je Avstrija. Glede nadzora je večina anketirancev poudarjala potrebo po okrepitvi in aktivnejši vlogi gradbene inšpekcije na gradbiščih.

V sklopu anketiranja, ki se je nanašal na soglasodajalce, so anketiranci med soglasodajalci, katerih delo je po njihovem mnenju najbolj problematično, še posebej je bilo izpostavljeno področje voda (nespoštovanje rokov, nedoločene in obenem prestroge pravne podlage, prelaganje izdelave študij na investitorja, neusklajeni in netočni podatki), najpogosteje izpostavili Agencijo RS za okolje. Prav tako so anketiranci kot problematičnega soglasodajalca omenjali Zavod za varstvo kulturne dediščine, zlasti na neživiljenjske pogoje, prevelik obseg zavarovanih območij, prelaganje obveznosti izdelave raziskav na investitorja, preveliko arbitrarnost pri odločanju in preseganje zakonskih podlag.

Pristojno ministrstvo je v sodelovanju z Ministrstvom za javno upravo v mesecu januarju, februarju in marcu 2015 izvedlo tudi regijske posvete predstavnikov upravnih enot, občin, projektantov in gradbenega inšpektorata. Razpravljavci so opozarjali, da pogoste in prehitre spremembe prostorske in gradbene zakonodaje do sedaj niso prinesle zelenih rezultatov, vendar je bilo med udeleženci enotno stališče, da so spremembe zakonodaje potrebne. Glede obsega in vsebine so bili predlogi zelo različni, od pozivov po samo manjših redakcijskih spremembah do povsem novih sistemskih rešitvah. Enotno pa je bilo stališče, naj se le-ta pripravlja na podlagi dejanskih potreb in stanja v prostoru, premišljeno z izdelanimi in preverjenimi rešitvami. Na omenjenih regijskih posvetih so bile posebej izpostavljene naslednje teme:

1. Prostorski akti občin

Iz razprav je bilo moč izluščiti ključni poudarek, da uvedba OPN v prostor ni prinesla več reda in enostavnejših postopkov, kot je bilo predvideno. Še več, kar nekajkrat je bilo slišati spogledovanje z enostavnostjo starih prostorsko izvedbenih aktov. Po drugi strani pa so starim, v precejšnjem delu Slovenije še veljavnim aktom, očitali zastarelost in neskladje z danes veljavno zakonodajo in načeli urejanja prostora. Razpravljavci so si bili enotni v oceni, da so sedanji OPN preobsežni, deloma prenatančni in deloma preohlapni, velikokrat tudi sami s seboj v nasprotju. Opozorili so na slabo kvaliteto tekstualnih delov OPN, na neusklajenost strateških usmeritev in določb na nivo izvedbenega dela in določitve EUPjev in PIPov. Prav tako je bilo slišati, da se akti vse preveč ukvarjajo z obliko, premalo z drugimi problemi prostora. Velik posmeh je doživela praksa mnogih aktov, ki urejanje prostora še vedno prepuščajo volji soseda (odmiki). Enotno je bilo stališče, naj se normira le tiste lastnosti v prostorskih aktih, ki jih je država sposobna nadzirati in sankcionirati, ter v zvezi s tem ločiti določila od usmeritev, upošteva javni interes. Večkrat so bile postavljene zahteve po usklajenem (nadsektorskem) delovanju države, ki mora jasno določiti skupna pravila urejanja prostora ter uskladiti različne sektorske zahteve. Zaradi težav pri usklajevanju mnenj nosilcev urejanja prostora so bili razpravljavci mnenja, da bi bilo treba ustanoviti medresorsko/nadresorsko komisijo, ki bi odločala o morebitnih prevladah javnih interesov z različnih področij (ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, varstvo kmetijskih zemljišč...).

Razpravljavci so predlagali zmanjšanje prenormiranosti in preobsežnosti OPN, pri čemer pa ti ne smejo biti preohlapni. OPN naj bodo preprosti, pretežno grafični prostorski akti in naj ne vsebujejo podrobnih izvedbenih zahtev. Podan je bil predlog, da se osnovna struktura OPN jasneje predpiše, predvsem pa se velik del vsebin predpiše na ravni države npr. s prostorskim redom države ali v urbanističnih predpisih (npr. lega objekta na parceli, odmiki, velikosti gradbenih parcel, dopustni objekti na kmetijskih zemljiščih, tudi okoljske vsebine), občine pa bi v OPN določale le posebnosti. Postavljene so bile zahteve po regionalni ravni planiranja. Opozorili so tudi na dejstvo, da planski del OPN ne more biti tudi izvedbeni del. Razpravljavci so bili kritični glede sedanjega sistema priprave prostorskih aktov in pomanjkanja izkušenih urbanistov oziroma urbanističnih zavodov ter interdisciplinarnega povezovanja različnih strokovnjakov pri pripravi prostorskega akta. Opozorjeno je bilo na velik pomen dobrih strokovnih podlag in njihovo ustrezno uporabo v pripravi dobrega prostorskega akta. Izražena je bila potreba, da imajo občine možnost same pripravljati prostorske akte, saj bi s tem imele večji vpogled v dejanske potrebe prostorskih ureditev. Praksa tudi kaže potrebo po stalnem spreminjanju OPN, pa naj bo to posledica slabo zapisanih določil, ki jih ni možno izvajati ali pa posledica novih potreb, ki se pojavijo v prostoru ali evropske zakonodaje. Uveljavila se je napačna praksa hitrega spreminjanja prostorskih aktov s tehničnimi popravki, ki presegajo naravo popravkov. Glede na uveljavljeno sodno prakso se pojavlja vprašanje ravnanja v

primerih takih aktov. Zato je bila izpostavljena zahteva po fleksibilnejšem sistemu prostorskega načrtovanja z uvedbo hitrega in enostavnega postopka spreminjanja prostorskega akta. Ob tem se pojavlja problem sledljivosti, zato ni presenetljiva zahteva po uvedbi javno dostopnih veljavnih prostorskih aktov na elektronski način. Poudarjeno je bilo, da so akti namenjeni vsem, zato morajo biti napisani tako, da jih znajo prebrati vsi, predvsem pa, da jih razumejo vsi enako. Predstavniki občin so izrazili željo biti bolj vključeni v postopek dovoljevanja z različnimi nameni, da vidijo, kako se izvaja njihov predpis, ali da poskušajo vplivati na oblikovanje stavb. Izražena je bila želja, da se preveri status občine v postopku izdaje gradbenih dovoljenj, ki je zdaj le formalen in s tem poveča pomen strokovnih - prostorskih argumentov pri odločanju.

2. Definicije v prostorski in gradbeni zakonodaji ter podzakonskih aktih, OPN in standardih

Ob bok tematike o prostorskih aktih je bila na vsakem posvetu prisotna tudi problematika neuskkljenih definicij in različno uporabljene terminologije v zakonodaji, prostorskih aktih in drugih predpisih in standardih. Predstavljene so bile situacije, ko ima isti izraz (podstrešje, mansarda) v različnih občinah različen pomen. Opozorjeno je bilo na neskladje med definicijami izračuna površin po SIST, ki ga določa gradbena zakonodaja, in površinah, ki jih določajo prostorski akti ali jih opredeljuje GURS za potrebe evidentiranja. Zaradi večjega števila definicij prihaja do problemov pri določanju etažnosti, dopustne višine in površine objekta. Večkrat je bila postavljena zahteva po poenotenju definicij na državnem nivoju. Podani so bili predlogi glede oblikovanja slovarja urbanistične gradbene terminologije, v urbanističnem redu ali v krovnem zakonu, katerih pomena prostorski akti ne bi smeli spreminjati. Sestavni del definicij naj bi bili tudi grafični prikazi, seveda v primerih, ko je to možno

3. Gradbena parcela in parcelacija

Ena izmed tem je bila tudi problematika parcelacije, pomanjkanje ureditve gradbene parcele, na katero vežejo svoja določila prostorski akti ter neuskkljena zakonodaja oziroma izvajanje na področju parcelacije. Predstavljena je bila praksa parceliranja po naročilu strank, oziroma lastnikov, pri čemer se ne upošteva veljavnih prostorskih aktov oziroma izdanih gradbenih dovoljenj. Posebej je bilo izpostavljeno parceliranje na podlagi sodb sodišč. Pojavljalo se je vprašanje glede vloge geodeta v postopkih evidentiranja. Podani so bili predlogi, da se v zakonu ponovno določi gradbeno parcelo (zdaj si jo občine same definirajo po svoje) in poskrbi za ustrezno evidentiranje. Pričakuje se, da geodeti ne bodo le popisovalci stanja in parceliranja po želji naročnika, ampak da bodo aktivno izvajali prostorsko politiko.

4. Vrste zahtevnosti objektov in posegi v prostor

Razpravljavci so predstavili težave, vezane na posege v prostor, ki danes niso regulirani v gradbeni zakonodaji in sicer različni izkopi, spreminjanje reliefa, montažni zabojniki, hišice na drevesih in podobno. Predlagano je bilo, da se tudi to področje uredi tako v prostorskih načrtih, ki se ukvarjajo pretežno samo z umeščanjem objektov, kot tudi v posebnih postopkih dovoljevanja. Prav tako je kar nekaj razpravljavcev izpostavilo probleme, ki nastajajo pri izvajanju uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje. Izstopali so pomožni kmetijsko – gozdarski objekti glede na dovoljeno velikost objekta do 150m², zagotavljanje izpolnjevanja bistvenih zahtev pri gradnji teh objektov ter izrabljanje teh objektov za počitniške objekte. Prostorski akti še vedno vežejo dopustnost posameznih objektov na vrsto objektov po zahtevnosti. Kot posebna tema so bili predstavljeni prefabrikati, ki zaradi nove definicije predstavljajo novost v prostoru in še vedno povzročajo precej nejasnosti pri umeščanju v prostor.

5. Dokazovanje pravice graditi

Posebej pa je bila izpostavljena problematika izdaje gradbenih dovoljenj v povezavi z zagotavljanjem dostopa do javne ceste, če gre za kategorizirane javne ceste v zasebni lasti. Na podlagi ustaljene sodne prakse je bila pojasnjena situacija upravnega organa, ki v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za dokazilo ne more več upoštevati samo odloka o kategorizaciji javne ceste, če ta poteka po zasebnem zemljišču. Podani so bili predlogi, da se za dokazilo o zagotovljenem dostopu do javne ceste določi soglasje upravljavca ceste. Kot prenormiranost so se izkazale tudi zahteve po predložitvi dokazil o pravici graditi za zagotavljanje komunalne opremljenosti, še posebej v primeru rekonstrukciji ali dograditev k obstoječemu objektu.

6. Upravni postopek, projektna dokumentacija in odgovornost posameznikov v postopku

V razpravah o postopku dovoljevanja, vsebini in kvaliteti projektne dokumentacije, ugotavljanju skladnosti projektne dokumentacije s prostorskim aktom, popolnosti vloge v postopku izdaje

gradbenega dovoljenja, se je zvrstilo večje število razpravljalcev, ki so problematiko predstavili iz različnih zornih kotov. Izpostavljena je bila problematika (prevelikega) števila soglasij in dolgotrajnost njihovega pridobivanja. Kot velik problem, ki sam po sebi ni predmet postopka izdaje gradbenega dovoljenja, za investitorje pa predstavlja sestavni del dovoljevanja, je komunalna neopremljenost zemljišč in neustrezna oziroma neobstoječa zemljiška politika. Zaposleni na upravnih enotah že vsa leta opozarjajo na veliko število med seboj neuskkljenih predpisov, na slabo pripravljenost (ali zastarelost) prostorskih aktov ter na pomanjkljivo in neuskkljeno projektno dokumentacijo. Opozorjeno je bilo, da slaba kvaliteta projekta oziroma nepopolna dokumentacija podaljšuje čas izdaje dovoljenj. Ob tem se je postavljalo vprašanje strokovnosti vseh udeležencev v postopku dovoljevanja, kot tudi njihove odgovornosti. V zvezi s tem so bili predstavljeni različni ukrepi in predlogi. Predstavljen je bil primer upravne enote, ki si je izdelala "check listo", s katero si pomaga pri proceduri izdaje dovoljenja. Predstavljen je bil primer odločitve upravne enote, ki bo dosledno sledila cilju, da investitor pride čim prej do odločitve. Predstavljen je bil koncept ZGOdbe, ki so ga pripravili predstavniki ZAPS ter vidik IZS, ki opozarja na postopke izdaje dovoljenj za objekte, za katere je poleg gradbenega dovoljenja treba izdelati presojo vplivov na okolje. Še vedno se pojavljajo velike razlike med udeleženci po obsegu in vsebini projekta (od projektne naloge do PID) in željami po novih "faznih načrtih", saj se pojavljajo različne ideje o primerni stopnji natančnosti. Velikokrat se je postavljalo vprašanje, zakaj se ponovno ne uzakoni lokacijsko dovoljenje, oz. uvedbe dvofaznega postopka dovoljevanja. Gradbeno dovoljenje naj se izdaja po minimalni dokumentaciji (lokacijska) z mejnimi gabariti, ne natančno do milimetra, s predvidenimi tolerancami. Prav tako je bil podan predlog, da se natančneje oziroma na novo definira vloga in odgovornosti udeležencev. Ključni predpogoj za vzpostavitev boljšega sistema je, tako kot je veliko razpravljalcev predlagalo, prerazporeditev kompetenc in odgovornosti – od ugotovitve nespornega javnega interesa na eni strani do zagotovitve odgovornosti na drugi, na način, da se povežejo različni vidiki odgovornosti pri udeležencih: obligacijska, strokovna, vse z namenom zagotovitve javnega interesa, zaščite potrošnikov in uporabnikov ter kakovostnega grajenega okolja. Razmišljalo se je, da so odgovornosti investitorja take, da bi bila smiselna uvedba možnosti prenosa odgovornosti na svetovalni inženiring.

Veliko je bilo tudi zahtev po končni uvedbi e-dovoljevanja, e-soglasij, digitalni predaji dokumentacije, uveljavitvi informacijskih protokolov v procesu načrtovanja in pregleda dokumentacije (brezpapirno, elektronsko poslovanje).

7. Spremembe nastale med gradnjo – sprememba ali novo gradbeno dovoljenje

Izpostavljena je bila novejša sodna praksa glede upravnih postopkov v primeru sprememb nastalih med gradnjo, po pridobljenem pravnomočnem gradbenem dovoljenju. Uveljavljeno upravno sodno stališče je, da vsaka sprememba, ki pomeni spremembo lokacijskih pogojev, določenih v osnovnem gradbenem dovoljenju, zahteva izdajo novega gradbenega dovoljenja za objekt kot celoto, pomeni neracionalnost postopka in v določenih situacijah ob spremembi prostorskega akta tudi možnost, da se dovoljenje za celoto ne more izdati. Vprašanje, ki se je ob tem zastavljalo, je, kako varovati investitorjev že pridobljeni pravnomočno pridobljeni položaj. Jasneje je treba opredeliti, kdaj je sprememba gradbenega dovoljenja sploh potrebna, kdaj sprememba tangira javni interes in interes strank, kaj je nujna vsebina gradbenega dovoljenja, kaj je stvar upravnega organa in kaj so kompetence odgovornega projektanta.

8. Nadzor nad gradnjo, uporabno dovoljenje in inšpekcijski postopki

Veliko kritik je bilo izrečenih nad stanjem v prostoru in veliko pomanjkanje nadzora le-tega. Opozarjali so na dejstvo, da objekti niso zgrajeni, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju. Kot razlog so navajali, da se ne izdelujejo PZI, ne upoštevajo določbe glede obveznega nadzora. Problem je tudi neprisotnost odgovornega projektanta na gradbišču. Za nekatere je glavni razlog za te deviacije gradnja v lastni režiji in ukinitvev uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe. Preveč problemov na gradbenem področju je prevladano na inšpekcijske organe, ko reševanje zadev "na koncu" in s sredstvi sankcioniranja ne more biti ključ do uspeha. Posebno področje je problem vpisovanja neskladnih in nelegalnih gradenj v nepremičninske evidence, pridobivanje hišnih števil za nelegalne gradnje ter pridobitev stalnega prebivališča v počitniških objektih. Sodelujoči so predlagali, naj se na eni strani zmanjša vsebina PGD in ponovno da večji poudarek na PZI in izvajanju nadzora nad samo gradnjo. Glede obveznosti uporabnega dovoljenja ali nadomeščanja le tega z izjavami nadzora, so bila mnenja deljena, je pa bilo enotno mnenje, da je potrebna večja vloga nadzora države nad začetkom (prijava začetka del) in koncem gradnje (prijava dokončanja del oz. UD). V zvezi

s problemom gradnje v lastni režiji so bile predlagane spremembe dovoljenega obsega oziroma ukinitvev ter uvedba regulacije nadzora nad njo in večji finančni nadzor. Kot ideja pa je bilo predstavljeno, da bi lahko del nadzora pri graditvi prevzele zavarovalnice.

9. Problem nelegalnih objektov in legalizacije.

Predstavljena so bila stališča, da je treba pri morebitni uzakonitvi pravne podlage za legalizacijo zavzeti stališče, da se je objekt gradil v drugem časovnem obdobju, ko so veljali drugačni. V času gradnje je lahko objekt izpolnjeval zahteve PUP, danes ob sprejetju OPN, teh zahtev ne izpolnjuje več. Prav tako takšen objekt po veljavni zakonodaji ne bi izpolnjeval strožjih gradbenotehničnih predpisov, njegova prilagoditev zahtevam novejših predpisov pa bi za lastnika predstavljala nesorazmerno visoke stroške. Enako velja za druge, področne predpise, kot so režimi varovanja, varovalni pasovi infrastrukture in podobno. V takem primeru bi bilo treba v postopku legalizacije preveriti, ali je objekt skladen z okoliškimi objekti in ali je bil grajen po določilih tedaj veljavnega prostorskega akta in drugih predpisov. Podan je bil predlog, da se objekti z in brez uporabnih dovoljenj evidentirajo na različne načine, oz. se jih loči. Na drugi strani je del razpravljalcev ostro kritiziral kakršnokoli razmišljanje o uzakonitvi legalizacije in pozval k sankcioniranju nedovoljenih gradenj.

Med viri za spremembe zakonodaje je treba omeniti še predloge upravnih enot za boljše delo na področju prostora, ki so jih upravne enote zbrale in posredovale na Ministrstvo za javno upravo v letu 2014. Po mnenju upravnih enot je področje graditve objektov pravno prenormirano. Upravne enote menijo, da bi z večjim, predvsem pa učinkovitejšim nadzorom nad izvajanjem zakonodaje dosegli boljše rezultate in lahko tudi zmanjšali obseg kogentnih norm.

Razlog za dolgotrajne postopke po mnenju upravnih enot ni toliko v veljavnem ZGO-1, temveč po njihovem mnenju postopke podaljšujejo številni podzakonski predpisi, ki niso usklajeni z materialno zakonodajo in so v praksi skoraj neizvedljivi ter med seboj neusklajeni. Upravne enote so zato predlagale, naj se le-ti pregledajo in poenostavijo oziroma odpravijo vse nepotrebne določbe in prepodrobne vsebine, ki niso v skladu s temeljno zakonodajo. Upravne enote so prepričane, da trenutna prenormiranost urejanja tega področja s tako številnimi in tako podrobnimi zapisi v podzakonskih aktih povzroča investitorjem največje težave tako pri urejanju dokumentacije kot pri pridobivanju dovoljenj.

Dosedanje ugotovitve kažejo na to, da se praviloma v postopku izdaje gradbenega dovoljenja kumulirajo vsi problemi, ki nastajajo na drugih nivojih (prostorski akti lokalnih skupnosti, nevestno in neodgovorno delo projektantov, neustrezne določbe zakona, obsežna podzakonska regulativa,...), kar posledično vedno bolj vpliva tudi na obremenitve uslužbencev.

Glede na bistveno spremembo, vodenja postopka oziroma vključevanja strank v postopek izdaje gradbenih dovoljenj, bi po mnenju upravnih enot zaradi poenotenja prakse pristojno ministrstvo moralo izdelati bolj konkretne usmeritve in jih preko izobraževanj ali kako drugače posredovati vsem UE. PO njihovem mnenju je nujna tudi zakonska ureditev, ki bi v materialnem predpisu določala merila za vključevanje strank v postopek. Merila za določanje stranskih udeležencev v postopku izdaje gradbenih dovoljenj so bila namreč z uveljavitvijo ZGO-1 leta 2003 (vplivno območje) in nato po spremembi ZGO-1 v letu 2008 (območje za določitev strank) ves čas uokvirjena, vse do leta 2009, ko je Ustavno sodišče z odločbo št. U-I-165/09 (Uradni list RS št. 20/2011) zaradi kršenja ustavne pravice do pravnega sredstva razveljavilo prvi in drugi odstavek 62. člena ter 74.b člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03, 41/04, 45/04, 47/04, 46/04, 62/04, 92/05, 111/05, 93/05, 126/07 – ZGO-1). Šlo je za določbe, s katerimi je ZGO-1 določal, da je v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj na območju, ki se ureja z občinskim ali državnim lokacijskim načrtom (po uveljavitvi ZPNačrt oziroma ZGO-1B državnim prostorskim načrtom oziroma občinskim podrobnim prostorskim načrtom, samo investitor (prvi odstavek 62. člena ZGO-1). Istočasno je Ustavno sodišče razveljavilo tudi določbo, ki je za ostala območja, to je tista, ki se urejajo s prostorskim redom (po uveljavitvi ZPNačrt oziroma ZGO-1B občinskim prostorskim načrtom), omejevala obseg stranskih udeležencev in omogočala poleg investitorja udeležbo v postopkih lastnikom oziroma imetnikom pravic na nepremičninah, na katerih bo potekala gradnja in v prikazanem območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja; lastnikom oziroma imetnikom pravic na parcelah, na katerih naj bi potekala dovozna pot ali priključki ter drugi subjekti, če tako določa zakon (drugi odstavek 62. člena). Ustavno sodišče je razveljavilo tudi enako določbo, ki je izključevala iz postopka gradbenega dovoljenja vse stranke razen investitorja pri nezahtevnih objektih (74.b

člen ZGO-1). Po razveljavitvi navedenih členov je nastopila situacija, da mora upravni organ pri izdaji gradbenih dovoljenj glede določanja strank oziroma stranskih udeležencev v postopku ravnati le v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku. V skladu z ZUP mora upravni organ tako kot pred uveljavitvijo ZGO-1 v letu 2003 v vsakem konkretnem postopku ugotoviti, katere osebe bi lahko sodelovale v postopku kot stranski udeleženec glede na določbe 43. člena ZUP. Ta določa, da ima pravico udeleževati se postopka tudi oseba, ki izkaže pravni interes. Pravni interes izkaže oseba, ki zatrjuje, da vstopa v postopek, zaradi varstva svojih pravnih koristi (stranski udeleženec). Pravna korist je neposredna, na zakon ali drug predpis oprta osebna korist. Kot je navedeno v odločbi Ustavnega sodišča pri pravnem interesu oziroma pravni koristi stranskega udeleženca ne gre za splošno (javno) korist, temveč za osebno korist, ki je neposredna in pravna. Korist je osebna, če se nanaša neposredno na osebo, ki jo uveljavlja, in neposredna, če gre za sedanjo korist v upravnem postopku, ki obstaja v trenutku odločanja, ne pa za morebitno ali bodočo korist. Korist je pravna, če je oprta na zakon ali drug zakoniti predpis. Dejanskega interesa v upravnem postopku ni mogoče uveljavljati (iz točke 18. obrazložitve odločbe Ustavnega sodišča).

K izboljšanju dela na področju prostora bi po mnenju upravnih enot nedvomno veliko prispevali, če bi bili projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja pripravljani v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji. V praksi se namreč vse prevečkrat dogaja, da nekateri projektanti vložijo vlogo, potem pa se projektanti odzovejo šele na podlagi zahteve upravne enote za dopolnitev, ki natančno opozori na vse pomanjkljivosti in ostale nepravilnosti, ki nastanejo v projektih (da se ne nanašajo na prave parcelne številke, katastrsko občino...). S tem se postopki izdaje gradbenih dovoljenj samo podaljšujejo in po nepotrebnem ustvarja slaba volja in stroški. Iz večine predloženih PGD namreč izhaja, da projektanti Pravilnika o projektni dokumentaciji ne upoštevajo v celoti, še zlasti pa pri projektiranju pogosto sploh ne pregledajo in zato tudi ne upoštevajo prostorskih izvedbenih aktov in projekt popravljajo šele, ko jih na to opozori uslužbenec, ki vodi postopke. Takšno ravnanje povzroča po nepotrebnem tudi velike stroške investitorjem (dopolnjevanje projektov, nova soglasja, drugi nepotrebni stroški zaradi dvakratne obravnave, zamude itd.) poleg tega pa tudi zamude pri reševanju in odločanju v teh postopkih. Projektanti se morajo zavedati, da je z notnim gradbenim dovoljenjem umestitev objekta v prostor še vedno zelo pomembno in ga je prav zaradi tega nujno potrebno zelo resno in strokovno obravnavati ter da je izvedba projekta tehnična izvedba prilagojena tem zahtevam.

Prav tako upravne enote menijo, da se je pri postopkih treba zavedati, da soglasja soglasodajalcev niso zgolj formalizem, temveč so to samostojne odločbe, ki se nanašajo na konkretni projekt s številko in datumom in da je treba pridobiti nova soglasja v primeru, če se projekt spreminja. Po mnenju UE bi svojo vlogo na tem področju lahko odigrali tudi Inženirska zbornica Slovenije ter Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije ter predstavila pomen izdanih soglasij in pomembnost pregledovanja in upoštevanja prostorskih izvedbenih aktov pri projektiranju.

Po mnenju upravnih enot država zelo veliko zahteva od investitorjev v samem postopku pridobivanja upravnih dovoljenj, premalo pa nadzira in sankcionira dejansko stanje na terenu. Do pridobitve uporabnega dovoljenja, mora investitor predložiti ogromno atestov, poročil, meritev, kasneje pa nihče več ne preverja periodike le-tega in spremembe na terenu.

Upravne enote zato predlagajo, da pristojno ministrstvo ter IZS in ZAPS poenotijo stališča glede načina izdelave projektne dokumentacije, ki se uporablja pri izdaji dovoljenj za posege v prostor tudi v obliki obveznih navodil oz. razlag, saj se posamezna vprašanja s tega področja različno razlagajo upravni organi oz. projektanti.

Upravne enote tako predlagajo spremembo zakonodaje tako, da:

- da bi bili projektanti dolžni pri pripravi izvedbenih projektov upoštevati vse predpise (tako lokalne kot državne) in bi za vse posege v prostor zbrali vsa potrebna soglasja ter za svoj izdelek v vseh pogledih s svojim podpisom odgovarjali ter za vsakršno morebitno nespoštovanje predpisov pri pripravi projektov nosili tudi odgovornost;
- da bi upravni organ v svojem postopku preveril le, ali je predložen projekt, podpisan od pooblaščenega projektanta, ali je investitor predložil ostalo predpisano dokumentacijo in ima pravico graditi ter na podlagi predložene projektne dokumentacije iz 1. alineje in investitorju naložil plačilo z zakonom določenih obveznosti ter izdal ustrezno gradbeno dovoljenje;

- da bi ustrezne inšpekcijske službe večkrat nadzirale izvajanje posega v prostor ter po potrebi ukrepale.

V zadnjem obdobju se po navedbah upravnih enot v sodni praksi dogaja, da določene odločitve niso v skladu z veljavno zakonodajo, zato bi moralo resorno ministrstvo pripraviti spremembe zakonodaje po takšni sodbi, v kolikor odstopa od namenov zakona.

V času izvajanja ZGO-1 je bilo kljub novelam, s katerimi se je vsakokrat poskušalo izboljšati sistem in odpraviti razloge za neučinkovitost sistema, na pristojno ministrstvo posredovano tudi veliko število pobud za spremembo zakonodaje. Na ministrstvo so pobude za spremembo prihajale s strani strokovne javnosti (skupina Odgovorno do prostora⁷ s predstavitvijo novega modela dovoljevanja, ki so ga poimenovali ZGO-dba) ter številnih drugih, npr. predlogi upravnih enot za boljše delo in posamezni predlogi drugih organizacij kot je Inženirska zbornica Slovenije, posamezne pravne osebe zasebnega prava ter posameznikov.

Vse omenjene pomanjkljivosti sistema ovirajo konkurenčnost Slovenije za domače in tuje investitorje, na kar opozarja Evropska komisija in nekatere mednarodne organizacije, ki merijo konkurenčnost držav na tem področju. Tako je po zadnjem poročilu svetovne banke Slovenija glede konkurenčnosti pri izdajanju gradbenih dovoljenj uvrščena na 71. mesto, pri čemer je v raziskavo oziroma analizo vsako leto vključenih 189 držav oziroma ekonomij. Raziskava Svetovne banke temelji na podrobno razdelani metodologiji, ki temelji na predpostavki, da investitor želi v državi postaviti skladišče z natančno določenimi parametri. Skladno z metodologijo se pri analizi ocenjujejo naslednji sklopi, od katerih vsak predstavlja 25 % vrednosti celotne ocene: 1. obvezne faze/koraki procesa, 2. potreben čas, 3. stroški posamezne faze in 4. kvaliteta gradbenih predpisov in njihove implementacije. Analiza temelji na podlagi odzivov številnih respondentov iz države, ki se ocenjuje, letna uvrstitev pa je v velikem delu odvisna tudi od napredka drugih držav, kar pomeni, da ocenjevana država v primeru stagnacije oziroma nenapredka zaradi napredka drugih držav pri spreminjanju zakonodaje dejansko pada po lestvici konkurenčnosti navzdol, kar se je Sloveniji zgodilo v letu 2016, ko je pri uvrstitvi glede konkurenčnosti na področju izdajanja gradbenih dovoljenj padla za tri mesta.

Vlada je konec leta 2013 na predlog tedanjega Ministrstva za infrastrukturo in prostor s sklepom potrdila Izhodišča za normativne spremembe prostorske in gradbene zakonodaje, ki so predstavljala tudi odločitev o začetku procesa spreminjanja prostorsko-gradbene ter povezane sektorske zakonodaje in s katerimi so bile naslovljeni ključni problemi in systemske pomanjkljivosti tega področja, kot so bili omenjeni povzeti tudi v opisani oceni stanja na tem področju. Predlog zakona mora zato slediti ciljem in nakazanim rešitvam iz omenjenega dokumenta.

Upoštevajoč omenjeno problematiko sektorske zakonodaje, sklepe vlade iz prejšnjega odstavka in povratne informacije v anketah in analizah, ki so bile opravljene z namenom priprave novega zakona, je treba izpostaviti na podlagi naročila Ministrstva za okolje in prostor izdelano analizo sektorske zakonodaje⁸. V omenjeni analizi je bila namreč na celovit in pregleden način analizirana vsa sektorska zakonodaja, ki se povezuje s procesi prostorskega načrtovanja in dovoljevanja gradenj, izdelana je bila analiza pravne ureditve tega področja v drugih evropskih državah, opravljena je bila anketa udeležencev na to temo in popisane so bile pomanjkljivosti veljavne pravne ureditve varstvenih zahtev in njihovega uveljavljanja ter predlogi sprememb. Ta analiza je bila ključna za odločitev glede prekvalifikacije soglasij v mnenja in vzpostavitev dialoga za potrebe usklajevanja mnenj in razčiščevanja vprašanj v zvezi s tem v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Obenem je analiza izpostavila nekaj pomembnih zaznanih pomanjkljivosti systemske ureditve pravnih režimov in njenih povezav s procesom dovoljevanja (in načrtovanja, pri čemer je v spodnjem povzetku analize za potrebe prikaza ocene stanja na področju graditve večji poudarek namenjen pomanjkljivostim v povezavi z dovoljevanjem) in sicer:

- varstvene zahteve, ki so urejene s področnimi predpisi, so pogosto nesorazmerne cilju, zaradi katerega so predpisane,

⁷ skupina Odgovorno do prostora je neformalno združenje strokovnjakov, prostorskih načrtovalcev, arhitektov, krajskih arhitektov, geografov, geodetov, gradbenikov, sociologov in drugih strokovnjakov, ki sodelujejo pri urejanju prostora.

⁸ Analiza sektorske zakonodaje – pravni režimi ter zahteve pri načrtovanju in graditvi objektov, Inštitut za javno upravo, 2015

- uveljavljanje varstvenih interesov v okviru prostorskega načrtovanja in dovoljevanja je premalo uravnovešeno z uveljavljanjem razvojnih interesov,
- uveljavljanje varstvenih interesov v okviru prostorskega načrtovanja in dovoljevanja je neracionalno – ker je razdrobljeno na množico nosilcev,
- konkretizacija varstvenih zahtev (omejitev ali prepovedi posegov v prostor) v okviru prostorskega načrtovanja in dovoljevanja na posameznih področjih je pogosto med seboj v koliziji,
- položaj oziroma vpetost stroke je neustrezna oziroma premalo poudarjena,
- ključno vlogo pri usklajevanju razvojnih in varstvenih interesov in oblikovanju ustreznega kompromisa – takšnega, ki bo po eni strani spodbujal trajnostni gospodarski razvoj, po drugi strani pa zagotavljal varstvo okolja, idr. lahko zagotovi le vsa relevantna (urbanistična, okoljevarstvena, naravovarstvena, kulturno varstvena, pravna, tehnološka, ekonomska, sociološka in druga) stroka, pri čemer je predlagano:
 - da mora biti ta zbrana na enem mestu, in ne razdrobljena med množico nosilcev varstvenih interesov in drugih organizacij kot je v veljavni ureditvi. Le tako bo mogoče zagotoviti, da bodo varstveni in razvojni interesi obravnavani celovito. Le tako bo mogoče preprečiti danes pogosto enostransko strokovno delovanje posameznih nosilcev varstvenih interesov (ko prevladuje strokovna presoja varstvenih interesov, razvojni pa pogosto niso deležni ustrezne strokovne obravnave). Le tako bo mogoče zagotoviti usklajenost različnih varstvenih interesov med seboj (in preprečiti danes pogosto njihovo medsebojno kolizijo). Stroko je treba povezati na enem mestu tudi zaradi racionalizacije uveljavljanja varstvenih interesov oziroma njihovega usklajevanja z razvojnimi interesi – tako v okviru prostorskega načrtovanja kot tudi v okviru dovoljevanja posegov v prostor.
 - stroka mora biti pri tem neodvisna in avtonomna.
 - zato bi bilo treba za uveljavljanje varstvenih interesov oziroma za usklajevanje varstvenih in razvojnih interesov v okviru prostorskega načrtovanja in v okviru dovoljevanja posegov v prostor oblikovati Prostorsko komisijo (v nadaljevanju: PK) kot neodvisen državni organ.
 - PK bi torej morala skrbeti, da se v postopkih prostorskega načrtovanja in postopkih dovoljevanja posegov v prostor uveljavijo ne le varstveni, temveč tudi razvojni interesi.
 - na PK naj se prenese pristojnost odločanja v upravnih postopkih, ki jo imajo zdaj različni organi.
 - PK naj se oblikuje kot monokratski državni organ - po modelu Informacijskega pooblaščenca.
 - sestavljati bi ga morali predstavniki vseh relevantnih strok. Te so urbanistična, okoljevarstvena, naravovarstvena, kulturno varstvena, pravna, tehnološka, ekonomska, sociološka, najbrž pa tudi druge.
 - s tako sestavo in predlaganimi pristojnostmi bi v Sloveniji dobili državni organ, s katerim bi zagotovili stroki neodvisen in avtonomen položaj v postopkih prostorskega načrtovanja in v postopkih dovoljevanja posegov v prostor.
 - glede organizacije PK naj se ta oblikuje po regionalnem principu. To pomeni, da bi, ob odsotnosti regij (pokrajin) kot teritorialno podlago uporabili razvojne regije (skladno z Zakonom s spodbujanju skladnega regionalnega razvoja). S tem bi spodbudili regionalno prostorsko načrtovanje, kar je – ob obstoječi razdrobljenosti slovenskih občin – nujnost.
 - PK bi morala biti financirana iz državnega proračuna – le tako je namreč možno zagotoviti njeno neodvisnost in avtonomnost. Vendar pa je bilo ocenjeno, da ustanovitev PK za proračun ne bi smela predstavljati nove obremenitve. Večino potrebnih sredstev in kadrov bi za PK namreč zagotovilo s prerazporeditvijo iz organizacij, ki izvajajo pristojnosti, za katere je predlagan prenos na PK.
 - z uvedbo PK bi tako zagotovili enakovredno in uravnoteženo usklajevanje varstvenih in razvojnih interesov v okviru prostorskega načrtovanja in v okviru dovoljevanja posegov v prostor; odpravili preveliko diskrecijo državnih nosilcev urejanja prostora; zagotovili strokovno neodvisno uveljavljanje varstvenih interesov (in temu dodali enako obravnavo razvojnih interesov); bistveno racionalizirali postopek izdaje gradbenega dovoljenja, ker bi imel investitor namesto množice sedanjih soglasodajalcev prav tako samo enega sogovornika ali dva sogovornika (PK ob upravni enoti, ki preverja izpolnjenost drugih pogojev – na primer upravičenost razpolaganja z zemljiščem, idr.); omogočili razvoj stroke na vseh ključnih področjih, povezanimi s prostorskim načrtovanjem in dovoljevanjem posegov v okolje; zagotovili večjo (pravno) predvidljivost in s tem večjo pravno varnost investitorjev.

- drugače kot z oblikovanjem neodvisnega telesa, ki bi deloval izven obstoječih (državnih in občinskih) oblastnih struktur in ki bi imelo opisane pristojnosti, ne bo mogoče »presekati gordijskega vozla« v sistemu urejanja prostora, ki se je zapletal v preteklih desetletjih. V situaciji, ko je prav od učinkovitosti tega sistema v marsičem odvisen bodoči razvoj Slovenije, in ko si hkrati želimo ohraniti naše okolje, lahko ima takšno neodvisno telo pomembno vlogo pri spremembah na bolje. Pri takšnem stališču je moč izhajati tudi iz pozitivnih izkušenj, ki jih imamo v Sloveniji z nekaterimi drugimi neodvisnimi telesi, na primer Informacijskim pooblaščencom.
- je v postopkih sprejemanja pravnih odločitev na marsikaterem področju izjemnega pomena ustrezna vpetost stroke. Odločevalci na različnih ravneh pa se pogosto znajdejo v nerešljivih situacijah ravno zaradi neustrezne pravne ureditve glede vloge stroke pri sprejemanju odločitev. Bolj kot v preteklosti bi se morali torej opirati na stroko, seveda pa je pri tem bistveno tudi, da z ustrezno pravno ureditvijo zagotovimo njeno neodvisno in transparentno delovanje.
- predlagano je bilo, da bi vse sedaj samostojne postopke projektnih soglasij združili v en sam postopek. V njem bi PK izvedla presojo sprejemljivosti določenega posega v prostor z vseh varstvenih vidikov. Namesto sedanjih soglasij bi PK oblikovala eno mnenje k posegu; organ izdaje dovoljenja pa bi bil tisti, ki bi nosil končno odločitev o dopustnosti posega. Kadar je predpisana presoja vplivov na okolja ali presoja sprejemljivosti na naravo, pa bi bil pristojni organ vezan na pozitivno mnenje PK.
- združi naj se čim več sedaj ločenih upravnih postopkov ter ustrezno prenese pristojnosti na PK. S tem v zvezi je možnih več rešitev in tudi primerjalno-pravno ni enotnega pristopa. Medtem, ko je v Avstriji najširše dovoljenje t. i. PVO dovoljenje oziroma dovoljenje za poseg na podlagi presoje sprejemljivosti na okolje, ki vključuje tudi gradbeno dovoljenje, je na Hrvaškem presoja vplivov na okolje vključena v gradbeno oziroma lokacijsko dovoljenje. V Nemčiji pa je emisijsko dovoljenje tisto, ki inkorporira tako presojo vplivov na okolje kot gradbeno dovoljenje. Integrirati je potrebno postopek presoje sprejemljivosti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Druga možnost pa je integracija postopka gradbenega dovoljenja v postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja (v PVO odločbo). Zaradi večje kompleksnosti odločanja in zahtevnejše vsebine projektne dokumentacije je bolj smiselna slednja rešitev – torej vstop vsebin gradbenega dovoljenja v okoljevarstveno soglasje.
- za posege z znanim investitorjem je predlagano, da se postopek sprejemanja OPPN (in morebitno potrebnih prilagoditev OPN, vendar praviloma zgolj v okviru prostorskih izvedbenih pogojev in morebiti le izjemoma oziroma pod strogimi in omejenimi pogoji kot sprememba namenske rabe) uredi posebej oziroma drugače kot sicer. Predlagano je bilo tudi, da se za načrtovanje posegov v prostor, za katere je investitor znan, izvede presoja vplivov na okolje na ravni prostorskega načrta (seveda mora ta ustrezati kriterijem projekta nameravanega posega iz ZVO-1).
- okoljevarstveno dovoljenje naj se kot posebna vrsta obratovalnega dovoljenja ohrani, vendar z obveznostjo pridobitve pred obratovanjem in ne že pred gradnjo, a hkrati z jasno določeno možnostjo investitorja, da na zahtevo okoljevarstveno dovoljenje pridobi že pred gradnjo. V slednjem primeru naj se mu (zaradi omogočanja enega postopka sodelovanja javnosti) še vedno omogoča združeno pridobivanje dovoljenj. Pri tem pa je treba natančno analizirati vsebine, ki naj bodo del izreka takšnega združenega dovoljenja ter omogočiti dovolj fleksibilno spreminjanje okoljsko manj relevantnih delov izreka odločbe.
- da bi zmanjšali finančno tveganje kompleksnih posegov za investitorja pa bi bilo po vzoru tujih ureditev smiselno uvesti institut predhodnega dovoljenja za gradnjo, ki bi investitorju zagotavljal, da zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ni mogoče zavrniti zaradi razlogov, ki so že bili presojeni v tej predhodni odločbi. Gre torej za dovoljenje, s katerim poseg še ni dovoljen, za razliko od delnega dovoljenja po ZUP pa pravno predstavlja ugotovitveni (in ne konstitutivni del gradbenega dovoljenja).
- tveganje spremembe prostorskega akta v dolgotrajnejših procesih pridobivanja dovoljenja pa je mogoče zmanjšati tudi z uzakonitvijo zahteve, da se popolne vloge za poseg presojajo na podlagi predpisa (prostorskega akta), ki je veljal ob vložitvi vloge.
- kot alternativno možnost predlaganim spremembam je sicer predlagati vsaj zamenjavo sedanjih soglasij z mnenji, pri čemer pa je seveda treba opozoriti, da ob enaki kadrovski in institucionalni strukturi odločanja, ta formalna sprememba ne bo prinesla željenih učinkov, saj je pričakovati, da bodo uradniki brez lastnega ali izvedeniškega strokovnega mnenja v zadevi lahko le sledili mnenjem.

- združitev sedanjega gradbenega in okoljevarstvenega soglasja pa se glede na raven podrobnosti zahtevane projektne dokumentacije – zopet ob ustrezni institucionalni oziroma organizacijski podpori - zdi smiselna in mogoča že sedaj.

V zvezi s samo pravno ureditvijo režimov in varstvenih zahtev so bili v nalogi predstavljeni naslednji predlogi za bodočo ureditev, zato je bilo v analizi izraženo tudi mnenje, da bi se morale varstvene zahteve urediti skladno z omenjenimi izhodišči tudi v samih v področnih (sektorskih) predpisih, kar pomeni, da zgolj spremembe v prostorski in gradbeni zakonodaji za popolno ureditev stanja na tem področju ne zadoščajo:

1. varstvene zahteve bi morale biti urejene tako, da bi kot konkretne in absolutne določili le tiste prepovedi in omejitve posegov v prostor, kjer je to res nujno, da se zagotovi varstvo okolja, idr. Vnaprejšnja absolutna in konkretna prepoved ali omejitev določenega posega v prostor na določenem območju je torej opravičljiva le takrat, ko obstoja gotovost glede možnih (negativnih) posledic izvedbe takšnega posega. Druga okoliščina, zaradi katere je absolutna in konkretna prepoved ali omejitev dopustna, je, če to zahteva evropsko pravo. Le v primeru omenjenih dveh okoliščin je dopusten obstoj varstvenega interesa, ki je vnaprej določen kot absoluten in s tem nadrejen razvojnim interesom – usklajevanje o njem torej ni mogoče. Te varstvene zahteve bi morale biti jasno razvidne tudi v prostorskem informacijskem sistemu. Ta je namreč podlaga za pripravo občinskih prostorskih načrtov (in posredno – tudi za dovoljevanje posegov v prostor).

2. konkretne in absolutne varstvene zahteve bi morale biti izjema. Varstvene zahteve bi po v načelu morale biti določene splošno in funkcionalno. V okviru prostorskega načrtovanja in dovoljevanja posegov v prostor pa je treba zagotoviti njihovo uravnovešeno usklajevanje z razvojnimi interesi.

3. potreben je torej sistem, v katerem bi bile vnaprejšnje omejitve ali prepovedi posegov v prostor le takrat, ko drugače ni mogoče zaradi tako močno izraženega varstvenega javnega interesa (ali če to zahteva evropsko pravo) – torej izjemoma. Sistem bi moral biti oblikovan tako, da bi omogočal enakovredno in uravnovešeno obravnavanje in usklajevanje varstvenih in razvojnih interesov – tako v okviru prostorskega načrtovanja kot tudi v okviru dovoljevanja posegov v prostor.

4. ker so te absolutne omejitve del sektorske zakonodaje se bo treba v prihodnje lotiti natančne presoje vsake od absolutno postavljenih omejitev z vidika ciljev, ki jo ta zasleduje. Ta presoja ni le stvar prava, ampak je potrebnost, nujnost in primernost ukrepa v prvi vrsti stvar ustrezne naravoslovne stroke. Temeljita preobrazba slovenske pravne ureditve v smeri zmanjšanja nepotrebnih bremen in omejitev poseganja v prostor terja torej premislek in prenavo sektorskih zakonov in podrejenih predpisov.

5. Pristojnemu organu pa bi morala zakonodaja ob upoštevanju značilnosti konkretnega primera omogočiti, da na zahtevo odloči o odstopu od sicer togo postavljenih prepovedi in omejitev. To bi morala biti temeljna usmeritev omenjene preobrazbe. Seveda ob realni oceni (ne)zaupanja v (obstoječe) institucije odločanja in pravni kulturi našega okolja, ki je manj (kot npr. nemška in avstrijska) naklonjena diskrecijskemu odločanju upravnih organov. Hkrati pa tudi ob upoštevanju stopnje znanosti in pomanjkljivosti podatkov o stanju nekaterih ključnih dejavnikov v okolju in prostoru ter politične volje za uveljavljanje načela previdnosti (npr. pri varstvu podtalnice itd.) v zvezi z absolutnimi omejitvami.

Na področje urejanja zakona zaradi potrebe po integraciji postopka izdaje gradbenega dovoljenja in presoje vplivov na okolje neposredno vpliva Direktiva 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, zadnjič spremenjeno z direktivo 2014/52/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 (v nadaljnjem besedilu: Direktiva o presoji vplivov na okolje). Gre za pomembno horizontalno evropsko direktivo, ki prispeva k bolj trajnostnim projektom in vključevanju okoljskih vidikov v pripravo projektov pred končno odobritvijo. V primeru gradnje je treba pred vključevanjem okoljskih vidikov v projekte preveriti, preden se zanje pridobi gradbeno dovoljenje. Omenjeno direktivo je sicer v slovenski pravni red prenesel Zakon o varstvu okolja, in sicer v členih 50, 51 in 51.a tako, da je uzakonil samostojno soglasje, ki se izdaja v posebnem postopku, ločenem od postopka izdaje gradbenega dovoljenja, pri čemer je izdaja okoljevarstvenega soglasja pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Takšna ureditev ima več pomanjkljivosti, ki jih je zaznala in nanje opozorila tudi Evropska komisija v pilotnih projektih, v katerih je preverjala način implementacije direktive v slovenski pravni red. Po mnenju Evropske komisije bi morala odločitev, ki obsega končno odobritev projekta v skladu z direktivo, predstavljati celovito odločitev, kar pomeni gradbeno dovoljenje. Zato je bila v smislu korekcije

glede na izdana opozorila komisije, s strani pristojnega ministrstva napovedana združitev obeh dosedaj ločenih postopkov v en postopek. Na podlagi Direktive o presoji vplivov na okolje so bile na Evropskem sodišču sprejete že številne sodbe, zato je sodna praksa na tem področju obširna in raznolika.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Temeljni cilj zakona je zmanjševanje investicijskega tveganja in večja pravna varnost investicijske namere. Ta cilj se uresničuje skozi več instrumentov, ki jih zakon uvaja na novo in sicer z zagotavljanjem pravne podlage za informiranje investitorja še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, z uzakonitvijo predodločbe kot zavezujočih odločitev in pogojev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in sorazmernim omejevanjem možnosti uveljavljanja pravnih sredstev zoper gradbeno dovoljenje.

Med pomembnimi cilji zakona je tudi integracija gradbenega in okoljskega dovoljevanja. Z združevanjem obeh postopkov, kar posledično pomeni en pristojen organ in več sodelujočih organov, eno dokumentacijo, enkratno pozivanje stranskih udeležencev, eno odločbo in enkratno možnost uveljavljanja pravnih sredstev, se postopek racionalizira, postaja učinkovitejši, s tem pa posredno in v absolutnem smislu krajši, cenejši in bolj ekonomičen. Ker je presoja vplivov na okolje, ki se integrira s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja, tesno povezana z evropsko okoljsko zakonodajo, je v kontekstu integracije gradbenega in okoljskega dovoljevanja cilj zakona tudi skladnost z evropsko okoljsko zakonodajo, zlasti z Direktivo o presoji vplivov na okolje.

Zaradi močno izražene problematike področja pridobivanja soglasij, ki je opisana tudi v oceni stanja, je eden izmed pomembnih ciljev zakona tudi povečanje učinkovitosti in odprava ozkih grl v postopkih pridobivanja soglasij. Ta cilj poskuša predlog zakona doseči s prekvalifikacijo soglasij v mnenja, kar omogoča pristojnemu upravnemu organu, da v primeru molka, v primeru neusklajenih mnenj ali mnenj, ki presegajo pravno podlago, namesto v praksi redko uporabljene prakse uveljavitve domneve izdanega soglasja v primeru molka ali strinjanja z nezakonitim ali neusklajenim mnenjem, aktivno poseže v razmerje med investitorjem in mnenjedajalcem in v primeru molka zaradi varovanja javnega interesa nadomesti manjkajoče odločanje glede skladnosti investicijske namere s predpisi s področja mnenjedajalca, v primeru neusklajenosti in preseženih pravnih podlag pa v postopku usklajevanja z mnenjedajalcem doseže s predpisi skladno mnenje in s tem tudi zakonitost končne odločitve o izdanem gradbenem dovoljenju. Posledično bo s tem omogočen večji odstotek realizacije investicijskih namer, saj bo upravni organ z aktivno vlogo mediatorja in usklajevalca v samem postopku izdaje gradbenega dovoljenja lahko omogočil predrugačenje mnenja mnenjedajalca, kar je po veljavnem sistemu izdajanja soglasij ni možno.

Predlog zakona sledi cilju uzakonitve pravne podlage za informatizacijo vseh postopkov, ki jih ureja zakon, s čimer se dosledno zasleduje cilj e-poslovanja, ki bo glede na načrte in stanje projekta informatizacije postopkov na področju urejanja prostora in graditve objektov v celoti zaživel do leta 2021. Uvedba e – poslovanja je tudi po kazalnikih analiz mednarodnih organizacij kot je Svetovna banka, eden izmed najpomembnejših elementov pospešitve in povečanja učinkovitosti postopkov dovoljevanja, zato je glede na metodologijo Svetovne banke ključna za boljšo uvrstitev države na lestvico konkurenčnosti na področju izdaje gradbenih dovoljenj. Zato predlog zakona že predvideva vlaganje vseh zahtev in prijav po elektronski poti, preko prostorskega informacijskega sistema, kar bo olajšalo procese pridobivanja dovoljenj, komunikacijo med strankami in upravnimi organi ter organov med seboj.

Cilj zakona je tudi dosledna izpeljava odgovornosti udeležencev pri graditvi, kar se v predlogu zakona kaže pri poenostavitvah in opiranjem na izjave udeležencev v določenih predpisanih upravnih dejanjih (npr. prijava začetka gradnje in prijava dokončanja gradnje, ki nadomesti uporabno dovoljenje). Za neizpolnjevanje obveznosti, predpisanih z zakonom, so obenem predpisane tudi visoke globe, v povezavi z Zakonom o pooblaščenih arhitektih in inženirjih, ki bo nadomestil del veljavnega zakona, pa je v okviru na novo predlagane uzakonitve strokovnega nadzora zbornic tako okrepljen tudi nadzor nad udeleženci pri graditvi.

V povezavi z občinsko pristojnostjo in vlogo predlog zakona sledi cilju krepitve vloge občine v postopkih dovoljevanja. Tako je občini dana pravna podlaga za podajanje mnenja glede skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti in pravili zakona, ki urejajo urejanje prostora.

Zaradi cilja povečanja učinkovitosti nadzora nad izvajanjem gradnje objektov je v predlog zakona vključenih kar nekaj rešitev, ki se nanašajo na odpravo administrativnih ovir v inšpekcijskih postopkih, obenem pa je jasno nakazana aktivna vloga gradbene inšpekcije na samih gradbiščih in že v povezavi s prijavo začetka gradnje. Cilj zakona je tudi povečanje učinkovitosti nadzora nad izvajanjem del, za katera zakon ne predpisuje pridobitve dovoljenj glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, in sicer z opredelitvijo izvirne pristojnosti občin za tovrstni nadzor. Lokalno izvajanje tovrstnega nadzora je namreč lahko bistveno bolj sprotno in ažurno, s tem pa tudi bolj učinkovito.

Ključni cilj zakona je, da se v čim večji meri odpravijo razlogi za pojav nedovoljenih gradenj in to na sistemski ravni, z uveljavitvijo sistemskih rešitev, ki bodo veljale tudi za naprej. Nerazumno je namreč pričakovati, da se bo pojav nedovoljenih gradenj popolnoma preprečil, ustrezno prenovljena zakonodaja pa lahko vsekakor prispeva k zmanjšanju tega pojava. Zato je cilj predloga zakona tudi, da se za naprej sproti naslavlja tudi primere nedovoljenih gradenj, do katerih bo prihajalo kljub uzakonitvi inštrumentov, ki naj bi prispevali k zmanjšanju pojava nedovoljenih gradenj kot so fleksibilizacija prostorskega načrtovanja, zmanjšanje obsega projektne dokumentacije, poenostavitve v postopku dovoljevanja, skrajšani in posebni postopki dovoljevanja in druge spremembe, ki bodo prispevale k odpravi nepotrebnih administrativnih ovir ter k bolj življenjskemu, logičnemu in racionalnemu procesu načrtovanja in dovoljevanja. K temu pa morajo v naslednjem koraku prispevati tudi spremembe posameznih področnih predpisov, za katere analize izvajanja zakonodaje v praksi kažejo, da so največja (pogosto upravičeno neutemeljena in na javnem interesu nepodprta) ovira pri realizaciji investicijskih namer. Gre predvsem za področje, ki ga pokrivajo nosilci urejanja prostora pri prostorskem načrtovanju in soglasodajalci (mnenjedajalci) v postopkih izdajanja soglasij oziroma mnenj, ki so pogoj za izdajo gradbenih dovoljenj. Ker je glede na velik pripad inšpekcijskih zadev, ki se nanašajo na nedovoljene gradnje, legalizacija obstoječih neproblematičnih objektov eden izmed vidnejših ciljev predloga zakona, predlog zakona skuša ta cilj naslavlja tudi z določbami, ki se nanašajo na reševanje problematike legalizacije za nazaj, kar se uresničuje z več različnimi možnostmi, ki jih ponujajo določbe predloga zakona, saj zakon naslavlja različne situacije, zaznane v praksi, in s tem ponuja pahljačo možnosti za presojo, pretresanje in presojanje (ne)problematičnosti obstoja objektov v prostoru: od rednih določb, ki bodo zaradi starosti objekta omogočale zastaranje pregona in nastop legalnosti iz tega naslova, do podelitve začasnih pravic s tehtanjem javnega interesa za odstranitev in interesa za ohranitev objekta, do prehodnih določb z omejenim časovnim rokom za uveljavitev pravice do legalizacije, pod pogoji, vezanimi na obstoj pravil v času gradnje nelegalnega objekta. Z ohranjanjem obveznosti plačila nadomestila za degradacijo in uzurpacijo v primeru legaliziranih objektov in poleg izrečenih glob v primeru inšpekcijskega ukrepanja se zasleduje tudi cilj odškodovanja za nelegalno poseganje v prostor in s tem odškodovanja zaradi ogrožanja javnega interesa.

V postopkovnem delu zakona je cilj tudi poenostavitev upravnih postopkov dovoljevanja in uvajanje številnih izjem glede na splošni zakon o upravnem postopku (npr. vročanje, uveljavljanje pravnih sredstev in podobno), po vzoru pravnih redov nekaterih drugih evropskih držav s tega področja, s čimer se omogoča večja ekonomičnost in posredno učinkovitost teh postopkov.

Racionalizacija vsebine in krčenje obsega dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja, je eden izmed zelo pomembnih ciljev zakona, s katerim bo dosežena tudi večja preglednost projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in omogočeno bo hitrejša ugotavljanje neuskkljenosti znotraj projekta.

Cilj zakona je tudi poenostavljanje postopkov pridobivanja uporabnega dovoljenja, zato je predlagano, da se upravičenje do uporabe za večino objektov, razen za zahtevne objekte in objekte z vplivi na okolje pridobi na podlagi popolne prijave dokončanja gradnje, ki temelji na odgovornosti udeležencev pri graditvi in njihovih izjavah glede skladnosti zgrajenega objekta z gradbenim dovoljenjem in predpisi. V tej povezavi in v povezavi z začetkom gradnje, za katero

je prav tako predpisana prijava, je pomemben cilj zakona tudi evidentiranje začetka in konca gradnje, po zaključku gradnje in popolnosti prijave dokončanja gradnje ali izdaji uporabnega dovoljenja pa tudi evidentiranje objekta v nepremičninskih evidencah.

Cilj zakona je takšna racionalizacija in poenostavitev postopkov, da bo dosežena razbremenitev pristojnih organov, zlasti gradbene inšpekcije in Agencije Republike Slovenije za okolje v povezavi s postopki glede presoje vplivov na okolje.

2.3. Načela

Predlog zakona sledi načelu zagotavljanja pravne varnosti vsem udeležnim strankam v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, kar se uresničuje z inštrumenti in skozi vse postopke, ki jih ureja predmetni zakon.

Načelo zakona je zagotavljanje in zaščita vrednot v javnem interesu pri graditvi objektov, ki predstavljajo zagotavljanje zdravja in varnosti ljudi, enakih možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varovanje kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov, zagotavljanje arhitekture kot izraza kulture, uporabnosti, kakovosti objektov in njihove usklajenosti z okoljem, v celotnem življenjskem ciklu objekta. Slednje se vse uresničuje s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom.

Med temeljnimi načeli zakona je tudi skladnost objektov s prostorskimi akti, s pravili zakona, ki ureja urejanje prostora, izpolnjevanje bistvenih zahtev in njihova evidentiranost.

Načelo zakona, ki naslavlja udeležence in strokovnjake, ki sodelujejo v procesih graditve objektov je načelo profesionalizma, strokovnosti in odgovornosti. To načelo je pomemben gradnik tako učinkovitosti postopkov, kakor tudi doseganja načela zakona iz drugega odstavka tega poglavja.

Predlog zakona sledi načelu integracije, racionalizacije in ekonomičnosti postopkov ter njihove informatizacije.

2.3 Poglavitne rešitve

Veljavni Zakon o graditvi objektov bo nadomeščen z dvema novima zakonoma in sicer z Gradbenim zakonom in z Zakonom o pooblaščenih arhitektih in inženirjih. Na ta način bo sedaj enotna materija, ki je danes urejena v enem zakonu, bolj smiselno in logično urejena v dveh ločenih zakonih, podobno kot je to urejeno v večini drugih evropskih držav.

Predlog zakona širi definicijo objekta tudi na večje število ureditev, torej tudi na fizične, gradbene in podobne posege v zemeljske strukture, ki po ozki definiciji veljavnega zakona nimajo lastnosti objekta (npr. utrditve in ureditve zemljišč, nasipavanja in odkopavanja, postavljanje nekaterih premičnih objektov z namenom stalne uporabe na istem mestu in podobno), ki jih vključuje v definicijo (gradbeno inženirskih) objektov in se zato dopolnjuje klasifikacija vrst objektov, ki je v prilogi zakona. V času izvajanja veljavnega zakona je bilo namreč ugotovljeno, da so bili ti posegi od razveljavitve Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, razen v primerih posebnih režimov varovanja (kot so kmetijska zemljišča, naravna in kulturna dediščina, varstvo okolja in podobno), popolnoma izvzeti iz sistema nadzora, zato je v prostoru posledično prihajalo do škodljivih vplivov na javni interes. Poleg tega se definicija objekta širi na objekte – proizvode, ki so dani na trg skladno s predpisi (prefabrikati) in torej za njihovo varnost jamči proizvajalec. Za objekte se ti proizvodi štejejo se ne glede na njihovo povezanost s tlemi, če so postavljajo za trajen namen, pri čemer se takšni objekti (če niso namenjeni bivanju) zaradi nepotrebnosti njihovega dodatnega gradbenotehničnega preverjanja skladno s prilogo 1 tega zakona štejejo za nezahtevne objekte, ki potrebujejo zgolj lokacijski del PGD, določeni manjši objekti – proizvodi pa za enostavne objekte, ki sploh ne potrebujejo nobenega upravnega preverjanja.

Predlog zakona predvideva nekatere olajšave pri pogojih za začetek gradnje in uporabe objektov in sicer je predvidena opustitev obveznosti pridobivanja gradbenega dovoljenja za odstranitev objektov (potrebna je samo še prijava začetka gradnje), opustitev obveznosti

pridobivanja gradbenega dovoljenja začasne objekte, namenjene prireditvam in za čas sezone in širjenje obsega vzdrževalnih del, za katera ni obvezna pridobitev gradbenega dovoljenja na manjše rekonstrukcije.

Za uzakonitev pravne podlage za informatizacijo postopkov dovoljevanja in drugih zakonsko predpisanih upravnih dejanj (prijave ipd.) je glede na projekt vzpostavljanja prostorskega informacijskega sistema, ki je v polnem teku in ki obsega tudi projekt e- dovoljenj in e-soglasij, njegov zaključek pa je predviden v letu 2021, je pomembno, da to dejstvo že upošteva osnutekzakona in da bo v trenutku pričetka delovanja e-procesov za takojšnji prehod na te sisteme obstajala tudi ustrezna pravna podlaga. Zato predlog zakona že predvideva vlaganje vseh zahtev in prijav po elektronski poti, preko prostorskega informacijskega sistema.

Predlaga se uzakonitev obveznosti nezavezujočega podajanja informacij, svetovanja in pomoči investitorju, ki se večinoma, ne pa na vseh upravnih organih, že danes izvaja kot primer dobre prakse. Uzakonitev takšnega, navidez sicer samoumevnega ravnanja upravnega organa je potrebna ne samo zaradi pomoči (zlasti neukemu) investitorju in z namenom pospeševanja investicij. Implementacijo obveznosti sodelovanja upravnega organa z investitorjem državam članicam Evropske unije namreč nalagajo tudi nekateri evropski predpisi (zaenkrat samo za nekatere vrste posegov v prostor) kot na primer Uredba o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo in Direktiva o ukrepih za znižanje stroškov za postavitev elektronskih komunikacijskih omrežij visokih hitrosti.

Nadalje osnutek zakona predvideva opsijsko možnost pridobitve predodločbe glede skladnosti s prostorskimi akti in pravili zakona, ki urejajo urejanje prostora ter predpisi s področja mnenjedajalcev. Gre za inštrument, ki je v takšni ali drugačni izvedbi zelo pogost v večini pravnih ureditev drugih evropskih držav (npr. Nemčija, Avstrija, Poljska, Združeno kraljestvo) in ki omogoča, da investitor na lastno zahtevo še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja na podlagi natančneje razdelanega projekta in s tehnično detajlnejšimi rešitvami pridobi odločitev pristojnega upravnega organa npr. glede lokacije, od česar je bodisi odvisna odločitev o nakupu zemljišča (npr. ustreznost gradbene parcele, dejanska zazidljivost zemljišča) bodisi pogojuje nadaljnji postopek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (dvomi glede razlage prostorskega akta, dopustnih odstopanj od prostorskega akta in podobno) bodisi se investitor s pridobitvijo predodločbe želi izključno zavarovati pred nepričakovano spremembo prostorskega akta ali drugih predpisov v času izdelave projekta glede namenske rabe ali drugih pogojev, do vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Predodločba namreč pomeni odločitev o pravici, velja v časovno omejenem obdobju in je pri odločanju o gradbenem dovoljenju zavezujoča (presoja glede enakega vprašanja se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ne ponovi). S tem inštrumentom bo investitorju zagotovljena veliko večja pravna varnost in predvidljivost investicije.

Izhajajoč iz tako imenovanega koncepta ZGO-dba in pobud upravnih enot ter druge strokovne javnosti, naj se obseg projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja skrči na najmanjši potreben obseg informacij za odločanje o izdaji gradbenega dovoljenja, predlog zakona, skupaj s predloženim osnutkom pravilnika o projektni dokumentaciji uvaja spremenjen nov koncept dovoljevanja gradenj, ki omogoča pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi formalno manj obsežne dokumentacije, kot je to predvideno v veljavni zakonodaji, vendar z večjim obsegom informacij kot je to predvidel koncept ZGO-dba. Predvideno je tudi sodelovanje strokovnjakov s tehničnega področja (arhitektura, gradbeništvo) v postopkih za izdajo gradbenih dovoljenj, kar je bilo pogosto izpostavljeno v predlogih in ocenah v opravljenih analizah. Takšna odločitev je bila potrebna tudi zato, ker je bilo v preteklosti v zakonodaji pri izdajanju gradbenih dovoljenj popolnoma spregledano področje izpolnjevanja bistvenih zahtev, zaradi česar Slovenija pri ocenjevanju konkurenčnosti na lestvici Doing business« v zvezi z izdajanjem gradbenih dovoljenj glede zagotavljanja kvalitete dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenih dovoljenj, ni pridobila prav nobene točke. Bistvene zahteve imajo glede na javni interes, ki se z njimi varuje in glede na potencialno škodo, ki lahko nastane zaradi njihovega neizpolnjevanja (npr. v primeru potresa ali ogrožanja življenja ljudi pri poseganju v sosednji, neposredno stikajoči se objekt v povezavi z izpolnjevanjem pogoja mehanske odpornosti in stabilnosti, v primeru požara in njegovega širjenja na sosednje objekte v povezavi z izpolnjevanjem pogoja varnosti pred požarom, ogrožanja zdravja ljudi zaradi slabo izvedenih objektov v smislu preprečevanja vlage, higienske zaščite, toplotnega ugodja ali premajhnih prostorov, vplivov na

klimatske spremembe zaradi izpustov CO₂ v povezavi z energetsko učinkovitostjo stavb itd.) zelo pomembne neposredne učinke na zdravje in življenje ljudi, zato je predlagano, da se vloga upravnega organa s tem v zvezi okrepi. Zato je predlagano, da bi pristojni upravni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveril, ali so bile pri pripravi podatkov, navedenih v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja in v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja obdelane bistvene zahteve. To pomeni, da bo pristojni upravni organ za gradbene zadeve preveril, ali ima na razpolago vse zahtevane podatke, ki obdelujejo posamezne bistvene zahteve, obenem pa bo imel možnost v njihovo obdelavo tudi podvomiti in v zvezi s tem izvesti ugotovitveni postopek. Dokazno sredstvo glede izpolnjevanja bistvenih zahtev je praviloma sama zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato bo njihovo preverjanje izpolnjevanja tega pogoja načeloma temeljilo na odgovornosti izdelovalca projektne dokumentacije (za katero stoji tudi pridobitev poklicnega naziva izdelovalcev in disciplinska odgovornost pristojni poklicni zbornici), obenem pa bo imel z novo ureditvijo upravni organ za gradbene zadeve možnost, da bodisi ob ugovoru in na podlagi predloženih dokazov stranskih udeležencev bodisi ob lastnem dvomu v obdelavo bistvenih zahtev, izvede tudi v zvezi s tem ugotovitveni postopek in glede na ugotovitve ustrezno odloči. Ker bosta zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja kljub formalnemu krčenju obsega PGD z novim predlogom pravilnika o projektni dokumentaciji vsebinsko bogata, bo s tem pristojni upravni organ za gradbene zadeve pridobil dovolj izhodiščnih podatkov, ki mu bodo omogočili preverjanje izpolnjevanja opisanega pogoja v zvezi z bistvenimi zahtevami. Prav iz opisanih razlogov je bilo ocenjeno, da z vidika javnega interesa ni sprejemljivo, da bi bila zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja glede podatkov, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev vsebinsko povsem prazna (samo lokacijska) in ne bi vsebovala nobenih podatkov, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev. Preverjanju, ali so izpolnjeni pogoji glede umestitve objekta v prostor, da si investitor s tem zagotovi večjo pravno varnost pri nadaljnjem projektiranju, je namenjena predodločba.

Med vidnejšimi novostmi v osnutku zakona je integracija postopka izdaje gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja, ki stremi k racionalizaciji postopkov, saj bi se po novem vodil samo en postopek dovoljevanja in ne več ločeni postopki (izdaja okoljevarstvenega soglasja v samostojnem postopku, ki je danes pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja in nato še gradbenega dovoljenja). S tem bi se izognili podvajanju dokumentacije in zahtev, podvajanju istih procesnih dejanj (obravnava, seznanjanje istih strank v različnih postopkih, uveljavljanje pravnih sredstev). Na pomanjkljivosti obstoječe ureditve, ki predvideva vodenje ločenih postopkov in izdajo ločenih upravnih aktov, v okviru pilotnih projektov nadzora nad implementacijo evropskih predpisov s področja okolja že nekaj let opozarja tudi Evropska komisija. Izvedene analize izvajanja zakonodaje v praksi prav tako kažejo na to, da je opisana ločitev postopkov razlog za nekonkurenčnost Slovenije zaradi dolgotrajnosti postopkov. Ob tem je treba opozoriti, da tudi v državah članicah EU, v katerih je uveljavljen model integriranih postopkov, izdajanje dovoljenj za posege v prostor, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, v povprečju terja več časa kot izdajanje dovoljenj za druge posege v prostor in da so v teh državah zakonsko predpisani roki za izdajo takšnih dovoljenj zaradi posebnosti tega postopka, predvsem zaradi vključevanja javnosti in zahtevnosti predpisane dokumentacije, bistveno daljši (npr. v Avstriji je zakonsko predpisani rok 9 mesecev). Pri posegih v prostor, za katere je po Direktivi o presoji vplivov na okolje in predpisih o varstvu okolja predpisan screening, je po predlogu zakona skladno z direktivo obvezen tudi scoping (vsebinjenje). S tem namenom in za potrebe scopinga je v predlogu zakona za razliko od navadnih objektov pridobitev predodločbe obvezna, pri čemer se pri njeni izdaji poleg določb Gradbenega zakona upoštevajo tudi določbe predpisov o varstvu okolja glede predpresoje. Tudi sicer predlog zakona v postopku integriranih dovoljenj presoje vplivov na okolje, s katero se nadaljuje neposredno po fazi scopinga, kombinira določbe predpisa, ki ureja postopek presoje vplivov na okolje in Gradbenega zakona ter na ta način na novo uzakonja integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja in presoje vplivov na okolje.

Predlog zakona integrira tudi pridobivanje mnenj, ki se izdajajo za potrebe pridobivanja gradbenega dovoljenja. Dosedanja soglasja, ki so bila samostojni upravni akti, se prekvalificirajo v mnenja, ki so za pristojni upravni organ za gradbene zadeve praviloma podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, pri čemer ima pristojni upravni organ za gradbene zadeve možnost, da mnenja, izdana brez pravne podlage, neusklajena mnenja ali nasprotujoča si mnenja medsebojno uskladi, njihovo vsebino v skrajnih primerih tudi spregleda, v primeru

molka mnenjedajalca ob ponovnem pozivu pristojnega upravnega organa za gradbene zadeve pa manjkajočo presojo mnenjedajalca celo nadomesti s pomočjo organa, pristojnega za nadzor nad mnenjedajalcem ali s pomočjo izvedenca, ki ga v tem primeru plača mnenjedajalec. Kljub uvedbi opisane integracije mnenj v postopek izdaje gradbenega dovoljenja je ohranjena možnost investitorja, da ta mnenja pridobi tudi sam in jih priloži že zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, s čimer lahko bistveno skrajša postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

S ciljem odprave administrativnih ovir je v osnutku zakona predviden skrajšan postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Pogoj za vodenje postopka kot skrajšanega je predložitev soglasij vseh oseb, ki imajo status stranke (lastniki sosednjih zemljišč, lastnik zemljišča, če investitor ni lastnik...), vseh predpisanih mnenj in pozitivnega mnenja občine glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine. Prednost tega postopka je v tem, da se odločba o izdaji gradbenega dovoljenja izda brez obrazložitve. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve ima v primeru očitnega neizpolnjevanja zahtev za izdajo gradbenega dovoljenja možnost zavrnitve zahteve oziroma v primeru da niso izpolnjeni pogoji za vodenje skrajšanega postopka, možnost uvedbe posebnega ugotovitvenega postopka.

Zaradi spremenjenega koncepta dovoljevanja in z namenom večjega nadzora nad gradnjami, se uzakonja obvezna nova faza graditve, to je prijave gradnje za vse gradnje, za katere je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, razen nekaterih izjem. Ob prijavi začetka gradnje je, razen v primeru nekaterih izjem, ki so zakonsko določene, predvidena tudi obvezna predložitev projekta za izvedbo s predpisano minimalno vsebino ter preko informacijskega sistema seznanitev gradbene in drugih inšpekcij ter pristojnih upravnih organov, kar omogoči kontrolo nad izvajanjem gradenj in po potrebi ukrepanje (z odreditvijo odprave nepravilnosti in celo z ustavitvijo gradnje) v primeru ugotovljenih nepravilnosti.

Predlog zakona je predvidel večjo vlogo in odgovornosti udeležencev kakor tudi gradbene inšpekcije in drugih pristojnih inšpekcij. Čeprav ga imenuje investitor, je nadzornik, ki mora izpolnjevati pogoje za pooblaščenega arhitekta ali inženirja, predviden kot tisti udeleženec pri gradnji, ki mora bdeti nad izpolnjevanjem predpisanih zahtev med izvajanjem gradnje, zlasti za skladnost izvajanja gradnje z gradbenim dovoljenjem in za izpolnjevanje bistvenih zahtev. Nadzornik je na ta način ne samo vezni člen med projektantom (kadar sam ne nastopa kot nadzornik) in izvajalcem, temveč ima tudi obveznosti napram državi, saj so mu dodeljene takšne naloge, ki ga bodo silile v aktivno vlogo na gradbišču in s tem v učinkovitejši nadzor nad izvajanjem gradnje. Iz analize izvajanja veljavne zakonodaje namreč izhaja, da današnji nadzornik z bistveno manjšim obsegom nalog kot so predvidene v predlogu zakona, večinoma ni bil aktivni udeleženec pri gradnji, zato cilj veljavnega zakona, da se zagotovi izpolnjevanje predpisanih zahtev pri gradnji, pogosto ni bil dosežen. Ker je pogoj za opravljanje nalog pooblaščenega arhitekta ali inženirja vpis v imenik pristojne poklicne zbornice in s tem zavezanost k spoštovanju etičnega kodeksa in strokovnih pravil, osnutek Zakona o pooblaščenih arhitektih in inženirjih predvideva izvajanje strokovnega nadzora zbornic in v ta namen omogoča pristojnim zbornicam dostop do vse razpoložljive dokumentacije, ki je dostopna pri pristojnih organih. Na ta način bo omogočena aktivnejša vloga zbornic pri nadzoru nad njunimi člani in omogočena možnost aktiviranja zbornic pri uvajanju disciplinskih postopkov po uradni dolžnosti. Zlasti zaradi preprečevanja nadaljnjega nastajanja nelegalnih gradenj, pa tudi drugih kršitev zakona je cilj zakona tudi okrepitev vloge gradbene inšpekcije na gradbiščih in celo še pred samim začetkom gradnje, še bolj pa med samim izvajanjem gradnje, zato se v tem delu osnutek zakona dopolnjuje z bolj eksplicitnimi določbami in ukrepi ter dolžnim ravnanjem gradbene inšpekcije in drugih pristojnih inšpekcij po prijavi gradnje in v času gradnje.

Proces izvajanja gradnje se smiselno zaključi s prijavo dokončanja gradnje, ki je obvezna za vse gradnje, za katere je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja. To je obenem pomembna faza za evidentiranje gradenj in za zagotovitev varnosti njihove uporabe. Objekti, za katere je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se lahko pričnejo uporabljati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja. V vseh primerih objektov, razen pri zahtevnih objektih in objektih z vplivi na okolje, je možna nadomestitev uporabnega dovoljenja z izjavami projektanta, vodje gradnje in izvajalca in na njihovo lastno odgovornost, da izvedeni objekt izpolnjuje vse predpisane zahteve in da je evidentiran. Pri zahtevnih objektih, objektih z vplivi na okolje in v primeru, kadar to investitor sam zahteva, se ohranja možnost pridobitve uporabnega dovoljenja v upravnem postopku, z razpisom in izvedbo tehničnega pregleda in ob sodelovanju neodvisnih

izvedencev. Pomembna novost, ki se bo sicer pričela uporabljati šele z vzpostavitvijo prostorskega informacijskega sistema, je tudi simultano evidentiranje v katastru stavb in gospodarske javne infrastrukture po uradni dolžnosti, po izdaji uporabnega dovoljenja oziroma po popolnosti prijave dokončanja gradnje.

Predlog zakona jasneje določa dovoljene tolerance pri odstopanju gradnje od pridobljenega gradbenega dovoljenja in v povezavi s tem kljub manjšim odstopanjem omogoča tako pridobitev uporabnega dovoljenja oziroma oddaje prijave dokončanja gradnje, kakor tudi preprečitev uvedbe inšpekcijskega postopka zaradi neskladne gradnje.

Nadalje predlog zakona predvideva močnejšo vlogo občin tako v postopku dovoljevanja kakor tudi pri nadzoru nad izvajanjem njenih predpisov. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja predlog zakona predvideva občino kot obveznega mnenjedajalca, s čimer jo izenačuje z drugimi mnenjedajalci, ki nastopajo v vlogi varuha javnega interesa. Pri nadzoru nad izvajanjem gradenj, za katere po predlogu zakona ni treba pridobiti gradbenih dovoljenj, vendar le v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, predlog zakona predvideva inšpekcijski nadzor nad takšnimi posegi kot izvirno pristojnost občin in sicer v smislu dvotirnega, hkratnega nadzora državne gradbene in občinske inšpekcije, po vzoru redarstva.

Predlagane rešitve, ki se nanašajo na legalizacijo, naslavlja predvsem dve skupini objektov in sicer objekte daljšega obstoja (20 let ali več) in nekatere posebne primere nezakonitih objektov, pri katerih je zaradi posebnih okoliščin (socialne, gospodarske in podobne) na podlagi opravljenega tehtanja interes za začasno ohranitev objekta močnejši od interesa za odstranitev. Pri prvi skupini objektov se tako ob dokazani predpisani starosti objekta predvideva možnost izdaje pogojnega dovoljenja za obstoj takšnega objekta, ki bi preprečil uvedbo inšpekcijskega postopka. Pri drugi skupini objektov pa je pod določenimi pogoji predlagana možnost pridobitve začasnega dovoljenja, kar bi omogočilo uporabnikom takšnega objekta ustrezen čas za pridobitev nadomestnega objekta (bivališča ali kraja za opravljanje dejavnosti) ali za odpravo razlogov, ki onemogočajo legalizacijo (sprememba prostorskega akta, sanacija objekta, da zadosti zahtevam mnenjedajalca ali drugim predpisanim zahtevam). Poleg tega zakon v prehodnih določbah vsebuje možnost legalizacije v prehodnem obdobju petih let od uveljavitve zakona, z možnostjo presoje skladnosti nezakonite gradnje glede na predpise, ki so veljali v času začetka gradnje, v primeru neskladnosti s temi predpisi pa izdajočasne odločbe o legalizaciji, v kateri se odredi izvedba sanacijskih ukrepov.

Predlog zakona predvideva tudi evidentiranje gradbenih parcel, ki se konstituirajo z izdajo gradbenega dovoljenja in njihovo vodenje v posebni evidenci, ki se bo vodila kot poseben sloj zemljiškega katastra. Predvideno je tudi vzdrževanje te evidence, ki bo po konstituiranju gradbene parcele možno le na podlagi izdanega novega gradbenega dovoljenja (pri čemer spreminjanje gradbenih parcel v nasprotju s pravili, ki so določena za njihovo oblikovanje v prostorskem aktu ali ZUreP-2 ne bo možno) ali na podlagi posebne odločbe o določitvi gradbene parcele izven postopka izdaje gradbenega dovoljenja, ki bo urejen v ZUreP-2. Določanje gradbenih parcel in njihovo vzdrževanje oziroma nadzor nad njihovim spreminjanjem je izjemnega pomena za realizacijo prostorskih aktov, saj se prostorski izvedbeni pogoji (odmiki, faktorji pozidanosti itd.) vežejo prav na gradbene parcele, slednje pa so pomembne tudi zaradi obračunavanja davkov in drugih dajatev.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Negativne finančne posledice

Predlagani zakon ima finančne posledice v višini nad 40.000 eurov iz naslova potreb po okrepitvi gradbene inšpekcije in oddelkov za prostor na upravnih enotah.

1. Finančne posledice za delo gradbene inšpekcije

Predlog gradbenega zakona predvideva širitev pristojnosti in povečan obseg dela gradbene inšpekcije, ki deluje v okviru Inšpektorata RS za okolje in prostor (v nadaljevanju: IRSOP), kar je posledica javnosti predstavljenega in obljubljenega krčenja in racionalizacije obsega projekta

za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeni inšpekciji se nalaga nadzor nad prijavami začetka gradnje in aktivnejša vloga na gradbišču tudi zaradi zmanjševanja obsega nezakonitih gradenj v prihodnje. Gradbena inšpekcija je že zaradi nalog in obsega nadzora, ki ga ima po veljavni zakonodaji, bistveno kadrovsko podhranjena (70 gradbenih inšpektorjev za območje celotne države), v reševanju pa ima približno 11.000 zadev, večino na podlagi prejetih prijav in le manjši del na podlagi sistematičnega nadzora na gradbiščih, ki bi moral biti pravilo. Na to že vrsto let javno opozarja tako gradbena inšpekcija, kakor tudi strokovna javnost in druge institucije, kot je Varuh človekovih pravic in Računsko sodišče. S predlaganim zakonom se bo pripad inšpekcijskih zadev iz naslova legalizacije in določitve hkratne pristojnosti občin za urbanistični nadzor nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni predpisano, v manjšem odstotku sicer zmanjšal, vendar za sistematični nadzor in predvideno spremljanje prijav začetka gradnje obstoječe število gradbenih inšpektorjev za učinkovit nadzor v bodoče kljub temu ne zadošča.

Zato je:

- v letu 2018 predvidena dodatna zaposlitev 15 javnih uslužbencev na IRSOP, skupaj s potrebno plačno maso za to leto v višini 325.000 eurov in poleg tega z materialnimi stroški, povezanimi s temi zaposlitvami (najem prostorov, nakup pisarniškega pohištva, osebne varovalne opreme, osebnih vozil in računalniške opreme) v višini 75.000 eurov,
- v letu 2019 predvidena zaposlitev dodatnih 10 javnih uslužbencev s predvideno plačno maso v višini 270.000 eurov in materialnimi stroški v višini 50.000 eurov,
- v letu 2020 predvidena zaposlitev dodatnih 10 javnih uslužbencev s predvideno plačno maso v višini 270.000 eurov in materialnimi stroški v višini 50.000 eurov.

Glede na opisano stanje zadev so ocenjene finančne posledice za državni proračun v zvezi z delom gradbene inšpekcije:

- v letu 2018 v višini 400.000 eurov,
- v letu 2019 s predvideno novo plačno maso in stroški v višini 320.000 in vzdrževanjem plačne mase za že zaposlene nove uslužbenke iz leta 2018, v skupni višini 720.000 eurov in
- v letu 2020 s predvideno novo plačno maso in stroški v višini 320.000 in vzdrževanjem plačne mase za že zaposlene nove uslužbenke iz leta 2018 ter 2019, v skupni višini 1.040.000 eurov.

2. Finančne posledice za delo upravnih enot

Iz ocene stanja izhaja, da je strokovna javnost (zlasti projektanti) kritična do tega, da na oddelkih za prostor na upravnih enotah nimajo strokovnega sogovornika iz arhitekturne, gradbene ali druge podobne tehnične stroke, zaradi česar naj bi bila kvaliteta upravnega odločanja pri izdaji gradbenih dovoljenj, ki je hkrati tudi strokovno in vsebinsko zelo zahtevno in ga zato ni mogoče enačiti z nekaterimi drugimi upravnimi postopki, kot so matične upravne zadeve. Zato je v predlogu zakona predvidena določba, ki pogojuje izdajo gradbenega dovoljenja z vključitvijo v odločanje osebe, ki bodisi izpolnjuje pogoje glede izobrazbe, ki je predpisana za gradbenega inšpektorja bodisi izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje. Takšnih posameznikov je po podatkih Ministrstva za javno upravo na vseh upravnih enotah 70, kar je premalo za učinkovito vodenje postopkov. Poleg tega nekatere upravne enote trenutno takšnih posameznikov sploh ne zaposlujejo, ponekod pa je zaposlenih več takšnih posameznikov, kar pomeni, da niso enakomerno razporejeni in kar bi se dalo urediti s prezaposlitvami, posojanjem kadrov ali s prerazporeditvami ob reorganizaciji upravnih enot, ki jo načrtuje Ministrstvo za javno upravo. Okrepitev upravnih enot bo potrebna tudi zaradi predlagane prekvalifikacije soglasij v mnenja, kar bo investitorju omogočilo usklajevanje različnih mnenj ali pretresanje nezakonitih mnenj v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja, za področje ohranjanja narave pa to pomeni tudi, da bo presoja sprejemljivosti (na podlagi mnenja Zavoda za varstvo naravne dediščine) po novem predmet postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Predlagane rešitve oziroma integracija postopkov za investitorja sicer prinaša prednosti v smislu kontaktiranja in usklajevanja z državnimi organi preko ene vstopne točke (po principu vse na enem mestu) ter simultano vodenje več postopkov znotraj enega postopka, vendar je za takšen servis države potrebna kadrovska okrepitev. Povečanje obsega dela bo,

sicer v petletnem prehodnem obdobju, predstavljala tudi predlagana legalizacija objektov, saj je po sprejemu zakona predvideno povečanje pripada zadev iz tega naslova.

Zaradi vsega zgoraj navedenega bi bilo treba za učinkovito vodenje postopkov upravne enote enakomerno okrepiti še z najmanj 20 posamezniki, ki izpolnjujejo predvidene pogoje, zato je ocenjeno, da bodo finančne posledice takšnega ukrepa v letu 2018 znašale 300.000 eurov, v letu 2019 v višini 600.000 eurov in v letu 2020 v višini 900.000 eurov.

3. Finančne posledice za delo občin

Ker je predvidena dvotirnost nadzora nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi občin, in sicer istočasni nadzor gradbene inšpekcije in občinske inšpekcije, zakon za delo občin ne bo imel negativnih finančnih posledic. To pristojnost bodo namreč na svojo pobudo lahko uresničevale tiste občine, ki bodo za to ustrezno organizirane in kadrovsko ustrezno zastopane, pri čemer bodo lahko velika in dodatna motivacija za te občine pozitivne finančne posledice (opisano spodaj).

4. Finančne posledice za delo Ministrstva, pristojnega za okolje in prostor

Ker bo na podlagi predloga zakona izvedba postopkov scopinga in presoje vplivov na okolje prešla z Agencije RS za okolje in prostor na matično ministrstvo, in sicer notranje organizacijsko na Direktorat za prostor, bo za vodenje teh zahtevnih postopkov potrebna dodatna kadrovska okrepitev, ki se bo zagotovila s prerazporeditvami znotraj ministrstva, zato v tem smislu ne bo nobenih finančnih posledic zaradi novega zaposlovanja.

5. Kumulativne negativne finančne posledice predloga zakona

Seštevek negativnih finančnih posledic predloga zakona iz naslova negativnih finančnih posledic za delo gradbene inšpekcije in upravnih enot, opisanih v točkah 1 in 2, so ocenjene kumulativne negativne finančne posledice predloga zakona za leto 2018 v višini 700.000, za leto 2019 v višini 1.320.000, v letu 2020 pa v višini 1.940.000 eurov, kar predstavlja povečanje odhodkov državnega proračuna.

Pozitivne finančne posledice

Zakon bo imel tudi pozitivne finančne posledice, in sicer v največjem delu iz naslova legalizacije obstoječih objektov, pri čemer je takšna ocena lahko samo pavšalna in zelo približna, saj podatkov (razen števila trenutnih inšpekcijskih zadev) o dejanskem številu, vrsti, namenu, legi in drugih podatkih o vseh črnih gradnjah v Sloveniji nimamo. Ti podatki pa vplivajo na izračun nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, iz naslova katere se pričakujejo omenjene pozitivne finančne posledice.

Za vsako izdano dovoljenje, je ne glede na vrsto dovoljenja, skladno s predlogom zakona predvideno, da se ob tem zaračuna nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, ki že od leta 1993, ko je bila uvedena, najprej kot depozit ob legalizaciji po Zakonu o urejanju naselij (ZUN-ČG), nato pa leta 2003 v obliki, kot je predlagana tudi s tem zakonom, pomeni neke vrste dajatev, ki naj bi investitorje odvrčala od tega, da bi gradili na črno.

Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo se obračunava po merilih, ki so določena v Uredbi o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09 in 6/14) in sicer je odvisna od vrste nedovoljene gradnje, njene lege, možnosti legalizacije, namenu objekta, fazi izgradnje in drugih faktorjev. Prihodki iz naslova nadomestila za degradacijo in uzurpacijo so že po veljavnem zakonu in tudi po predlogu predmetnega zakona polovično prihodek državnega proračuna in polovično prihodek občin. Predlog zakona pa v povezavi z uzakonitvijo pristojnosti občin za

nadzor nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno (enostavni objekti ipd.) po novem določa, da so prihodki iz naslova obračunanega nadomestila ob inšpekcijskem ukrepanju občine za takšne objekte, v celoti prihodek občine.

Glede na to, da zakon daje različne možnosti za legalizacijo obstoječih objektov (dovoljenja za objekte daljšega obstoja, začasna odločba v posebnih primerih, odločba o legalizaciji iz prehodnih določb), je iz tega naslova pričakovati bistveno povečan pripad zadev v postopkih dovoljevanja, v katerih je prav tako predvideno, da se obračuna nadomestilo za degradacijo, če organ v postopku odločanja ugotovi, da se zahteva nanaša na že zgrajen objekt in da vlagatelj poskuša objekt pravzaprav legalizirati.

Ker višina nadomestila niha, v odvisnosti od kriterijev za njegovo zaračunavanje, je za potrebe izračuna pričakovanih pozitivnih finančnih posledic iz tega naslova uporabljen podatek o povprečni višini nadomestila (za enostanovanjsko stavbo, na neproblematični lokaciji), in sicer v višini 800 eurov, pri enostavnem objektu pa na predpostavki najnižjega možnega zneska v dopustnem razponu, to je v višini 320 eurov.

Upoštevajoč podatek, da je bilo tudi ob legalizaciji leta 1993 po podatkih, ki so na voljo na MOP glede vplačanih depozitov po ZUN-ČG vloženi približno 9.000 zahtev za legalizacijo, na podlagi domneve, da bo po predlogu zakona zahteve za legalizacijo že v prvem letu vložilo enako število prosilcev, izračun pokaže, da bi se po grobih ocenah v državnem in občinskem proračunu skupaj iz naslova nadomestil za degradacijo in uzurpacijo sredstva povečala za 7.200.000 eurov, kar pomeni glede na polovično delitev prihodkov po zakonu prihodek državnega proračuna v višini 3.600.000 eurov in dohodek v višini 3.600.000 kot prihodek občinskega proračuna. Upoštevajoč aktivnost gradbene inšpekcije in predpostavko, da letno izdajo 200 odločb, bi to ob povprečni višini degradacije v nadaljnjih letih lahko prispevalo še dodatnih 160.000 eurov, polovično v proračun države in polovično v proračun občine.

Glede na omenjeni predlog za določitev hkratne izvorne pristojnosti občin za nadzor nad enostavnimi objekti in upoštevajoč, da je teh objektov po podatkih inšpekcije 5 % vseh inšpekcijskih zadev, kar na inšpekciji pomeni 580 inšpekcijskih postopkov, bi lahko občine v odvisnosti od aktivnosti svojih inšpekcijskih služb lahko še povečale svoje prihodke iz tega naslova. Prav tako bi lahko povečale svoje prihodke iz naslova zaračunavanja glob. Ob predpostavki, da bi vsaka občina od leta 2018 dalje vsako leto uvedla 50 postopkov, kar skupaj za vse občine znese 10.600 zadev, bi lahko prihodek občinskih proračunov na letni ravni ob predpostavki najnižje možne višine nadomestila za degradacijo za enostavni objekt, to je 320 eurov, znašal 3.392.000. Če temu dodamo še možnost izrekanja glob, ki po Zakonu o prekrških v primeru uresničitve njene pristojnosti za nadzor, pripadejo občini, upoštevajoč najnižjo možno globo za posameznika, ki je določena v razponu za primer nelegalne gradnje (3.000 eurov), to za vseh prej omenjenih 10.600 zadev znese še dodatnih 31.800.000 eurov letno.

Ob legalizaciji objekta je predvideno tudi plačilo komunalnega prispevka občini. Ker je regulacija višine komunalnega prispevka v izvorni pristojnosti občin, so odmerjeni zneski obračunanega komunalnega prispevka za enak objekt v različnih občinah zelo različni in izrazito nihajo (primer stanovanjski objekt na parceli velikosti 500 m² in neto tlorisne površine 150 m² v središču Ljubljane – 13.800 eurov in objekt z enakimi lastnostmi v Odrancih – 1.941 eurov). Upoštevajoč predpostavko, da je za enostanovanjsko stavbo z opisanimi lastnostmi in upoštevajoč predpostavko, da se bodo vse (9.000) domnevno vložene zahteve za legalizacijo nanašale na takšen objekt in upoštevajoč domnevo, da bodo vse vloge za legalizacijo vložene že v prvem letu uveljavitve zakona, lahko izračunamo fiktivno povečanje dohodka občin v višini 90.000.000 eurov.

Pozitivne finančne učinke ima lahko tudi učinkovit pregon državne gradbene inšpekcije in

izrekanje glob iz naslova storjenih prekrškov. Ob domnevi, da je letno izdanih 200 odločb in da vse kršitve po zakonu predstavljajo tudi prekršek in ob upoštevanju domneve, da je povprečna višina globe za posameznika 3.000 eurov, to prihodke državnega proračuna lahko letno poveča za 600.000 eurov.

Kumulativni učinki pozitivnih posledic za državni in občinski proračun

Glede na zgoraj opisane pozitivne posledice za državni in občinski proračun in temelječ na opisanih domnevah, vključno z domnevo, da se vsi pričakovani prihodki iz naslova legalizacije stečejo že v prvem letu, pričakovano povečanje dohodkov državnega proračuna:

- v letu 2018 znaša 4.280.000 eurov,

- v letu 2019 znaša 680.000 eurov in

v letu 2020 znaša 680.000 eurov,

Pričakovano povečanje dohodkov vseh občin pa:

- v letu 2018 znašajo 128.872.000 eurov,

- v letu 2019 znašajo 35.272.000 eurov in

- v letu 2020 znašajo 35.272.000 eurov.

Učinki pozitivnih in negativnih finančnih posledic za državni in občinske proračune

Glede na vse zgoraj opisane finančne posledice, tako negativne kot pozitivne, je moč zaključiti, da bi ob domnevi aktivne vloge in dejanskega izvajanja učinkovitega nadzora ter ukrepanja gradbene in občinske inšpekcije ter ob pravilnosti pričakovanj glede obsega vlog za legalizacijo, s predlogom zakona negativne finančne posledice ne samo uravnotežili, temveč bi bili prihodki celo nesorazmerno večji od odhodkov, kar bi lahko ugodno vplivalo tako na stanje državnih kakor tudi občinskih financ.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Sredstva za izvajanje zakona v državnem proračunu niso zagotovljena, čeprav predlog zakona predvideva porabo proračunskih sredstev že v obdobju, za katero je bil državni proračun že sprejet (sovpade z letom 2018). Zato bodo potrebna sredstva v letu 2018 zagotovljena z rebalansom ali spremembami državnega proračuna.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Združeno Kraljestvo

Zakonodaja, ki ureja dovoljevanje na področju urejanja prostora in graditve objektov v Združenem Kraljestvu, je urejena v več zakonih o načrtovanju in zakonu o graditvi, na podlagi katerega so sprejeti gradbeni predpisi.

Za večino objektov, razen predpisanih izjem, je s Town and Country planning act iz leta 1990, ki je bil večkrat noveliran, predpisana obveznost pridobitve lokacijskega dovoljenja. Lokacijsko dovoljenje je treba pridobiti za izvedbo vseh gradbenih, inženirskih (gradnja novega objekta, odstranitev rekonstrukcija) in rudarskih del, razen za vzdrževanje in izboljšave objekta, ki se vršijo samo v notranjosti objekta in ne vplivajo na zunanji videz objekta (npr. frčade, povečanje ali sprememba strehe, če se ne spreminja višina streh, material strehe in oblika stavbe, rastlinjaki, ute in garaže, če so ustrezno odmaknjene od hiše – 5 m, do določene višine, nekatere dozidave, če so izpolnjeni pogoji, vzdava oken in teras, vrata, ograje in medsosedski zidovi ipd, vse ob pogoju izpolnjevanja določenih kriterijev), vzdrževanje cest, obnova komunalne infrastrukture s strani lokalne skupnosti, gradnjo pomožnih objektov na dvoriščih oz.

zemljiščih ob stanovanjskih stavbah, gradnja in posegi za kmetijsko – gozdarske namene ter drugi objekti, ki jih določi minister . Lokacijsko dovoljenje je potrebno tudi za bistveno spremembo namembnosti objekta, pa tudi za bistveno spremembo namembnosti samega zemljišča, razen gre za spremembo namembnosti znotraj razredov, ki jih je vlada določila s posebnim predpisom. Postopek izdaje lokacijskega in gradbenega dovoljenja vodijo organi lokalnih skupnosti (postopek izdaje lokacijskega dovoljenja izda višji uradnik v lokalni skupnosti, v primeru pomembnejših posegov pa poseben strokovni občinski kolegijski organ na oddelku za urbanizem, postopek izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja pa gradbeni inšpektor oziroma pooblaščenec zasebne organizacije), pri čemer je oddelek za urbanizem ločen od oddelka za gradbeništvo. Ne glede na to pa oboji uradniki tesno sodelujejo med seboj, da ne bi prihajalo do nasprotujoče si prakse. Za izdajo lokacijskega dovoljenja v območju nacionalnih parkov je pristojen poseben organ, pooblaščen za nacionalne parke. Pristojni upravni organi za izdajo dovoljenj, so odprti za posvetovanja še pred izdajo dovoljenj in nudijo vse potrebne informacije in navodila, vključno z informacijami, ali je za gradnjo oz. poseg dovoljenje sploh potrebno, glede vsebine same vloge in ocene glede možnosti za izdajo dovoljenja. Lokacijsko dovoljenje lokalna skupnost izda na podlagi prostorskega akta, vendar lokacijsko dovoljenje v Združenem kraljestvu ni klasično dovoljenje oziroma upravni akt v pomenu kontinentalnega prava, saj so njihovi prostorski akti precej ohlapni in določajo le osnovna izhodišča za umeščanje v prostor. To pomeni, da lokalne skupnosti oziroma strokovni občinski kolegiji, ki so pristojni za izdajo lokacijskega dovoljenja sami, s posamičnimi lokacijskimi dovoljenji od primera do primera krojijo prostorsko politiko in z njimi določajo pravila za umeščanje objektov v prostor. Pri izdaji lokacijskega dovoljenja se je namreč načeloma treba držati usmeritev, določenih s prostorskim aktom, razen v primerih, ko bi togo sledenje tem pravilom lahko za prostorsko načrtovanje pomenilo bistveni odklon od strokovnih meril za prostorsko načrtovanje. Gre torej za tipično prakso odločanja v common law sistemu, kjer imajo odločilno vlogo zlasti angleška sodišča in precedenčno pravo. Pri tem pa je bistveno, da je vodilo pri tovrstnem odločanju zlasti širši javni interes, ne pa posamični privatni interesi. Morebitni nasprotniki gradnje iz kroga zainteresirane javnosti lahko svoje pravice uveljavljajo le pred rednimi sodišči. V določenih primerih gradenj, ki so izrecno navedene in opisane v tem prostorskem redu, pa se šteje, da imajo lokacijsko dovoljenje pridobljeno že na podlagi samega reda in v teh primerih posebno ugotavljanje skladnosti nameravane gradnje s prostorskim redom (in vlaganje zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja) ni potrebno. Lokacijsko dovoljenje se v določenih primerih izda tudi na podlagi poenostavljenega prostorskega akta («tkim. simplified planning zone scheme») ali na podlagi posebnega reda, ki vzpostavlja poslovne cone. Zakon določa tudi nekatere primere, ko se po posebnih predpisih zahteva soglasje ali odobritev vladnih služb in v teh primerih šteje, da je lokacijsko dovoljenje pridobljeno po samem zakonu. Glede vloge za izdajo lokacijskega dovoljenja zakon predvideva sprejem posebnega predpisa, ki določi podrobno vsebino (sam zakon primeroma našteva le opis oblikovanja objekta in opis načina ureditve dostopa do objekta), sicer pa v celoti prepušča diskrecijsko odločanje upravnemu delavcu, da zahteva vse, kar potrebuje za samo odločitev. Ne glede na to je treba v večini primerov vlogi za izdajo lokacijskega dovoljenja priložiti poseben dokument , v katerem investitor («developer») opiše, na kakšen način je upošteval izhodišča iz prostorskega akta, kako so bile upoštevane pripombe s posvetovanja z javnostjo in na kakšen način je upošteval pravila dobrega oblikovanja. Pogoj za izdajo lokacijskega dovoljenja je vedno tudi izkazana pravica graditi na zemljišču oziroma objektu, na katerem se izvaja gradnja. Vložitev zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja je možna preko posebne aplikacije na spletni strani vlade, obenem pa je prek iste aplikacije možno vložiti tudi zahtevo za pridobitev za nameravano gradnjo potrebnih soglasij. Pred izdajo lokacijskega dovoljenja ima javnost pravico do posvetovanja o načrtovanem posegu, zato pristojni upravni organ najprej osebno obvesti lastnike sosednjih zemljišč, o nameravani gradnji pa se obvešča tudi druge osebe in sicer z javnim naznanilom, na samih bližnjih ulicah ali celo v lokalnem časopisu. Javnost oz. zainteresirane osebe lahko v vlogo za izdajo lokacijskega dovoljenja vpogledajo na spletni strani pristojnega organa in svoje pripombe izrazijo tudi po elektronski pošti, pri čemer je rok za podajo pripomb običajno 21 dni. Lokacijsko dovoljenje je

običajno časovno omejeno na 2 leti in preneha veljati, v kolikor se ne prične z gradnjo v tem roku. Lokacijsko dovoljenje vsebuje pogoje glede izvedbe objekta skladno z načrti, ki so bili predloženi ob vlogi, glede zakoličenja objekta, glede zunanje ureditve, v določenih primerih pa ima upravni organ možnost izdati pogojno lokacijsko dovoljenje, ki dovoljuje začetek izvedbe del ali pa začetek uporabe objekta šele po izpolnitvi določenega pogoja (npr. v kolikor je poprej potrebna komunalna ureditev npr. cest ipd.). Lokacijsko dovoljenje se glasi na zemljišče in ni vezano na vsakokratnega investitorja. Zoper lokacijsko dovoljenje je možna pritožba, pravico do njenega uveljavljanja pa ima samo vlagatelj zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja, ne pa tudi morebitne tretje stranke ali javnost. V praksi se angleška vlada z namenom pospešitve postopkov trudi vso energijo v opisanih postopkih vlagati v smeri elektronskega komuniciranja med stranko in organom, s širokimi možnostmi posvetovanja z upravnimi delavci glede vloge za izdajo dovoljenja pred samo vložitvijo zahteve, zaradi česar je možno tudi krčenje zahtev glede same vsebine vloge (ki jo skušajo zmanjšati na minimum). Ker je bilo na podlagi analiz ugotovljeno, da se največ zahtev nanaša na manjše gradnje, večinoma na prizidave ali nadzidave stanovanjskih stavb ter manjše prenove objektov, od katerih je bilo samo 30 % vlog zavrnjenih, glede bodočih sprememb zakonodaje razmišljajo o ukinitvi obveznosti pridobitve lokacijskega dovoljenja za tovrstne gradnje, da bi s tem kadrovske razbremenili pristojne službe in jim omogočili fokusiranje na naloge, ki so z vidika varovanja javnega interesa pomembnejše. Področje gradbene odobritve oziroma nadzora nad izvajanjem gradnje ureja zakon o graditvi objektov in gradbeni predpisi, sprejeti na njegovi podlagi. Gradbeni zakon vzpostavlja podlago za sprejem gradbenih predpisov, ki urejajo vse bistvene zahteve oziroma določajo zahteve pri gradnji, ki zagotavljajo vzdrževanje ustreznega standarda v zvezi z zdravjem, učinkovito rabo energije, neovirano rabo objektov. Gradbene predpise sprejme parlament, spremljajo pa jih še izvedbeni dokumenti, poimenovani »Approved Documents«. Določeni gradbeni predpisi za določene vrste gradenj, ne pa za vse, predpisujejo odobritev skladnosti z gradbenimi predpisi, ki po svoji vsebini predstavlja dokazilo o pregledu gradnje in ugotovitvi skladnosti izvedene gradnje z gradbenimi predpisi, zato ni tipičen upravni akt in tudi ni formalnopravno zavezan kakršnimkoli postopkovnim zahtevam (npr. vključevanje strank, vsebina vloge itd.), kot to npr. velja za lokacijsko dovoljenje. Gre torej zgolj za mehanizem vzpostavitve ustreznega gradbenega nadzora nad gradnjami, odvisno od vrste gradnje in njenega pomena. Zakon namreč vsebuje zgolj zahtevo po skladnosti določenih gradenj z gradbenimi predpisi in šele v kolikor se pri kasnejšem nadzoru ugotovi neskladje, predpisuje globe in ustrezne ukrepe, ki vključujejo odpravo napak in po potrebi tudi odstranitev neskladnih objektov ali njihovih delov. Investitor lahko pri izpolnitvi pogoja zagotovitve odobritve skladnosti z gradbenimi predpisi izbira med naslednjimi postopki:

1. »Building notice procedure«, predstavlja zgolj priglasitev oziroma prijavo začetka del in je možen pri izvedbi manjših del in v primerih, ko izvajalec del prevzame odgovornost za skladnost z gradbenimi predpisi oziroma ko te predpise dovolj dobro pozna. Omogoča hiter pričetek gradnje brez predložitve detajlnih načrtov. V postopku se ne preverja skladnost nameravane gradnje z gradbenimi predpisi, vendar mora ne glede na to investitor oziroma izvajalec zagotoviti skladnost z njimi. Prijava mora biti poslana pristojnemu gradbenemu lokalnemu inšpektorju, ki ima pristojnost izvajati nadzor nad gradnjo v vseh fazah gradnje. Gradbeni inšpektor pa ne pregleduje samih načrtov pred začetkom izvajanja del.

2. »Full plans procedure« je postopek, v katerem investitor, ki želi pričeti z izvajanjem del, predloži natančne načrte (PZI), ki jih nadzorni organ tudi pregleda in na koncu postopka, ko pristojni nadzorni organ ugotovi skladnost z gradbenimi predpisi, izda gradbeno dovoljenje. Gradbeno dovoljenje se zahteva za gradnjo vseh novih stavb, pri povečanju objekta (razen pri gradnji verande/terase ali zimskega vrta do 30 m² v pritličju, če so upoštevane zahteve glede zasteklitve (del N iz gradbenih predpisov), za gradbena dela v notranjosti objekta, ki vplivajo na konstrukcijo objekta ali na požarno varnost, za gradnjo garaže kot samostojnega objekta, razen pritlične do 30 m², grajene iz nevnnetljivega materiala in najmanj 1 m od meje sosednjega zemljišča, za adaptacijo podstrešja, za adaptacijo enostanovanjske hiše v večstanovanjsko, za vgrajevanje ogrevalnih, kanalizacijskih in sanitarnih naprav. Gradbeno dovoljenje se lahko z

gradbenimi predpisi zahteva celo za spremembo namembnosti objekta, tudi če ta ni povezana z nobenimi gradbenimi deli, saj tudi takšna sprememba namembnosti lahko vpliva na spremenjene zahteve glede zdravstvene zaščite, varnosti pri uporabi in neoviranega dostopa in uporabe objekta. Predpisi glede tega, kdaj je potrebno gradbeno dovoljenje in kdaj ne, niso povsem izčrpani, zato je predvideno, da pojasnila v konkretnih primerih glede obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja, podaja lokalni gradbeni inšpektor. Možno je tudi posvetovanje s pristojnim gradbenim inšpektorjem še pred izdelavo projekta. Začetek del mora biti prijavljen gradbenemu inšpektorju tudi v primeru »Full plans procedure«, saj gradbeno dovoljenje velja tri leta po njegovi izdaji in mora biti inšpektor z namenom začetka nadzora nad gradnjo o tem obveščen. Rok za izdajo gradbenega dovoljenja je pet tednov, rok pa se lahko v dogovoru z investitorjem podaljša.

Skladnost gradenj z gradbenimi predpisi oziroma nadzor nad skladnostjo z gradbenimi predpisi, ki ga mora zagotoviti investitor, preverjajo pristojni organi za gradbeni nadzor in sicer lahko investitor pri tem izbira med oddelkom za gradbeni nadzor v lokalni skupnosti ali pooblaščenimi organi iz privatnega sektorja (Approved Inspectors). Gre za nadzornike, ki dobijo pooblastilo s strani države, po posebnem postopku in ob izpolnjevanju posebnih pogojev, pooblastilo pa se ob periodičnem preverjanju izpolnjevanja pogojev podaljšuje. Gradnja se lahko začne še pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, v primeru morebitnih sprememb med gradnjo pa je treba naknadno pridobiti dovoljenje oziroma odobritev za te izvedene spremembe. Vendar pa mora pred začetkom del v primeru najema privatnega nadzornika od njega pridobiti potrditev o začetku nadzora (Initial Notice), s katerim investitor dokazuje, da je pri gradnji vzpostavljen nadzor in mora s tem dokazilom pred začetkom del seznaniti lokalnega gradbenega inšpektorja. Nekatera dela kot je vgradnja električnih ali ogrevalnih naprav, se lahko izvaja po posebej pooblaščenih osebah, ne da bi moral investitor zagotoviti gradbeni nadzor lokalnega gradbenega inšpektorja ali privatnega nadzornika, vendar je treba pred začetkom del o tem obvestiti pristojnega gradbenega inšpektorja.

Po izvedbi gradnje je gradbeni inšpektor ali pooblaščen privatni nadzornik izvede pregled dokončane gradnje. Po pregledu se izda bodisi uporabno dovoljenje ali certifikat. Prvega izda upravni organ za gradbene zadeve, drugega pa pooblaščen privatni subjekt. V kolikor privatni nadzornik zaradi neskladnosti gradnje ne izda potrdila o skladnosti, mora o tem obvestiti lokalnega gradbenega inšpektorja, ki lahko zaradi neskladne gradnje ukrepa. Neskladne gradnje se beležijo v javnem registru, v katerega lahko vpogleda vsak državljan, zlasti pa se to priporoča pred vsakim nakupom objekta.

Eden glavnih ciljev vlade pri preoblikovanju sistema graditve oziroma nadzora pri graditvi objektov je bil ustvariti tkim. vzporedni sistem privatnega certificiranja (»private certification«). Ker pa je bil omenjeni sistem izveden kot vzporeden, ni v celoti nadomestil nadzora lokalnih upravnih organov, tako da so lokalni upravni organi za gradbene zadeve, ki so bili že poprej pristojni za sistem nadzora nad graditvijo, ostali izključno pristojni zlasti za ukrepanje in izdajanje odločb. Lokalni organi so ostali izključno pristojni tudi za zagotavljanje, da gradnja stavb ne vpliva na sistem javne kanalizacije (motenje zagotavljanja odvajanja odpadne vode), pa tudi za vse gradnje oziroma dela, ki so urejena z lokalno zakonodajo. Javni subjekti lahko izvajajo lasten nadzor nad graditvijo objektov s tem, da sledijo postopkom, ki so podrobneje določeni v zakonodaji. Uporabno dovoljenje – certifikat skladnosti (completion certificate) se izda samo na zahtevo investitorja, če to sam želi, z njim pa gradbeni inšpektor, ki izda takšen certifikat, zagotavlja varnost objekta in skladnost z gradbenimi predpisi. Takšen certifikat investitorji običajno uporabijo v bankah in drugih kreditnih ustanovah, zavarovalnicah ipd..

Zvezna republika Nemčija

V Nemčiji je področje prostorskega urejanja urejeno na zvezni ravni v zveznem Gradbenem zakoniku, ki ureja celotno prostorsko urejanje, vključno z ukrepi za izvajanje aktivne zemljiške politike, medtem ko je področje same graditve objektov, kot podaljšek prostorskega urejanja, vključno z dovoljevanjem, urejeno v gradbenih redih posameznih dežel. Ti gradbeni redi urejajo zahteve v zvezi s komunalnim opremljanjem zemljišč, dopustno namensko rabo zemljišč za namene gradnje, odmiki, zahteve v zvezi z javnimi površinami, igrišči in parkirišči, zahteve v zvezi z varovanjem pravic lastnikov sosednjih zemljišč, zahteve v zvezi z zdravim bivanjem (osvetlitev, višina prostorov, zvočna, toplotna zaščita – hlajenje in ogrevanje, zahteve v zvezi s požarno varnostjo, potrjevanjem gradbenih proizvodov, zahteve v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo, evakuacijskimi potmi ter varnostjo in ureditvijo gradbišč. Predmet gradbenih redov so tudi formalnopravne zahteve za začetek gradnje, ki se nanašajo na obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in sam postopek njegove izdaje, pristojne organe za izdajo gradbenega dovoljenja in za nadzor nad gradnjami ter pooblastila za pooblaščenih arhitekta in inženirja, ki podpisujejo projekte kot podlage za izdajo gradbenega dovoljenja. Z namenom poenotenja pravil v posameznih deželnih gradbenih redih je bil na zvezni ravni sprejet vzorčni gradbeni red (Musterbauordnung), ki se stalno posodablja preko posebnega organa, v katerem so zastopane vse zvezne dežele. Čeprav ne gre za predpis in ima torej zgolj naravo priporočila, vse deželne ureditve vsebujejo večinoma enake določbe kot vzorčni gradbeni red – razlikujejo se le v manjših podrobnostih.

Podlago za izdajanje gradbenih dovoljenj v smislu izvedbenih prostorskih aktov dajejo določbe 29. do 35. člena zveznega Gradbenega zakonika. Pri izdaji gradbenega dovoljenja je namreč s prostorsko-pravnega vidika najbolj pomembno to, da je zemljišče, na katerem se gradi, zazidljivo in sicer se mora zemljišče nahajati v območju zazidalnega načrta ali znotraj že pozidanega zemljišča (če so izpolnjeni pogoji, ki jih določa zakon). Zakon sicer omogoča še gradnjo nekaterih objektov (zlasti infrastrukturnih, kmetijskih, infrastrukturnih objektov itd.) v tkim. zunanem območju, vendar v zelo omejenem obsegu in pod strogimi pogoji. Predpogoj za zazidljivost zemljišča pa je vseh navedenih primerih dejanska (in ne zgolj bodoča) zagotovljenost komunalne opreme na zemljišču.

Ker se v določenih primerih investitorju lahko pogosto pojavi dvom glede dopustnosti izdaje gradbenega dovoljenja za nameravano gradnjo, zlasti glede zazidljivosti zemljišča, je zakonodajalec investitorju omogočil pridobitev predodločbe. S predodločbo je pristojni upravni organ na zahtevo investitorja dolžan odločiti o posameznem vprašanju, ki se nanaša na nameravano gradnjo, pri čemer ni pogoj, da je prosilec izdaje predodločbe sploh že lastnik zemljišča oziroma da na zemljišču izkazuje pravico graditi. Dokumenti, ki se prilagajajo vlogi za izdajo predodločbe, so odvisni od vprašanja, ki naj bi se s predodločbo reševalo. Postopek se sicer vodi po enakih procesnih določbah kot sam postopek izdaje gradbenega dovoljenja, kar pomeni tudi vključevanje stranskih udeležencev, razen če investitor izrecno in na lasten riziko, da se v morebitnem kasnejšem postopku izdaje gradbenega dovoljenja zaradi ugovora stranskih udeležencev, pristojni upravni organ glede določenega vprašanja odloči drugače, zahteva, da se stranski udeleženci iz postopka izključijo. Predodločba velja tri leta, lahko pa se na zahtevo podaljša še za leto dni. Podrobneje institut predodločbe urejajo gradbeni redi posameznih dežel. S takšnim institutom investitor pridobi zagotovilo, da je njegova investicijska namera in s tem celotna finančna konstrukcija za investicijo, sploh izvedljiva, v primeru negativne predodločbe pa se lahko izogne tudi velikim stroškom v primeru pravne neizvedljivosti gradnje nepotrebne projekta in pridobivanja vseh mogočih soglasij ter stroškov v zvezi z urejanjem pravice graditi na zemljišču (npr. odvetniški in notarski stroški ter takse). V primeru pozitivne odločitve predodločba investitorju zagotavlja pravico glede odločenega vprašanja, tako da v kasnejšem postopku izdaje gradbenega dovoljenja tega vprašanja ni mogoče rešiti drugače, v primeru negativne odločitve pa je zoper odločitev možno

vložiti pritožbo. Pred nekaj leti je zakonodaja omogočila predodločbo tudi glede razčiščevanja vprašanj, ki se nanašajo na področne predpise, zlasti glede vprašanja varovanih območij.

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja urejajo določbe 57. do 77. člena vzorčnega gradbenega reda. Z gradbenim dovoljenjem se preverja zlasti skladnost nameravane gradnje s predpisi s področja prostorskega urejanja (skladnost s prostorskimi akti – zazidljivost zemljišča) ter z gradbeno – tehničnimi predpisi, pa tudi z drugimi javnopravnimi predpisi, ki se nanašajo na konkretno gradnjo. Gradbeno dovoljenje je potrebno za večino gradenj (novogradnje, adaptacije in spremembe namembnosti). Zakon določa izjeme, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno, med katere sodijo zlasti nekatere vrste enostavnejših gradenj in objektov kot so nekatere vrste objektov, za katere so že predpisana dovoljenja po področnih predpisih. Za določene (v posebnih zakonskih določilih) izrecno navedene projekte veljajo drugačna določila in za te je pred posegom je potrebna odobritev načrta oziroma projekta (Planfeststellung) in ne gradbeno dovoljenje. Med temi so poleg infrastrukturnih (linijskih) projektov zveze s področja cest, železnic, letališč, tudi nekateri večji okoljsko relevantni projekti, na primer:

- naprave za odstranjevanje odpadkov in odlagališča po Zakonu o recikliranju in ravnanju z odpadki (KrW9- / AbfG)
- rudarski projekti, ki zahtevajo presojo vplivov na okolje, v skladu z zveznim Zakonom o rudarstvu (BBergG10)
- širitev vodnih poti in sprememba rečnih obrežij ter gradnja nasipov, jezov in pristanišče velikosti 100ha ali več po Zakonu o upravljanju z vodami (WHG11)
- naprave za hrambo in odlagališča radioaktivnih odpadkov v skladu z Zakonom o atomski energiji (ATG12)
- visokonapetostni daljnovodi z nazivno napetostjo 110 kV ali več in cevovodi za dobavo plina s premerom več kot 30 cm, v skladu z Zakonom o energetiki (EnWG).

Z namenom predpisovanja obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja, vrste postopka (enostavne ali strožje zahteve) in drugih obveznosti po zakonu vzorčni gradbeni zakon predpisuje različne kategorije vrst objektov. Pisna vloga za izdajo gradbenega dovoljenja mora vsebovati s strani izdelovalca in investitorja podpisan projekt, pri čemer zakon natančno določa pogoje za izdelovalce teh načrtov, pristojni organ pa ima po zakonu naknadno v postopku pravico zahtevati še druge dokumente, ki so potrebni za odločanje v zadevi. Zakon preverjanja pravice graditi oziroma lastništva v zvezi z nameravano gradnjo ne obravnava.

Na podlagi posameznih deželnih zakonov, ki dosledno povzemajo vsebino Musterbauordnung, dežele lahko določijo tudi strožje ali drugačne zahteve, če te ne nasprotujejo Musterbauordnungu ter izdajajo podzakonske akte. Eden izmed takšnih podzakonskih aktov, ki v deželi Bavarski podrobneje določa vsebino projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, je tkim. uredba o gradbenih podlagah (Bayerische Bauvorlagenverordnung 2007, zadnja spr. 2014, ki za razliko od slovenskega pravilnika o projektni dokumentaciji ureja izključno vsebine dokumentov, ki jih je treba predložiti v postopke dovoljevanja, ne pa tudi vsebine idejne zasnove, idejnega projekta, projekta za izvedbo ali projekta izvedenih del, ki jih v Nemčiji bodisi ne poznajo, bodisi se urejajo s standardi in pravili stroke. Omenjena uredba torej zgolj določa informacije in dokumente, ki upravni organ zanimajo v fazah upravnega preverjanja, ki so kot obvezne ali opcijske (predodločba) predpisane v Bavarskem gradbenem zakonu (Bayerische Bauordnung).

Projekt je dokument, na podlagi katerega se zahteva dovolitev nameravanega posega v prostor

⁹ Glej drugi odstavek 35. člena Kreislaufwirtschaftsgesetz.

¹⁰ Glej 52. člen Bundesberggesetz.

¹¹ Glej 68. člen Wasserhaushaltsgesetz.

¹² Glej 9b člen Atomgesetz.

oz. pozidave in ki služi kot podlaga za odločanje o zahtevi za dovolitev oziroma priglasitev posega v prostor. Gradbenotehnična dokazila in dokumentacija štejejo za projekte in morajo izpolnjevati zahteve te uredbe tudi, če se ne predložijo upravnemu organu v obravnavo. Projekti morajo biti izdelani na obstojnem papirju ali podobnem obstojnem materialu, ki je svetlobno obstojen in ustreza formatu po standardu DIN A4 ali so zloženi na takšen format. Če se vlagajo po elektronski poti, morajo izpolnjevati zahteve Bavarskega zakona, ki ureja upravni postopek. V uredbi je tudi določeno, da če pristojno ministrstvo za notranje zadeve, promet in gradnje javno objavi obvezne obrazce, je njihova uporaba obvezna. Pristojni upravni organ se lahko odpove preverjanju vsebine in podatkov v projektu z izvedenci (Prüfsachverständige), če to za izdajo dovoljenja ni potrebno.

Projekt se vloži v treh izvodih. Če je občina pristojna za izdajo dovoljenja (op. na območjih veljavnosti kvalificiranega zazidalnega načrta – v Sloveniji je ekvivalent temu OPPN), v dveh izvodih. Pristojni upravni organ lahko zahteva več izvodov, če je skladno z gradbenim zakonom potrebno vključiti v postopek soglasodajalce – tudi ti izvodi morajo biti podpisani skladno s pravili, ki jih določa gradbeni zakon. V primeru postavitve, spreminjanja ali spremembe namembnosti objekta, v katerem so predvidena delovna mesta z večjim tveganjem pri delu, je treba predložiti dodatni izvod za preverjanje pri delovnem inšpektoratu. Za večje tveganje pri delu se praviloma ne štejejo: šole, visoke šole in podobne ureditve, zdravstveni objekti, razen bolnišnic, domovi in podobne ureditve za nego kot so vrtci, ovirane osebe, starejši, razen delovnih objektov za osebe z ovirami, gostišča in prenočišča z manj kot 20 zaposlenimi, pisarne in upravne stavbe, stavbe za storitve in stavbe za založništvo in medije, razen tiskarn, obrtniških objektov za storitve gradbeništva in elektroinštalacijske storitve, prodajalne površine manj kot 2000 m², kmetijski in gozdarske ureditve, vključno z ribiškimi ureditvami, ureditve za promet vključno s poštnimi ureditvami, ureditve za oskrbo.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je ključni sestavni del zahteve, vsebuje

- aktualni izvleček iz katastra in če ne gre za spremembe obstoječih ureditev, pri katerih se ne spreminjajo zunanje stene in streha ter namembnost, lokacijski načrt (Lageplan..gl. vsebino lokacijskega načrta v nadaljevanju),
- risbe,
- opis gradnje,
- pri zahtevnih objektih: dokazilo o mehanski odpornosti in stabilnosti, če jo je glede na vrsto posega treba preverjati, v primeru drugih ureditev izjavo izdelovalca projekta, da so izpolnjeni kriteriji, določeni v prilogi uredbe glede mehanske odpornosti in stabilnosti,
- dokazilo o požarni varnosti, če jo je glede na vrsto posega treba preverjati in če dokazilo ni vsebovani že v drugih delih projekta,
- zahtevani podatki o zagotovitvi priključkov in sicer oskrbe z vodo in energijo, odvajanje odpadnih voda in prevozni cestni priključek, če predvidene ureditve ni možno priključiti na javni vodovodni, energetski ali cestni objekt/ureditev ali če ne leži ob dostopni poti zadostne širine,
- pri posegih na območju zazidalnega načrta, opis skladnosti z določbami zazidalnega načrta,
- če je to potrebno, soglasje sosedov za uveljavitev manjših odmikov od zakonsko predpisanih
- če je to potrebno, zahteva/utemeljitev zakonsko dopustnih odstopanj od zakona ali zazidalnega načrta.

Izveček iz katastra (relevantni izsek iz katastra) mora prikazovati gradbeno parcelo in meječe zemljiške parcele v radiju 50 m. Gradbena parcela mora biti posebej označena. Izveček iz katastra mora biti opremljen z imenom lastnika oz. investitorja, z označitvijo nameravanega posega in z datumom pripadajoče zahteve za izdajo dovoljenja ali projekta.

Lokacijski načrt se izdelava na podlagi izvlečka iz katastra. Pri tem se uporabi merilo, ki ni manjše od 1:1000. Če je glede na vrsto posega to potrebno, se lahko se uporabi tudi večje merilo. Izveček iz katastra mora potrditi pristojni organ za geodetske zadeve ali pa mora biti izdelan na podlagi elektronske zahteve in z avtomatskim izpisom, ki je po predpisih o evidentiranju

predviden za potrebe izdelave projektov za izdajo dovoljenj. Lokacijski načrt mora, koliko je to glede na vrsto posega potrebno, vsebovati:

- označitev severa,
- prikaz površin iz katastra z označitvijo parcelnih števil, mej zemljiške parcele, ki predstavlja gradbeno parcelo, sosednje parcele,
- opis parcele iz zemljiške knjige in meječe parcele z navedbo podatkov o lastnikih,
- obstoječe objekte na parceli in na sosednjih parcelah z navedbo njihove namembnosti, njihove višine, višine zunanjih zidov in slemen, obliko strehe in vrsto zunanjih zidov ter podatkih o kritini,
- podatke o zaščitenih objektih in območjih (kultura, narava) na parceli in na sosednjih parcelah,
- prikaz infrastrukturnih objektov za oskrbo z vodo, plinom, elektriko, toploto, javno odvajanje odpadnih voda ali telekomunikacije in cevovodi, ki služijo prenosu snovi, kakor tudi prikaz odmikov od teh objektov,
- prikaz meječnih javnih prometnih površin s podatki o njihovi širini, kategorizaciji, nadmorski višini, z uporabo sistema normalnih ortometričnih višin,
- prikaz hidrantov in drugih naprav za gašenje požara,
- določitev in prikaz usklajenosti z določbami zazidalnega načrta za zazidljive in nezazidljive površine parcele,
- prikaz načrtovanih ureditev s podatki o gradbenih masah, oblikovanju strehe, nadmorske višine, višin, višini tal napram cesti,
- kote parcele in kote načrtovane ureditve z uporabo sistema normalnih ortometričnih višin,
- razmejitev nepozidanih površin s podatki o legi in širini dovozov, številu in legi ter velikosti otroških igrišč, parkirišč in površin za intervencijo,
- odmike načrtovane ureditve od drugih obstoječih ureditev na parceli in od sosednjih parcel kakor tudi odmiki načrtovane ureditve in obstoječih ureditev na sosednjih parcelah,
- odmike načrtovane ureditve od vodotokov,
- zaščiteni drevesa in drevesne sestave.

Vsebinski načrt se lahko izdela na enem listu ali na več listih, če to terja večja preglednost.

V lokacijskem načrtu se uporabijo tudi risbe ali barve – za izdelavo načrtov se smiselno uporablja uredba o risbah (Planzeichenverordnung 1990). Posamezni prikazi se lahko po potrebi obrazložijo.

Za risbe, ki so sestavni del projekta, se uporabi merilo 1:100. Večje merilo se lahko uporabi, če je to glede na vrsto ureditve potrebno za prikaz nameravane ureditve. Manjše merilo se lahko uporabi, če to zadošča za pregleden prikaz posega.

V risbah morajo biti prikazani:

1. tlorisi vseh nadstropij s prikazom namenske rabe vseh prostorov in z označitvijo:

- stopnic
- svetle višine (površine) vrat kakor tudi vrsta, razporeditev, potek požarnih (reševalnih) poti
- dimniki, naprave za odvod dima
- prostori za postavitve ogrevalnih naprav z navedbo kapacitete in prostori za hrambo kuriva z navedbo predvidene vrste in količine kuriva
- jaški za dvigala, dvigala in druge podobne naprave za dvig/prevoz ljudi
- jaški za instalacije, inštalacijski kanali in prezračevalne naprave, ki povezujejo dele stavb s prostori
- prostori za postavitve prezračevalnih naprav.

2. prerezi iz katerih mora biti razvidno:

- temeljenje načrtovane ureditve in, če je to potrebno, temeljenje drugih objektov
- prerez obstoječega in načrtovanega terena
- kote tal pritličja z uporabo sistema normalnih ortometričnih višin
- kota zgornjega roba najvišje ležečega nadstropja, v katerem je možno bivanje
- svetle višine prostorov
- potek stopnic in dovozov/ramp

- višina sten (za potrebe računanja predpisanih odmikov po določbah gradbenega zakona)
- višina streh in naklon streh

3. pogledi načrtovanega objekta s prikazom pogledov sosednjih objektov/stavb in s podatki o materialih in barvah, pogled obstoječe in načrtovane ureditve kakor tudi ulični pogled

V risbah mora biti podano merilo in velikost, bistveni/ključni gradbeni materiali in vrsta gradnje, okvirno (zasnova) vrsta okenskih odprtih v bivalnih prostorih, pri spremembah obstoječih objektov označitev delov, ki se odstranjujejo in delov, ki so načrtovani na novo.

V risbah se morajo uporabiti oznake in barve iz priloge uredbe.

V opisu gradnje se pojasni nameravani poseg in njegova raba, če je to potrebno in če ni že vključeno v sam lokacijski načrt ali k risbam. Podati je treba podatke o kategorizaciji objekta (Gebaudeklasse 1-5, Sondergebäude) in navesti višino objekta, ki je prepisana za potrebe kategorizacije. Podajo se tudi predvideni gradbeni stroški, vključno s stroški oskrbe s pitno vodo na gradbeni parceli.

Za dokazilo o mehanski odpornosti in stabilnosti nosilnih delov stavbe, vključno z njeno požarno odpornostjo se štejejo prikazi celotne gradbene konstrukcije kakor tudi risbe gradbene konstrukcije, računi in opisi. Statični izračuni morajo izkazovati stabilnost objekta in njegovih delov. Podati je treba tudi dokazilo o nosilnosti tal gradbene parcele. Če je to potrebno, se dokazuje tudi stabilnost drugih objektov in nosilnost tal sosednjih zemljišč.

Mehanska odpornost in stabilnost se lahko izkaže tudi na drugačen način kot s statičnimi računi, če se dokaže, da so zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti izkazane na drugačen način.

V smislu dokazila o požarni varnosti se v lokacijskem načrtu, v risbah in opisu gradnje, če je to potrebno, navedejo/označijo:

- vzdržljivost gradbenih materialov (kategorija požarne vzdržljivosti materialov) in požarna vzdržljivost delov objekta, skladno s 24. členom Bavarskega gradbenega zakona ali skladno s klasifikacijo iz priloge A, del 1 gradbenih predpisov o požaru,
- deli objekta, ureditve in ukrepi, ki si potrebni za varnost pred požarom v stavbah kot so požarni zidovi in strehe, ločilni zidovi, podstrešje, inštalacijski jaški in kanali, prezračevalne naprave, požarna vrata in požarni zaključki, odprtine za odvajanje dima, vključno z okni po 33/8/2 gradbenega zakona,
- zaključene enote, požarne sekcije/deli,
- odmiki znotraj in izven stavbe, potrebni zaradi varnosti pred požarom v stavbah,
- reševalne/požarne poti po 32. členu gradbenega zakona, še posebej stopnišča, izhodi, potrebni hodniki, s prostori z reševalnimi napravami za gašenje, vključno z okni, ki služijo kot reševalne poti, z navedbo svetlih površin in višin,
- površine za intervencijo, dostope, prehode, parkiranje gasilnih vozil,
- oskrba z vodo za gašenje.

Pri zahtevnih objektih (sonderbauten), srednjih in velikih garažah, morajo biti, če je to potrebno za izdajo dovoljenja, dodatno izkazani:

- relevantni podatki o rabi objekta, še posebej načrtovana raba objekta, ki predstavlja visoko tveganje za eksplozije, z analizami ravnanja za primer povečane požarne nevarnosti, ravnanja z vnetljivim materialom, nevarnimi snovmi ipd.,
- širina reševalnih/požarnih poti in dolžina, posebnosti požarnih smeri/poti in zasnova osvetlitve/signalnih oznak ob požaru,
- tehnične naprave in ureditve za zaščito pred požarom kot so prepoznavna požara, javljanje požara, alarmne naprave, gašenje požara, odvajanje dima, zadrževanje dima,
- rezervna/varnostna oskrba z elektriko v primeru izpada elektrike zaradi požara,
- ustrezna odmera vode za gašenje, ureditve za oskrbo in zajem/odvzem vode za gašenje,
- obrtni/organizacijski ukrepi za preprečevanje požara, zatiranje požara in reševanje ljudi in živali kot so načrt požarne varnosti, požarni red, načrt gašenja z gasilsko službo in drugimi službami in navodila za gašenje s samopomočjo.

Izkazati je treba tudi, zaradi česa v določenih primerih izpolnjevanje zgornjih zahtev ni potrebno. Dokazilo o požarni varnosti se lahko izdelata tudi v obliki požarnega koncepta/študije za celoten objekt.

Izračuni morajo izkazovati tudi zaščito pred hrupom in tresljaji skladno z gradbenim zakonom. Risbe, opisi gradnje, izračuni, risbe gradbene konstrukcije kakor tudi vsi drugi posebni opisi in risbe, ki so podlaga za dokazovanje izpolnjevanja gradbenotehničnih zahtev, morajo biti medsebojno usklajeni in vsebovati enake pozicijske podatke.

Uredba tudi določa, da se zahtevi za izdajo predodločbe predloži takšna vsebina projekta, ki je potrebna za obravnavo vprašanj, ki jih je investitor zastavil v zahtevi za izdajo predodločbe.

Pri odstranitvi objektov, za katero zakon večinoma sploh ne predpisuje pridobitve dovoljenj, se zahtevi za izdajo dovoljenja ne prilaga projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, temveč se priloži:

- lokacijski načrt, v katerem morajo biti prikazani lega objekta/ureditve, ki se odstranjuje, z označitvijo zemljiških parcel po katastru, kakor tudi navedba ulice in hišne številke
- pri objektih, ki niso samostojni, izjava projektanta o mehanski odpornosti in stabilnosti sosednjega objekta

Ker so predmet gradbenega zakona tudi izkopavanja uredba določa, da za načrt izkopavanja smiselno veljajo zahteve za projekt, poleg tega pa tudi zahteve 8. člena iz Zakona o izkopavanjih (Abgrabungsgesetz).

Z zakonom je predpisana tudi prijava začetka del, pri čemer je v uredbi določeno, da če gradbenotehnična dokazila niso bila preverjena s strani upravnega organa ali z izvedencem (Prufsachverstanfigen), je treba predložiti izjavo izdelovalca teh dokazil ki je za to upravičen po bavarskem gradbenem zakonu, da so dokazila izdelana in je poseg gradbenotehnično preverjen najkasneje ob prijavi začetka del. Če se poseg izvaja fazno, je treba ta dokazila predložiti pred začetkom izvajanja vsake faze.

Če gre za dela, ki jih ni treba gradbenotehnično preverjati in ni predpisano preverjanje s pomočjo izvedenca, je treba najkasneje od prijavi začetka del predložiti izjavo glavnega projektanta, da so izpolnjeni kriteriji iz priloge 2 uredbe.

O nameravani gradnji se pristojni organ posvetuje z občino, če je s predpisi določeno, da je pridobitev njenega mnenja obvezna, razen če je občina k projektu predhodno že podala svoje strinjanje z nameravano gradnjo, pri čemer se mora občina glede gradnje izjasniti v roku meseca dni, v primeru molka pa se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja. Pristojni organ o nameravani gradnji obvesti tudi lastnike sosednjih zemljišč, če se pričakuje, da bo gradnja vplivala na njihova javno-pravno zavarovana sosedstva upravičenja. Ugovore lahko le – ti podajo v roku dveh tednov po prejemu obvestila. Obveščanje sosedov pa ni potrebno, če so le – ti podpisali situacijski načrt in opise gradnje ali če so na kakršenkoli drug način izkazali strinjanje z nameravano gradnjo. V kolikor se niti med postopkom niso strinjali z nameravano gradnjo, jim mora pristojni organ gradbeno dovoljenje vročiti in jim s tem omogočiti njegovo izpodbijanje. Možnost izpodbijanja s pritožbo je strogo omejeno na sosedstva upravičenja, ki so izrecno določena v gradbeni oziroma prostorski zakonodaji, ki so torej javnopravno varovana. Investitor lahko prične z gradnjo, ko razpolaga z gradbenim dovoljenjem, poleg tega pa pri nekaterih vrstah stavb z dokazilom o preveritvi mehanske odpornosti in stabilnosti in/ali požarne varnosti s strani preizkusnega inženirja in po tem, ko je prijavil začetek gradnje pri pristojnem organu. Na pisno zahtevo investitorja pa se lahko začne z izkopom oz. gradbenimi deli v zvezi z gradbeno jamo še pred izdajo gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če se z gradnjo ne prične v roku treh let po njegovi izdaji ali če se je z gradnjo prekinilo za več kot leto dni. Veljavnost gradbenega dovoljenja se lahko podaljša za leto dni. Uporabnega dovoljenja nemška gradbena zakonodaja ne predpisuje, saj preverjanje skladnosti zgrajenih objektov vršijo pristojne inšpekcijske službe, z obsežnimi pooblastili za ukrepanje v primeru nelegalnih, neskladnih in nevarnih gradenj.

Osrednji zakon, ki v Nemčiji ureja področje presoje vplivov na okolje je Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G). Vendar pa se UVP-G uporablja zgolj subsidiarno, kolikor zvezni ali deželni predpisi ne vsebujejo drugačnih oziroma podrobnejših določb. Ob tem pa vendar pa UVP-G izrecno določa, da se deželni predpisi, ki bi mu nasprotovali ne uporabljajo.

Pomembni zvezni predpisi, ki vsebujejo relevantna določbe o presoji vplivov na okolje so zlasti:

- Zakon o preprečevanju škodljivih vplivov na okolje, ki jih povzročajo onesnaženost zraka, hrup, vibracije in podobni pojavi (BImSchG) kot tudi v njeno podzakonsko uredbo: Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Gradbeni zakon (Baugesetzbuch),
- Uredba o presoji vplivov na okolje za rudarske projekte (Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung bergbaulicher Vorhaben).

Zlasti glede projektov oziroma posegov, ki so v pristojnosti dežel, so pomembni tudi predpisi dežel.

Presoja vplivov na okolje se izvaja za večje projekte, navedene v UVP-G. Ker je Nemčija del EU, je v celoti prenesla EIA direktivo in jo tudi izvaja, tako da gre za podoben sistem kot v Sloveniji, vendar pa se presoja ne konča z izdajo posebne upravne odločbe, ampak gre le za fazo postopka odločanja. Presoja je torej integrirana v siceršnji postopek dovoljevanja projekta. Torej organ, ki izdaja dovoljenje za projekt (npr. organ ki izdaja emisijsko dovoljenje ali organ, ki potrdi določen načrt) ne sme sprejeti končne odločitve ne da bi upošteval presajo vplivov na okolje.

Zakon razlikuje med projekti, za katere je presoja vplivov na okolje vedno obvezna in tistimi, kjer je obvezna le, če se v predhodnem postopku ugotovi, da bo imel posamezen projekt pomemben vpliv na okolje. Hkrati od obvezne presoje izvzema t. i. razvojne in preizkusne projekte. Presoja je obvezna za določene vrste projektov in tudi, ko nek projekt doseže ali preseže predpisani obseg ali vrednosti, pri čemer zakon izrecno regulira t. i. kumulativne projekte in določa, da je kot enoten projekt treba obravnavati tesno povezane projekte in nadgraditev obstoječih projektov.

Pri predhodni presoji UVP-G razlikuje med splošno predhodno presajo in lokacijsko pogojeno predhodno presajo. Slednja je povezana s projekti majhnega obsega ali kapacitete, ki so predmet presoje samo, če projekt lahko vpliva na ekološko občutljivo območje. Ugotovitev predhodne presoje o potrebi izvedbe PVO mora biti javno dostopna, vendar te ugotovitve ni mogoče samostojno izpodbijati.

Dokumentacijo, ki jo je treba priložiti za presajo, kolikor ta ni že določena s posebnim predpisom za izdajo dovoljenja za poseg, ureja 6. člen UVP-G in sicer mora obsegati:

1. opis projekta s podatki o lokaciji, vrsti in obsegu ter o potrebnih temeljih in tleh,
2. opis ukrepov, s katerimi se preprečijo, omilijo ali kolikor je mogoče kompenzirajo znatne škodljive okoljske posledice projekta, ter nadomestnih ukrepov pri prednostnih posegih v naravo in krajino, ki jih ni mogoče kompenzirati,
3. opis pričakovanih znatnih škodljivih okoljskih posledic projekta ob upoštevanju splošnega stanja znanja in splošno priznanih metod presoje,
4. opis okolja in njegovih sestavnih delov, ki spadajo v okvir vplivov projekta ob upoštevanju splošnega stanja znanja in splošno priznanih metod presojanja ter podatkov o naseljenosti tega območja, če so potrebni opis in podatki o ugotovitvi in oceni znatnih škodljivih okoljskih posledic projekta in jih je nosilec projekta zmožen zagotoviti,
5. pregled najpomembnejših alternativnih rešitev, ki jih je preveril nosilec projekta, ter navedba bistvenih razlogov za izbiro glede na okoljske posledice projekta.

Če je to nujno za presajo vplivov na okolje glede na vrsto projekta, pa tudi:

1. opis najpomembnejših značilnosti uporabljenih tehničnih postopkov,
2. opis vrste in obsega pričakovanih emisij, odpadkov, nabiranja odplak, uporabe in ustroj vode, tal, narave in krajine ter podatke o drugih posledicah projekta, ki lahko privedejo do znatnih škodljivih okoljskih posledic,
3. opozorila glede težav, ki nastanejo pri sestavljanju podatkov, npr. tehnični primanjkljaji ali

nepopolno znanje.

T.i scoping (predhodno ugotavljanje potrebne vsebine dokumentacije glede vsebine, obsega in metode presoje) se lahko odvije bodisi na zahtevo stranke bodisi, če organ ugotovi, da je to potrebno. Pri tem lahko sodelujejo nosilci javni pooblastil iz drugih področij, strokovnjaki in tretje osebe. Pred določitvijo vsebine pa je predvidena obravnava (možnost stranke, da se izjavi o vsebini dokumentacije).

Postopek presoje vplivov na okolje je integriran v oziroma predstavlja (le) nesamostojen del siceršnjega postopka odločanja o posegu.

Pristojni organ na podlagi dokumentacije investitorja, pripomb javnosti in stališč pristojnih javnopravnih organov ter lastnih ugotovitev pripravi povzetek opisa okoljskih vplivov in ukrepov za zmanjšanje škodljivosti okoljskih vplivov in morebitnih kompenzacijskih ukrepov. Ta povzetek ima predpisano vsebino in mora med drugim mora vsebovati tudi izjave pooblaščenih javnopravnih nosilcev. Na podlagi tega povzetka se presodijo okoljski vplivi projekta, ki se upoštevajo pri odločitvi o dopustnosti projekta po ustreznih (posebnih) zakonih.

Zakon ureja tudi predhodne odločitve oziroma prvo in nadaljnje delne odločitve v primeru večfaznega odločanja o projektu. Te odobritve oziroma odločitve niso mogoče pred izvedbo presoje vplivov na okolje. Presoja pri prvi odločitvi mora vključiti okoljske učinke celotnega projekta, ki jih je glede na fazo načrtovanja mogoče razpoznati in okoljske učinke, ki so pomembni (razpoznavni) za konkretno delno dovoljenje. Pri nadaljnjih faznih dovoljenjih pa je presoja omejena na dodatne učinke (učinke, ki še niso bili presojani) oziroma drugačne okoljske učinke; vidiki, ki jih je predhodna presoja že obravnavala, morajo biti obravnavani le, če so sedaj na voljo nove dejanske ali tehnične informacije.

Rezultati presoje vplivov na okolje imajo lahko različen pomen. Le kadar zakonodaja upravnemu organu omogoča t. i. prosti preudarek (Ermessen), ki se praviloma predvideva odobritev projekta (Planfeststellungen), organ običajno ni vezan na ugotovitve presoje in je odločitev o izvedbi projekta mogoče sprejeti kljub ugotovljenim negativnim okoljskim učinkom projekta.

Nemško pravo uporablja princip akumulacije postopkov. Za namen dovoljevanja gradnje tako obstaja gradbeno dovoljenje, za preverjanje okoljskih standardov pa nekatera posebna dovoljenja – predvsem emisijsko dovoljenje, ki akumulira postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Postopek za izdajo emisijskega dovoljenja tako vključuje tudi proces postopka izdaje gradbenega dovoljenja – vse z namenom poenostavitve in lažje koordinacije med različnimi upravnimi postopki . Vložnik tako komunicira zgolj z enim organom na drugi strani, pri čemer se prepreči podvajanje postopkov. Zakonodaja torej ureja t. i. učinek koncentracije, pri čemer je za nekatera dovoljenja (na primer emisijsko dovoljenje) značilna delna koncentracija (združitev točno določenih postopkov in dovoljenj), za druge (redke) pa t. i. popolna koncentracija (zlasti za odobritve velikih projektov (Planfeststellungen), ko odobritev projekta zajame vse s predpisane upravne odločbe, predpisane z drugimi predpisi. To pomeni, da to eno dovoljenje (odobritev projekta) nadomesti vsa druga dovoljenja.

Pri tem v obeh primerih govorimo o t. i. koncentraciji v formalnem smislu (formellen Konzentrationswirkung), v katerem odločujoči organ preveri vse materialnopravne zahteve, ki bi bile sicer preverjane v postopku izdaje »vključenega dovoljenja«. (Tako na primer pri izdaji gradbenega dovoljenja upravni organ na Bavarskem ne preverja le zahteve gradbenega prava, temveč tudi zahteve tretjega odstavka 59. člena Bavarskega zakona o spomeniškem varstvu, zaradi česar v ta namen ni potrebno posebno dovoljenje).

Republika Hrvaška

V Republiki Hrvaški od 1. 1. 2014 veljata nova zakona in sicer Zakon o gradnji in Zakon o urejanju prostora, ki sta nadomestila dotlej enotno kodifikacijo, to je Zakon o prostorskem urejanju in gradnji. Namen nove gradbeno prostorske zakonodaje je poenostaviti in skrajšati

postopke pridobivanja dovoljenj. V skladu z novo zakonodajo je za gradnjo objekta potrebno samo eno gradbeno dovoljenje. Z vzpostavitvijo sistema e-dovoljenje in nadgradnjo Informacijskega sistema prostorskega urejanja je izboljšán sistem izdajanja dovoljenj na področju celotne Hrvaške.

Hrvaški Zakon o gradnji kot graditev definira projektiranje, gradnjo, uporabo in vzdrževanje ter odstranitev objekta, pri čemer izpostavlja kot načelo, da se ne smejo ogroziti življenja in zdravje ljudi, okolje, narava, drugi gradbeni objekti in predmeti ter stabilnost tal na bližnjem zemljišču.

Gradnja se lahko prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in se mora izvajati v skladu z dovoljenjem, zakonom in predpisi, izdanimi na podlagi zakona. Objekt brez gradbenega dovoljenja se ne sme priključiti na komunalne vodne objekte. Dovoljenje lahko zahteva investitor. Če za gradbeno dovoljenje ni potrebno lokacijsko dovoljenje, investitor priloži:

- tri izvode glavnega projekta,
- izjavo projektanta, da je glavni projekt v skladu s prostorskim načrtom,
- pisno poročilo o kontroli glavnega projekta, če je ta predpisana,
- potrdilo o nostrifikaciji glavnega projekta, če je ta izdelan po tujih predpisih
- potrdilo upravnega organa, da je glavni projekt izdelan v skladu z odločbo o sprejemljivosti objekta za okolje, če gre za objekt, za katerega je potrebno izvesti postopek vplivov na okolje,
- dokazilo o pravnem interesu za gradbeno dovoljenje in
- dokazilo, da je lahko investitor, če je z zakonom določeno, kdo je lahko investitor.

Za objekte, za katere se zahteva lokacijsko dovoljenje, mora investitor priložiti še lokacijsko dovoljenje, izjavo projektanta, da je glavni projekt izdelan v skladu z lokacijskim dovoljenjem, potrdila upravnih organov, da je glavni projekt izdelan v skladu s posebnimi pogoji, določenimi v lokacijskem dovoljenju in/ali dokazilo, da je dal vlogo za izdajo teh dokazil. Če se za objekt zahteva, da mora objekt izpolnjevati pogoje energetske učinkovitosti, investitor priloži še elaborat o alternativnih sistemih oskrbe z energijo.

Izdajo lokacijskega dovoljenja kot enega od pogojev za graditev nekaterih objektov posebej ureja nov Zakon o urejanju prostora, ki je tako, kot Zakon o graditvi začel veljati 1. 1. 2014.

Postopek izdaje lokacijskega dovoljenja je podoben postopku izdaje gradbenega dovoljenja in se izdaja:

- za eksploatacijsko polje, graditev rudarskih objektov in sistemov za izvajanje rudarskih del, skladiščenje ogljikovodika in trajno hrambo plinov v geoloških strukturah,
- določitev novih vojaških lokacij in vojaških objektov,
- posege v prostor, ki v skladu s posebnimi predpisi, ki urejajo gradnjo, ne pomenijo graditve,
- etapno/fazno graditev in
- graditev na zemljišču oziroma objektu, za katerega investitor ni uredil lastninskih pravic ali za katere je treba izvesti postopek razlastitve.

Postopek izdaje lokacijskega dovoljenja se prične na zahtevo zainteresirane stranke. Zahtevi se priložijo trije izvodi idejnega projekta; izjava projektanta, da je idejni projekt v skladu s prostorskim načrtom; posebni pogoji in/ali dokazilo, da je stranka dala zahtevo za ugotovitev posebnih pogojev, če ti niso ugotovljeni v zakonitem roku; odločba o sprejemljivosti posega za okolje, za katerega je potrebna ocena vpliva posega na okolje in/ ali ocena sprejemljivosti posega za ekološko mrežo. Če ne gre za rudarske posege in rudarske objekte, ki ne pomenijo graditve, se priloži še dokaz o pravnem interesu za izdajo gradbenega dovoljenja. Idejni projekt vsebuje sklop usklajenih načrtov in dokumentov posameznih strok, ki sodelujejo v projektiranju in s katerimi so določeni osnovno oblikovno-funkcionalni posegi v prostor (idejno tehnična rešitev) in v katere je umeščen eden ali več objektov na gradbeni parceli in/ali znotraj posega v prostor. Priloži se tudi določeno osnovno izhodišče, ki je pomembno za izpolnitev osnovnih pogojev za objekt. Idejni projekt izdelata projektant.

Lokacijsko dovoljenje preneha veljati, če se v dveh letih od pravnomočnosti lokacijskega dovoljenja ne vložita zahteva za gradbeno dovoljenje, pridobitev koncesije, za izdajo odločbe o

razlastitvi, za izdajo odločbe o služnosti in pravici graditi na zemljišču, ki je v državni lasti ali če se ne prične z posegom v prostor, za katerega ni potreben akt o graditvi.

Stranka v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja je investitor, lastnik nepremičnine, za katero se izdaja dovoljenje in nosilec drugih stvarnih pravic na tej nepremičnini in lastnik ter nosilec drugih stvarnih pravic na nepremičnini, ki neposredno meji na nepremičnino, za katero se izdaja dovoljenje. Pristojni organ mora stranki pred izdajo dovoljenja dati možnost vpogleda v spis, da se ta lahko opredeli do zadeve.

Če se gradbeno dovoljenje izdaja za graditev objekta, ki neposredno meji na več kot deset nepremičnin, se stranke z javnim pozivom povabi na vpogled zadeve. Poziv se objavi na oglasni deski pristojnega organa in na njegovih spletnih straneh. Za objekt, ki meji na deset ali manj nepremičnin, se poziv osebno vroči strankam. Šteje se, da je poziv dostavljen z iztekom osmega dneva, ko je bil objavljen na oglasni deski. Javni poziv vsebuje naziv pristojnega organa, ime in naslov investitorja, oznako, da gre zadevo izdaje gradbenega dovoljenja, naziv in vrsto objekta, za katero se izdaja dovoljenje, kraj in čas, ko stranka lahko vpogleda v zadevo in da se do nje opredli, obvestilo, da v spis vpogleda osebno ali po pooblaščenцу ter obvestilo o tem, da se dovoljenje lahko izda, tudi če se stranka ne odzove na dopis. Stranki, ki se je odzvala na poziv, pristojni organ lahko na njeno zahtevo določi rok, ki ni daljši od 8 dni, v katerem se je stranka dolžna pisno opredeliti o nameravani graditvi. Gradbeno dovoljenje glede objekta, za katerega je bila zahtevana ocena vpliva na okolje, se zaradi seznanitve zainteresirane javnosti objavi na spletnih straneh pristojnega organa.

Pristojni organ izda dovoljenje, za katerega ni potrebno lokacijsko dovoljenje, če v postopku ugotovi: da so priloženi vsi predpisani dokumenti; izdana vsa predpisana potrdila glavnega projekta; da je glavni projekt glede lokacijskih pogojev izdelan v skladu s pogoji za poseg v prostor, ki so določeni v prostorskem načrtu; da je projekt izdelala pooblaščenca oseba; da je glavni projekt označen v skladu s predpisi; da je glavni projekt izdelan tako, da je onemogočena sprememba vsebine oziroma zamenjava njegovih delov; da je sprejet urbanistični načrt, če se dovoljenje izdaja na področju, za katerega je ta predpisan.

Pristojni organ izda gradbeno dovoljenje za nove objekte, za katere se ne zahteva lokacijsko dovoljenje, ko ugotovi, da so izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji; obstaja možnost priključka na prometno površino ali, da je izdano dovoljenje za graditev prometne površine; obstaja možnost priključka objekta na javni sistem odvajanja odpadne vode, če s prostorskim načrtom ni omogočena priključitev na lastni sistem odvajanja in če obstaja možnost priključka na nizkonapetostni električni objekt ali če obstaja avtonomni sistem preskrbe z električno energijo.

Glavni projekt, ki se predloži zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora vsebovati projekte tistih posameznih strok, ki so, odvisno od vrste gradnje, potrebni za predstavitev celovitih in usklajenih tehničnih rešitev v zvezi z gradnjo, prikaza umeščenosti gradnje v prostoru, za dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev in drugih zahtev gradbenega zakona, pogojev za gradnjo na določeni lokaciji, posebnih predpisov in predpisov, sprejetih na njihovi podlagi. Posamezni sklopi gradnje se podrobneje obdelajo z arhitekturnimi, elektrotehničnimi, gradbenimi in strojnimi projekti in se z njimi ocenijo stroški gradnje.

Glavni del vsebuje tehnični del s tekstualnim delom in grafičnimi prikazi. V tekstualnem delu so vsi tehnični, tehnološki in drugi podatki, izračuni in rešitve, s katerimi se dokazuje, da bo gradnja izpolnjevala vse bistvene zahteve in druge zahteve, ki jih mora gradnja izpolnjevati. Tekstualni del vsebuje tehnični opis gradnje, dokazila o izpolnjevanju temeljnih in drugih zahtev, izračune mehanske odpornosti in stabilnosti, hidro in temodinamske izračune, izračune termičnih sestavov in opreme, fizičnih lastnosti in sicer se te podatke opiše v projektih posameznih strok. Vključen je tudi program nadzora in zavarovanja kvalitete s pogoji za zagotovitev izpolnjevanja bistvenih zahtev med gradnjo in v času vzdrževanja gradnje, poleg tega pa tudi izkaz ocenjenih stroškov gradnje in posebne tehnične pogoje za gradnjo, posebne pogoje glede ravnanja z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in njenem odstranjevanju. Tehnični opis vsebuje vse relevantne tehnične podatke o gradnji, pogoje in zahteve, ki morajo biti izpolnjeni v času gradnje, način izvajanja gradnje, vključno s pogoji in zahtevami glede vgrajevanja gradbenih

proizvodov. Vsebuje tudi podatke o površini objekta, kadar gre za stavbo, za katero je predpisano energetska certificiranje, pa tudi podatke o kondicionirani površini in druge potrebne podatke za izdelavo energetskega certifikata. Projekt na začetku mape vsebuje tudi skupni tehnični opis, kjer so podatki iz tehničnih opisov posameznih projektov združeni.

Na zahtevo investitorja se lahko izda dovoljenje za objekt tudi brez dela glavnega projekta, s katerim je določena tehnična rešitev končne obdelave tal, zidov in stropov, nenosilnih pregradnih sten, razvoda instalacij posameznega prostora znotraj objekta.

Omeniti velja še posebnost, določeno v četrtem odstavku 122. člena ZPU, po katerem se odločitev o dovoljenju (za razliko od siceršnjega upravnopravnega določanja) sprejme na podlagi besedila prostorskega akta, ki je veljal v trenutku podane vloge.

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prične z gradnjo v treh letih od pravnomočnosti dovoljenja. Šteje se, da je investitor pričel z gradnjo, če v treh letih od dneva pravnomočnosti dovoljenja začne graditi.

Zoper odločbo oz. dovoljenje in sklep o spremembi, dopolnitvi in razveljavitvi dovoljenja, sklepa o zavrnitvi in zadržanju zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja in sklepa o ustavitvi postopka, ki jih izda upravni organ, je možna pritožba, o kateri odloča ministrstvo. Zoper odločbo ministrstva je mogoč upravni spor. Glede dovoljenja, ki ga izda ministrstvo ni možna pritožba, je pa možen upravni spor.

Zgrajen oz. rekonstruiran objekt se lahko začne uporabljati, ko se zanj pridobi uporabno dovoljenje. Uporabljati se sme samo za namen, za katerega je zgrajen. Zahtevo za uporabno dovoljenje vložijo investitor oz. lastnik objekta. Ministrstvo oz. pristojni upravni organ mora v 30 oz. 15 dneh od prejema zahteve za uporabno dovoljenje opraviti tehnični pregled objekta. Uporabno dovoljenje izdaja pristojni upravni organ, ki je potrdil glavni projekt, v primeru objektov državnega pomena pa ministrstvo. Uporabno dovoljenje se izda po tem, ko pristojni organ na tehničnem pregledu ugotovi, da je objekt zgrajen skladno z gradbenim dovoljenjem oziroma potrjenim glavnim projektom, s posebnim poudarkom na preverjanju izpolnjevanja bistvenih zahtev. Zoper uporabno dovoljenje je možna pritožba, razen zoper uporabno dovoljenje za objekte državnega pomena. Uporabno dovoljenje se izda v 8 dneh od opravljenega tehničnega pregleda.

Tudi Hrvaška pozna poleg področnih okoljskih zakonov, krovni zakon s področja okolja, to je Zakon o zaščiti okolja (v nadaljevanju ZZO). Ta podobno kot slovenski ureja institut presoje vplivov na okolje (hrvaško: procjena utjecaja zahvata na okoliš) in okoljevarstveno dovoljenje (hrvaško: okolišna dozvola). Odločitev o presoji vplivov na okolje, če gre za poseg, za katerega je obvezna ta presoja oziroma presoje vplivov na ekološko mrežo (v nadaljevanju odločba PVO) se priloži zahtevi za LD oziroma GD (če LD ni potrebno) ali vlogi za spremembo namembnosti. Ta odločitev je torej obvezna vsebina vloge za dovoljenje. Za razliko od siceršnjih projektnih pogojev je potrditev skladnosti projekta oziroma dokumentacije s pogoji iz odločbe PVO obvezna in v primeru molka oziroma zamude roka s strani pristojnega organa ne nastopi fikcija, da je projekt usklajen s pogoji odločbe PVO. Negativna odločba o PVO torej botruje tudi negativni odločitvi o LD, GD ali dovoljenju za spremembo namembnosti. Poleg tega ZG zahteva javno objavo dovoljenja, za katerega je bila predhodno izvedena presoja vplivov na okolje.

Švica

Ker je kantonalna ureditev v Švici zelo različna in se razlikuje tudi od občine do občine, se opis pravne ureditve na področju graditve objektov nanaša na Švicarski kanton Valais, konkretnije na občino Sion. Komun oziroma občin je v Švici zelo veliko število – po podatkih iz leta 2012, je število komun v Švici 2485.

Podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v Švici so »Reglement communal de construction«, to so občinski pravilniki za gradnjo in urejanje prostora. Ti pravilniki so zelo enostavni za uporabo, obsegajo približno 20 do 30 strani splošnih in posebnih pogojev ter karto coniranja. Karta

coniranja predstavlja prostorski ureditveni dokument, ki določa cone gradnje (namensko rabo posameznih con). Karta coniranja se ne spreminja na manj kot 15 let, saj za to ni potrebe, ker je načrtovanje con zelo premišljeno in ni na parcelo natančno, za pogostejše spreminjanje karte coniranja pa občine tudi nimajo na razpolago dovolj finančnih sredstev, saj postopek ni tako enostaven in poceni. Pravilniki za gradnjo in urejanje prostora predstavljajo osnovo za gradnjo vseh objektov, od enostavnih do zahtevnih in zadoščajo za izdajo gradbenih dovoljenj, razen ce za urejanje sosek oziroma večjih in kompleksnejših ureditev ni posebej predpisan zazidalni nacrt. Vsaka komuna oziroma občina ima svoj pravilnik in vsaka občina ima svojo upravo »service de construction«, ki izdaja gradbeno dovoljenje.

S karto coniranja in pravilnikom pravila definirana zelo na enostaven način in tako izčrpno, da se na njihovi podlagi lahko ugotovi in pridobi vse omejitve, ki se nanašajo na projekt. Izven gradbenih con (zazidalna območja) ni možna absolutno nobena gradnja in se vedno ruši na stroške investitorja.

V občini Sion tako pravilnik vsebuje naslednje podatke:

- cono, ime in namen,
- dopusten namen objektov ali gradenj,
- višino objekta – absolutno višino in število nadstropij,
- gostoto, ki predstavlja vsoto bruto površin in površino gradbene parcele,
- koeficient zazidave, ki predstavlja bruto projekcijo objekta na zemljo - pozidana površina/površina parcele,
- v zvezi z odmiki: razdalje do parcelne meje: minimum, čelni-frontalni in stranski odmik,
- v zvezi s streho: obliko strehe, naklona in materialov pri strehi v naklonu ter barvo kritine,
- lahko vsebuje obveznost priprave zazidalnega načrta za soseko: pravilnik določi, ali je potreben ali ne; če določi, da je potreben, določi, za kakšno površino in gostoto, če je potreben,
- v zvezi z zaščito voda: določi, kateri ukrepi (v dolini Rhone velja posebna zaščita pred visokimi vodami, zato je potrebna ekspertiza)
- v zvezi z varstvom pred hrupom: določi OPB – ord. Sur Protection du Bruit, to je stopnja hrupa po OPB, ki se določi s pravilnikom za celo območje Švice, gre interkantonalni pravilnik, ki določa cone hrupa in posledično zaščito pred hrupom od 30 Db dalje.

Dokumenti za pridobitev gradbenega dovoljenja so določeni z občinskim pravilnikom »Reglement communal de construction« in v skladu z njim za izdajo gradbenega dovoljenja zadoščajo naslednji dokumenti :

- situacija s prikazano umestitvijo – pozidavo; to situacijo izdela geometer, ki v celoti odgovarja za točnost in ažurnost podatkov,
- načrti arhitekta v merilu 1 :100 ali 1:200 ali 1:500 za velike komplekse,
- obrazec na katerem so vsi podatki o investitorju, o avtorju načrtov, to je arhitektu in podatki o gradbenem inženirju in energetiku, ki sodelujeta pri projektiranju.

Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja vsebuje tudi osnovne podatke o površinah (bruto, neto, o pozidavi in indeksu gostote ter grob opis materialov. Zahteva vsebuje tudi referenco na energetski izračun oziroma bilanco, ki pa ni nujno da je zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja že priložen.

Pri izdaji gradbenega dovoljenja se preverja:

- izgled posega (da se vključuje v urbano sredino - npr. v vasi mora objekt dopolnjevati obstoječo strukturo, ne sme pa je pa negirati in podobno),
- velikost, pogojeno z zazidalnim načrtom, pomembni odmiki in višina, preveritev kota svetlobe k sosednjim nepremičninam, veter, ozelenitve itd.
- dostopi, zato se zahteva potreba po komunalnem opremljanju

- infrastrukturne potrebe – kapacitete, ki so del načrtovanja, soseške, naselja ali večje urbane celote in
- energetske potrebe na osnovi naravnih in obnovljivih virov energije in sicer samo to, zato je potrebno: sonce, zrak, voda in predvsem vegetacija.

Načrte oziroma dokumentacijo pregleda arhitekturni biro, ki ga najame občina oziroma je podrejen občinski gradbeni komisiji in ki ga po potrebi nadzira mestni ali regionalni arhitekt (zaradi objektivnosti dela). Če nadzorni arhitekt ugotovi zlorabo tega javnega pooblastila, takšnega arhitekturnega biroja občina ne najame več za te storitve in ima takšen biro težave s pridobivanjem kakršnihkoli podobnih poslov.

Celotna projektna dokumentacija mora biti na razpolago in na vpogled za vsakega občana. Dokumenti za gradbeno dovoljenje oziroma načrti in projekcije se izdelujejo največ na formatu A3. Dokumentaciji mora biti priložen tudi izpolnjen občinski in kantonalni formular, ki obsega približno 6-10 strani ter energetska bilanca, ki jo izdelata arhitekt. Tako pripravljena dokumentacija se javno razgrne za mesec dni. Stranke lahko podajo ugovor samo iz razloga, če načrti nasprotujejo občinskim pravilnikom in če gre tehtno vprašanje, v nasprotnem primeru se ugovor zavrne. Drugi ugovori oziroma pritožbe izven teh razlogov in izven okvirov ugotavljanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja niso možne, arbiter pri tovrstni presoji pa sta mestni in kantonalni arhitekt. Mnenje slednjega je ključno za sodišče v primeru pritožbe oziroma sodnega spora. Za samo vodenje postopka izdaje gradbenega dovoljenja na občini je odgovoren referent in gradbeni odbor, ob konzultaciji z občinskim arhitektom, V primeru objektivnih pripomb gre projekt na konzultacijo na kanton, kjer se vprašanje razreši v roku 14 dni do 3 tednov in v tem primeru je kanton tudi arbiter.

V procesu graditve so najbolj pomembne dolžnosti in opravila arhitekta. Za boljše razumevanje je treba prikazati nekaj značilnosti poklica arhitekta v Švici in sicer so najpomembnejše razlike v primerjavi s slovenskim sistemom naslednje:

1. pridobitev gradbenega dovoljenja je šele začetek dela arhitekta, zato je vsebina PGD takšna:
 - natančna situacija z vsemi potrebnimi podatki za funkcioniranje objekta
 - načrti so na nivoju idejnega projekta, vendar fasade natančne zaradi izgleda in elementov, ki bi lahko vplivali na sosedstvo
 - ne vsebuje brez tehničnega poročila, ker so vse dimenzije in površine so v načrtih
 - vsi administrativni podatki, gabariti in materializacija ter grobe energetske oz. infrastrukturne zahteve so prikazani na komunalnem in kantonalnem obrazcu
 - soglasij ni, ker ustrezni kantonalni servisi podajo svoje zahteve oziroma pogoje v drugi fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja
2. upoštevajoč zgoraj opisano, ni potrebno ločevanje med enostavnimi in drugimi vrstami objektov, ker je za enostavne objekt postopek enak, pri čemer je dovoljevanje bistveno enostavnejše in ker enostavnost objekta pogojuje enostavnost prikazov oziroma načrtov
3. postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja je dvostopenjski:
 - 1. faza se izvede na občini - ta faza obsega javno razgrnitev in zbiranje lokalne pripombe,
 - 2. faza se izvede po tem, ko je občinska faza pozitivno zaključena kantonalna procedura, kjer mnenja in pogoji vseh kantonalnih služb (zbrana na enem mestu) nadomestijo soglasja. Pri tem je treba poudariti, da zavrnjeno mnenje oziroma soglasje v tej fazi ni več možno, saj se kantonalne službe v tej fazi zgolj dogovarjajo o tehniki in stroških izvedbe projekta, da bi se ugodilo zahtevanim pogojem. Prav tako mora arhitekt kantonalnim službam v tej fazi predstaviti energetska bilanco in energetska izkaznica.

Vse odločitve v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zahtevajo osebno odgovornost vseh v procesu postopka. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja investitor začne s postopkom realizacije projekta, torej z izdelavo PZI, ki sledi gradnji in ne zahteva nobenih novih preverjanj.

Medtem ko v Švici (klasični pojem opravil arhitekta po SIA normah) arhitekt zaključi svoj

mandat z zaključnim računom investicije, torej brez inženiringa, kar pomeni obseg dela arhitekta, ki je 2 do 3 krat večji od obsega dela arhitekta kot v Sloveniji. S tem je vzpostavljena odgovornost arhitekta od začetka do konca in jasno ter njegovo dosledno izpeljano odgovornost. Odgovornosti in zahteve so premo sorazmerne, arhitekt vedno nastopa kot "maitre de l'ouvrage", torej vodi in gospodari z investicijo in je odgovoren za rezultate dela ostalih partnerjev pri načrtovanju in gradnji, kot so inženirski biroji in drugi.

Avstrija

Regulacija področja graditve se v posameznih avstrijskih deželah razlikuje, saj je zakonom posameznih dežel prepuščeno, da vsaka od devetih avstrijskih provinc z gradbenimi predpisi (Baugesetz) ali odredbami (Bauordnung) povsem samostojno in neodvisno uredijo postopke v zvezi z graditvijo objektov. Zato bo v nadaljevanju predstavljena pravna ureditev tega področja v avstrijski deželi Štajerski (Steiermark). Prav tako je predmet samostojnega deželnega urejanja področje deželnega, regionalnega in občinskega prostorskega načrtovanja, kar na avstrijskem Štajerskem ureja Steiermarkisches Raumordnungsgesetz (StROG).

Za izdajo dovoljevanje gradenj je običajno pristojna občina. Izjemoma je za izdajo dovoljenja za nekatere objekte posebnega pomena pristojna deželna ali zvezna vlada. V nekaterih primerih zelo majhnih občin pa je pristojnost za izdajo dovoljenja prenesena na okraje.

Avstrijski štajerski gradbeni zakon (Steiermärkisches Baugesetz, 1995) pozna postopek izdaje (lokacijske predodločbe), ki je se pravzaprav uporablja le na območjih, za katera ni sprejet zazidalni načrt (Bebaungsplan). Zazidalni načrti so ekvivalent našim občinskim podrobnim prostorskim načrtom, občinske prostorske načrte kot splošnejše akte, ki so bili že tedaj bistveno manj obsežni od slovenskih (Bebauunsrichtlinien), so v Avstriji že pred časom v večini dežel opustili. Zato je za območja, kjer niso sprejeti zazidalni načrti (v njih so namreč vsa podrobna merila za umestitev že določena), za njih pa je določena namenska raba (pri čemer so dopustni posegi na posamezni vrsti namenske rabe zakonsko opredeljeni za območje celotne dežele (v StROG), investitorju omogočeno, da si na občini še pred izdelavo načrtov za pridobitev gradbenega dovoljenja in vložitev zahteve v konkretnem primeru pridobi vse potrebne lokacijske pogoje in sicer je v tej predodločbi predvidena določitev:

- podrobne namenske rabe,
- načina pozidave, gostote pozidave in stopnje pozidave,
- regulacijskih linij na stran ceste in
- dovoljene višine objekta.

Poleg tega lahko upravni organ določi tudi druge gradbene regulacijske linije in gradbene linije ter zahteve v zvezi s smerjo slemena in oblike strehe, pri čemer se upošteva obstoječi ulični pogled, zunanja podoba kraja in pokrajine.

Stranka v tem postopku je samo investitor, odločba velja 2 leti od pravnomočnosti do vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma 2 leti od pravnomočnosti do pravnomočne odločitve gradbenega dovoljenja. Pridobitev odločbe je fakultativna (na željo investitorja) in njena izdaja ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, kar pomeni, da investitor lahko vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja tudi neposredno, vendar s tem tvega zavrnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Ugotovitve v predodločbi so za gradbeno dovoljenje zavezujoče, ne glede na spremembe prostorskih aktov, zahtevi za izdajo predodločbe pa je treba priložiti načrt situacije s prikazom meje zemljišč in prikazom stavb ter števila njihovih nadstropij, dokazilo o pravici graditi in soglasje nosilca pravice graditi, če investitor ni imetnik te pravice. Če se investitor ne odloči za predhodno izdajo predodločbe, se presoja skladnosti s prostorskimi akti opravi skupaj s preverjanjem izpolnjevanja bistvenih (tehničnih) zahtev nameravane gradnje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

V avstrijski zakonodaji imajo v upravnih postopkih izdaje dovoljenj predvideno in predpisano

preverjanje skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti, zlasti pa izpolnjevanja bistvenih zahtev in preverjanje skladnosti z zahtevami zakona. Takšno preverjanje pa nedvomno zahteva obilico strokovnega dela. Zato je treba pri odločanju v postopkih izdaje dovoljenj pritegniti tudi ustrezno kvalificirane strokovnjake. Zato avstrijski štajerski zakon predvideva sodelovanje tkim. izvedencev, pri čemer pozna dve vrsti izvedencev in sicer jih imenuje (1) upravne (amtlicher) in (2) neupravne (nichtamtlicher). Prvi delujejo kot upravni delavci, v okviru upravnega organa za gradbene zadeve, ki vodi postopek in izdaja dovoljenja, drugi pa so imenovani po posebnem postopku, v katerem jim je podeljeno pooblastilo za opravljanje strokovnih nalog, niso upravni delavci in delujejo izven državne oziroma javne uprave. Neupravne strokovnjake upravni organ za gradbene zadeve lahko postavi tedaj, ko sam nima na razpolago nobenega upravnega strokovnjaka ustrezne stroke, ki bi bil ustrezno kvalificiran. Zakon za te neupravne izvedence predpisuje vodenje posebnega seznama, ki ga vodi deželna vlada in ga enkrat letno objavlja ter ažurira, predpisan pa je tudi poseben postopek imenovanja teh strokovnjakov. Strokovnjaki, ki lahko pridobijo takšno pooblastilo in se vpišejo v imenik neupravnih izvedencev, morajo biti pooblaščen arhitekti ali pooblaščen inženirji ali strokovnjaki z nižjo stopnjo gradbenega tehnika (tkim. »Baumeistri«), v stroki pa se morajo izkazovati z najmanj tremi leti delovnih izkušenj. Če pa ne izpolnjujejo navedenih pogojev, se lahko v imenik vpišejo samo pod pogojem, da so v zadnjih desetih letih pred vpisom v imenik neprekinjeno delovali v stroki. Deželna vlada mora zagotavljati, da imajo imenovani strokovnjaki ves čas ustrezno strokovno znanje s področja stroke, poznavanje zakonodaje ter poznavanje obveznosti, ki jih imajo kot izvedenci. Izvedenci so se dolžni najmanj enkrat v dveh letih udeležiti dopolnilnega oziroma nadaljnjega izobraževanja, ki ga organizira deželna vlada ter predložiti dokazilo o opravljenem izobraževanju. Izvedence, ki v stroki niso delali dlje kot tri leta ali ki so prekršili svoje obveznosti, ki jih imajo kot izvedenci, se iz seznama izvedencev izbriše. V primeru kršitev svojih obveznosti se lahko v seznam ponovno vpišejo šele po preteku 2 let od izbrisa.

Ker pa avstrijski upravni organi za gradbene zadeve ne pregledujejo zgolj projektov in skrbijo za izdajo gradbenih dovoljenj, temveč je upravnemu nadzoru pridržana tudi pravica upravnega organa za gradbene zadeve, da na gradbišču samem sproti preverja izpolnjevanje zahtev iz gradbenih predpisov tudi pri sami izvedbi gradnje, k sodelovanju po potrebi lahko tudi pri nadzoru nad gradnjo pritegne imenovane strokovnjake iz nedržavne sfere.

Imenovani strokovnjaki z javnimi pooblastili sodelujejo tudi pri odločanju o izdaji uporabnega dovoljenja in sicer v delu, ki se nanaša na strokovni pregled objekta. Upravni organ ima pravico gradnjo v vsaki fazi pregledati in izvesti morebitne preizkuse ter s tem v zvezi ukrepati, investitor pa je dolžan dopustiti tovrstne preglede in ima celo obveznost obvestiti upravni organ o zaključku tkim. »Rohbauphase«, to je faze gradnje, ko so dokončani konstrukcijski deli stavbe.

Načeloma je za vse vrste gradenj potrebno gradbeno dovoljenje, predvideni pa so tudi nekateri primeri gradenj za katere gradbenega dovoljenja ni treba pridobiti. To so na primer nekatera manjša dela na objektu in za spremembe, ki ne zahtevajo tehničnega znanja ter ne vplivajo na stabilnost objekta in na zdravje ljudi. Kljub temu, da gradbeno dovoljenje zaradi gradbenotehnične nezahtevnosti ni potrebno, morajo biti tudi te gradnje vedno skladne s prostorskimi akti, zlasti morajo biti upoštevana pravila glede regulacijskih linij, pa tudi pravila glede odmikov, ki so enotno urejena za vse vrste objektov že v samem gradbenem zakonu. Za gradnje, ki ne spadajo v nabor enostavnih gradenj, je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ki se izda na podlagi izdelanega načrta, ki ga izdelata arhitekt, inženir ali gradbeni strokovnjak z ustrezno licenco (Ziviltechniker ali Baumeister).

Upravni postopek preverjanja načrtov oziroma izdaje gradbenega dovoljenja je dveh vrst: postopek notifikacije in postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Postopek notifikacije se uporablja za nekatere vrste manj zahtevnih gradenj, ki so navzgor omejene. Ta postopek se razlikuje od navadnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja v tem, da upravni organ ne

izvaja posebnega ugotovitvenega postopka, pač pa o izdaji gradbenega dovoljenja odloči v skrajšanem postopku, brez izdaje odločbe, zgolj s klavzulo »dovoljeno« na načrtu, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. Uzakonjena je tudi domneva izdanega gradbenega dovoljenja, če pristojni organ ne sporoči, da je treba zaradi kompleksnosti zadeve uvesti poseben ugotovitveni postopek, da zahtevo za izdajo dovoljenja iz zelo očitnih razlogov neskladnosti s predpisi zavrača ali če v predpisanem roku ne potrdi načrtov s klavzulo »dovoljeno«. V vseh navedenih primerih nereagiranja upravnega organa lahko investitor na podlagi določbe samega zakona zahteva potrditev načrta s klavzulo »dovoljeno«. Pogoj za izvedbo takšnega postopka je, da je vso načrte potrdil pooblaščen strokovnjak, kot je omenjeno že zgoraj, da so se z nameravano gradnjo izrecno strinjali vsi sosedi v pasu, ki je zakonsko določen in da so predmet zahteve samo objekti oziroma gradnje, za katere je takšen postopek predviden.

Vse ostale vrste gradenj, ki niso bodisi oproščene postopka dovoljevanja bodisi niso predvidene za postopek s prigrasitvijo (novogradnje, nekatere odstranitve, večje rekonstrukcije, dozidave, spremembe namembnosti, razen nebistvenih sprememb in podobno) morajo biti preverjene v posebnem ugotovitvenem postopku izdaje gradbenega dovoljenja. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja se preverja skladnost z zahtevami, ki izhajajo iz gradbenih predpisov in prostorskih aktov. Kot je bilo že omenjeno, je v sam postopek izdaje gradbenega dovoljenja možno pritegniti tudi zunanje eksperte, ki sodelujejo pri pregledovanju načrtov.

Za izdajo gradbenega dovoljenja se pri upravnem organu vloži pisna zahteva, ki ji je treba priložiti naslednje dokumente:

1. dokazilo o lastništvu ali gradbeni pravici za zemljišče, ki je predvideno za pozidavo, v obliki uradnega prepisa iz zemljiške knjige ali v drugi pravno veljavni obliki, ki ne sme biti starejše od šest tednov;
2. soglasje lastnika zemljišča ali upravičenca za gradnjo, če investitor ni lastnik zemljišča ali upravičenec za gradnjo;
3. dokazilo, da gradbena parcela predstavlja eno zemljiško parcelo, pri čemer se lahko dokazilo izpusti:
 - za obstoječe objekte,
 - za objekte, ki se zaradi svoje funkcije običajno razprostirajo čez dve zemljišči,
 - če obstajajo zazidalni načrti z že izvedeno parcelacijo,
 - ter pri kmetijskih in gozdarskih objektih na prostem;

Če to dokazilo zahtevi ni priloženo, ga je treba predložiti najkasneje pred izdajo gradbenega dovoljenja.

4. seznam zemljišč, ki so od meje gradbene parcele oddaljena do 30,0 m, z navedenimi imeni in naslovi lastnikov teh zemljišč;
5. podatke o ustreznosti gradbene parcele;
6. projekt v dveh izvodih.

Če samo iz dokumentov, navedenih v drugem odstavku, ni mogoče ugotoviti, ali načrtovani predlog za gradnjo ustreza predpisom tega zakona, je treba na zahtevo upravnega organa predložiti dodatna dokazila, še posebej o stabilnosti, nosilnosti tal, upoštevanje protipožarne zaščite in zaščite pred hrupom ipd. ter vzdolžni profil. Upravni organ se lahko vzdrži zahtev po predložitvi posameznih dokumentov, navedenih v drugem odstavku, če so dokumenti za ocenitev skladnosti projekta zadostni.

Projekt, ki se priloži zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, mora vsebovati:

1. lokacijski načrt, ki mora izkazovati:
 - meje gradbene parcele,
 - na gradbeni parceli obstoječe in načrtovane objekte s pomožnimi stavbami in prostimi površinami (greznice, otroška igrišča, parkirišča za motorna vozila, odlagališča za zabojnike za odpadke, naprave za oskrbo z vodo in energijo ter odstranjevanje odplak skupaj z napeljavami ipd.),

- številčne podatke glede odmikov stavb od mej s sosednjim zemljiščem ter stavb med seboj, upoštevajoč določbe gradbenega zakona glede računanja odmikov,
 - obstoječe gradbene objekte na zemljiščih, na katere mejijo in so od mej gradbene parcele oddaljeni do 30,0 m in s podatki o številu nadstropij,
 - številke parcel,
 - meje parcele,
 - prometne površine,
 - smer severa,
 - vse instalacijske vode, ki so na gradbeni parceli ter so odločilni za komunalno pripravo stavbnega zemljišča, skupaj z imeni in naslovi lastnikov instalacijskih vodov,
 - znan najvišji nivo podtalnice in
 - višinsko koto, na višino katere se bo nanašal celotni načrt javnih naročil;
2. tlorise vseh nadstropij s podatkom o koriščenju prostorov in uporabnih površin;
 3. izračun bruto tlorisne površine vseh nadstropij v preverljivi obliki;
 4. potrebne prereze, zlasti prereze stopnišča in tiste prereze, ki so nujni za določitev odmikov, ki jih je treba upoštevati;
 5. vse poglede, ki so potrebni za ocenitev zunanjšega videza gradbenega objekta in priključitve na pomožne stavbe ter podatke o barvanju;
 6. prikaz načrtovanih sprememb terena (predhodni in novi teren) v prerezih in pogledih;
 7. prikaz naprav za odvajanje odpadnih voda in za oskrbo z energijo, gnojišča ipd.;
 8. v zvezi z varčevanjem z energijo in s toplotno izolacijo:
 - a) energetska izkaznica v skladu z 81. členom;
 - b) dokazilo o izpolnjevanju zahtev v skladu z 80. členom v povezavi z uredbo v skladu z 82. členom, v kolikor te zahteve v energetska izkaznici niso upoštevane po točki a ali če energetske izkaznice ni mogoče pripraviti;
 - c) po potrebi dokazilo, izdano s strani izvedenca za ustrezno strokovno področje, ki je pooblaščen po predpisih, odločilnih za opravljanje poklica, da je treba upoštevati zahteve v skladu s petim odstavkom 80. člena;
 9. po potrebi način in prikaz gradbene priprave za ogrevalne sisteme z dimniki vključno s priključki za dimnik, morebitna dvigala, prezračevalne in transportne naprave, klimatske naprave ipd.;
 10. opis gradbene parcele in načrtovanega gradbenega objekta z navedbo vseh okoliščin, ki so za dovoljenje odločilne in iz načrtov niso razvidne, zlasti tudi s podatki o namenu uporabe načrtovanih gradbenih objektov (potek gradnje).

Lokacijski načrti morajo biti izdelani v merilu 1:1000, tlorisi, prerezi in pogledi ter prikaz v smislu sedme in devete točke prvega odstavka v merilu 1:100, v kolikor za projekt ni primerno večje ali manjše merilo. Načrti morajo biti izdelani v tehnično brezhibni obliki. V načrtih za dozidave in rekonstrukcije morajo biti sestavni deli, predvideni za rušitev, označeni z rumeno barvo, sestavni deli, predvideni za gradnjo, pa z rdečo barvo. Načrte in potek gradnje morajo podpisati investitor, lastniki zemljišča ali upravičenci za gradnjo, pripravljavci dokumentacije, morebitna dodatna dokazila morajo podpisati investitor in pripravljavci dokumentacije s pripisom njihove funkcije. Pripravljavci dokumentacije so lahko le po zakonu upravičene osebe (Ziviltehnikerji, to so pooblaščen arhitekti in pooblaščen inženirji ali Baumeistri: gradbeni mojstri z nižjo stopnjo izobrazbe, vendar samo za določene vrste objektov).

Tudi v fazi izvajanja gradnje in preverjanja izvedenih del pred pričetkom uporabe objekta (uporabno dovoljenje) je, odvisno od vrste oziroma zahtevnosti projekta, za nadzor nad izvajanjem del in spremljanje skladnosti s predpisi, pristojen bodisi upravni organ za gradbene zadeve bodisi neodvisni privatni strokovnjak ali pogodbeni izvajalec del (test engineer). V primeru, da se za nadzor nad izvajanjem del pooblasti zunanjšega eksperta, mora le – ta podpisati, da za nadzor jamči s svojo odgovornostjo. Na podlagi poročila tega zunanjšega eksperta upravni organ za gradbene zadeve nato izda uporabno dovoljenje ali pa njegovo izdajo zavrne.

Področje presoje vplivov na okolje ureja Zakon o presoji vplivov na okolje (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVP-G) UVP-G določa obrate oziroma projekte, za katere se pred obratovanjem oziroma spremembo obratovanja izvaja presoja vplivov na okolje; za določene vedno, za druge pa na podlagi ugotovitve v predhodnem postopku. Medtem, ko UVP-G splošne značilnosti in zahteve postopka presoje ureja v drugem poglavju (standardni, koncentrirani oziroma združeni postopek), pa v tretjem poglavju drugače ureja presojo vplivov na okolje v primeru zveznih cest in hitrih železniških prog (delno koncentriran postopek) in posebej ureja postopek presoje vplivov na okolje v primeru »vodnih« objektov.

Če je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje in ne gre za posebne (drugače urejene projekte), je postopek v celoti koncentriran pri enem upravnem organu, v večini primeru pri deželni vladi (Landesregierung). V postopku presoje vplivov na okolje izdano dovoljenje oziroma »konsolidirano razvojno soglasje« (v nadaljevanju PVO dovoljenje) torej zajema tudi dovoljenja po številnih drugih področnih zakonih (t. i. »one stop shop« dovoljenje). Izda se kot ena (enotna) odločba, ki vključuje zahteve vseh – glede na značilnosti projekta - sicer relevantnih predpisov. To dovoljenje je tako tudi končna podlaga gradnji oziroma velja tudi kot gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za drug poseg. Investitorju torej ni potrebno pridobivati številnih po področnih predpisih predvidenih upravnih aktov, saj so ti vključeni v PVO dovoljenje. To pomeni, da na koncu postopka presoje vplivov na okolje obstaja samo ena združena odločba, ki zajema vsa pravna dovoljenja oziroma zahteve različnih področnih (sektorskih) predpisov. PVO postopek tako združuje različne postopke in investitor bi v primerih, ko ni predpisano, pravzaprav potreboval več različnih sektorskih odločb po različnih predpisih. Koncentracija postopka pomeni, da se v enem postopku ugotavlja izpolnjevanje pogojev po vseh relevantnih predpisih - poleg izpolnjevanja pogojev po UVP-G se torej ugotavlja tudi izpolnjevanje pogojev po drugih (področnih) predpisih. V koncentriranem postopku izdaje PVO dovoljenja morajo biti tako upoštevani vsi predpisi, ki urejajo pogoje za izdajo dovoljenja za zadevni projekt, kot na primer predpisi s področja narave, voda in odpadkov. Praviloma se izvede skupna obravnava »na kraju, ki se zdi glede na okoliščine najprimernejši«.

Zakon posebej ureja tudi vprašanje pristojnosti (prevzem pristojnosti). Za izdajo PVO dovoljenja v koncentriranem postopku je tako pristojna deželna Vlada, ki lahko svojo pooblastilo (deloma ali v celoti) prenese na okrajni upravni organ. Sicer pristojni organi (organi, pristojni za odločbe po področnih zakonih) pa postanejo v postopku »sodelujoči organi« (Mitwirkende Behörden). Zakon ureja trenutek (začetka) prenosa pristojnosti (na primer s pravnomočnostjo odločitve, da je treba izvesti PVO itd.) in tudi prenehanje pristojnosti tega organa in prenos na sicer pristojne organe. Pri tem je vloga sodelujočega organa zagotovljena oziroma izrecno urejena v številnih določbah zakona. Med posebnostmi upravnega postopka za PVO dovoljenje (glede na splošni upravni postopek) velja omeniti izrecno zakonsko določbo o dopustnosti naknadne (tekem postopka) zahteve po dopolnjevanju dokumentacije ter posebno ureditev strank postopka, ki omogoča tudi sodelovanje civilnih iniciativ. Po drugi strani pa so številne zakonske določbe namenjene koncentraciji in hitrejšemu teku postopka. Med slednjimi je zlasti zanimivo določilo, da mora upravni organ izdelati in na spletu objaviti časovni načrt, v katerem določi skrajne roke za posamezna postopkovna dejanja, znatne prekoračitve tega načrta pa pojasniti v odločbi. Omeniti vela tudi zahtevo, da organ uporabi informacije, ki jih je pridobil iz drugih postopkov in posledično skrajša čas odločanja ter možnost, da investitor zahteva prekinitev postopka zaradi mediacije. Na zahtevo nosilca projekta se lahko izda tudi odločba o načelnem soglasju, ki je podlaga za podrobno soglasje. Po izvedbi presoje vplivov na okolje za celoten projekt je mogoče izdati tudi t. i. delno soglasje (soglasje za del projekta), če je to smiselno glede na prostorsko razširitev projekta.

Po UVP-G odločba, izdana brez obvezne izvedbe PVO, nima pravnega učinka¹³ in se lahko v roku 3 let razglasi za nično.¹⁴

¹³ Glej 6. odstavek 3. člena UVP-G.

¹⁴ glej tudi 3. odstavek 40. člena UVP-G.

Pred začetkom obratovanja je treba prijaviti dokončanje (dela) projekta. Praviloma se izpolnjevanje pogojev iz PVO odločbe preveri v posebnem postopku, v katerem sodelujejo tudi sodelujoči organi in stranke PVO dovoljenja in se na tej podlagi izda posebna odločba. To preverjanje ustreznosti nadomešča posamezne odločbe oziroma dovoljenja, ki jih predvidevajo upravni predpisi.¹⁵ Na sicer pristojne organe (organe, pristojne po področnih predpisih) pa (po tem prvem preverjanju, kadar je obvezno) preide pristojnost nadzora spoštovanja pogojev iz EIA odločbe.

Kot zanimivost velja omeniti, da je pristojno ministrstvo vsake tri leta dolžno o izvajanju zakona poročati Državnemu svetu (»Nationalrat«) vsake tri leta, pri čemer na to poročilo lahko poda mnenje »Okoljski svet« (Umweltrat), ki tudi sicer prejme vse pozitivne odločitve (vsa izdana dovoljenja).

UVP-G pozna tudi poenostavljen postopek PVO16, v katerem ne veljajo nekatera določila. Ob tem velja omeniti tudi, da se PVO dovoljenje izda za projekt (Vorhaben), pri čemer zakon opredeljuje tako pojem dovoljenja kot projekta:

Projekt je gradnja objekta ali drug poseg v naravo in krajino, vključno z vsemi geografsko (prostorsko) in vsebinsko (funkcionalno) povezanimi ukrepi. Projekt lahko obsega eno ali več naprav ali posegov, če so ti prostorsko in funkcionalno povezani.

Za projektno dovoljenje štejejo vsi v posameznih (področnih) predpisih predvideni akti ali opustitve, ki se nanašajo na dopustnost izvršitve projekta, še posebej dovoljenja (Genehmigungen), soglasja (Bewilligungen) in odobritve (Feststellungen). Med nje se prišteva tudi podelitev služnosti v skladu s prvim stavkom četrtega odstavka 111. člena Zakona o vodah, ne pa tudi druge (prisilne) služnosti oziroma pravice.

Kot zanimivost velja omeniti, da je bil v preteklosti za odločanje o pritožbah zoper PVO dovoljenja ustanovljen poseben specializiran organ (Umweltsenat), ki pa je bil v letu 2014, kljub izredno pozitivnemu odzivu prakse, ukinjen, in sicer zaradi poenotenja pristopa s pravnimi sredstvi.

Prenos evropskih direktiv v slovenski pravni red

Predlog gradbenega zakona implementira večje število direktiv in sicer se s predlogom zakona v slovenski pravni red prenašajo:

- direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu, v delu, ki se nanaša na regulacijo dejavnosti gradbeništva,
- direktiva 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, zadnjič spremenjeno z direktivo 2014/52/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov na okolje javnih in zasebnih gradenj s postopki dovoljevanja po tem zakonu,
- direktiva 2000/60/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. oktobra 2000 o določitvi okvira za ukrepe Skupnosti na področju vodne politike, v delu, ki se nanaša na zahtevo po predhodnem dovoljenju nad zaježovanjem sladke površinske vode ali umetno napajanje ali bogatenje podzemne vode, kadar se to nanaša na gradnjo, za katero je s tem zakonom predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja,
- direktiva 92/43/EGS Sveta z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst, v delu, ki se nanaša na združitev presoje sprejemljivosti nameravane gradnje na naravo s postopki dovoljevanja po tem zakonu in
- direktiva 2010/31/EU Evropskega Parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb v delu, ki določa gradbenotehnične zahteve za varčevanje z energijo in

¹⁵ Glej prvi odstavek 20. člena UVP-G..

¹⁶ Glej prvi odstavek 3. člena UVP-G; za državne (zvezne) ceste in železnice pa drugi odstavek 23a. člena in 23b. člena.

ohranjanje toplote.

Predlog zakona je skladen z naštetimi direktivami, kar izhaja iz priloženih korelacijskih tabel, v katerih je predstavljen način njihovega prenosa.

Izjava o skladnosti (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS

Korelacijska tabela (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

Pozitivne posledice

Predlog zakona predvideva številne pozitivne posledice z vidika odprave administrativnih ovir in sicer:

- omogoča izvedbo manjše rekonstrukcije, ki se lahko izvaja brez pridobitve gradbenega dovoljenja, v okviru vzdrževanja objekta,
- omogoča odstranitev objektov brez gradbenega dovoljenja,
- omogoča pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi enake dokumentacije, kot je predvidena za nezahtevne objekte,
- integrira postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek pridobivanja okoljevarstvenega soglasja v en sam postopek in v zvezi s tem koncentrira pristojnost na en sam organ, to je na Ministrstvo za okolje in prostor,
- uvaja domnevo popolne zahteve za izdajo mnenja, če mnenjedajalec v roku ne zahteva dopolnitve zahteve za izdajo mnenja,
- omogoča pridobivanje osnovnih informacij v zvezi z nameravano gradnjo še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja,
- jasneje opredeljuje, kdaj se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja šteje za popolno in predpisuje rok za pozivanje k dopolnitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ter uzakonja domnevo popolnosti zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja v primeru, da zahteva za dopolnitev ni podana v roku,
- uzakonja pravno podlago za e – poslovanje,
- poenostavlja vročanje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in v primeru velikega števila stranskih udeležencev omogoča vročanje z ediktom,
- omogoča izdajo gradbenega dovoljenja s pridržkom namembnosti za del objekta, za katerega natančna namembnost še ni znana, kar je velika prednost pri gradnji za trg, kjer namembnost posameznih delov objekta v času gradnje pogosto še ni znana,
- relativno kratek rok za izdajo gradbenega dovoljenja, ob upoštevanju uzakonitve možnosti, da je investitorju na njegovo željo omogočeno pridobivanje mnenj na enem mestu, preko pristojnega upravnega organa
- omogoča možnosti usklajevanja mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, kar omogoča prekvalifikacija soglasij v mnenja,
- omejevanje možnosti uveljavljanja pravnih sredstev z objektivnimi dejstvi v korist pravnemu varstvu investitorja in večji stopnji zaupanja v izdano gradbeno dovoljenje,
- možnost zahteve za razveljavitev gradbenega dovoljenja v primeru odločitve investitorja, da ne realizira investicijske namere,
- možnost skrajšanega postopka dovoljevanja,
- možnost pridobitve dovoljenja za objekt daljšega obstoja in začasnega dovoljenja v posebnih primerih ter možnosti legalizacije v prehodnem obdobju,
- večji in jasneje specifikirani obseg možnih odstopanj med gradnjo, za katere ni treba pridobiti novega gradbenega dovoljenja in bistveno olajšan postopek za pridobitev novega gradbenega dovoljenja v primeru večjih odstopanj med gradnjo,
- ukinitve obveznosti spremembe investitorstva in uvedba zgolj prijave te spremembe,
- nadomeščanje postopka izdaje uporabnega dovoljenja s popolno prijavo dokončanja gradnje in izjavami nadzornika in izvajalca,
- uzakonitev nadomestnih možnosti izdaje uporabnega dovoljenja v primeru, da zahtevane listine niso na razpolago,
- vpisovanje objekta v nepremičninske evidence po uradni dolžnosti, na podlagi prijave dokončanja gradnje oziroma na podlagi izdanega uporabnega dovoljenja,

- omogočanje izdaje dovoljenj na podlagi plačanega prvega obroka nadomestila za degradacijo in uzurpacijo v primeru odobrenega obročnega plačevanja degradacije.

Negativne posledice

Negativne posledice v smislu administrativnih bremen so:

- možnost gradnje po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja,
- uzakonitev nove faze, to je prijave začetka gradnje za večino gradenj, za katere je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja,
- pri zahtevnih objektih uzakonitev imenovanja izvedenca požarne in gradbene stroke, ki preverita izpolnjevanje bistvene zahteve mehanska odpornost in stabilnost v PZI in preverjata izpolnjevanje teh dveh bistvenih zahtev tudi v fazi gradnje objekta,
- regulacija dejavnosti gradbeništva s predpisano najmanj eno zaposlitvijo vodje gradnje in predpisanim zavarovanjem odgovornosti, vezano na prihodek iz poslovanja,
- uzakonitev nove faze, to je prijava dokončanja gradnje, vendar ta faza nadomesti fazo pridobivanja uporabnega dovoljenja, razen izjem kot so zahtevni objekti, objekti z vplivi na okolje, v primeru slednjih pa se izvede simultano z zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja,
- nove pristojnosti gradbene inšpekcije v zvezi s prijavo začetka gradnje,
- izdajanje potrdil gradbenega inšpektorja za dovolitev izbrisa posebnih inšpekcijskih prepovedi iz zemljiške knjige.

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Razlogi za uvedbo novega postopka ali administrativnih bremen in javni interes, ki naj bi se s tem dosegel:

- možnost gradnje po pravnomočnosti oziroma opustitev možnosti gradnje po dokončnosti gradbenega dovoljenja je nujna zaradi skladnosti z direktivami s področja presoje vplivov na okolje (EIA direktiva) in ohranjanja narave (habitatna in ptičja direktiva), drugi razlog za omenjeno spremembo je dejstvo, da bo zaradi uzakonitve obveznosti izdelave projekta za izvedbo in njegove predložitve ob na novo uzakonjeni prijavi začetka gradnje od pridobitve gradbenega dovoljenja že zaradi same izdelave PZI in priprav na začetek gradnje potreben določen čas, v katerem bo gradbeno dovoljenje že postalo pravnomočno, tretji razlog za takšno spremembo pa je večja pravna varnost investitorja in zmanjševanje danes pogostih obnov postopka po dokončnosti gradbenega dovoljenja, ter naknadne možnosti odprave (dokončnega) gradbenega dovoljenja v upravnem sporu,
- uzakonitev nove faze, to je prijave začetka gradnje je nujno potrebna zaradi učinkovitega evidentiranja gradenj, ki se izvajajo, kar je bistveno za učinkovitejši in aktivnejši nadzor nad gradnjami na samih gradbiščih, kar je eden izmed ciljev predloga zakona; obenem je za vrsto gradenj, za katere je v veljavnem zakonu predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, v predlogu zakona omogočena njihova izvedba brez pridobitve gradbenega dovoljenja, pri čemer minimalen nadzor nad takšno gradnjo ob administrativno zelo majhnih zahtevah omogoča prav predlagana nova faza, to je prijava začetka gradnje,
- uzakonitev sodelovanja izvedenca pri zahtevnih objektih za preverjanje bistvene zahteve mehanska odpornost in stabilnost in varstvo pred požarom je predlagana na pobudo Inženirske zbornice Slovenije, saj ob predvidenem krčenju projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v njem ne bo mogoče v celoti dokazati izpolnjevanja omenjenih dveh bistvenih zahtev, ki sta ključnega pomena za varstvo zdravja in življenja ljudi,
- regulacija dejavnosti gradbeništva je predlagana na pobudo strokovne javnosti z argumentacijo povečanja kvalitete izvajanja gradenj, pri čemer je treba poudariti, da gre glede na veljavno zakonodajo za nadomeščanje reguliranega poklica vodja gradnje z regulirano dejavnostjo gradbeništva, kar pomeni, da se obenem z ukinitvijo reguliranega poklica dodaja nova regulirana dejavnost, kar z vidika administrativnih bremen ne pomeni bistvene spremembe,
- uzakonitev nove faze, to je prijava dokončanja gradnje, se sicer na prvi pogled zdi kot administrativna ovira, vendar upoštevajoč dejstvo, da pri večini objektov nadomešča postopek pridobivanja uporabnega dovoljenja, pravzaprav pomeni odpravo administrativnega bremena, prijava dokončanja gradnje v primeru objektov, za katere bo še vedno predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja, pa bo izvedena istočasno z vložitvijo zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja,
- nove pristojnosti gradbene inšpekcije so povezane zlasti v zvezi s prijavo začetka gradnje in v

zvezi s preverjanjem izpolnjevanja bistvenih zahtev ter možnostjo ukrepanja s tem v zvezi, vendar je ta nova naloga gradbene inšpekcije utemeljena s tem, da se velik del predloga zakona ukvarja prav z gradbenotehničnimi (bistvenimi zahtevami) in da se ravno z izpolnjevanjem teh zahtev zasleduje temeljni namen zakona, to je varstvo zdravja in življenja ljudi (gre za mehansko odpornost in stabilnost objektov, za požarno varnost, varnost pri uporabi in podobno), obenem pa je to potrebno zaradi potrebe po okrepljeni vlogi gradbene inšpekcije na gradbiščih z namenom preprečevanja nastanka nezakonitih gradenj,

- izdajanje potrdil gradbenega inšpektorja za dovolitev izbrisa posebnih inšpekcijskih prepovedi iz zemljiške knjige je uzakonjeno zaradi težav pri izvajanju dosedanjih določb veljavnega zakona s tem v zvezi, saj zemljiška knjiga ne vodi ugotovitvenega postopka, ali so izpolnjeni pogoji za ustavev inšpekcijskega postopka, zato potrebuje jasno in nedvoumno ugotovitev s strani gradbenega inšpektorja, kar omenjeno potrdilo tudi predstavlja.

Ukinitvev postopka ali odprava administrativnih bremen:

- zakon omogoča izvedbo manjše rekonstrukcije brez pridobitve gradbenega dovoljenja, kar je utemeljeno s tem, da je postopek za izdajo gradbenega dovoljenja namenjen gradnjam, pri katerih je treba ugotavljati predvsem skladnost s prostorskimi akti in obsežnejše preverjanje skladnosti gradbenotehničnimi predpisi, medtem ko pri manjših rekonstrukcijah, kot so definirane v predlogu zakona, to ni potrebno in je zaradi tega predlagano, da se izločijo iz obsega obveznega dovoljevanja in odstranjevanje objektov brez pridobitve gradbenega dovoljenja, zgolj na prijavo začetka gradnje,
- integracija postopka izdaje gradbenega dovoljenja in postopka pridobivanja okoljevarstvenega soglasja v en sam postopek je pomemben korak k odpravi administrativnih bremen, saj se po veljavni zakonodaji v obeh postopkih pojavljajo podobni dokumenti, ki se zahtevajo v postopku, podoben obseg strank, celo podobni ugovori in podvajajo se pravna sredstva, ki bi se lahko v primeru združenih postopkov izčrpala enkrat zoper eno samo dovoljenje; k rešitvi, kot je predlagana, je Republiko Slovenijo v predsodnih postopkih ugotavljanja neskladnosti z evropsko zakonodajo pozvala tudi Evropska komisija, zato rešitev tega vprašanja predstavlja tudi odpravo pomislekov in odprtih dilem glede implementacije evropske zakonodaje, ki jih ima Evropska komisija,
- uvedba domneve popolnosti zahteve za izdajo mnenja, če mnenjedajalec v roku ne zahteva dopolnitve zahteve za izdajo mnenja, je dobrodošla poenostavitev v postopkih izdaje mnenj, ki omogoča večjo pravno varnost investitorja, podobno kot to velja za določbe, ki uzakonjajo jasnejšo opredelitev, kdaj se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja šteje za popolno in predpisovanje roka za pozivanje k dopolnitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ter uzakonitev domnevo popolnosti zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja v primeru, da zahteva za dopolnitev ni podana v roku,
- z določbami, s katerimi se omogoča pridobivanje osnovnih informacij v zvezi z nameravano gradnjo še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, je investitorju omogočeno, da se dobra praksa, ki je prisotna na nekaterih upravnih organih, razširi tudi na tiste upravne organe, kjer tovrstna praksa ni bila običajna in se s tem omogoči enako obravnavanje strank,
- v zvezi s poenostavljanjem vročanja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in v primeru velikega števila stranskih udeležencev, ko se omogoča vročanje z javnim naznanilom, gre za primer dobre prakse in zakonskih rešitev iz tuje zakonodaje (Nemčija, Hrvaška), pri čemer se s takim načinom vročanja doseže celo večji krog potencialnih stranskih udeležencev, poleg tega načina vročanja pa se istočasno za vsak postopek uvaja obveščanje na samem gradbišču, kar je obveznost investitorja in obveščanje v večstanovanjskih stavbah na oglasni deski takšnega objekta ter preko upravnika,
- predlog zakona prav tako predvideva, da se omogoča izdaja gradbenega dovoljenja s pridržkom namembnosti za del objekta, za katerega natančna namembnost še ni znana, kar je velika prednost pri gradnji za trg, kjer namembnost v času gradnje še ni znana; v teh primerih je predvidena enostavna naknadna pridobitev manjkajočega dovoljenja za opredelitev spremenjene namembnosti,
- predlog zakona omejuje možnosti uveljavljanja pravnih sredstev, vendar na podlagi objektivnih dejstev in sledeč sodni praksi tako, da so v okviru načela sorazmernosti poseganja v pravice strank in nadzornega organa še vedno zagotovljene možnosti izpodbijanja izdanega dovoljenja, vendar so v primerjavi z ZUP bistveno zožene, vse v korist pravne varnosti investitorja in zaupanja v izdano dovoljenje,
- zahteva za razveljavitev gradbenega dovoljenja v primeru odločitve investitorja, da ne realizira investicijske namere je možnost, ki je investitor doslej po veljavni zakonodaji ni imel, povezana

pa je zlasti z možnostjo izbrisa gradbene parcele v evidenci,

- skrajšani postopek dovoljevanja omogoča bistveno hitrejše odločanje; ker je predložena vsa dokumentacija in gre za objekte omejenega nabora oziroma obsega, pristojni organ pa razpolaga z vsemi potrebnimi dokumenti, iz katerih že izhaja, da je nameravana gradnja z vseh strani preverjena in potrjena (sosedje, projektant, mnenjedajalci in občina), je omogočena izdaja gradbenega dovoljenja brez obrazložitve in na podlagi predloženih zahtevanih dokazil,
- pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja, začasnega dovoljenja v posebnih primerih ter možnosti legalizacije v prehodnem obdobju omogoča legalizacijo objektov in s tem odvrnitev inšpekcijskega objekta za neproblematične objekte v prostoru, v nekaterih primerih pa tudi možnost izdaje gradbenega dovoljenja za morebitne naknadne posege na teh objektih, saj je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja že po veljavnem zakonu legalnost obstoječega objekta, na katerem so se ti posegi izvajali,
- ukinitve obveznosti spremembe investitorstva nadomešča uvedba zgolj prijave v tem primeru, saj je v veljavnem zakonu predpisana sprememba gradbenega dovoljenja, ki predstavlja nepotrebno administrativno oviro,
- nadomeščanje postopka izdaje uporabnega dovoljenja s popolno prijavo dokončanja gradnje in izjavami nadzornika in izvajalca je povzeta po primerih dobre zakonodaje prakse v tujini in omogoča odpravi nepotrebne administrativne ovire v obliki obveznega uporabnega dovoljenja pri vseh vrstah objektov, saj so se že v obstoječih postopkih izdaje uporabnih dovoljenj v veliki večini primerov ta dovoljenja opirala na izjave udeležencev pri graditvi objektov,
- uzakonitev nadomestnih možnosti izdaje uporabnega dovoljenja v primeru, da zahtevane listine niso na razpolago, kar je bila v veljavni zakonodaji zgolj dobra praksa, ki pa ni imela izrecne pravne podlage,
- vpisovanje objekta v nepremičninske evidence po uradni dolžnosti, na podlagi prijave dokončanja gradnje oziroma na podlagi izdanega uporabnega dovoljenja bo skrajšalo pot investitorja, saj mu ne bo potrebno vložiti ločene zahteve za evidentiranje objekta in ločenega elaborata, temveč bo zadoščal projekt izvedenih del, ki bo že vseboval vse potrebne podatke za vpis,
- predlog zakona omogoča legalizacijo na podlagi plačanega prvega obroka nadomestila za degradacijo in uzurpacijo v primeru odobrenega obročnega plačevanja degradacije, saj je uredba, ki ureja degradacijo in uzurpacijo sicer predvidela obročno odplačevanje, vendar zaradi pomanjkanja eksplicitne določbe o tem, da se gradbeno dovoljenje lahko izda na podlagi prvega plačanega obroka, se ta določba ne izvaja skladno s predvidenim namenom.

V predlogu zakona je spoštovano načelo »vse na enem mestu«, zlasti v delu, ki se nanaša na pridobivanje mnenj, saj je investitorju na njegovo željo omogočeno pridobivanje mnenj na enem mestu, preko pristojnega upravnega organa ter omogočanje možnosti usklajevanja mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, kar omogoča prekvalifikacija soglasij v mnenja in integralne postopke s presojo vplivov na okolje. Prav tako temu načelu sledi predlog za uzakonitev pravne podlage za e – poslovanje, kar je nujen predpogoj za izvajanje prostorskega informacijskega sistema in e – graditve, ki naj bi zaživel po letu 2021 in je trenutno eden izmed vladnih prioritarnih projektov, saj bo preko prostorskega informacijskega sistema možna vložitev vseh zahtev, vlog in prijav, vključno s pridobivanjem soglasij (e-soglasje) ne glede na pristojnost organa in ne glede na to, katero organi in kako sodelujejo v postopkih.

V predlogu zakona je predvideno, da bo pristojni organ za gradbene zadeve vse podatke in dokumente, ki jih potrebuje za izvedbo postopka, pridobil sam po uradni dolžnosti in sicer to velja za dokazovanje pravice graditi, kjer se listina zahteva samo v primeru, če lastninska ali druga pravica, ki daje upravičenje do izvajanja gradnje, še ni vpisana v zemljiško knjigo. V zemljiško knjigo sicer vpogleda organ sam.

Ustanovitev novih organov, reorganizacija ali ukinitve obstoječih organov s predlogom zakona ni predvidena, posredno pa bodo na reorganizacijo lahko vplivale določbe, ki se nanašajo na:

- opredelitev izvorne pristojnosti občin za nadzor nad izvajanjem določb prostorskih aktov in drugih predpisov občine v primeru enostavnih objektov in vzdrževalnih del, in sicer pri občinah, ki se bodo za takšen nadzor odločile,
- večje vloge gradbenih inšpektorjev na gradbišču, nadzor nad bistvenimi zahtevami, sodelovanje z okoljskim inšpektorjem pri nadzoru nad objekti z integralnimi dovoljenji, kar vse bo verjetno terjalo specializacijo gradbenih inšpektorjev in
- izdajanja integralnih dovoljenj (objekti s presojo vplivov na okolje) zaradi potrebne reorganizacije znotraj Ministrstva za okolje in prostor.

Zaradi zgoraj navedenih novih nalog in pristojnosti bodo:

- za izvajanje novih nalog in okrepljene vloge gradbene inšpekcije potrebne dodatne zaposlitve in finančna sredstva, kot so predstavljena v oceni finančnih posledic,
- zaradi novih nalog upravnih enot in sodelovanja tehničnih strok pri vodenju postopka potrebne dodatne zaposlitve na upravnih enotah, kot so predstavljene v oceni finančnih posledic in
- znotraj Ministrstva za okolje in prostor izvedene potrebne prerazporeditve kadrov.

S predstavljenimi ukinitvami postopkov in odpravo administrativnih ovir bodo dela po eni strani gradbena inšpekcija in pristojni upravni organi za gradbene zadeve razbremenjeni, vendar bodo po drugi strani dobili številne nove naloge, zato zmanjšanje zaposlitev ali finančnih sredstev ni potrebno.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

V zvezi s postopki izdaje gradbenih dovoljenj se dokumentacija, ki je predvidena za predložitev pristojnemu upravnemu organu (PGD) formalno krči, vendar je po drugi strani za razliko od veljavnega zakona v večini primerov obvezno posredovanje projekta za izvedbo (PZI) pred samim začetkom gradnje objekta. Slednja obveznost, ki se uvaja na novo (doslej se je zahtevala samo hramba projekta za izvedbo na gradbišču v primeru potrebe v inšpekcijskem nadzoru), je nujno potrebna zaradi analiz in ugotovitev stroke na gradbiščih, da se projekti za izvedbo pogosto ne izdelujejo, kar gre na škodo doseganja bistvenih zahtev, predpisanih z zakonom. Ker pa je v predlogu zakona predvidenih več izjem, kdaj projekta za izvedbo kljub splošnemu pravilu glede njegove obvezne predložitve, ni potrebno posredovati, je s tem ta obveznost strank omejena le na primere, ko je to utemeljeno z večjim tveganjem za zdravje in življenje ljudi. Fazna razporeditev obveznosti v procesu graditve (najprej izdelava manj obsežnega PGD, nato PZI), bo strankam omogočila večjo pravno varnost in s tem tudi časovno razbremenila nepotrebno obremenjevanje strank z izdelavo dokumentacije, ki v določeni fazi ni potrebna.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

Glede na to, da predlog zakona uvaja integracijo presoje vplivov na okolje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, pri čemer upošteva izhodišča, ki jih določa Direktiva o presoji vplivov na okolje, bodo z integracijo teh postopkov, v katerem se presodijo vsi vplivi na okolje in drugi varstveni vidiki, ti vidiki v celoti upoštevani. Prav tako so varstveni vidiki upoštevani z zakonitvijo pridobivanja obveznih mnenj pred ali v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, pri čemer se uvajajo nekatere administrativne poenostavitve, ki bodo omogočile učinkovitejši postopek izdaje gradbenega dovoljenja, vendar ne na škodo javnega interesa na tem področju. Domnevo izdanega soglasja, ki je bila uzakonjena v veljavnem zakonu, namreč nadomešča pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, da se pri izdaji gradbenega dovoljenja ne sme odločiti v nasprotju s predpisi s področja mnenjedajalca. V primeru molka, nezakonitih ali neusklajenih soglasij bo tako sam upravni organ za gradbene zadeve prav zaradi zaščite javnega interesa odigral aktivno vlogo pri presoji skladnosti s predpisi, z usklajevanjem mnenjedajalcev, na obravnavi ali drugače, na podlagi mnenja organa, pristojnega za nadzor nad mnenjedajalcem ali s pomočjo izvedenca, če bo to zahteval in stroške zanj poravnal investitor, v primeru molka pa mnenjedajalec.

V zvezi z nastajanjem odpadkov in ravnanjem z njimi je v predlogu zakona poskrbljeno na način, da je vzpostavljena povezava s predpisi na tem področju in je, podobno kot že v veljavni zakonodaji, predlagana uzakonitev obveznosti, da se pri odstranitvi objektov ob prijavi začetka gradnje predloži tudi načrt gospodarjenja z odpadki.

Tako kot veljavni zakon, tudi predlog zakona omogoča učinkovito ukrepanje v primeru naravnih in drugih nesreč, saj izključuje uporabo zakona in vseh administrativnih ovir v primeru potrebe po nujnih in začasnih ukrepih v takih primerih.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona bo imel pozitivne učinke za gospodarstvo in državljane, saj bo skupaj z inštrumenti, predvidenimi v Zakonu o urejanju prostora, ki se s predmetnim zakonom sprejema paketno, omogočil večje možnosti za realizacijo investicijskih namer in večjo fleksibilnost pri umeščanju in dovoljevanju gradenj. Prav tako bo z zakonom omogočena pravna varnost investicij, kar bo ugodno vplivalo na večjo privlačnost investicijskega okolja.

Negativne učinke, ki pa so utemeljeni v potrebi po boljši regulaciji dejavnosti gradbeništva in zaščiti potrošnikov, bo imela lahko nova regulacija izvajalca, saj predvideva uzakonitev bistveno višjih zneskov zavarovanja odgovornosti za večje izvajalce (zavarovanje je vezano na prihodek iz poslovanja) in obvezno zaposlitev najmanj ene osebe, ki bo po predpisanih merilih izpolnjevala pogoje za vodjo del.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

Predlog zakona bo zaradi opisanih rešitev v zvezi z legalizacijo objektov pozitivno vplival na socialno področje, predvsem z vidika omogočanja uresničevanja ustavne pravice do primerne stanovanja. Slednje se uresničuje zlasti z določbami v zvezi z izdajo začasnih dovoljenj v primeru uresničevanja socialne funkcije lastnine, ob dokazovanju, da je nepremičnina posameznikovo edino bivališče. Z možnostmi legalizacije bodo naslovljeni tudi problemi legalizacije objektov v naseljih, kjer se nahajajo posebne družbene skupine kot je romska skupnost in podobna nelegalna naselja.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo po sprejemu predstavljen zlasti ciljnim skupinam, kot so pristojni upravni organi za gradbene zadeve, inšpekcije, projektanti (preko predstavitev in izobraževanj na pristojnih poklicnih zbornicah).

Zakon bo predstavljen tudi širši javnosti in sicer preko medijev, javnih predstavitev in spletnih predstavitev, izdelane bodo tudi poljudne publikacije v smislu pomoči investitorjem, kot vodič skozi proces graditve objektov.

S končnimi določbami predloga zakona je prav z namenom izčrpne in učinkovite seznanitve vseh deležnikov z novo zakonodajo predviden ustrezno dolg *vacatio legis*, saj je predvideno, da bi zakon začel veljati šele 1.1.2018.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

V času izvajanja zakona bodo vzpostavljeni mehanizmi za redno spremljanje izvajanja zakonodaje in sicer z rednimi, skupnimi posveti vseh deležnikov, ki so se vzpostavili že v letu 2015 v sodelovanju z Ministrstvom za javno upravo. Na podlagi posvetov bodo, tako kot v preteklosti, izdelani povzetki in predlogi ter analiza najpogostejše izpostavljenih problemov.

Podobno kot v preteklosti, bodo v zvezi z izvajanjem zakona izvedene tudi redne analize in ankete, zlasti med projektanti, ki so zastopniki investitorjev v postopkih izdajanja gradbenih dovoljenj.

Spremljala se bo tudi statistika, ki jo v zvezi z delom in kadrovske strukturo upravnih enot vodi

Ministrstvo za javno upravo in statistika stanja inšpekcijskih zadev na IRSOP. Posebej se bodo spremljali tudi podatki v zvezi z legalizacijo objektov in rezultati vzpostavljene sheme legalizacije, v povezavi z zmanjševanjem pripada zadev na IRSOP.

Učinkovitost doseganja ciljev zakona se bo merila glede na spremljanje učinkov v zvezi razbremenitvijo gradbene inšpekcije in ARSO. Prav tako bo merilo kumulativno skrajšanje časa, potrebnega za realizacijo postopkov v zvezi z investicijami, ki se nanašajo na objekte s presojo vplivov na okolje. Analizirani bodo tudi odzivi investitorjev oziroma v njihovem imenu projektantov glede ustreznosti porazdelitve faz in dokumentacije v procesu graditve objektov, kar bo ocenjeno na podlagi anketiranja.

Učinkovitost doseganja ciljev se bo na podlagi opisanih metod in meril spremljala vsako leto, po zaključku posvetov v sodelovanju z Ministrstvom za javno upravo.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona

Osnutek zakona je bil posredovan v javno razpravo že v mesecu novembru 2015. Javna razprava je bila zaradi obsežnosti gradiva na pobudo strokovne javnosti podaljšana in je tako trajala vse do konca februarja 2016. Na podlagi pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen nov predlog zakona, ki je bil posredovan v medresorsko usklajevanje, obenem pa tudi v ponovno, krajšo javno razpravo. Obakrat je bil zakon objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor ter na spletnih straneh e- uprave.

V zvezi s predlogom zakona je bil dne 24.3.2016 v dvorani Državnega sveta izveden posvet, na katerem so sodelovali številni predstavniki strokovne in druge javnosti, opravljenih je bilo tudi nekaj drugih predstavitev in posvetov v zvezi z zakonom, med drugim v sodelovanju s Fakulteto za javno upravo.

Pri pripravi zakona so s svojimi pripombami in mnenji, v usklajevanjih ali v delovnih skupinah za pripravo zakona sodelovali: Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Obrtno podjetniška zbornica Slovenije, Am Cham, Trgovinska zbornica Slovenije, skupina Odgovorno do prostora, tehnične fakultete Univerze v Ljubljani in v Mariboru in srednje šole, ki delujejo na področju graditve objektov, Zavod za gradbeništvo, Geološki zavod, Zavod za gozdove, Zavod za varstvo kulturne dediščine, Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, upravne enote, Društvo arhitektov Ljubljana, Društvo krajskih arhitektov, FIABCI, Zveza geodetov, Društvo za razvoj prometa, Društvo tehnikov in inženirjev, Mreža za prostor, Združenje občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije in različna podjetja kot so DRI, DRC, ELES, GEN Energija, HSE invest, Plinovodi, Telemach, Telekom, SODO, Protim Ržišnik Perc in številni drugi

V mnenjih pripombodajalcev je bilo kot pozitivno prepoznano:

- izločitev prostorskih tem iz ZGO-1 in vnos v Zurep-2 (grajeno javno dobro, prisilno vzdrževanje ipd.),
- izločitev regulacije dejavnosti in poklicev ter zbornične ureditve iz ZGO-1 v poseben zakon,
- institut predodločbe, pod pogojem, da bo sprocesiran ustrezno in da bo predstavljal celovito odločitev glede umestitve objekta v prostor,
- uzakonitev določanja in evidentiranja gradbene parcele,
- integracija postopkov pri dovoljevanju,
- večja vloga gradbene inšpekcije na gradbiščih in pri izvajanju gradenj, pod pogojem, da bo kadrovsko ustrezno zastopana in dopolnjena,
- stremljenje zakonodaje k olajšanju investicijskih namer,
- večja vloga občin v postopku dovoljevanja,
- legalizacija, vendar so predlogi glede reševanja te problematike različni,
- prehod na PIS in e-poslovanje, s tem tudi polnjenje evidenc in PIS.

Pripombe, ki se nanašajo na potrebo po spremembi javno predstavljenega osnutka, so obsegale naslednje predloge:

- del strokovne javnosti (zlasti inženirski) zahteva ohranitev naslova veljavnega zakona in vsebinsko zgolj nadgradnjo veljavnih zakonov, del strokovne javnosti (arhitekti) pa celovito prenovo in povsem nov zakon,
- ohranitev termina objekt namesto poseg v prostor,
- uskladitev s sektorsko zakonodajo,
- ob sprejemanju zakonov je treba pripraviti vse podzakonske akte, ker se z njimi bistveno dopolnjuje, včasih celo spreminja vsebina zakonov,
- vzporedno z zakonodajnim trojčkom bi se morala spremeniti tudi vsa sektorska (zlasti okoljska) zakonodaja,
- neprimerna vloga in odgovornost udeležencev (inženirji, tehniki), arhitekti predlagane vloge in naloge podpirajo,
- gradnja v lastni režiji: strokovna javnost je za ukinitvev/omejitvev, ostala, laična javnost je za ohranitev,
- arhitekturna stroka je za večjo vlogo arhitekta - projektanta pri izvajanju, inženirska stroka trdi, da nimajo zadostnih znanj za koordiniranje in vodenje gradnje,
- stroka teži k dovoljevanju čim večjega obsega gradenj (tudi obnova fasad ipd), javnost je proti,
- stroka je enotno za uzakonitev gradbene parcele z obveznim evidentiranjem, ne pa tudi z obvezno parcelacijo v fazi pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- integracija OVS in GD: nekateri menijo, da bi moral integriran postopek glede na število OVS letno (20) voditi kar ARSO, ne upravne enote; predlogi, da je treba postopek še dodelati, da bo zagotavljal skladnost z direktivami,
- koncept ZGO-dbe (GD z manj obsežno dokumentacijo in prijava začetka gradnje s PZI) se po mnenju inženirske stroke, pa tudi drugih, ne izide, zaradi nedelujočega inšpekcijskega nadzora (podhranjenost inšpekcijskih služb),
- nasprotovanje občin glede uzakonitve izključne izvirne pristojnosti občin za izvajanje nadzora nad skladnostjo s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine pri gradnji, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje (enostavni objekti, vzdrževalna dela in podobno), nekateri predlagajo uzakonitev urbanistične inšpekcije,
- hibridni postopki (DPN+GD in OPPN+GD) so sporni za Ministrstvo za infrastrukturo, zlasti za Direkcijo za ceste, IZS, tudi druge, pri čemer ne argumentirajo podrobno, zakaj, razen tega, da ZUreP in GZ v tem delu nista dobro usklajena in da bi moral to materijo v celoti urediti ZUreP,
- področje soglasij: nov sistem mnenj ob neusklajeni sektorski zakonodaji bo povzročil nejasnosti in zaplete – vzporedno z GZ bi se morala spremeniti tudi vsa sektorska zakonodaja, sistemu mnenj nasprotujejo tudi UE,
- določbe o legalizaciji: zakaj samo pogojna dovoljenja in začasna, kakšna bo pravna varnost lastnikov takšnih objektov, sporna je tudi možnost naknadne razveljavitve dovoljenja; amnestija naj se bo drseča, ampak fiksna (npr. vezana na leto 1995),
- stranke v postopku: dikcija, kdo so stranke z uporabo besede »praviloma« ni ustrezna, uvesti bi bilo treba območje za stranke (npr. pas v določeni širini), temu se upirajo upravni organi, češ da bo potem stranskih udeležencev vedno ogromno število,
- predodločba: ni predvideno, kaj je podlaga za njeno izdajo, ni jasno, ali se skozi predodločbo presojajo tudi režimi ,
- nasprotovanje izključitvi domneve izdanega soglasja v primeru molka soglasodajalca iz zakona na eni strani, po drugi podpora temu (Evropska Komisija),
- ohraniti definicije in izraze in sedanjega zakona in jih samo izboljšati,
- sporno je obveščanje večjega števila strank z javnim naznanilom,
- ustna obravnava pri izdaji GD naj bo vedno obvezna, temu nasprotujejo pristojni upravni organi za gradbene zadeve,
- omejevanje pravnih sredstev strankam v postopku je sporno,
- nestrinjanje s skrajšanim postopkom, še posebej z domnevo izdanega dovoljenja v primeru molka organa (zamude roka za izdajo dovoljenja v skrajšanem postopku),
- nekateri so za odpravo degradacije in uzurpacije, drugi so proti (nadomestitev z večkratnikom upravne takse in globo se jim ne zdi dovolj),
- dopustna odstopanja med gradnjo niso dovolj omejena in natančno določena,
- slabo je razumljiva razlika med obema postopkoma izdaje UD (s tehničnim pregledom in zgolj prijavo dokončanja gradnje),

- vsi so za povečanje učinkovitosti IRSOP, ne pristajajo na zapise, da se preveri samo 10 % gradbišč, naj se pregledujejo vsa – IRSOP po drugi strani zaradi kadrovskih kapacitet temu nasprotuje,
- sporno je ukinjanje pritožbe zoper odločbe IRSOP in neposredna uzakonitev upravnega spora,
- previsoke globe, ki bodo imele obraten učinek od željenega,
- priloge so nedodelane in nejasne (obstajajo tudi pobude, naj se vzame stare uredbe/pravilnike in se jih samo popravi, pri čemer se ohrani tudi vsa terminologija – zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni, enostavni...vrsta projektne dokumentacije IDZ, IDP, PGD, PZI, PID),
- pripombe inženirjev in GZS: nejasno postavljene vloge in odgovornosti ključnih deležnikov v fazi gradnje, zakonodaja ne sledi procesom izgradnje zahtevnejših stavb, infrastrukturnih objektov, gradbeno inženirskih objektov, nepredvidljive rešitve, ki v gradbeni sektor vnašajo številna tveganja, tveganja in nevarnosti na področju urejanja statusa in vloge pooblaščenih inženirjev,
- zmanjševanje vloge izvajalcev,
- nejasna vloga vodje gradnje,
- hibridni postopek načrtovanja in dovoljevanja v okviru celovite odločitve prestaviti v ZureP,
- IZS in GZS zahtevata uzakonitev revidiranja projektne dokumentacije in nadzor s strani neodvisnega eksperta (vsaj za zahtevne objekte, 2 bistveni zahtevi, prüfingenieur po vzoru Nemčije),
- IZS zahteva uzakonitev vodenja investicije, vsaj za javna naročila,
- UE nasprotujejo ukinjanju sedanjega postopka za NZ objekte, zahtevajo da se ohrani kot danes, kar posledično pomeni tudi nadzor IRSOP za te objekte še naprej.

Večina pripomb, podanih v javni razpravi, je bila upoštevanih ali pa je bila, upoštevajoč kontradiktorna mnenja, sprejeta rešitev, ki predstavlja kompromisno rešitev. Iz razlogov, ki so deloma navedeni že v oceni stanja in opisu rešitev in iz spodaj dodatno opisanih razlogov, pa niso mogle biti upoštevane naslednje pripombe:

- v izogib mešanju starega in novega zakona in zaradi lažjega prevajanja naslova zakona (podobne naslove imajo tudi drugih evropski zakoni s tega področja) niso bile upoštevane pripombe, naj se ohrani naslov veljavnega zakona
- zakon se na podlagi pripomb inženirske stroke vsebinsko bolj približal veljavnemu zakonu, kljub temu pa je ohranil tiste potrebne spremembe, zaradi katerih je strokovna in druga javnost pozivala k spremembam zakonodaje
- uskladitev s sektorsko zakonodajo je za potrebe izvajanja zakona in zaradi preprečevanja kolizije v čim večji možni meri urejena s prehodnimi določbami, vendar pa celovitega predruženja sektorske zakonodaje s predmetnim zakonom ni mogoče doseči, zato bo treba na podlagi sklepov in/ali projektnega vodenja na vladni ravni kljub sprejemu zakona sistematično pristopiti tudi k spreminjanju sektorske zakonodaje, zlasti z vidika odprave nepotrebnih zahtev in administrativnih ovir v sektorskih zakonih, kar vse vpliva na procese graditve objektov; v pripravi in sprejemanju istočasno s paketom gradbene in prostorske zakonodaje sta tako nov Zakon o ohranjanju narave in novi Zakon o varstvu okolja;
- arhitekturna stroka je za večjo vlogo arhitekta projektanta pri izvajanju, vendar glede tega ni bil niti v usklajevanjih dosežen konsenz med obema poklicnima zbornicama, zato ta predlog v zakonu ni upoštevan,
- predlogi, da bi integralne postopke namesto prvotno predvidene pristojnosti upravnih enot vodil kar ARSO, ni bil upoštevan, sprejeta pa je bila odločitev, da se bodo ti postopki vodili na enem mestu, in sicer na MOP (notranje organizacijsko bo to v pristojnosti Direktorata za prostor),
- pripombe, da se koncept Zgodbe (GD z manj obsežno dokumentacijo in prijava začetka gradnje s PZI), ne izide zaradi nedelujočega inšpekcijskega nadzora (podhranjenost inšpekcijskih služb) so upoštevane le delno – dokumentacija je formalno, ne pa tudi vsebinsko skrčena, vendar je informacij za učinkovito in podrobno preverjanje izpolnjevanja bistvenih zahtev še vedno premalo - s tem namenom so dodane predlagane varovalke (izvedenec požarne in gradbene stroke) in predlogi glede finančnih posledic zakona v smislu potrebnih okrepitev gradbene inšpekcije,
- nasprotovanje občin glede uzakonitve izvirne pristojnosti občin za izvajanje nadzora nad skladnostjo s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine pri gradnji, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje (enostavni objekti, vzdrževalna dela in podobno), je upoštevano tako,

da je uzakonjen dvotirni nadzor: predlagano je, da bi bila za to nalogo istočasno pristojna gradbena in občinska inšpekcija, kar bi omogočilo nadzor samo tistim občinam, ki bi bile to vlogo pripravljene in sposobne prevzeti,

- sporna možnost naknadne razveljavitve dovoljenja za objekt daljšega obstoja je sicer ohranjena, saj je to potrebno zaradi varstva javnega interesa in ker se objekti daljšega obstoja legalizirajo pod zelo milimi pogoji, vendar so pripombe deloma upoštevane tako, da so razlogi za razveljavitve zelo omejeni; predlogi glede fiksne amnestije niso upoštevani, saj gre za inštrument trajnega zastaranja, ki bo onemogočil, da bi se potreba po legalizaciji starih objektov reševala na vsakih 20 let, za sanacijsko legalizacijo, ki je po novem predvidena v prehodnih določbah, pa je predviden fiksni datum oziroma časovno obdobje za vlaganje zahtev za izdajo odločb o legalizaciji, in sicer pet let od začetka uporabe zakona,
- pripombe, naj se določi območje za stranke (npr. pas v določeni širini), niso bile upoštevane oziroma so bile upoštevane na način, da je jasneje opredeljeno, kdo so praviloma stranski udeleženci in kaj pomeni pravni interes v teh postopkih,
- obveščanje večjega števila strank z javnim naznanilom je kljub pripombam ohranjeno iz razlogov, kot so opisani pri presoji administrativnih posledic,
- omejevanje pravnih sredstev strankam v postopku je kljub pripombam ohranjeno, saj je povzeto po ureditvah drugih pravno urejenih držav (Nemčija).

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles:

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor
- Luka Ivanič, vodja Službe za sistem okolja in prostora
- mag. Sabina Jereb, sekretarka

II. BESEDILO ČLENOV

GRADBENI ZAKON

Prvi del: SPLOŠNE DOLOČBE

1. poglavje: Uvodne določbe

1. člen (vsebina zakona)

- (1) Ta zakon ureja pogoje za graditev objektov, ureja inšpekcijski nadzor, določa sankcije za prekrške ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov.
- (2) Določbe tega zakona ne veljajo za graditev objektov, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, katerih edini namen je obramba države, ali gradnje, katerih edini namen je odziv na grozeče in nastale naravne in druge nesreče, če Vlada Republike Slovenije v konkretnem primeru oceni, da bi takšna uporaba škodljivo vplivala na navedene namene.
- (3) Določbe tega zakona ne veljajo za graditev objektov, za katere po predpisih o varstvu okolja ni obvezna presoja vplivov na okolje:
- če je treba nemudoma izvesti nujne in začasne ukrepe za preprečevanje nevarnosti in nastanka nadaljnje škode v primeru naravnih in drugih nesreč in
 - če gre za vojaško inženirske objekte, zaklonišča ali druge zaščitne objekte med izrednim ali vojnim stanjem.
- (4) Izključitev veljavnosti tega zakona iz drugega in tretjega odstavka tega člena se ne uporablja pri graditvi objektov, za katere je s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, predpisana presoja sprejemljivosti posega v naravo.
- (5) Določbe tega zakona ne veljajo za graditev objektov:
- v rudniškem prostoru, ki so v neposredni povezavi z raziskovanjem, izkoriščanjem ali prenehanjem izkoriščanja mineralnih surovin po zakonu, ki ureja rudarstvo,
 - ki predstavljajo agromelioracije po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča.
- (6) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo:
- direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu, v delu, ki se nanaša na regulacijo dejavnosti gradbeništva,
 - direktiva 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, zadnjič spremenjeno z direktivo 2014/52/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov na okolje javnih in zasebnih gradenj s postopki dovoljevanja po tem zakonu,
 - direktiva 2000/60/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. oktobra 2000 o določitvi okvira za ukrepe Skupnosti na področju vodne politike, v delu, ki se nanaša na zahtevo po predhodnem dovoljenju nad zaježovanjem sladke površinske vode ali umetno napajanje ali bogatenje podzemne vode, kadar se to nanaša na gradnjo, za katero je s tem zakonom predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja,
 - direktiva 92/43/EGS Sveta z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst, v delu, ki se nanaša na združitev presoje sprejemljivosti nameravane gradnje na naravo s postopki dovoljevanja po tem zakonu,
 - direktiva 2010/31/EU Evropskega Parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb v delu, ki določa gradbenotehnične zahteve za varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

2. člen (namen zakona)

- (1) Namen tega zakona je zagotavljanje in zaščita vrednot v javnem interesu pri graditvi objektov, ki so zagotavljanje zdravja in varnosti ljudi, enakih možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, voda, varovanje kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov v prostor, zagotavljanje arhitekture kot izraza kulture,

uporabnosti, kakovosti objektov in njihove usklajenosti z okoljem, v celotnem življenjskem ciklu objekta.

(2) Namen tega zakona se uresničuje s projektiranjem, dovoljevanjem nameravane gradnje, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom.

(3) Gradnja mora biti skladna s prostorskimi akti, s pravili zakona, ki ureja urejanje prostora, izpolnjevati bistvene zahteve in biti evidentirana.

(4) Postopki evidentiranja za potrebe izdajanja dovoljenj in vlaganja prijav po tem zakonu se rešujejo prednostno.

3. člen **(pomen izrazov)**

(1) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

1. bistvene zahteve so gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite rabe;
2. dokončanje gradnje predstavlja konec izvajanja del, ki zagotavljajo izpolnjevanje bistvenih zahtev in minimalne komunalne opremljenosti objekta, vključno z napravami in sistemi, ki so potrebni za njegovo delovanje;
3. gradbeni inženirski objekt je objekt, ki nima lastnosti stavbe; sem med drugim sodijo objekti prometne infrastrukture, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, kompleksni industrijski objekti; smiselno mednje štejejo tudi ureditve, ki so posledica gradnje, pri kateri se preoblikuje teren;
4. gradnja pomeni izvedbo gradbenih in drugih del in obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela v javno korist;
5. gradbeno dovoljenje je odločba pristojnega upravnega organa za gradbene zadeve, s katero se investitorju dovoljuje izvedbo gradnje;
6. gradbenotehnični predpisi so predpisi, s katerimi se na funkcionalen, opisen, izjemoma pa tudi na določujoč (preskriptiven) način opredelijo bistvene zahteve, pogoji za projektiranje ter drugi pogoji;
7. gradbišče je zemljišče ali objekt, na katerem se izvaja gradnja in ki je potreben za izvajanje gradnje;
8. graditev objektov obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov;
9. investitor je pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev ali ki jo sam izvaja;
10. izdelovalec projektne dokumentacije je udeleženec pri graditvi, ki izdeluje projektno dokumentacijo;
11. izvajalec je udeleženec pri graditvi, ki izvaja gradnjo;
12. manjša rekonstrukcija je rekonstrukcija, ki bistveno ne vpliva na izpolnjevanje bistvenih zahtev, bistveno ne vpliva na skladnost s prostorskimi akti in ne povzroči nevarnosti za življenje in zdravje ljudi ali poškodbe na konstrukcijskih elementih in zanjo ni potrebna presoja sprejemljivosti ali presoja vplivov na okolje;
13. minimalna komunalna oskrba objekta je oskrba, ki pri stanovanjskih stavbah obsega zadostno oskrbo s pitno vodo, ustrezno oskrbo z energijo, ustrezno odvajanje odpadnih voda in intervencijsko primeren trajno zagotovljen dostop do javne ceste, skladen s predpisi s področja javnih cest, minimalno komunalno oskrbo drugih objektov pa se določi glede na namen objekta. Zadostno oskrbo s pitno vodo, ustrezno oskrbo z energijo in ustrezno odvajanje odpadnih vod se lahko ne glede na določbe prostorskega akta zagotovi tudi na način, ki omogoča samooskrbo objekta, alternativne tehnične načine ali zadnje stanje tehnike;
14. mnenjedajalec je državni organ ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, kulturne dediščine, voda, jedrske varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, poda mnenje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti. Obvezen mnenjedajalec je tudi občina, na katere območju se nahaja nameravana gradnja;
15. nadzorni inženir je udeleženec pri graditvi, ki izvaja nadzor nad gradnjo;
16. nelegalna gradnja je gradnja, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje in se izvaja ali je že dokončana brez veljavnega gradbenega dovoljenja ali izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, če je gradbeno tehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in zanjo ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja iz 51. člena tega zakona ali veljavno začasno dovoljenje v posebnih primerih iz 52. člena tega zakona;

17. neskladna gradnja je gradnja, za katero je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, vendar se gradnja izvaja ali je dokončana v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem na tak način, da jo je gradbeno tehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja skladno s 70. členom tega zakona ali zanjo ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja iz 51. člena tega zakona ali veljavno začasno dovoljenje v posebnih primerih iz 52. člena tega zakona;

18. neskladna uporaba objekta je uporaba zgrajenega objekta ali dela objekta brez predpisanega uporabnega dovoljenja, v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem ali v nasprotju z uporabnim dovoljenjem in ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja iz 51. člena tega zakona ali veljavno začasno dovoljenje v posebnih primerih iz 52. člena tega zakona;

19. nevarna gradnja pomeni takšno neizpolnjevanje bistvenih zahtev pri izvajanju gradnje ali že zgrajenem objektu, ki imajo za posledico ogrožanje zdravja in življenja ljudi, premoženja večje vrednosti, prometa ali sosednjih objektov;

20. novogradnja je vsak novo zgrajen objekt in prizidava;

21. novo zgrajen objekt je objekt, ki je v celoti zgrajen na novo in prej ni obstajal ali kadar se obstoječemu objektu dodaja nov del objekta v horizontalni ali vertikalni smeri, ki presega 40% bruto prostornine obstoječega objekta;

22. objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in napravami, ki služijo njegovemu delovanju. Šteje se, da je objekt povezan s tlemi, če je temeljen ali če je s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo;

22.1. enostaven objekt je objekt in manjši objekt - proizvod, ki ne potrebuje upravnega prostorskega preverjanja in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen daljšemu zadrževanju oseb v njem in ni objekt, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje;

22.2. nezahteven objekt je objekt in večji objekt - proizvod, ki je konstrukcijsko nezahteven, potrebuje upravno prostorsko preverjanje, ne pa gradbenotehničnega preverjanja in ni objekt, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje;

22.3 manj zahteven objekt je objekt, ki potrebuje upravno prostorsko in gradbenotehnično preverjanje;

22.4 zahteven objekt je objekt, ki potrebuje upravno prostorsko in gradbenotehnično preverjanje, je konstrukcijsko ali požarno zahteven in je namenjen večjemu številu oseb;

22.5. objekt proizvod je proizvod, dan ali dostopen na trgu, narejen iz proizvodov ali gradbenih proizvodov, sestavljenih v celoto, kadar slednja tvori pokrit prostor, namenjen bivanju, opravljanju turistične, kmetijske, poslovne ali druge dejavnosti ter je ne glede na povezanost s tlemi namenjena trajni postavitvi na zemljišču, pri čemer se za trajno šteje postavitve, ki je daljša od dveh let;

23. objekt v javni rabi je objekt ali del objekta, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem;

24. odstranitev je rušitev vseh nadzemnih in podzemnih delov obstoječega objekta;

25. pristojni upravni organ za gradbene zadeve je organ, ki je po tem zakonu pristojen za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja;

26. pristojni poklicni zbornici sta Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije in Inženirska zbornica Slovenije;

27. prizidava je gradnja, pri kateri se obstoječemu objektu dodaja nov del objekta v horizontalni ali vertikalni smeri do vključno 40% bruto prostornine obstoječega objekta;

28. rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta z gradnjo ali spremembo namembnosti, ki delno ali v celoti posega v obstoječo arhitekturno ali gradbenotehnično zasnovo objekta ali njegovo zmogljivost, pri čemer:

- za poseg v arhitekturno zasnovo se šteje sprememba zunanje podobe stavbe, predvsem kadar se dodajajo ali odstranjujejo balkoni, izzidki, frčade in drugi elementi na ovoju stavbe,

- za poseg v gradbenotehnično zasnovo se šteje sprememba nosilne konstrukcije, predvsem kadar se spreminjajo obtežbe, obstoječa statična zasnova, material konstrukcije ali dimenzije konstrukcijskih elementov,

- za spremembo zmogljivosti se šteje do vključno dvakratna sprememba kapacitete, predvsem kadar se spremeni pretok, moč, tlak, napetost, razpetina, premer ali masa

- odstopanje od prvotnih gabaritov pomeni spreminjanje grajenih elementov objekta, predvsem konstrukcijskih elementov, elementov fasadnega ovoja ali strehe.

29. sprememba namembnosti je spreminjanje namena celotnega objekta ali njegovega dela, ki se lahko izvede z deli, za katera ni potrebno gradbeno dovoljenje; za spremembo namembnosti

se ne šteje, kadar se objekt ali del objekta spreminja znotraj petega razreda (podrazreda) kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov;

30. stavba je pokrit objekt, ki se lahko uporablja samostojno in je zgrajena za trajno uporabo, v katero lahko človek vstopi in je primerna ali namenjena za zaščito ljudi, živali in stvari, pri čemer ni nujno, da ima stavba stene, temveč zadošča, da ima streho; stavba se uporablja samostojno, če gre za prostostoječo stavbo, v primeru, kadar se objekti dotikajo (npr. dvojčki ali vrstne hiše), pa se posamezne enote štejejo za samostojne stavbe:

- če so ločene s požarnim zidom, segajočim od kleti do vrha strehe, ali

- če ni požarnega zidu, kadar imajo tako lasten vhod kot tudi lasten sistem napeljav oziroma oskrbe, jih je mogoče uporabljati ločeno in nimajo skupnih nosilnih konstrukcij;

za samostojno stavbo se štejejo tudi podzemni objekti, ki se uporabljajo ločeno in v katere ljudje lahko vstopajo in ki so primerni ali namenjeni za zaščito ljudi, živali ali stvari (npr. podzemna zaklonišča, podzemne bolnišnice, podzemni nakupovalni centri, podzemne delavnice in podzemne garaže);

31. tehnična smernica je normativni dokument, s katerim se za določene vrste objektov natančno opredelijo tehnične rešitve, s katerimi se doseže izpolnjevanje bistvenih zahtev, pogoji za projektiranje, izbrane ravni oziroma razredi gradbenih proizvodov in materialov, ki se smejo vgrajevati ter načini njihove vgradnje in način izvajanja gradnje;

32. uporabno dovoljenje je odločba, s katero se dovoljuje uporaba objekta;

33. vodja del je posameznik, ki izvajalcu del pri gradnji odgovarja za skladnost izvedenih del s projektno dokumentacijo, gradbenimi predpisi in predpisi s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih;

34. vzdrževalna dela v javno korist so dela, ki presegajo obseg vzdrževanja objekta, če je zanje v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se izvaja z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe, pod pogojem, da ne gre za objekt, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje;

35. vzdrževanje objekta je vsako spreminjanje obstoječega objekta, ki je namenjeno zagotavljanju uporabe objekta, ohranjanju njegove vrednosti ter izboljšave, ki sledijo napredku tehnike in ne pomenijo rekonstrukcije objekta, razen manjših rekonstrukcij objekta;

36. vzpostavitev prejšnjega stanja pomeni povrnitev nepremičnine v stanje pred kršitvijo;

37. začetek gradnje predstavlja začetek izvajanja del, ki se izvajajo z namenom gradnje, vključno s pripravljalnimi deli, izkopi in podobno;

38. zadnje stanje gradbene tehnike je stanje, ki v danem trenutku, ko se projektira ali gradi, predstavlja doseženo stopnjo razvoja tehnične zmogljivosti gradbenih proizvodov, procesov in storitev, ki temeljijo na priznanih izsledkih znanosti, tehnike in izkušenj s področja graditve objektov, ob hkratnem upoštevanju razumnih stroškov;

39. zakoličenje objekta je prenos tlorisa zunanjega oboda načrtovanega objekta na teren, oziroma prenos osi trase dolžinskih objektov gospodarske javne infrastrukture;

40. življenjski cikel objekta je celoten čas, v katerem je objekt v uporabi.

(2) Enostavni, nezahtevni, manj zahtevni, zahtevni objekti in vzdrževalna dela, so določeni v prilogi 1 tega zakona.

(3) Stavbe in gradbeno inženirski objekti se glede na namen njihove uporabe razvrščajo v ravni in skupine, ki so podrobneje določene v Prilogi 1 (v nadaljnjem besedilu Klasifikacija vrst objektov CC-SI). Klasifikacija vrst objektov CC-SI se kot obvezna uporablja pri evidentiranju, zbiranju, obdelovanju, analiziranju, posredovanju in izkazovanju podatkov o gradnjah in objektih, za statistične in evidenčne namene ter za potrebe uradnih in drugih administrativnih podatkovnih zbirk.

(4) Klasifikacija CC-SI določa naslednje klasifikacijske ravni objektov:

- področje – stavbe in gradbeni inženirski objekti (označeno z enomestno številko),
- oddelek (označen z dvomestno številko),
- skupina (označena s trimestno številko),
- razred (označen s štirimestno številko),
- podrazred (označen s petmestno številko).

(5) Podrobnejša razvrstitev objektov po klasifikacijskih ravneh iz četrtega odstavka tega člena in po zahtevnosti iz drugega odstavka tega člena je določena v Navodilih za razvrščanje objektov v skladu s klasifikacijo vrst objektov in zahtevnostjo (v nadaljnjem besedilu: navodila), ki so objavljena na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za gradbene zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), ter organa, pristojnega za državno statistiko. Navodila vsebujejo tudi podrobnejša pravila za razvrščanje objektov po CC-SI, primere razvrščanja in najpogostejša

vprašanja ter odgovore v zvezi z razvrščanjem objektov in kategorizacijo objektov glede na zahtevnost.

(6) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, katerih pomen ni določen v prvem odstavku tega člena, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja urejanja prostora, gradbenih proizvodov, opravljanja geodetskih dejavnosti in rudarstva ter drugi predpisi.

(7) V tem zakonu uporabljeni izrazi za posameznike, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

(8) Za izračun površin in prostornin stavb, se uporablja slovenski standard SIST ISO 9836.

2. poglavje: Pogoji za začetek izvajanja gradnje in uporabe objektov

4. člen (gradnja z gradbenim dovoljenjem)

(1) Za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti in za vsako gradnjo, za katero je obvezna izvedba postopka presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, je treba pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje.

(2) Gradnjo iz prejšnjega odstavka, razen spremembe namembnosti, je treba pred njenim začetkom prijaviti v skladu s 67. členom tega zakona.

5. člen (gradnja brez gradbenega dovoljenja)

(1) Za gradnjo enostavnega objekta, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja in prijaviti začetka gradnje. Gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista potrebna tudi za objekte, ki so namenjeni prireditvam ali sezonski ponudbi, ki se lahko večkrat sestavijo in razstavijo na mestu samem in se izvedejo samo za namen in čas prireditve ali v času sezone (v nadaljnjem besedilu: začasni objekti).

(2) Brez gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje se lahko izvaja gradnja, s katero se izvršujejo izrečeni inšpekcijski ukrepi.

(3) Brez gradbenega dovoljenja, vendar na podlagi prijave začetka gradnje, se lahko izvaja odstranitev objekta.

(4) Gradnja brez gradbenega dovoljenja se ne sme izvajati v nasprotju s prostorskim aktom ali drugimi predpisi občine in v nasprotju z gradbenimi in drugimi predpisi. Če to določajo posebni predpisi, je treba pred začetkom gradnje iz prejšnjega stavka pridobiti tudi soglasja, dovoljenja in druge oblike odobritve.

6. člen (začetek uporabe objektov)

(1) Pogoj za začetek uporabe zahtevnega objekta in objekta, za katerega je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje in za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je prijava dokončanja gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja.

(2) Pogoj za začetek uporabe objektov, ki niso objekti iz prejšnjega odstavka in za katere je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je popolna prijava dokončanja gradnje.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena investitor na lastno zahtevo lahko pridobi uporabno dovoljenje tudi za objekte iz drugega odstavka tega člena.

3. poglavje: Pristojnost

7. člen (stvarna pristojnost organov za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja)

(1) Za vloge in izdajo dovoljenj po tem zakonu je pristojna upravna enota, na katere območju leži nepremičnina, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja.

(2) Za vloge in izdajo dovoljenj po tem zakonu za objekte državnega pomena ter za objekte, za katere je s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje, je pristojno ministrstvo.

(3) Objekti državnega pomena so:

1. objekti splošnega družbenega pomena:

- objekti za športne prireditve velikosti 25 ha ali več oziroma, ki sprejmejo 5 000 obiskovalcev ali več,
- objekti za kulturne prireditve, ki sprejmejo 1 500 obiskovalcev ali več,
- narodna gledališča, narodne knjižnice, narodni muzeji, narodne galerije,
- objekti za opravljanje bolnišnične dejavnosti s 70 posteljami ali več.

2. objekti, v katerih se izvajajo protokolarne storitve:

- protokolarni objekti,
- objekti diplomatskih in konzularnih predstavništev.

3. objekti, ki so posebnega pomena za varnost države:

- objekti, v katerih je sedež predsednika Republike Slovenije, Vlade Republike Slovenije, Državnega zbora Republike Slovenije in ministrstev, pristojnih za zunanje in notranje zadeve ter obrambo,
- objekti, ki so posebnega pomena za obrambo,
- objekti, ki so posebnega pomena za policijo,
- objekti za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki so posebnega pomena za zaščito, reševanje in pomoč.

4. industrijske stavbe in gradbeni kompleksi:

4.1 energetske objekti

- elektrarne z nazivno električno močjo 10 mW ali več,
- sežigalnice komunalnih odpadkov.

4.2 objekti kemične industrije

- rafinerije,
- objekti za proizvodnjo, uporabo in skladiščenje razstreliva, smodnika in drugih eksplozivnih snovi.

4.3 skladišča in rezervoarji

- skladišča zelo lahko vnetljivih tekočin, lahko vnetljivih tekočin, vnetljivih tekočin, gorljivih plinov, oksidantov ali snovi, ki lahko eksplodirajo z zmogljivostjo 5 000 m³ ali več,
- skladišča dizelskega goriva in ekstra lahkega kurilnega olja z zmogljivostjo 20 000 m³ ali več,
- objekti za skladiščenje državnih blagovnih rezerv.

5. objekti prometne infrastrukture:

5.1 ceste s pripadajočimi objekti in napravami

- avtoceste (AC) in hitre ceste (HC), glavne ceste I. in II. reda (G1 in G2),
- bencinski servisi in oskrbni objekti ob avtocestah in hitrih cestah.

5.2 železniške proge s pripadajočimi objekti in napravami

- glavne in regionalne železniške proge in železniške postaje I. reda.

5.3 letališča s pripadajočimi objekti in napravami

- objekti letališke infrastrukture na javnih civilnih in javnih mešanih letališčih na mednarodnih vozliščih in vozliščih evropske unije,
- infrastruktura navigacijskih služb zračnega prometa, razen nezahtevnih objektov.

5.4 pristanišča

- pristanišča, namenjena za mednarodni javni promet.

5.5 mejni prehodi

5.6 vzpenjače in žičnice za prevoz oseb

6. cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- naftovodi s premerom 300 mm ali več s pripadajočimi funkcionalnimi objekti,
- plinovodi z obratovalnim tlakom, višjim od 16 barov, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti,
- elektroenergetski vodi napetosti 110 kV in več s pripadajočimi funkcionalnimi objekti.

7. vodni objekti:

- velike pregrade,
- jezovi konstrukcijske višine 15 m ali več in dolžine krone 150 m ali več,
- pregrade konstrukcijske višine 10 m ali več in dolžine krone 150 m ali več,
- visokovodni nasipi celinskih voda dolžine 2 000 m ali več,
- visokovodni nasipi morja dolžine 500 m ali več,
- vodni objekti, namenjeni zmanjševanju poplavne ogroženosti na območjih pomembnega vpliva poplav,
- vodni objekti, namenjeni izvajanju celovitih ukrepov doseganja dobrega stanja voda v skladu z načrtom upravljanja voda in aktom, ki določa program ukrepov upravljanja z vodami.

8. objekti za ravnanje z odpadki:

- odlagališča radioaktivnih odpadkov,
 - objekti za obdelavo živalskih odpadkov kategorije 1 in 2.
9. jedrski in sevalni objekti:
- jedrski in sevalni objekti, razen za potrebe zdravstva in veterine.
10. drugi objekti:
- če je s posebnim predpisom za izdajo gradbenega dovoljenja določena pristojnost ministrstva.

8. člen **(stvarna pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzorstva)**

(1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na gradnjo, opravljajo državni gradbeni inšpektorji (v nadaljnjem besedilu: gradbeni inšpektorji), če v tem zakonu ali v drugih področnih zakonih ni drugače določeno.

(2) Inšpekcijsko nadzorstvo nad gradnjo ali nad že izvedenimi objekti, za katere po tem zakonu ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, v delu, ki se nanaša na upoštevanje določb prostorskih aktov in drugih predpisov občine, poleg gradbenih inšpektorjev v okviru izvirne pristojnosti občine opravljajo tudi občinski inšpektorji občine ali skupni občinski inšpektorji, ki delujejo v okviru skupne občinske uprave (v nadaljnjem besedilu: občinski inšpektorji), na katere območju se gradnja izvaja ali na katerem je objekt izveden.

(3) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona v delu, ki se nanaša na zahteve, ki so podrobneje določene v gradbenih predpisih, tehničnih smernicah ali drugih predpisih, katerih priprava in sprejemanje niso v pristojnosti ministrstva, opravljajo tisti inšpektorji na posameznem področju, ki delujejo kot organ v sestavi ministrstva, v katerega pristojnost sodi priprava ali sprejemanje takšnega predpisa.

(4) Inšpekcijsko nadzorstvo v zvezi z ugotavljanjem izpolnjevanja pogojev, določenih v gradbenem dovoljenju, opravljajo gradbeni inšpektorji, razen če gre za pogoje, ki se nanašajo na gradnjo in temeljijo na predpisih, ki so podlaga za izdajo mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Inšpekcijsko nadzorstvo nad izpolnjevanjem teh pogojev opravljajo tisti inšpektorji na posameznem področju, ki delujejo kot organ v sestavi ministrstva, v katerega pristojnost sodi priprava ali sprejemanje predpisa.

(5) Inšpekcijsko nadzorstvo v zvezi z ugotavljanjem izpolnjevanja pogojev, določenih v uporabnem dovoljenju, opravljajo gradbeni inšpektorji, razen pogojev, ki ne temeljijo na prostorskih aktih in drugih predpisih občine ali na gradbenih predpisih, ki sodijo v pristojnost ministrstva. Inšpekcijsko nadzorstvo nad izpolnjevanjem teh pogojev opravljajo tisti inšpektorji na posameznem področju, ki delujejo kot organ v sestavi ministrstva, v katerega pristojnost sodi priprava ali sprejemanje takšnega predpisa.

(6) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona v delu, ki se nanaša na pogoje za opravljanje dejavnosti iz 14. člena tega zakona, opravlja tržni inšpektor.

4. poglavje: Elektronsko poslovanje

9. člen **(elektronsko posredovanje vlog)**

(1) Vse zahteve in prijave po tem zakonu (v nadaljnjem besedilu: vloge) se vložijo elektronsko, preko prostorskega informacijskega sistema. Če elektronsko posredovanje vloge ni mogoče, se vloga s predpisano dokumentacijo posreduje pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve, ki vlogo vnese v prostorski informacijski sistem.

(2) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve po prejemu vsake popolne vloge vlogo javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

5. poglavje: Udeleženci pri graditvi objektov

10. člen **(splošne zahteve za udeležence pri graditvi objektov)**

(1) Udeleženci pri graditvi so, vsak na svojem strokovnem področju, s svojim znanjem in odgovornostjo, v okviru pravic in dolžnosti, ki jih določa ta zakon, odgovorni za izpolnjevanje zahtev, določenih s tem zakonom.

(2) Investitor mora z udeleženci skleniti pisni dogovor.

(3) Vsak udeleženec pri graditvi objektov mora spoštovati avtorske in druge sorodne pravice drugih udeležencev pri graditvi objektov.

11. člen (investitor)

(1) Investitorjeve obveznosti po tem zakonu so, da:

- zagotovi in potrdi projektno nalogo za nameravano gradnjo,
- preveri izpolnjevanje zahtev za udeležence pred sklenitvijo pogodb ali pred oddajo in naročilom storitev,
- zagotovi sodelovanje strokovnjakov ustreznih strok z zahtevanim strokovnim znanjem in izkušnjami za izvajanje storitev,
- pridobi vsa predpisana dovoljenja, poskrbi za vse potrebne vloge, naročila in prijave ter dokumentacijo, določeno s tem zakonom,
- pri gradnji, za katero ni predpisano gradbeno dovoljenje po tem zakonu, zagotovi njegovo skladnost z določbami prostorskega akta ali pravili zakona, ki ureja urejanje prostora, skladnost z gradbenimi in drugimi predpisi ter pridobi soglasja, če je to določeno z drugimi predpisi,
- zagotovi izdelavo predpisane projektne dokumentacije,
- pri zahtevnih objektih, za katere se uporabljajo predpisi, ki urejajo javno naročanje, katerih investicijska vrednost presega 500.000 eurov, zagotovi vodjo investicije.

(2) Vodja investicije iz sedme alineje prejšnjega odstavka ima po tem zakonu obveznost vodenja investicije v skladu s smernico za vodenje investicij, ki jo izda Inženirska zbornica Slovenije.

12. člen (izdelovalec projektne dokumentacije)

(1) Izdelovalec projektne dokumentacije, ki prevzame storitev izdelave projektne dokumentacije, je odgovoren za izdelavo, združitev, celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije v skladu s predpisi in zahtevami po tem zakonu. Če izdelovalec projektne dokumentacije nima zaposlenih strokovnjakov z znanjem in izkušnjami za izdelavo celotne projektne dokumentacije, mora zagotoviti sodelovanje strokovnjakov ustreznih strok, ki odgovarjajo za izpolnjevanje bistvenih zahtev in za skladnost s predpisi za dele projektne dokumentacije, ki jo izdelajo.

(2) Izdelovalec projektne dokumentacije mora v okviru prevzete storitve projektiranja:

- v skladu s pravili stroke zagotoviti izdelavo projektne dokumentacije tako, da bo skladna z zahtevami projektne naloge, prostorskega akta, gradbenih in drugih predpisov ter da bo omogočala kakovostno izvedbo objekta,
- v primerih, ko ima pooblastilo investitorja, poskrbeti za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja ter za vse potrebne vloge, naročila in prijave, določene s tem zakonom,
- zagotoviti tehnične rešitve, ki niso v nasprotju s tem zakonom, tehničnimi smernicami, pravili stroke, zadnjim stanjem tehnike ter drugimi predpisi,
- svetovati investitorju pri strokovnih odločitvah, ki spadajo v delokrog izdelovalca projektne dokumentacije.

(3) V vseh fazah izdelave projektne dokumentacije nastopa isti izdelovalec projektne dokumentacije, pri čemer ga lahko v primeru smrti, prenehanja opravljanja storitev, poslovnih in drugih razlogov nadomesti tudi drug izdelovalec projektne dokumentacije, ki v tem primeru od nadomestitve dalje prevzame odgovornost nadomeščenega izdelovalca projektne dokumentacije.

(4) Izdelovalec projektne dokumentacije mora izpolnjevati pogoje, določene z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje.

13. člen (nadzorni inženir)

(1) Nadzorni inženir, ki prevzame nadzor nad izvajanjem gradnje, mora nadzor izvajati tako, da bo zagotovljeno izpolnjevanje zahtev tega zakona, preventivno delovanje in pravočasno

preprečevanje napak in mora biti primeren glede na večino del, ki odpade na njegovo strokovno področje. Kadar nadzorni inženir nima poglobljenega strokovnega znanja in izkušenj za določeno strokovno področje nadzora kjer se le to zahteva, mora zagotoviti sodelovanje nadzornih inženirjev ustreznih strok. V tem primeru nadzorni inženir odgovarja za koordinacijo svojega dela in dela nadzornih inženirjev drugih strok, pri čemer nadzorni inženirji drugih strok odgovarjajo za strokovni del nadzora, ki so ga prevzeli.

(2) Nadzorni inženir mora v okviru prevzete storitve izvajanja nadzora:

- sistematično spremljati izvajanje gradnje na gradbišču,
- v skladu s tem zakonom in pravili stroke zagotoviti takšno kakovost nadzora v fazi izvedbe, ki bo omogočala izvajanje in dokončanje gradnje v skladu s prostorskim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi ter določbami gradbenega dovoljenja,
- po pooblastilu investitorja koordinirati udeležence pri izvajanju gradnje,
- ustno in pisno opozoriti udeležence v primeru, ko zazna kršitve in dejanja, ki so v nasprotju z določili prvega odstavka tega člena,
- ustaviti gradnjo ali del gradnje v primeru, da napake kljub opozorilu niso odpravljene,
- ugotovljene kršitve pogojev iz gradbenega dovoljenja ter druge kršitve zakonodaje prijaviti gradbenemu in drugim inšpektorjem,
- morebitne potrebe po spremembi ali dopolnitvi projekta za izvedbo pravočasno naznaniti investitorju in jih z njim ter s projektantom uskladiti,
- udeležencem zagotoviti informacije in strokovno podporo iz delokroga nadzornega inženirja pri pripravi in zagotavljanju predpisanih dokumentov,
- preveriti tehnične rešitve v projektu za izvedbo, ki bi lahko bile v nasprotju s tem zakonom, z gradbenim dovoljenjem, gradbenimi in drugimi predpisi,
- pri preverjanju tehničnih rešitev iz prejšnje alineje, se omejiti le na tiste tehnične rešitve, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev določenih s tem zakonom,
- od vseh izvajalcev prevzema, zbira in preverja potrdila o skladnosti in ustreznosti gradbenih in drugih proizvodov, materialov ter naprav z določbami tega zakona in kakovostnimi zahtevami investitorja, navedenimi v projektni nalogi,
- svetovati investitorju pri strokovnih odločitvah, ki spadajo v delokrog nadzornega inženirja,
- preveriti in s podpisom potrditi izjave o dokončanju gradnje in dokazilo o zanesljivosti,
- sodelovati pri odpravi pomanjkljivosti po tehničnem pregledu in pri prevzemu objekta,
- v fazi poskusnega obratovanja in prevzema sodelovati pri opravljanju preizkusov in testiranju naprav in procesov,
- pripraviti in zagotoviti vse informacije in dokumente iz svojega delokroga, ki se nanašajo na prevzem in obratovanje predmetne gradnje in jih izročiti investitorju.

(3) Med izvajanjem gradnje praviloma nastopa isti nadzorni inženir, pri čemer ga lahko v primeru smrti, prenehanja opravljanja storitev, iz poslovnih in drugih razlogov nadomesti tudi drug nadzorni inženir, ki v tem primeru od nadomestitve dalje prevzame odgovornost nadomeščenega nadzornega inženirja.

(4) Nadzorni inženir mora izpolnjevati pogoje, določene z zakonom, ki ureja pooblaščenca arhitekta in inženirje. Nadzorni inženir na istem objektu ne sme opravljati nalog izvajalca.

14. člen (izvajalec)

(1) Izvajalec mora poleg zahtev iz drugih predpisov za opravljanje dejavnosti gradbeništva, razen dejavnosti izvajanja zaključnih gradbenih del, ki pomembno ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev, izpolnjevati naslednje pogoje:

- biti zavarovan pred odgovornostjo za škodo v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti oziroma poklica, v skladu z določbami drugega in tretjega odstavka tega člena in
- imeti zaposlenega najmanj enega strokovnjaka, ki izpolnjuje predpisane pogoje, določene v četrtem, petem in šestem odstavku tega člena.

(2) Izvajalec mora biti zavarovan pred odgovornostjo za škodo, ki bi utegnila nastati investitorju ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti oziroma poklica. Z zavarovanjem mora biti krita škoda zaradi hude malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti izvajalca in pri njem zaposlenih in mora vključevati kritje škode še najmanj deset let po prenehanju veljavnosti zavarovalne police, pri čemer minimalna višina zavarovalne vsote za:

- izvajalca, ki ima letni prihodek pred dnem bilance stanja nižji od 500.000 eurov, znaša 20.000 eurov za posamezen zavarovalni primer, oziroma 50.000 eurov za vse zavarovalne primere v posameznem letu,

- izvajalca, ki ima letni prihodek pred dnem bilance stanja od 500.000 do 1.000.000 eurov, znaša 50.000 eurov za posamezen zavarovalni primer, oziroma 100.000 eurov za vse zavarovalne primere v posameznem letu,
 - za izvajalca, ki ima letni prihodek pred dnem bilance stanja višji od 1.000.000 eurov, znaša najmanj 10% vrednosti prevzetih pogodbenih obveznosti za posamezen zavarovalni primer.
- (3) Če ima izvajalec v tujini sklenjeno zavarovanje pred odgovornostjo za škodo, mora to zavarovanje kriti škodo iz prejšnjega odstavka, povzročeno v Republiki Sloveniji.
- (4) Izvajalec mora imeti za potrebe vodenja del zaposlenega najmanj enega posameznika, ki:
- izpolnjuje pogoje za pooblaščenega inženirja, določene z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje,
 - ima izobrazbo prve ali druge bolonjske stopnje ali višjo strokovno izobrazbo ali srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve objektov, ima najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju izvajanja gradenj, opravljen strokovni izpit za vodenje del pri Inženirski zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: IZS) in je vpisan v imenik vodij del pri IZS,
 - izpolnjuje pogoje za mojstra in je vpisan v imenik vodij del pri Obrtno - podjetniški zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: OZS) ali
 - izpolnjuje pogoje za delovodjo in je vpisan v imenik vodij del pri Gospodarski zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GZS).
- (5) Šteje se, da izvajalci, ki izpolnjujejo pogoje po predpisih, ki urejajo opravljanje obrtne dejavnosti in ki imajo nosilce dejavnosti vpisane v imenik pri OZS, izpolnjujejo zahteve iz prejšnjega odstavka.
- (6) Ne glede na četrty in peti odstavek tega člena mora imeti izvajalec, ki prevzame:
- izvedbo celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje zahtevnega objekta za potrebe vodenja del zaposlenega najmanj enega posameznika, ki ima naziv pooblaščenega inženirja tiste stroke, ki pri prevzeti gradnji prevladuje, v skladu z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje, ali pa ima prvo ali drugo bolonjsko stopnjo izobrazbe tiste stroke, ki pri prevzeti gradnji prevladuje in je vpisan v imenik vodij del pri IZS,
 - izvedbo celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje manj zahtevnega objekta, za potrebe vodenja del zaposlenega najmanj enega posameznika, ki ima naziv pooblaščenega inženirja tiste stroke, ki pri prevzeti gradnji prevladuje, v skladu z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje ali pa ima prvo ali drugo bolonjsko stopnjo ali višjo strokovno izobrazbo tiste stroke, ki pri prevzeti gradnji prevladuje in je vpisan v imenik vodij del pri IZS.
- (7) Posamezniki iz četrtega, petega in šestega odstavka tega člena se morajo najmanj enkrat letno udeležiti izobraževanja s svojega delovnega področja, v obsegu in po programu, ki ga pripravi pristojna zbornica. Za pooblaščenih inženirje iz prve alineje četrtega odstavka tega člena veljajo pravila o stalnem poklicnem usposabljanju, kot ga določa zakon, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje.
- (8) IZS, OZS in GZS skupaj sprejmejo etični kodeks za posameznike, ki izpolnjujejo pogoje iz četrtega, petega in šestega odstavka tega člena ter za posameznike, vpisane v svoj imenik, izvajajo disciplinski nadzor nad njimi na podlagi prejetih prijav. Za vpis v imenik, za vodenje imenika, opravljanje strokovnega izpita za vodenje del in izvajanje disciplinskega nadzora se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje. Vodenje imenika se izvaja kot javno pooblastilo. Zbornice so za vzdrževanje imenika in za vodenje disciplinskih postopkov upravičene zaračunati stroške, ki se določijo s sklepom zbornice.
- (9) Izvajalec mora po tem zakonu:
- v skladu s tem zakonom in pravili stroke zagotoviti takšno kakovost izvedbe, ki bo zagotavljala najmanj tolikšno raven kakovosti, kot je predpisana s tem zakonom, neovirano in popolno uresničevanje ciljev in programsko funkcionalnih zahtev investitorja, opredeljenih v projektni nalogi ter neovirano obratovanje, uporabo in vzdrževanje objekta,
 - izvajati gradnjo v skladu s projektno nalogo in projektom za izvedbo, kadar je predpisan,
 - upoštevati gradbene in druge predpise,
 - upoštevati predpise s področja varstva pri delu in spoštovati usmeritve koordinatorja varstva pri delu,
 - svetovati investitorju pri strokovnih odločitvah, ki spadajo v delokrog izvajalca,
 - voditi gradbeni dnevnik,
 - v sodelovanju s pooblaščenim inženirjem geodetske stroke izvesti zakoličenje objekta,
 - pravočasno obvestiti nadzornega inženirja pred vsako pomembno fazo izvajanja gradnje,
 - pri izvajanju del zagotoviti varnost ljudi in predmetov ter preprečiti prekomerne obremenitve okolja,

- izbirati tehnološke in delovne procese, ki povzročajo najmanjše možno tveganje za nastanek zdravstvenih in delovnih poškodb, najmanjše negativne vplive na okolje in obstoječe objekte,
- po zaključku gradnje odstraniti gradbene ovire in omejitve dostopa, na območju gradnje odstraniti in očistiti vse odpadke ter gradbišče ustrezno urediti,
- podpisati izjave o dokončanju gradnje in dokazilo o zanesljivosti.

(10) Med izvajanjem gradnje praviloma nastopa isti izvajalec in isti strokovnjaki, imenovani za vodenje del, pri čemer ga lahko v primeru smrti, prenehanja opravljanja storitev, iz poslovnih ali drugih razlogov nadomesti tudi drug izvajalec ali strokovnjaki, ki v tem primeru prevzamejo odgovornost nadomeščenega izvajalca ali strokovnjakov.

(11) Tuji ponudniki s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen ustrezen mednarodni sporazum in njihove hčerinske družbe (v nadaljnjem besedilu: države pogodbenice) in izvajalci, ki jih v Republiki Sloveniji ustanovi tuji ponudnik s sedežem v državi pogodbenici, ki želijo v Republiki Sloveniji opravljati dejavnost iz prvega odstavka tega člena, lahko opravljajo to dejavnost ne glede na zahteve tega člena, če izpolnjujejo pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

(12) Tuji ponudniki, ki nimajo sedeža v državah pogodbenicah (v nadaljnjem besedilu: tretje države), lahko dejavnost iz prvega odstavka tega člena opravljajo pod pogoji iz prejšnjega odstavka, če je izpolnjen pogoj materialne vzajemnosti. Ta je izpolnjen, če ponudniki, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, v državi sedeža tujega ponudnika, ki ima sedež v tretji državi, lahko opravljajo storitve in dejavnosti pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi te storitve ponujajo v Republiki Sloveniji tuji ponudniki in izpolnjevanje katerih za ponudnika s sedežem v Republiki Sloveniji ni bistveno težje, kakor je v pravnem redu Republike Slovenije predpisano za tuje ponudnike. Če je sedež ponudnika v več tretjih državah, se pri ugotavljanju vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, ki je najstrožji.

(13) Ne glede na določbe enajstega in dvanajstega odstavka tega člena morajo imeti tuji ponudniki sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo v skladu z določbami tega člena in zagotovljeno sodelovanje posameznika, ki izpolnjuje pogoje za vodjo del skladno z določbami tega člena. Za sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo se šteje dokazilo o zavarovanju odgovornosti, sklenjeno v Republiki Sloveniji ali v drugi državi pod pogojem, da to zavarovanje krije škodo, povzročeno v Republiki Sloveniji.

(14) Posamezniki, ki so državljani države pogodbenice, ki želijo nastopati kot posamezniki skladno z določbami tega člena, se lahko vpišejo v imenik pristojne zbornice pod pogojem, da imajo priznano poklicno kvalifikacijo skladno z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij. Priznavanje poklicnih kvalifikacij za vodje del izvajajo IZS, OZS in GZS kot javno pooblastilo.

(15) Posamezniki, ki so državljani tretjih držav, ki želijo nastopati kot posamezniki skladno z določbami tega člena, se lahko vpišejo v imenik pristojne zbornice pod pogojem materialne vzajemnosti, če so njihove pridobljene kvalifikacije enakovredne tistim, ki se zahtevajo za državljane Republike Slovenije. Materialna vzajemnost obstaja, če državljan Republike Slovenije v državi državljana tretje države lahko opravlja regulirani poklic pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi ga lahko opravljajo v Republiki Sloveniji državljani tretje države in izpolnjevanje katerih za državljana Republike Slovenije ni bistveno težje, kakor je v pravnem redu Republike Slovenije predpisano za državljane tretje države. Pri dvojnem državljanstvu državljana tretje države se pri ugotavljanju vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, v kateri ima stalno prebivališče, oziroma pravni red tiste države, v kateri je imel stalno prebivališče pred pridobitvijo dovoljenja za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji. Če je posameznik brez državljanstva, se pri ugotavljanju vzajemnosti v vlogi opredeli, ali se upošteva pravni red države njegovega rojstva ali države, v kateri ima stalno prebivališče, ali države, v kateri je imel stalno prebivališče pred pridobitvijo dovoljenja za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

Drugi del: BISTVENE ZAHTEVE

15. člen **(bistvene zahteve za objekte)**

(1) Objekti morajo izpolnjevati bistvene zahteve glede na namen, vrsto, velikost, kapaciteto in druge značilnosti objekta. Raven izpolnjenosti bistvenih zahtev mora upoštevati predvidene vplive na objekt in ljudi. Pri izpolnjevanju bistvenih zahtev je treba uporabiti ta zakon in druge predpise. Če predpis ne določa drugače, se druge normativne dokumente uporabi v naslednjem vrstnem redu: tehnična smernica za graditev (TSG...), privzet evropski standard (SIST EN...),

izvirni slovenski standard (SIST...), privzet mednarodni standard (SIST ISO...) in privzet tuj standard (npr. SIST DIN...).

(2) Obstoječe objekte je treba spreminjati tako, da bodo izpolnjevali bistvene zahteve po gradbenotehničnih predpisih, ki veljajo v času spreminjanja objekta, če je to tehnično izvedljivo in če ni ekonomsko nesorazmerno, v nobenem primeru pa spreminjanje objekta gradbenotehničnega stanja objekta ne sme poslabšati.

(3) V objektih, varovanih na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, lahko projektirane ali izvedene rešitve odstopajo ali ne dosegajo predpisanih bistvenih zahtev, če je to izrecna zahteva pristojne varstvene službe. Takšna zahteva ne sme ogroziti varnosti objekta, življenja in zdravja ljudi, sosednjih nepremičnin ali okolja.

(4) Bistvene zahteve za objekte so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje s energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna dostopnost in uporaba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov.

16. člen (mehanska odpornost in stabilnost)

(1) Objekti morajo zaradi varovanja ljudi med gradnjo in uporabo zagotavljati mehansko odpornost in stabilnost, upoštevaje vplive, ki jim bodo izpostavljeni. Vplivi ne smejo povzročiti porušitve celotnega ali dela objekta, deformacij in nihanj, večjih od dopustnih, ne smejo povzročiti škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije, razen pri potresu z majhno verjetnostjo dogodka.

(2) Pri zagotavljanju mehanske odpornosti in stabilnosti je treba upoštevati trajne, spremenljive in slučajne vplive. Trajni vplivi so zlasti vplivi zaradi težnosti, vplivi zemeljskega in vodnega pritiska in deformacije, ki se pojavljajo med gradnjo. Spremenljivi vplivi so zlasti koristna obtežba, obtežba s snegom in ledom, obtežba zaradi vetra, obtežba z vodo in z valovi, toplotni vplivi in zmrzovanje, vplivi, ki jih povzročijo žerjavi, dinamični vplivi strojev, obremenitve ob gradnji in korozija. Slučajni vplivi so zlasti udarci, eksplozije, potresi in vplivi požara.

(3) Gradnja ne sme negativno vplivati na bližnja zemljišča in ne sme ogroziti stabilnosti drugih objektov.

17. člen (varnost pred požarom)

(1) Objekti morajo zaradi zmanjšanja ogroženosti ljudi v njih ali v njihovi bližini in okolja zagotavljati požarno varnost in omogočiti učinkovito in varno ukrepanje gasilskih in reševalnih ekip.

(2) Nosilna konstrukcija objekta mora ob požaru določen čas ohraniti potrebno nosilnost. Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni gradbeni elementi, ki se težko vžgejo, v primeru vžiga oddajajo nizke količine toplote in dima ter omejujejo hitro širjenje požara po površini.

(3) Za omejitev širjenja požara po objektu je treba objekt razdeliti v požarne sektorje.

(4) Objekti morajo zagotoviti zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, da jih ljudje hitro in varno zapustijo. Za zagotovitev hitre in varne evakuacije ljudi ter hitrega posredovanja gasilcev in reševalcev v objektu morajo biti vanj vgrajeni sistemi za požarno javljanje in alarmiranje.

(5) V objektih in v njihovi okolici mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

(6) V objektih morajo biti nameščeni oziroma vgrajeni ustrezni sistemi in naprave ter oprema za gašenje požara.

(7) Zunanje stene in strehe objektov, ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji morajo zmanjšati nevarnost širjenja požara na sosednje objekte.

18. člen **(higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja)**

- (1) Objekti morajo zagotoviti higiensko in zdravstveno zaščito in ne smejo ogrožati zdravja ljudi ali povzročiti prekomernih posledic za kakovost okolja ali podnebje.
- (2) Zmanjšati je treba oddajanje strupenih plinov, ki jih oddajajo deli objekta, prisotnost nevarnih delcev ali plinov v zraku v prostorih, emisije nevarnega sevanja, onesnaženje ali zastrupljanje vode ali zemlje, preprečiti napačno odvajanje odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov in preprečiti prisotnost vlage v delih objekta ali na površinah znotraj objekta.
- (3) Objekti, kjer se zadržujejo ljudje morajo imeti zagotovljeno pitno vodo in biti opremljeni z zadostnim številom sanitarij. Deli objekta, ki so v stiku s pitno vodo ali drugi vplivi (npr. mikrobiološko onesnaženje, povratni tok) higienskih lastnosti pitne vode ne smejo poslabšati.
- (4) Vse prostore v objektih, ki so dostopni ljudem, je treba osvetliti v skladu z njihovo namembnostjo. Bivalni prostori morajo biti osvetljeni z naravno svetlobo, ki je po izkušnjah z vidika zdravja in dobrega počutja zadostna. Če primerna naravna osvetlitev ni tehnično izvedljiva, se sme prostore druge namembnosti osvetliti tudi z izključno umetno razsvetljavo.
- (5) Objekti morajo imeti higiensko in zdravstveno neoporečen sistem zbiranja in odstranjevanja fekalnih, padavinskih in ostalih odpadnih voda ter drugih odpadnih tekočin. Zagotoviti je treba primerne sisteme za higiensko in zdravstveno neoporečno ter neškodljivo zbiranje in odstranjevanje ter oddajanje odpadkov.
- (6) V prostorih v objektih je treba zagotoviti notranje ugodje in kakovost zraka. Dimne pline iz kurilnih naprav je treba odvesti na prosto tako, da niso ogroženi zdravje ljudi in okolje. Prezračevalni in klimatizacijski sistemi ne smejo ogrožati zdravja oseb ali negativno vplivati na pravilno odvajanje produktov zgorevanja iz kurilnih naprav.
- (7) Objekte je treba ščititi pred posledicami talne vode, atmosferskih padavin, vode iz napeljav stavbe in neželene vlage. Preprečiti je treba škodljivo nabiranje vlage zaradi kondenzacije vodne pare v in na površinah gradbenih elementov objektov.

19. člen **(varnost pri uporabi)**

- (1) Objekti morajo zaradi zmanjšanja tveganja za nastanek nesreč ali poškodb, kakršne so zdrs, spotik, padec, trčenje, padec predmeta, opeklina, električni udarec, udar strele, poškodbe zaradi eksplozije in vlomov pri normalni uporabi zagotoviti varnost ljudi.
- (2) Deli objektov, po katerih je predvidena hoja, ne smejo imeti mest, na katerih obstaja nevarnost zdrsa in spotika zaradi nestabilnih ali nepričakovano spreminjajočih se tal, nevarnih ovir ali neravnin. Na mestih v objektih, pri katerih obstaja nevarnost padca, so nameščeni ustrezni elementi, ki to nevarnost zmanjšajo. Če so ta mesta dostopna tudi otrokom, je treba elemente prilagoditi tako, da se otroci skozi ne morejo zmuzniti in da je plezanje nanje oteženo.
- (3) Zasteklitve morajo biti zaščitene pred trkom ali izdelane tako, da ob razbitju niso nevarne. Zasteklitve na komunikacijskih poteh morajo biti vidno označene.
- (4) Gradbeni elementi, kot so fasade in stekleni elementi, morajo biti varno pritrjeni. Strehe morajo zagotoviti varnost pred zdrsom snega in ledu.
- (5) Deli objekta, ki so vroči in bi lahko bili za ljudi nevarni, se po potrebi zavarujejo pred dotiki.
- (6) Objekti morajo preprečevati možnost električnega udara, prekomerne elektromagnetne vplive, vžig možne eksplozivne atmosfere, prekomerno segrevanje elementov inštalacije, preprečiti podnapetostne in prenapetostne vplive ter druge nevarnosti.
- (7) Objekti morajo biti opremljeni s sistemom zaščite pred strelo tako, da odvede atmosfersko razelektrenje v zemljo in pri tem ne povzroča nevarnosti za nastanek požara, da omeji okvare sistemov in naprav in da zagotavlja dovolj nizke napetosti dotika in koraka z ustrezno izenačitvijo potenciala.

20. člen **(zaščita pred hrupom)**

- (1) V objektih je treba zagotoviti takšne ravni hrupa, ki ne ogrožajo zdravja ljudi in zagotavljajo ustrezne razmere za delo, druge dejavnosti in počitek. Pri tem se upošteva zunanji hrup, hrup, ki prihaja iz drugih prostorov, hrup obratovalne opreme in odmevni hrup.
- (2) Objekti morajo zagotoviti, da ob predvideni uporabi dovoljene ravni hrupa v okolju niso presežene.

21. člen

(varčevanje z energijo in ohranjanje toplote)

- (1) Objekti morajo zaradi varčevanja z energijo in ohranjanja toplote zagotoviti učinkovito rabo energije na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah. Vsaj del energije za delovanje sistemov v stavbi mora biti zagotovljen iz obnovljivih virov.
- (2) Objekt je treba ustrezno orientirati, zasnovati objekt z ugodnim razmerjem med površino toplotnega ovoja stavbe in njegovo kondicionirano prostornino, prostore energijsko optimalno razporediti, in z materiali in elementi konstrukcije ter celotno zunanjo površino objekta omogočiti učinkovito upravljanje s energijskimi tokovi.
- (3) Sistem ogrevanja mora ob najmanjših toplotnih izgubah zagotoviti ustrezno raven notranjega toplotnega ugodja.
- (4) S pasivnimi gradbenimi elementi je treba zagotoviti, da se v času sončnega obsevanja in hkratnih visokih zunanjih temperatur zraka prostori v objektu zaradi sončnega obsevanja ne pregrejejo. Če z uporabo teh rešitev v objektu ni mogoče zagotoviti predpisanega toplotnega ugodja, se uporabi sistem intenzivnega nočnega hlajenja oziroma prezračevanja prostorov in druge alternativne rešitve. Šele če s uporabo navedenih pristopov predpisanega toplotnega ugodja ni mogoče zagotoviti, se uporabi sistem za hlajenje stavbe.
- (5) Če z naravnim prezračevanjem v prostorih ni mogoče doseči predpisane kakovosti zraka, je treba uporabiti sistem hibridnega ali mehanskega prezračevanja, ki mora zagotoviti učinkovito vračanje toplote zraka.
- (6) Topla voda se praviloma zagotavlja centralno, z uporabo obnovljivih virov energije. Če to ni mogoče, je treba energijsko učinkovitost tega sistema zagotoviti z izborom energijsko učinkovitih generatorjev in hranilnikov tople vode, energijsko učinkovitega razvoda, zmanjšanim pretokom ter regulacijo sistema.
- (7) Učinkovita raba energije za razsvetljavo se zagotavlja z naravno osvetlitvijo, če to ni mogoče, pa je treba uporabiti energijsko učinkovita svetila in pripadajoče elemente ter ustrezno regulacijo.

22. člen

(univerzalna dostopnost in raba objektov)

- (1) Objekti v javni rabi ali njihovi deli morajo zagotoviti univerzalno rabo in dostopnost tako, da se ljudje lahko brez ovir in tuje pomoči v njih samostojno gibljejo in jih samostojno uporabljajo. Stavbe, ki niso v javni rabi, morajo biti grajene tako, da se jih z majhnimi dodatnimi posegi in stroški lahko prilagodi na način, da postanejo dostopne in uporabne za vse ljudi.
- (2) Dostopi, prehodi, povezovalne poti, stopnice oziroma vertikalne povezave in vrata v objektih morajo omogočati samostojno uporabo.
- (3) Objekti morajo biti opremljeni s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo.
- (4) Ob vhodu v objekt mora biti zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za invalide, če prostorske možnosti to omogočajo, pa tudi za ljudi z otroškim vozičkom.

23. člen

(trajnostna raba naravnih virov)

Objekti morajo biti projektirani, grajeni, vzdrževani in odstranjeni tako, da je raba naravnih virov trajnostna in da se zagotovi predvsem:

- ponovna uporaba ali možnost recikliranja objektov, njihovih delov in gradbenega materiala po odstranitvi,
- dolga življenjska doba objektov in
- uporaba okoljsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektih.

24. člen

(gradbenotehnični in drugi gradbeni predpisi)

- (1) Bistvene zahteve in druge gradbenotehnične zahteve se podrobneje določi v gradbenotehničnih in drugi gradbenih predpisih.

(2) Gradbenotehnični in drugi gradbeni predpisi se lahko sklicujejo na standarde oziroma tehnične smernice in določijo njihovo obvezno uporabo oziroma določijo, da velja domneva, da je objekt skladen z zahtevami predpisa, če ustreza zahtevam v njem navedenih standardov oziroma tehničnih smernic. Med druge gradbene predpise sodijo tudi predpisi o standardizaciji popisov del in materialov.

(3) Če je v gradbenotehničnih in drugih gradbenih predpisih določena domneva o skladnosti iz prejšnjega odstavka, ti gradbeni predpisi opredelijo tudi pristojne organe za odločanje, metode in postopek, v katerem se dokaže, da projekt, v katerem je izdelovalec projektne dokumentacije uporabil rešitve zadnjega stanja gradbene tehnike, zagotavlja vsaj enako stopnjo zanesljivosti kot projekt, pripravljen z uporabo tehničnih smernic in obveznih ali priporočenih standardov.

(4) Gradbenotehnični in drugi gradbeni predpisi lahko opredelijo pristojnost inšpektorjev za nadzor nad izpolnjevanjem v predpisu določenih zahtev. Kadar pristojnost ni podeljena le gradbenemu inšpektorju, se tak predpis pripravi v soglasju z resornim ministrom.

25. člen

(stvarna pristojnost organov za izdajo gradbenotehničnih in drugih gradbenih predpisov)

(1) Gradbenotehnične predpise, ki se nanašajo na mehansko odpornost in stabilnost objektov, izdaja minister, pristojen za gradbene zadeve (v nadaljnjem besedilu: minister).

(2) Gradbenotehnični predpisi, ki se nanašajo na druge bistvene zahteve iz četrtega odstavka 15. člena tega zakona, se izdajajo na naslednji način:

- gradbenotehnične predpise, ki se nanašajo na stavbe, izdaja minister;

- gradbenotehnične predpise, ki se nanašajo na gradbene inženirske objekte, izdajajo v soglasju z ministrom, resorni ministri, v katerih delovno področje sodijo takšne vrste gradbenih inženirskih objektov oziroma delovno področje, pomembno za graditev takšne vrste gradbenih inženirskih objektov.

(3) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka tega člena druge gradbene predpise, s katerimi se podrobneje določajo funkcionalne, okoljske ali druge zahteve za stavbe, izdajajo resorni ministri, v katerih delovno področje sodijo posamezne vrste objektov, v soglasju z ministrom. Pri tem se omejijo na predpisovanje zahtev, ki v splošnih gradbenotehničnih predpisih niso urejene ali kjer od njih pomembno odstopajo.

(4) Predpise, ki določajo, kaj je tehnično izvedljivo, ekonomsko sorazmerno in kakšna so dopustna odstopanja od veljavnih gradbenotehničnih predpisov, izdaja minister, druge gradbene predpise o standardiziranih popisih del in materialov v gradbeništvo pa Vlada.

26. člen

(stvarna pristojnost organov za izdajo tehničnih smernic)

(1) Tehnične smernice za graditev (TSG) za stavbe, s katerimi se podrobneje določajo zahteve za izpolnjevanje bistvenih zahtev, izdaja minister in vsebujejo zahteve za projektiranje, gradnjo oziroma vzdrževanje.

(2) Tehnične smernice za tiste vrste gradbenih inženirskih objektov, ki sodijo v njihovo delovno področje, izdajajo pristojni resorni ministri v soglasju z ministrom, pristojnim za gradbene zadeve.

(3) Tehnične smernice, s katerimi se podrobneje določajo funkcionalne, okoljske ali druge zahteve za objekte, izdajajo v soglasju z ministrom resorni ministri, v katerih pristojnosti sodijo takšne vrste objektov.

(4) Minister zadeve izdaja tudi druge smernice, ki urejajo projektiranje, gradnjo in vzdrževanje, tudi za področje standardiziranih popisov del in materialov v gradbeništvo.

27. člen

(oblika tehničnih smernic in njihova dostopnost)

(1) Obliko tehničnih smernic predpiše minister.

(2) Seznam izdanih tehničnih smernic se objavlja v Uradnem listu RS, javnosti pa so besedila tehničnih smernic v obliki elektronskih publikacij brezplačno dosegljiva na spletnih straneh pristojnih ministrstev.

28. člen **(zahteve za vgradnjo gradbenih proizvodov)**

(1) V objekte se vgrajujejo gradbeni materiali in proizvodi, ki so bili dani v promet skladno s predpisi o gradbenih proizvodih in drugi proizvodi, ki izpolnjujejo zahteve predpisov o tehničnih zahtevah za proizvode in o ugotavljanju skladnosti in predpisov o splošni varnosti proizvodov. Vgrajeni morajo biti tako, da objekti lahko dosežejo namen, opredeljen v prvem odstavku 2. člena tega zakona.

(2) Minister, s predpisom določi dopustne načine vgradnje za posamezne vrste gradbenih in drugih proizvodov, določi elemente objektov, kamor se gradbeni in drugi proizvodi z izbranimi lastnostmi smejo vgraditi, način dokazovanja izpolnjenosti primerne vgradnje in druge zahteve, s katerimi se zagotovi, da vgrajeni materiali omogočajo izpolnjevanje bistvenih zahtev za objekte.

Tretji del: PROJEKTIRANJE

29. člen **(izdelava projektne dokumentacije)**

(1) Projektantska storitev obsega svetovanje in izdelavo projektne dokumentacije kot končnega rezultata načrtovalskega procesa in sicer za namene priprave investicije, dovoljevanja, izvedbe in začetka uporabe objekta.

(2) Če v tem zakonu ni določeno drugače, mora imeti zahtevana projektna dokumentacija, ki jo kot prilogo vlog in prijav določa ta zakon, vsebino, kot se določi s pravilnikom, ki ga sprejme minister.

(3) Projektna dokumentacija mora biti izdelana v slovenskem jeziku, razen posameznih vsebin in posameznih delov, ki se izdelujejo s pomočjo programske opreme za izračun in izris podatkov, pri čemer je treba te podatke reprezentativno povzeti in razložiti v slovenščini do te mere, da bodo razumljivi strokovnjaku, ki ne razume uporabljenega tujega jezika

(4) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati načelo integralnega načrtovanja, ki pomeni celosten pristop k izdelavi strokovnih zasnov, kjer so v proces nastanka zasnove istočasno vključeni vsi deležniki in strokovnjaki posamičnih strok, ki sodelujejo pri celovitem, medsebojno usklajenem snovanju gradnje in objekta.

(5) Če predpisi, ki urejajo javno naročanje, ali občinski prostorski načrt določajo obveznost izvedbe projektne natečaja za izdelavo projektne dokumentacije oziroma izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, se mora postopek projektne natečaja izvesti v skladu s pravili, določenimi v pravilniku, ki ga sprejme minister.

30. člen **(pridobivanje projektnih in drugih pogojev)**

(1) Investitor oziroma po njegovem naročilu izdelovalec projektne dokumentacije lahko za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja pridobi projektne in druge pogoje, ki jih mnenjedajalec določi skladno s svojimi pristojnostmi, določenimi z zakonom ali drugim predpisom.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je pridobitev projektnih in drugih pogojev obvezna, če to določa poseben predpis.

(3) Zahtevi za izdajo projektnih in drugih pogojev je treba priložiti tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja iz prve točke drugega odstavka 35. člena tega zakona, ki se nanaša na določitev projektnih pogojev.

(4) Mnenjedajalec mora izdati projektne in druge pogoje v tridesetih dneh od prejema zahteve, razen če v posebnem predpisu ni določen daljši rok, vendar ne več kot v 60 dneh od prejema zahteve.

(5) Mnenjedajalec mora v projektnih in drugih pogojih navesti določbe predpisa, ki je podlaga za izdajo in vsebino projektnih in drugih pogojev.

(6) Če mnenjedajalec že na podlagi zahteve za izdajo projektnih in drugih pogojev ugotovi, da je predvideni objekt sprejemljiv in da projektni in drugi pogoji niso potrebni, se zahteva za izdajo projektnih in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja in izda mnenje, v katerem odobri nameravano gradnjo.

(7) Če mnenjedajalec že na podlagi zahteve za izdajo projektnih pogojev ugotovi, da nameravana gradnja po predpisih iz njegove pristojnosti ni dopustna ali mogoča, se zahteva za izdajo projektnih in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja in izda mnenje, v katerem zavrne nameravano gradnjo.

(8) Projektni in drugi pogoji nimajo statusa upravnega akta in zoper njih ni dovoljena pritožba.

31. člen (pridobivanje mnenj)

(1) Investitor oziroma po njegovem naročilu izdelovalec projektne dokumentacije lahko pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja sam pridobi mnenja.

(2) V mnenju se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz njegove pristojnosti in določi morebitne pogoje za izdelavo projekta za izvedbo, za izvajanje gradnje in njegovo uporabo.

(3) Ne glede na določbe drugih predpisov mnenje, pridobljeno za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja nima statusa samostojnega upravnega akta, pristojni upravni organ za gradbene zadeve ga obravnava v okviru postopka izdaje gradbenega dovoljenja in ga je možno izpodbijati le v okviru uveljavljanja pravnih sredstev zoper gradbeno dovoljenje.

(4) Zahtevi za izdajo mnenja mora biti priložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma tisti njegov del, ki je v zvezi z zahtevo za izdajo mnenja in druge vsebine, če je to določeno v posebnem predpisu.

(5) Mnenjedajalec mora mnenje izdati v petnajstih dneh od prejema popolne zahteve iz prvega odstavka tega člena, razen če v posebnem predpisu ni predpisan daljši rok, vendar ne več kot v tridesetih dneh od prejema popolne zahteve. Mnenjedajalec mora po prejemu zahteve v primeru nepopolne zahteve zahtevati dopolnitev v desetih dneh od prejema zahteve, sicer se šteje, da je zahteva popolna.

(6) Če mnenjedajalec ugotovi, da projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja ni izdelan v skladu s predpisi iz njegove pristojnosti ali s pogoji, določenimi v predodločbi, izda mnenje, v katerem zavrne nameravano gradnjo.

(7) Če je v pozitivnem mnenju določen rok veljavnosti mnenja, ne glede na določbe predpisov ta preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja rok veljavnosti, določen v mnenju.

32. člen (stroški projektnih pogojev in mnenj)

Mnenjedajalci za pripravo in izdajo projektnih pogojev in soglasij niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov ali drugih plačil.

Četrty del: POSTOPKOVNE DOLOČBE

1. poglavje: Informacije o pogojih za izvajanje gradnje in predodločba

33. člen (informacije o pogojih za izvajanje gradnje)

(1) Organi so dolžni investitorju pomagati in svetovati v zadevah, ki se nanašajo na upravne postopke, predpisane s tem zakonom in podati osnovne informacije o postopkih, ki so potrebni za izvedbo nameravane gradnje, informacije glede veljavnega prostorskega akta, informacije o potrebnih mnenjih, dokumentaciji za pridobitev dovoljenj in druge osnovne podatke, ki so potrebni za pripravo dokumentacije in pridobitev dovoljenj.

(2) Podajanje informacij in svetovanje po določbah tega člena ni upravni postopek, ne vpliva na nastanek kakršnihkoli pravic ali obveznosti in organi za nje odškodninsko ne odgovarjajo.

34. člen (predodločba)

(1) Investitor lahko v primeru gradnje, ki se nanaša na zahtevni ali manj zahtevni objekt pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega

dovoljenja poda zahtevo za izdajo predodločbe. Zahtevi za izdajo predodločbe mora priložiti tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja iz prve točke drugega odstavka 35. člena tega zakona, ki se nanaša na postavljeni zahtevek za izdajo predodločbe iz tretjega odstavka tega člena.

(2) Predmet odločanja v postopku izdaje predodločbe so lahko pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so določeni v prvi, peti, šesti in sedmi alineji drugega odstavka 43. člena tega zakona.

(3) V zahtevi za izdajo predodločbe investitor postavi posamezna vprašanja v zvezi z izpolnjevanjem pogojev iz prejšnjega odstavka, če je o njih mogoče samostojno odločiti, ali pa zaprosi za celovito preveritev v zvezi z izpolnjevanjem vseh pogojev iz prejšnjega odstavka.

(4) S predodločbo pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči glede na vsebino zahteve in poda pogoje za izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je to potrebno.

(5) Če v tem členu ni določeno drugače, se pri izdaji predodločbe smiselno upoštevajo postopkovne določbe, ki veljajo za izdajo gradbenega dovoljenja.

(6) Izkazovanje stvarne ali obligacijske pravice, ki investitorju omogoča gradnjo, ni pogoj za izdajo predodločbe. Predodločba ne omogoča začetka izvajanja gradnje in ne daje upravičenja do gradnje na tuji nepremičnini ali do omejitve pravic tretjih oseb, na kar je treba v predodločbi izrecno opozoriti.

(7) Pridobitev predodločbe ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

(8) Odločitve in pogoji, o katerih je pravnomočno odločeno v predodločbi, so pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja zavezujoči

(9) Predodločba preneha veljati:

- po poteku dveh let od pravnomočnosti, če v tem roku ni vložena popolna zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja,
- s pravnomočnostjo zavrnitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali
- z odpravo ali razveljavitvijo gradbenega dovoljenja.

(10) Če je predodločbo pridobilo več vlagateljev, s pravnomočnostjo prvega gradbenega dovoljenja prenehajo veljati predodločbe vseh drugih vlagateljev, o čemer se jih obvesti.

(11) Ne glede na določbo osmega odstavka tega člena mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve na zahtevo pristojne občine ali države predodločbo odpraviti, če je predodločba v očitnem nasprotju s prostorskim aktom ali drugim predpisom, sprejetim po izdaji predodločbe, ki ga zaradi tega ni mogoče izvajati in je s tem ogrožen javni interes ali če je to potrebno zaradi uskladitve s predpisi Evropske unije. V tem primeru se predodločba ne upošteva pri izdaji gradbenega dovoljenja, vendar je občina ali država imetniku predodločbe dolžna povrniti nastalo škodo zaradi zaupanja v izdano predodločbo.

2. poglavje: Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja

35. člen (zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

(1) Investitor pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve poda zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja z vsebino, ki je določena v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena tega zakona.

(2) Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja se priloži naslednje dokumente:

1. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga, razen pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti, izdela in potrdi izdelovalec projektne dokumentacije, ki izpolnjuje pogoje skladno z zakonom, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje;
2. mnenja, če so bila pridobljena pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, h kateremu so mnenjedajalci podali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno,
3. če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske, stvarne ali druge obligacijske pravice, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje gradnje na nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja:
 - notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice,
 - sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na nepremičnini,
 - sklep o določitvi investitorja kot upravljavca, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljalec ali

- drugo listino, ki v skladu z drugim zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na nepremičnini.

(3) Pri nameravani gradnji objektov javne infrastrukture, ki se bo izvajala v cestnem telesu državne ali občinske javne ceste, vključno s priključki, se ne glede na določbe tega člena za dokazilo iz 3. točke prejšnjega odstavka šteje soglasje upravljalca javne ceste za izvedbo takšne gradnje znotraj cestnega telesa.

(4) Šteje se, da je zahteva popolna, če je v celoti in pravilno izpolnjena zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja in so priloženi dokumenti iz prve in tretje točke drugega odstavka tega člena.

(5) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mora v primeru nepopolne zahteve najkasneje v roku 15 dni od prejema zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja zahtevati dopolnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Če v tem roku ne zahteva dopolnitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, se šteje, da je zahteva popolna. Na zahtevo investitorja mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve izdati sklep o popolnosti vloge.

36. člen (stranke)

(1) Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je investitor, stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: stranke), so lahko:

– lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja,

– praviloma lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja in druga oseba, ki izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na pravice in pravne koristi te osebe oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, zaščito pred hrupom, odmike od parcelnih meja in od sosednjih stavb, požarne odmike in mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca in

- v primeru nameravane gradnje, ki se nanaša na območja s posebnim statusom s področja ohranjanja narave: društva, ki delujejo v javnem interesu na področju ohranjanja narave, ki izpolnjujejo pogoje po zakonu, ki ureja ohranjanje narave.

(2) Osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka tega člena, pridobijo status stranke s prigrasitvijo udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, razen če je v 15 dneh od prigrasitve izdan sklep o zavrnitvi vstopa stranke v postopek.

(3) Ne glede na pritožbo zoper sklep o zavrnitvi vstopa stranke v postopek se lahko odloči o zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja.

37. člen (seznanitev z uvedbo postopka)

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve osebe iz prvega odstavka prejšnjega člena, ki so ji znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti o uvedbi postopka in jih povabiti k udeležbi z osebno vročitvijo. V primeru, ko je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja več kot dvajset znanih oseb, jih upravni organ ne vabi k udeležbi z osebno vročitvijo, temveč z javnim naznanilom preko prostorskega informacijskega sistema, z objavo na spletnih straneh e-uprave, na oglasni deski, lahko pa tudi na krajevno običajen način. Rok za prigrasitev udeležbe, določen v vabilu k udeležbi, ne sme biti krajši kot 8 dni, šteto od dneva vročitve ali od dneva objave vabila k udeležbi.

(2) V vabilu k udeležbi skladno s prejšnjim odstavkom tega člena morajo biti navedeni naslednji podatki:

– pristojni upravni organ za gradbene zadeve,

– ime in priimek ali naziv ter naslov ali sedež investitorja,

– navedba, da se seznanitev nanaša na izdajo gradbenega dovoljenja,

– opis in vrsta gradnje, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja,

– kje in kdaj je možno vpogledati v dokumentacijo,

– kje in kdaj je mogoče prigrasiti udeležbo, s pozivom, da se v prigrasitvi pojasnijo razlogi za udeležbo.

(3) Če so osebe iz prvega odstavka etažni lastniki, se vabilo k udeležbi posreduje tudi upravniku stavbe, če ima stavba upravnika in je to mogoče ugotoviti iz javno dostopnih uradnih evidenc. V tem primeru mora upravnik vabilo k udeležbi izvesti na oglasno desko ali na drugo vidno mesto ob glavnem vhodu v stavbo.

(4) Investitor je dolžan, razen pri linijskih gradbeno inženirskih objektih, vabilo k udeležbi namestiti na preprosto dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

38. člen (priglasitev udeležbe)

(1) Vabljen osebni mora priglasiti svojo udeležbo v postopku v roku, določenem v vabilu k udeležbi. Če oseba, ki je bila osebno vabljen k udeležbi, ne priglasiti svoje udeležbe v predpisanem roku, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja. V tem primeru se te osebe ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja in nima pravice vložiti pritožbe.

(2) Oseba, ki je priglasila svojo udeležbo v postopku, mora ob priglasitvi pojasniti razloge za udeležbo, lahko pa navede tudi razloge, zaradi katerih nasprotuje nameravani gradnji ali pa navede, da se strinja z nameravano gradnjo.

39. člen (izjave strank)

(1) Investitor lahko predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. Izjava stranke se mora sklicevati na projekt za izdajo gradbenega dovoljenja.

(2) Izjava lastnika nepremičnine velja tudi za pravice najemnika ali zakupnika, ki izhajajo iz njunega obligacijskega razmerja. Izjava upravnika ne more nadomestiti izjave posameznih etažnih lastnikov.

(3) Šteje se, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in, da se z njo strinja, če je investitor z njo sklenil pisno pogodbo, s katero je investitor na njegovi nepremičnini pridobil lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča izvajanje predmetne gradnje.

(4) V primeru iz prvega do tretjega odstavka tega člena se stranke ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se ji gradbeno dovoljenje samo vroči.

(5) Stranka, ki med postopkom poda izjavo, iz katere izhaja, da nasprotuje nameravani gradnji, mora za svoje trditve predložiti dokaze.

40. člen (mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

(1) Mnenje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pridobiva pristojni upravni organ za gradbene zadeve samo v primeru, če ni bilo priloženo že zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja.

(2) Pridobljena mnenja pristojni upravni organ za gradbene zadeve upošteva pri izdaji gradbenega dovoljenja.

(3) V primeru neusklajenih, nejasnih mnenj, mnenj, ki nimajo ustrezne pravne podlage, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve razpiše ustno obravnavo z namenom, da se doseže uskladitev ali spremembo mnenj. Če se uskladitev ali sprememba mnenj ne doseže, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči sam ali s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali mnenja izvedenca, če to predlaga investitor.

(4) Če mnenje ni bilo izdano v skladu z določbami 31. člena tega zakona, pristojni upravni organ za gradbene zadeve pozove mnenjedajalca, da v roku 15 dni poda mnenje. Če mnenjedajalec v tem roku ne poda mnenja, pristojni upravni organ za gradbene zadeve pridobi mnenje pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali mnenje izvedenca glede skladnosti s predpisi s področja mnenjedajalca, pri čemer stroške izvedenca ne glede na zakon, ki ureja splošni upravni postopek, v celoti krije mnenjedajalec. Izvedenec ima pravico od mnenjedajalca zahtevati vse podatke, ki so potrebni za pripravo mnenja. Te podatke lahko uporablja samo za potrebe priprave mnenja v konkretni zadevi.

(5) V primeru iz tretjega odstavka tega člena mora pristojni upravni organ pri usklajevanju in odločitvi v zvezi z mnenjem področja ohranjanja narave uporabljati metodologijo za presojo

sprejemljivosti, določeno v predpisih s področja ohranjanja narave. Prejšnji odstavek se ne uporablja v primeru mnenj, ki se izdajajo na področju ohranjanja narave.

41. člen **(ustna obravnava in ugotovitveni postopek)**

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve izvede ustno obravnavo, če so se v postopek priglasili stranski udeleženci, če to lahko prispeva k pospešitvi in poenostavitvi postopka, če je treba opraviti ogled, zaslišati priče ali izvedence.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek ustne obravnave ni treba izvesti, če so vsi stranski udeleženci podali izjave, da se z nameravano gradnjo strinjajo in so pridobljena mnenja vseh mnenjedajalcev, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja skladna s predpisi iz njihove pristojnosti.

(3) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve na obravnavo povabi tudi izdelovalca projektne dokumentacije in mnenjedajalce, ki so podali mnenje o nameravani gradnji, če je to potrebno.

(4) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve se je v ugotovitvenem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na obstoječ objekt, dolžan prepričati o dejanskem stanju na terenu.

42. člen **(dopolnjevanje zahteve v ugotovitvenem postopku)**

(1) Če iz vsebine popolne zahteve ni mogoče ugotoviti, ali nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, mora investitor na zahtevo pristojnega upravnega organa za gradbene zadeve predložiti dodatna dokazila v roku, ki ga določi pristojni upravni organ za gradbene zadeve. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mora v isti zahtevi za dopolnitev navesti vse potrebne dopolnitve, ki se nanašajo na celotno predloženo dokumentacijo in dejansko stanje.

(2) Na predlog investitorja se rok za dopolnitev lahko podaljša, vendar praviloma samo enkrat. Če zahteva ni dopolnjena v roku, določenem za dopolnitev, se šteje za umaknjeno.

(3) Če se med postopkom projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja spremeni tako, da to lahko vpliva na že izdana mnenja mnenjedajalcev ali izjave stranskih udeležencev, mora pristojni upravni organ s spremembo seznaniti mnenjedajalce ali stranske udeležence in po potrebi pridobiti njihova nova mnenja ali izjave. Pri ponovnem pregledu zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali spremenjenega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se smiselno uporablja določba 31. člena tega zakona.

43. člen **(pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)**

(1) Pri izdaji gradbenega dovoljenja mora pri vodenju postopka sodelovati uradna oseba z izobrazbo, ki je s tem zakonom predpisana za gradbenega inšpektorja ali izpolnjevati pogoje za uporabo poklicnega naziva po zakonu, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje.

(2) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če gradnja glede na svojo vrsto, lego, velikost, obliko in namen in druge lastnosti, ne nasprotuje javnemu interesu in sicer če:

- je nameravana gradnja skladna z določbami prostorskega akta, ki so pravno pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja, ali s pravili zakona, ki ureja urejanje prostora,
- so bile pri pripravi podatkov, navedenih v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja in v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja obdelane bistvene zahteve,
- je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelal pooblaščen arhitekt in inženir iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen gradnje prevladuje in da je imel v času izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v imenik pooblaščenih arhitektov in inženirjev pri pristojni poklicni zbornici aktiven poklicni naziv, razen pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
- da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisal izdelovalec projektne dokumentacije, ki je v imeniku pooblaščenih arhitektov in inženirjev naveden pri pooblaščenem arhitektu in inženirju iz prejšnje alineje, razen pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
- je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
- iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,

- nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, ki je predmet gradbenega dovoljenja, treba izvesti presojo sprejemljivosti posega v naravo v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave,
 - je izkazana pravica graditi skladno z določbo tretje točke drugega odstavka 35. člena tega zakona in
 - je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, kadar je to predpisano v 98. členu tega zakona ali je plačan prvi obrok nadomestila, kadar je odobreno njegovo obročno odplačevanje.
- (3) Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo, ki se nanaša na že zgrajen objekt, na katerem se namerava izvajati gradnja, je poleg pogojev iz drugega odstavka tega člena pogoji, da obstoječ objekt ni nelegalna gradnja.
- (4) Ne glede na prejšnji odstavek se gradbeno dovoljenje za gradnjo, ki se nanaša na že zgrajen objekt, ki je nelegalna gradnja, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi z izdajo gradbenega dovoljenja za že obstoječ objekt, izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja skladno z določbo 51. člena tega zakona ali izdajo odločbe o legalizaciji iz devetega dela petega poglavja tega zakona in se že zgrajen objekt v tem postopku legalizira.

44. člen **(gradbeno dovoljenje za del objekta)**

- (1) Če je investitor vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za del objekta, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje za posamezen del objekta, ki samostojno izpolnjuje bistvene zahteve in predstavljajo funkcionalno celoto.
- (2) Gradbeno dovoljenje se lahko izda tudi za del objekta oziroma za izvedbo posameznih gradbenih ali inštalacijskih del oziroma tehnoloških naprav, če ne predstavljajo funkcionalne celote, kadar gre za gradnjo gradbeno inženirskih objektov.
- (3) Gradbeno dovoljenje za večnamenske stavbe lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda na podlagi določitve pretežne namenske rabe objekta in določitve podrobnega namena za najmanj 51 % posameznih delov, določenega s podrazredom po klasifikaciji vrst objektov, vendar brez določitve podrobnega namena ostalih posameznih delov objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, določenega s podrazredom po klasifikaciji vrst objektov, če v času izdaje gradbenega dovoljenja podroben namen posameznih delov objekta še ni znan (pridržek namembnosti dela objekta). Po izdaji gradbenega dovoljenja za celoten objekt in po vzpostavitvi namena posameznega dela objekta je treba za posamezen del objekta s pridržkom namembnosti pridobiti dodatno gradbeno dovoljenje za opredelitev podrobne namembnosti.
- (4) Če je investitor vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za del objekta in je za objekt kot celoto potrebna presoja sprejemljivosti posega v naravo v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, se ne glede na to dejstvo presoja sprejemljivosti opravi za celoten objekt.

45. člen **(vsebina odločbe)**

- (1) Izrek gradbenega dovoljenja mora poleg sestavin, ki so z zakonom, ki ureja o splošni upravni postopek, predpisane za pisno odločbo, vsebovati tudi:
- podatek o investitorju,
 - kratek opis gradnje,
 - navedbo parcelnih števil in katastrske občine za zemljiške parcele, na katerih se bo izvedla nameravana gradnja,
 - številko in datum projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in podatke o izdelovalcu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja,
 - navedbo, da se zahtevi ugodi in potrdi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja ali da se zahteva zavrne,
 - morebitne pogoje za izvedbo gradnje in uporabo objekta,
 - navedbo, da z pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja prenehajo veljati vse predodločbe, če so bile izdane za konkretno zemljišče in se navedejo podatki o njih,
 - veljavnost gradbenega dovoljenja.
 - omilitvene ukrepe, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi posega v naravo v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, če je to potrebno.

(2) Zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.

(3) Če se izdaja gradbenega dovoljenja nanaša na zahtevni objekt, mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve v izreku gradbenega dovoljenja določiti obveznost imenovanja izvedenca gradbene stroke in izvedenca požarne stroke v skladu z drugim odstavkom 66. člena tega zakona, ki morata pred prijavo začetka gradnje preveriti in potrditi ustreznost izdelanega projekta za izvedbo, stalno spremljati izvajanje gradnje in kot člana komisije za tehnični pregled ob izdaji uporabnega dovoljenja podati mnenje glede ustreznosti izvedene gradnje z vidika izpolnjevanja bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti in varnosti pred požarom. Izvedenec mora izpolnjevati pogoje za pooblaščenega inženirja skladno z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekto in pooblaščenih inženirje in imeti reference iz projektiranja podobnih zahtevnih objektov v zadnjih desetih letih.

46. člen **(rok za izdajo odločbe in vročitev odločbe)**

(1) Čas, ki je potreben za pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in rok, ki je določen za dopolnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, se ne glede na zakon, ki ureja splošni upravni postopek, ne štejeta v rok za izdajo odločbe.

(2) Strankam se vroči odločba z osebno vročitvijo, v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek. Gradbenemu dovoljenju se priloži risba situacije objekta.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se v primeru, če so bili stranski udeleženci z zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja seznanjeni z javnim naznanilom, pristojni upravni organ za gradbene zadeve objavi javno naznanilo, v katerem se stranske udeležence pozove k prevzemu odločbe v predpisanem roku. Javno naznanilo mora vsebovati povzetek izreka gradbenega dovoljenja, pravni pouk ter določitev časa in kraja za prevzem odločbe. Z dnem prevzema odločbe ali s potekom v javnem naznanilu določenega roka za prevzem odločbe se šteje, da je bila odločba vročena.

(4) Gradbeno dovoljenje se posreduje tudi mnenjedajalcem in posreduje v vednost gradbenemu in drugim inšpektorjem in vsem osebam, ki so jim bile izdane predodločbe.

47. člen **(pravna sredstva)**

(1) Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda upravna enota, je dovoljena pritožba in sicer v osmih dneh po njeni vročitvi. Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda ministrstvo, je dovoljen upravni spor.

(2) Oseba, ki vloga pritožbo ali zahteva obnovo postopka iz razloga, ker bi morala biti udeležena v postopku kot stranski udeleženec in ji ni bila dana možnost udeležbe v postopku, mora ne glede na določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek, v predlogu za obnovo izkazati, da bi obnova postopka pripeljala do drugačne odločitve in ne glede na določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek, po poteku dveh mesecev od začetka gradnje ne more več zahtevati obnove postopka.

(3) Če je objekt že v celoti izveden oziroma če je stavba zgrajena vsaj do faze izvedenih grobih gradbenih del (zgrajeni so temelji, konstrukcija in ostrešje, ki je pokrito, niso pa izvedene inštalacije, zaključna dela in vgrajeno stavbno pohišstvo), odprava gradbenega dovoljenja ne glede na določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek in upravni spor, ni več možna, razen iz razlogov, ki so po zakonu, ki ureja splošni upravni postopek, predvideni za ničnost odločbe.

(4) Določba prejšnjega odstavka se ne uporablja, če je bilo gradbeno dovoljenje izdano za objekt, za katerega je po predpisih o ohranjanju narave treba opraviti presojo sprejemljivosti.

(5) V primeru odprave gradbenega dovoljenja je treba odpraviti tudi morebiti že izdano uporabno dovoljenje.

48. člen **(veljavnost gradbenega dovoljenja)**

(1) Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje v petih letih po njegovi pravnomočnosti.

(2) Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve ne morejo vplivati na veljavnost gradbenega dovoljenja.

(3) Gradbeno dovoljenje se lahko razveljavi, če investitor pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve zahteva njegovo razveljavitev.

49. člen **(evidentiranje gradbene parcele)**

(1) V postopku izdaje gradbenega dovoljenja se pri nameravani gradnji novo zgrajenih objektov in prizidavi objekta evidentira gradbena parcela objekta, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja, razen pri izdaji gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na:

- objekte, katerih raba je podrejena rabi osnovnega gospodujočega objekta, katerega gradnja je predvidena na že evidentirani gradbeni parceli osnovnega gospodujočega objekta (pomožni objekti),

- objekte za kmetijsko-gozdarske namene, katerih gradnja je predvidena zunaj območja stavbnih zemljišč in

- linijskih gradbeno inženirskih objektov.

(2) Po popolnosti zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja se podatek o gradbeni parceli, ki je grafično prikazana v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, evidentira in vodi kot grafični podatek v zemljiškem katastru, pri čemer se označi kot predlagana gradbena parcela.

(3) Po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja se grafični prikaz gradbene parcele v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bil potrjen pri izdaji gradbenega dovoljenja, evidentira in vodi kot grafični podatek v zemljiškem katastru. Gradbena parcela z dnem pravnomočnosti gradbenega dovoljenja dobi status uveljavljene gradbene parcele.

(4) Evidentiranje gradbene parcele v zemljiškem katastru iz drugega in tretjega odstavka se zagotavlja z vpisom gradbene parcele kot območje, določeno s točkami v zemljiškem katastru, ki v naravi pripadajo eni ali več zemljiških parcel, za katere se izda gradbeno dovoljenje. Za gradbeno parcelo v evidenci gradbenih parcel se vodijo naslednji podatki: lokacija, določena s točkami v državnem koordinatnem sistemu, identifikator gradbene parcele, površina, povezava z zemljiško parcelo, povezava z objektom ter povezava z zbirko podatkov o graditvi.

(5) Območja gradbenih parcel točkami se lahko prekrivajo, če gre za hkratno rabo dveh gradbenih parcel, pri čemer vsaj ena gradbena parcela ali njen del pripada objektu, ki je nad ali pod zemeljskim površjem.

(6) Gradbena parcela obstoječega objekta se lahko spremeni samo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ali v postopku za določitev in evidentiranje gradbene parcele obstoječi stavbi v skladu z zakonom o urejanju prostora.

(7) Če pristojni upravni organ za gradbene zadeve pri izdaji gradbenega dovoljenja ugotovi, da predlagana gradbena parcela posega v že dovoljeno in evidentirano gradbeno parcelo na način, da ta ne bi več izpolnjevala pogojev za gradbeno parcelo, določenih v prostorskem aktu ali zakonu, ki ureja urejanje prostora, mora zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrniti, v nasprotnem primeru pa gradbeno dovoljenje izda in se na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja v evidenci gradbenih parcel že določena gradbena parcela spremeni.

(8) Podatek o gradbeni parceli se izbriše:

- če gradbeno dovoljenje v skladu s prvim odstavkom 48. člena tega zakona preneha veljati ali
- če je gradbeno dovoljenje razveljavljeno ali odpravljen.

3. poglavje: Skrajšani postopek izdaje gradbenega dovoljenja

50. člen **(skrajšani postopek izdaje gradbenega dovoljenja)**

(1) Izdaja gradbenega dovoljenja se lahko vodi po skrajšanem postopku v skladu z določbami tega zakona, če investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja z vsebino, ki je določena v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena tega zakona, priloži:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga, razen pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti, izdela in potrdi izdelovalec projektne dokumentacije in pooblaščen arhitekt in inženir, ki izpolnjuje pogoje skladno z zakonom, ki ureja pooblaščen arhitekto in inženirje;

- če v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske, stvarne ali druge obligacijske pravice, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje gradnje na nepremičnini, na kateri je predvidena

gradnja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja: dokazilo iz 3. točke drugega odstavka 35. člena ali dokazilo iz tretjega odstavka 35. člena tega zakona,

- predpisana pozitivna mnenja vseh mnenjedajalcev, da se nameravana gradnja lahko dovoli, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, h kateremu so mnenjedajalci podali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno,
- mnenje občine, da je nameravana gradnja skladna s prostorskim aktom in da se lahko dovoli,
- podpisano izjavo izdelovalca projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, da so glede podatkov, navedenih v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja in v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, upoštevani gradbeni predpisi,
- pisne izjave lastnikov nepremičnine, na katero se nanaša gradbeno dovoljenje in lastnikov in imetnikov stvarnih pravic na nepremičninah, ki mejijo na gradbeno parcelo, da se strinjajo z nameravano gradnjo in ki se morajo sklicevati na projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja; šteje se, da je pisna izjava podana tudi, če je zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložena pisna pogodba iz tretjega odstavka 39. člena tega zakona,
- dokazilo o plačnem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo, kadar je to predpisano v 98. členu tega zakona ali dokazilo o tem, da je plačan prvi obrok nadomestila, kadar je odobreno njegovo obročno odplačevanje.

(2) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve lahko najkasneje v roku enega meseca od prejema zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja kljub izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka zavrne z odločbo, če je iz priloženih dokumentov očitno, da je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja v očitnem nasprotju s tem zakonom glede pogojev, ki so predpisani za izdajo gradbenega dovoljenja.

(3) Če niso izpolnjeni pogoji za vodenje postopka izdaje gradbenega dovoljenja po skrajšanem postopku v skladu z določbami tega člena, pristojni upravni organ za gradbene zadeve o tem obvesti investitorja najkasneje v roku enega meseca od prejema zahteve.

(4) Če ni razlogov za zavrnitev zahteve ali za izvedbo posebnega ugotovitvenega postopka, se izda gradbeno dovoljenje brez obrazložitve.

(5) Če v tem členu ni določeno drugače, smiselno veljajo določbe tega zakona, ki se uporabljajo za izdajo gradbenega dovoljenja v posebnem ugotovitvenem postopku.

4. poglavje: Posebni primeri pridobitve dovoljenj

51. člen **(dovoljenje za objekte daljšega obstoja)**

(1) Če je objekt v celoti ali pretežno v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti obstajal na istem mestu brez predpisanih dovoljenj več kot 20 let in je v primeru, da gre za stavbo, evidentiran v katastru stavb ali v primeru, da gre za objekt gospodarske javne infrastrukture, evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture, se lahko na zahtevo stranke izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja, če je zahtevi priložen:

- geodetski posnetek obstoječega stanja,
- če v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske, stvarne ali druge obligacijske pravice, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje gradnje na nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja: dokazilo iz 3. točke drugega odstavka 35. člena ali dokazilo iz tretjega odstavka 35. člena tega zakona in
- dokazilo o daljšem obstoju objekta.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka izdaja dovoljenja za objekt daljšega obstoja ni možna, če gre za nevarno gradnjo, za katero je bil že izrečen inšpekcijski ukrep.

(3) Pri izdaji dovoljenja za objekt daljšega obstoja se preverja samo dejstva iz prvega in drugega odstavka tega člena. Pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja je plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo v skladu s 98. členom tega zakona ali plačilo prvega obroka nadomestila, kadar je odobreno njegovo obročno odplačevanje.

(4) Stranke lahko nasprotujejo le obstoju dejstev iz prvega in drugega odstavka tega člena.

(5) Izdano dovoljenje po določbah tega člena velja kot pogojno in ga mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve razveljaviti na zahtevo vlade ali občine brez odškodninske odgovornosti, če je to potrebno zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih, ki so veljali v času gradnje takšnega objekta in sicer v primeru neposredne ogroženosti zdravja in življenja ljudi in osnovnih elementov življenjskega okolja kot je pitna voda, čist zrak in tla. Razveljavitev iz

prejšnjega stavka ni možna, če je nevarnost mogoče uspešno odvrniti z drugimi sredstvi, s katerimi bi bile manj prizadete pridobljene pravice.

(6) Zaznamba pogojne veljavnosti dovoljenja za objekt daljšega obstoja se zaradi seznanitve tretjih oseb po pravnomočnosti dovoljenja vpiše v zemljiško knjigo. Vpis predlaga pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti.

(7) Ne glede na izdajo dovoljenja po določbah tega člena, lastnik objekta ni upravičen od občine zahtevati zagotovitve finančnih sredstev za izgradnjo manjkajoče komunalne opreme, če se objekt nahaja izven območja komunalnega opremljanja, ki ga je določila občina.

(8) Šteje se, da objekt, za katerega je izdano veljavno dovoljenje skladno z določbami tega člena, izpolnjuje zahtevo iz tretjega odstavka 43 člena tega zakona.

(9) Izdaja dovoljenja za objekt daljšega obstoja ni možna pri objektu, zgrajenem po 1.5.2004, če je zanj potrebna izvedba presoje vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti posega na naravo.

52. člen **(začasno dovoljenje v posebnih primerih)**

(1) V primeru nelegalne in neskladne gradnje in v primeru neskladne uporabe objekta, za katero ni mogoče pridobiti dovoljenj po tem zakonu, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve na zahtevo investitorja ali lastnika objekta izda začasno dovoljenje in sicer, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da gre za stanovanjsko stavbo, v kateri je najmanj pet let pred vložitvijo zahteve prijavljeno stalno prebivališče oseb, ki nimajo v lasti in posesti drugega primerne stanovanja po merilih, zakona, ki ureja področje stanovanj,

- da se v objektu najmanj pet let pred vložitvijo zahteve neprekinjeno opravlja gospodarska dejavnost in bi zaradi izvršitve inšpekcijskega ukrepa inšpekcijskemu zavezancu grozila hujša gospodarska škoda ali bi izvršitev inšpekcijskega postopka pomenila neposreden razlog za odpuščanje delavcev, pri čemer se za hujšo gospodarsko škodo šteje povzročitev trajne nelikvidnosti ali izguba edinega vira pridobivanja dohodkov in sredstev za preživljanje, ali

- da je bila za potrebe pridobitve dovoljenj po tem zakonu vložena pobuda za spremembo prostorskega akta, ki jo je občina že vključila v postopek sprememb prostorskega akta in se je pisno opredelila, da jo bo upoštevala pri naslednjih spremembah ali da je bila pri občini vložena zahteva za manjša odstopanja od prostorskega akta.

(2) Zahteva za izdajo začasnega dovoljenja iz prejšnjega odstavka se sme izdati le enkrat, in sicer:

- v primeru iz prve in druge alineje: za največ pet let in

- v primeru iz tretje alineje: do uveljavitve prostorskega akta, vendar za največ pet let.

(3) Izdaja začasnega dovoljenja ni možna pri objektu, zgrajenem po 1.5.2004, če je zanj potrebna izvedba presoje vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti posega na naravo in če gre za objekt, za katerega so bili izrečeni inšpekcijski ukrepi iz naslova nevarne gradnje.

5. poglavje: Integralni postopki za objekte s presojo vplivov na okolje

1. Splošne določbe

53. člen **(skupne zahteve)**

(1) Če je za objekt, za katerega je s tem zakonom predpisana obvezna pridobitev gradbenega dovoljenja, obvezna izvedba postopka presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, se postopki vodijo po določbah tega poglavja (integralni postopki).

(2) V integralnih postopkih se okoljevarstveno soglasje ne izdaja kot samostojna odločba po zakonu, ki ureja varstvo okolja, temveč se presoja vplivov na okolje izvede v okviru integralnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja po tem poglavju. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja po tem poglavju se izvede tudi presoja vplivov na okolje skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja in presoja sprejemljivosti v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave, če je predpisano, da se ta izvaja v okviru presoje vplivov na okolje.

(3) Dovoljenje za objekt iz prvega odstavka tega člena, ki ni izdano v skladu z določbami tega poglavja ali ki ga je izdal stvarno nepristojen organ, je nično.

(4) Če v tem poglavju ni določeno drugače, se za integralne postopke smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo postopek izdaje predodločbe in gradbenega dovoljenja.

54. člen (stranke)

- (1) Stranke v integralnih postopkih so lahko poleg oseb iz 36. člena tega zakona tudi:
- oseba, ki je lastnik nepremičnine in oseba s prijavljenim stalnim prebivališčem na naslovu, ki se nahaja v bližini nameravane gradnje in če je pričakovati, da mu bo nameravana gradnja povzročala obremenitve, ki lahko vplivajo na njegovo zdravje ali premoženje,
 - nevladna organizacija s statusom delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja, ki je pridobila status v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
 - v primeru nameravane gradnje, ki se nanaša na območja s posebnim statusom s področja ohranjanja narave: društva, ki delujejo v javnem interesu na področju ohranjanja narave, ki izpolnjujejo pogoje po zakonu, ki ureja ohranjanje narave in
 - civilna iniciativa, v skladu s drugim odstavkom tega člena.
- (2) Civilni iniciativi se prizna status stranke, če se izkaže s podpisi vsaj 200 fizičnih oseb, ki imajo v centralni register prebivalstva vpisano stalno prebivališče na območju občine, kjer se nahaja nameravana gradnja ali na območju, ki nanj neposredno meji. Seznam podpisov mora vsebovati ime in priimek, naslov, datum rojstva, podpis z navedbo datuma podpisa ter pooblastilo skupnemu pooblaščenцу za opravljanje dejanj v imenu civilne iniciative. Civilna iniciativa ima kot stranka pravico, da skladnost nameravane gradnje z okoljevarstvenimi predpisi v postopku uveljavlja kot osebno pravico. Civilna iniciativa mora določiti skupnega predstavnika. Če skupni predstavnik ni določen, se za predstavnika šteje oseba, ki je na seznamu prvopodpisana. Podpisniki na seznamu ne morejo samostojno opravljati dejanj v postopku v imenu civilne iniciative, temveč jih lahko opravi le skupni predstavnik. Upravni organ za gradbene zadeve lahko za potrebe priznavanja statusa civilne iniciative po tem odstavku po uradni dolžnosti vpogleda v centralni register prebivalstva na območju Republike Slovenije, pri čemer se tako pridobljeni podatki lahko zbirajo in obdelujejo samo za namene integralnih postopkov.

2. Predodločba za objekte z obvezno presojo vplivov na okolje

55. člen (predodločba za objekte z obvezno presojo vplivov na okolje)

- (1) Če se izdaja predodločbe nanaša na objekt, za katerega je z zakonom, ki ureja varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje, se mora zanj izvesti postopek izdaje predodločbe. V tem primeru ločeno pridobivanje projektnih pogojev, za katere posebni predpisi določajo, da je obvezno, ni potrebno.
- (2) Postopek izdaje predodločbe po tem členu vsebuje odločanje o obsegu ter vsebini poročila o vplivih na okolje, če investitor to izrecno zahteva, pa tudi odločanje glede vsebin, na katere se nanaša predodločba po 34. členu tega zakona.
- (3) Postopek izdaje predodločbe se začne na zahtevo investitorja. Če je o obveznosti izvedbe postopka presoje vplivov na okolje odločeno v predhodnem postopku v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, pristojen organ za predhodni postopek posreduje odločbo, izdano v predhodnem postopku, skupaj z vso dokumentacijo, pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve. Če je bil sklep v predhodnem postopku izdan na podlagi dokumentacije iz četrtega odstavka tega člena, se šteje, da je investitor vložil tudi zahtevo za izdajo predodločbe, razen če investitor v roku 8 dni po vročitvi sklepa v predhodnem postopku ne poda pisne zahteve, da se postopek izdaje predodločbe ne začne.
- (4) Investitor mora zahtevi iz prejšnjega odstavka priložiti dokumentacijo, ki se zahteva za izdajo predodločbe po 34. členu tega zakona, ki vsebuje informacije o značilnostih objekta in njegovih verjetnih, pomembnih vplivih na okolje.
- (5) Po popolnosti zahteve za izdajo predodločbe pristojni upravni organ za gradbene zadeve seznanj javnost ob smiselni uporabi 58. člena tega zakona.
- (6) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve v postopku izdaje predodločbe zaprosi mnenjedajalce s področja posameznih zadev varstva okolja ali varstva ali rabe naravnih dobrin ali varstva kulturne dediščine ali varstva zdravja ljudi, da v petinštiridesetih dneh od prejema zaprosila podajo mnenja, v katerih se izrečejo o tem, katere podatke naj vsebuje poročilo o

vplivih na okolje, da bodo lahko v postopku presoje vplivov na okolje podali mnenje o vplivih nameravane gradnje na okolje s stališča svoje pristojnosti. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mnenjedajalcem posreduje zahtevo iz tretjega odstavka tega člena s prilogami. Pristojni upravni organ koordinira pridobivanje pogojev. Na izrecno zahtevo mnenjedajalca se v utemeljenih primerih rok za podajo pogojev lahko podaljša, vendar ne več kot za trideset dni.

(7) Na podlagi mnenj iz prejšnjega odstavka in po opravljeni ustni obravnavi iz 41. člena tega zakona pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda predodločbo.

(8) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve odločitev o zahtevi za izdajo predodločbe izda v treh mesecih po pridobitvi vseh mnenj iz petega odstavka tega člena.

(9) Odločitve in pogoji, o katerih je pravnomočno odločeno v predodločbi, so v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, izdanega po določbah tega poglavja, zavezujoči.

(10) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve odločitev, izdano po določbah tega člena, objavi v prostorskem informacijskem sistemu in v svetovnem spletu.

3. Gradbeno dovoljenje za objekte z obvezno presojo vplivov na okolje

56. člen (zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

(1) Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se začne na zahtevo investitorja.

(2) Zahteva za gradbeno dovoljenje mora poleg dokumentacije iz 35. člena tega zakona vsebovati tudi poročilo o vplivih na okolje, izdelano v skladu s predpisi s področja varstva okolja in ohranjanja narave, pri čemer v poročilu o vplivih na okolje ni treba navesti natančnejšega opisa nameravane gradnje, če so ti podatki že razvidni iz dokumentacije iz 35. člena tega zakona. Celotna dokumentacija mora biti medsebojno usklajena.

57. člen (pridobivanje mnenj)

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zaprosi mnenjedajalce, da v petinštirideset dneh od prejema zaprosila pošljejo pisno mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njihove pristojnosti in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objekta. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mnenjedajalcem posreduje zahtevo iz 56. člena tega zakona s prilogami. Na izrecno zahtevo mnenjedajalca se v utemeljenih primerih rok za podajo mnenja lahko podaljša, vendar ne več kot za trideset dni. Kadar je treba zaprositi za mnenje skladno z določbo tega odstavka, mora mnenjedajalec podati enotno mnenje glede celotne dokumentacije. Ministrstvo koordinira pridobivanje mnenj.

(2) V primeru pridobljenega negativnega mnenja mnenjedajalca s področja ohranjanja narave, ki se nanaša na postopek presoje sprejemljivosti in je treba kljub negativnemu mnenju nameravano gradnjo izvesti iz nujnih razlogov prevladujočega javnega interesa, vključno z razlogi socialne ali gospodarske narave, pri čemer ni drugih ustreznih rešitev, mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve prekiniti postopek zaradi pravnomočne rešitve predhodnega vprašanja prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave in določitve vseh izravnalnih ukrepov, usmeritev zanje in določitve pogojev njihove izvedbe, ki so potrebni za zagotovitev varstva celovite usklajenosti Nature 2000.

(3) O rešitvi predhodnega vprašanja iz prejšnjega odstavka odloči Vlada Republike Slovenije na podlagi mnenja Komisije Vlade Republike Slovenije za prostorski razvoj, ki jo določa zakon, ki ureja urejanje prostora, pri čemer mora pred odločanjem o predhodnem vprašanju pridobiti tudi mnenje ministrstva, pristojnega za ohranjanje narave. O vsebini rešitve predhodnega vprašanja mora Vlada Republike Slovenije obvestiti Evropsko komisijo.

(4) Če je zadevno območje območje s prednostnim naravnim habitatnim tipom ali prednostno vrsto ali oboje, se lahko pri odločanju o predhodnem vprašanju iz tretjega odstavka tega člena upoštevajo le razlogi, povezani z zdravjem ljudi ali javno varnostjo ali koristnimi posledicami bistvenega pomena za okolje ali drugimi nujnimi razlogi prevladujočega javnega interesa. V primeru odločanja o prevladi javne koristi iz drugih nujnih razlogov prevladujočega javnega interesa je treba predhodno pridobiti mnenje Evropske komisije, ali v konkretnem primeru gre za takšne razloge ali ne.

58. člen (sodelovanje javnosti)

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mora v postopku izdaje gradbenega dovoljenja po pridobitvi vseh mnenj iz prejšnjega člena javnosti zagotoviti vpogled v zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja ter celotno dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje gradbenega dovoljenja ter omogočiti izražanje mnenj in pripomb v roku 30 dni od dneva javne objave.

(2) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve osebe iz 54. člena tega zakona, ki so ji znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti o uvedbi postopka in jih pozove k prigrasitvi udeležbe tudi z osebno vročitvijo, ob smiselni uporabi določbe drugega odstavka 37. člena tega zakona.

(3) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mora v prostorskem informacijskem sistemu, v svetovnem spletu, na spletnih straneh e-uprave, na oglasni deski, lahko pa tudi na krajevno običajen način, javno objaviti zlasti podatke o:

- pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve,
- imenu in priimku ali nazivu ter naslovu ali sedežu investitorja,
- tem, da se izdaja gradbenega dovoljenja nanaša na objekt z obvezno presojo vplivov na okolje,
- vsebini zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za objekt z obvezno presojo vplivov na okolje, z osnovnimi podatki o objektu,
- tem, kje in kdaj je možno vpogledati v dokumentacijo iz 56. člena tega zakona in mnenja, pridobljena po določbah 57. člena tega zakona,
- tem, kje, kdaj in kako je možno podati pripombe na razgrnjeno dokumentacijo,
- vabilo vsem, ki bi po 54. členu tega zakona lahko pridobili status stranke v postopku, da prigrasijo svojo udeležbo,
- sodelovanju države članice v primeru čezmejnih vplivov skladno z določbami zakona, ki ureja varstvo okolja,
- vrsti možnih odločitev ali osnutku odločitve, če obstaja.

59. člen (sodelovanje v postopku čezmejnih vplivov)

Če je glede na zakon, ki ureja varstvo okolja, potrebno uporabiti določbe glede čezmejnih vplivov in presoje posega v državi članici, se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja varstvo okolja.

60. člen (izdaja gradbenega dovoljenja)

(1) Na podlagi prejetih mnenj in pripomb javnosti ter mnenj, pridobljenih v postopku čezmejnih vplivov o sprejemljivosti gradnje ter po opravljeni ustni obravnavi iz 41. člena tega zakona pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje.

(2) Rok za izdajo gradbenega dovoljenja po tem poglavju je pet mesecev od vložitve popolne zahteve za gradbeno dovoljenje. V rok za izdajo gradbenega dovoljenja ne šteje čas, ki je potreben za pridobivanje mnenj iz 57. člena tega zakona, čas, potreben za izvedbo javne razprave in čas, ki je potreben za pridobivanje mnenja v postopku čezmejnih vplivov v skladu z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

(3) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če ugotovi, da so izpolnjeni pogoji iz 43. člena za izdajo gradbenega dovoljenja in da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ohranjanje narave, vode ali varstvo kulturne dediščine.

(4) Odločba, s katero se izda gradbeno dovoljenje, poleg vsebin iz 45. člena tega zakona v izreku vsebuje tudi naslednje vsebine, če je to potrebno:

- ukrepe in pogoje, ki jih mora upoštevati investitor, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil pomembne škodljive vplive na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- če je bilo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja odločeno na podlagi predhodnega odločanja o prevladi druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave in so bili v gradbenem dovoljenju določeni izravnalni ukrepi, navedbo, da je gradbeno dovoljenje izdano na podlagi odločitve Vlade Republike Slovenije o prevladi druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave in navedbo vseh potrebnih izravnalnih ukrepov, usmeritev zanje in določitev

pogojev njihove izvedbe v skladu s tretjim odstavkom 57. člena tega zakona, navedbo, da morajo biti izravnalni ukrepi izvedeni do prijave začetka gradnje in da mora biti pred prijavo začetka gradnje sklenjena pogodba o upravljanju nadomestnega habitata z ministrstvom, pristojnim za ohranjanje narave,

- omilitvene ukrepe, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi posega v naravo v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, če je to potrebno in

- ukrepe v zvezi s nadzorom pri uporabi in po prenehanju uporabe objekta

(5) Obrazložitev odločbe, s katero se izda gradbeno dovoljenje v primerih podanih pogojev in ukrepov iz prejšnjega odstavka mora vsebovati njihov opis ali opis lastnosti nameravane gradnje, ki narekujejo te ukrepe in pogoje.

(6) Gradbeno dovoljenje se vroči strankam v postopku. Gradbeno dovoljenje se posreduje mnenjedajalcem, ki so podali mnenje, inšpekciji, pristojni za graditev in inšpekciji, pristojni za okolje, izvedencu iz tretjega odstavka 45. člena tega zakona in državi, ki je sodelovala v postopku čezmejnih vplivov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(7) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve najkasneje v 30 dneh po vročitvi odločbe strankam o odločitvi obvesti javnost v svetovnem spletu. Objava mora vsebovati zlasti:

- vsebino odločitve in bistvene pogoje za izvedbo nameravane gradnje, če so bili določeni,
- glavne razloge za odločitev,

- opis najpomembnejših ukrepov za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov nameravane gradnje na okolje v primeru izdanega gradbenega dovoljenja in

- navedbo upoštevanja mnenj in pripomb javnosti ter morebitnih mnenj v postopku čezmejnih vplivov.

61. člen (prijava začetka gradnje)

Če so bili v gradbenem dovoljenju zaradi druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave določeni izravnalni ukrepi, se gradnja lahko prične šele po prijavi začetka gradnje, če je prijavi začetka gradnje priložen opis načina izvedbe izravnalnih ukrepov in pogodba za upravljanje z nadomestnim habitatom, sklenjena z ministrstvom, pristojnim za ohranjanje narave. S prijavo začetka gradnje se seznanj inšpektor, pristojen za okolje, ki mora izvesti pregled izvedenih izravnalnih ukrepov in v primeru neizpolnjevanja pogojev iz gradbenega dovoljenja ukrepati v skladu s svojimi pristojnostmi.

62. člen (izključitev uporabe določb tega zakona)

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja po tem poglavju se ne uporabljajo določbe:

- prvega odstavka 38. člena tega zakona,
- drugega odstavka 39. člena tega zakona,
- prvega odstavka 40. člena,
- četrtega odstavka 40. člena tega zakona, v delu, ki se nanaša na nadomeščanje mnenja mnenjedajalca v primeru molka mnenjedajalca,
- tretjega odstavka 46. člena tega zakona,
- drugega in tretjega odstavka 47. člena tega zakona,
- 50. člena tega zakona in
- 51., 52. člen in peto poglavje 9. dela tega zakona, razen za objekte ali gradnje, ki so bili izvedeni pred 1.5.2004.

63. člen (izdajanje gradbenega dovoljenja za del objekta)

Če je investitor vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za del objekta in je za celoten objekt potrebna presoja vplivov na okolje, se ne glede na to dejstvo presoja vplivov na okolje opravi za celoten objekt.

64. člen (obveznost zakoličenja objekta)

(1) Pred začetkom gradnje novega zahtevnega in manj zahtevnega objekta mora investitor oziroma v njegovem imenu nadzorni inženir poskrbeti za zakoličenje objekta, ki se izvede v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju in projektu za izvedbo, če je predpisan.

(2) Če se ob zakoličenju med dejanskim stanjem na terenu in med stanjem po gradbenem dovoljenju pri legi nameravane gradnje in objekta gospodarske javne infrastrukture, na katerega naj bi se objekt priključil, pojavijo takšne razlike, da bi ne bilo mogoče izpolniti pogojev iz gradbenega dovoljenja, se zakoličenje objekta ne sme opraviti brez novega gradbenega dovoljenja, razen če je odstopanje v okviru dopustnih odstopanj skladno z 70. členom tega zakona in to potrdi nadzorni inženir. V primeru večjih odstopanj izvajalec ne sme začeti z gradnjo, dokler investitor ne pridobi novega gradbenega dovoljenja.

65. člen **(obveznost izdelave projekta za izvedbo)**

(1) V primerih gradnje, za katero je s tem zakonom predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, mora investitor poskrbeti za izdelavo projekta za izvedbo.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek izdelava projekta za izvedbo ni obvezna pri:

- gradnji nezahtevnih objektov,
- gradnji enostanovanjskih stavb do 200 m² bruto tlorisne površine,
- gradnji manj zahtevnih nestanovanjskih kmetijskih stavb za rastlinsko pridelavo, stavbe za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije do 1000 m² bruto tlorisne površine.

66. člen **(obveznost imenovanja nadzornega inženirja in izvedenca)**

(1) Pred izvedbo gradnje, za katero je s tem zakonom predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, mora investitor imenovati nadzornega inženirja. Imenovanje nadzornega inženirja ni potrebno pri gradnji nezahtevnega objekta, če gradnjo izvaja izvajalec, ki izpolnjuje pogoje po 14. členu tega zakona.

(2) Pred prijavo začetka gradnje investitor mora v primeru iz tretjega odstavka 45. člena tega zakona pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve vložiti zahtevo za določitev izvedenca, ki ga pristojni upravni organ za gradbene zadeve določi s sklepom. Če je bil izvedenec, ki je bil določen s sklepom, zaradi objektivnih okoliščin ne more izvesti nalog iz prejšnjega odstavka ali če ne izpolnjuje več predpisanih pogojev, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve na predlog izvedenca ali investitorja kadarkoli izda poseben sklep o določitvi novega izvedenca.

67. člen **(prijava začetka gradnje)**

(1) Investitor ali po njegovem pooblastilu nadzornik mora petnajst dni pred začetkom izvajanja gradnje, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje in pri odstranitvi objekta, razen pri spremembi namembnosti, prijaviti začetek gradnje in v prijavi posredovati podatke, predpisane v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena tega zakona, prijavi pa priložiti:

- projekt za izvedbo, če je njegova izdelava predpisana v 65. členu tega zakona, pri odstranitvi objekta pa samo načrt gospodarjenja z odpadki.

(2) Začetek gradnje se lahko predhodno prijavi tudi za posamezna pripravljalna dela na gradbišču, ki obsegajo zlasti rušitve, demontaže, priključke na komunalne vode, izkope, zaščite, nasipe in utrditve zemljišča, pripravo gradbišča, arheološke in geotehnične raziskave in ukrepe za zagotavljanje okoljske in poplavnne varnosti. V tem primeru se ob prijavi pripravljalnih del posreduje samo podatke in predloži dokazila iz prvega odstavka tega člena, ki se nanašajo na ta dela.

(3) Prijaviti je treba vsako spremembo nadzornega inženirja ali izvajalca.

(4) S prijavo začetka gradnje se seznanijo gradbeni inšpektor in drugi pristojni inšpektorji.

68. člen **(obveznosti nadzornega inženirja)**

(1) Nadzorni inženir mora pred začetkom izvajanja gradnje pregledati projekt za izvedbo in opozoriti investitorja in izdelovalca projektne dokumentacije na morebitne ugotovljene pomanjkljivosti ter zahtevati njihovo odpravo.

(2) Če pride do zamenjave nadzornega inženirja, do prihoda novega nadzornega inženirja se izvajanje gradnje ne sme nadaljevati, razen v delu, ki se nanaša na zaščito objekta in okolice zaradi ogrožanja zdravja in življenja ljudi. Novi nadzorni inženir mora prevzeti že izvedena dela in po potrebi sprejeti potrebne varnostne ukrepe in prav tako pregledati projekt za izvedbo.

(3) Če nadzorni inženir med izvajanjem gradnje ugotovi neskladje, ki presega dopustna odstopanja po 70. členu tega zakona, neskladje z gradbenimi predpisi, ali pa, da vgrajeni gradbeni in drugi proizvodi, inštalacije, tehnološke naprave in oprema ter uporabljeni postopki niso dokazani z ustreznimi dokumenti, mora o tem takoj obvestiti investitorja in izvajalca, ugotovitve in predloge, kako stanje popraviti, pa brez odlašanja vpisati v gradbeni dnevnik. Če izvajalec kljub njegovemu opozorilu za odpravo napak ne poskrbi, je nadzorni inženir dolžan takšne napake javiti inšpekciji, pristojni za graditev in do odločitve gradbenega inšpektorja ne sme dovoliti nadaljevanja gradnje.

(4) Nadzorni inženir mora svoje ugotovitve redno vpisovati v gradbeni dnevnik. Z lastnoročnim podpisom gradbenega dnevnika potrjuje, da so podatki oziroma vpisi, vneseni v gradbeni dnevnik, resnični.

(5) Če se gradnja nanaša na zahtevni objekt in je bil skladno z določbami tretjega odstavka 45. člena tega zakona določen izvedenec gradbene in požarne stroke, ta v primeru ugotovljenih nepravilnosti to sporoči investitorju in nadzornemu inženirju. Investitor ali po njegovem pooblastilu nadzorni inženir mora poskrbeti za odpravo ugotovljenih nepravilnosti, v nasprotnem primeru izvedenec poda inšpekciji, pristojni za graditev poročilo, na podlagi katerega gradbeni inšpektor ukrepa skladno s svojimi pooblastili.

69. člen **(ureditev in označitev gradbišča)**

(1) Pri izvajanju vsake gradnje mora izvajalec skrbeti za to, da je zagotovljena varnost mimoidočih, prometa, sosednjih objektov in okolice.

(2) Izvajalec ali investitor, kadar je izvajalcev več, mora pri gradnji, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, razen pri spremembi namembnosti in nezahtevnih objektih, najpozneje do začetka gradnje poskrbeti za ograditev in označitev gradbišča z gradbiščno tablo. Gradbiščna tabla mora biti v času od začetka gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja na vidnem mestu nameščena na gradbišču.

(3) Za preprečevanje nevarnosti na gradbišču in prekomernega vpliva na okolico mora investitor oziroma po njegovem pooblastilu nadzorni inženir poskrbeti za organizacijo na gradbišču in v okolici gradbišča.

(4) Izvajalec na gradbišču vodi gradbeni dnevnik, v katerem beleži pomembne podatke o izvajanju gradnje.

(5) Minister podrobneje predpiše način ograditve, označitve, organizacije ureditve gradbišča in način vodenja gradbenega dnevnika.

70. člen **(odstopanja od gradbenega dovoljenja)**

(1) Odstopanja od gradbenega dovoljenja se štejejo za skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem, če:

- se spreminja material ali zasnova posameznih konstrukcijskih elementov objekta kot so nosilni zidovi, stebri, nosilci, ali medetažne plošče, kadar to ni v nasprotju z določili drugega odstavka 71. člena tega zakona,
- se spreminjajo gabariti objekta, do povečanja bruto volumna objekta za do 5% od dovoljenega v gradbenem dovoljenju,
- se spremeni višina objekta, zaradi katere se zmanjša njena etažnost,
- se spreminjajo vsi nenosilni konstrukcijski elementi objekta,
- se spreminjajo tehnične rešitve, vrednosti ali posamezni sloji, prikazani v elaboratu učinkovite rabe energije ali energetskega izkazu,
- se spreminja pozicija ali velikost oken, vrat, balkonov, erkerjev/izzidkov in drugih elementov na fasadi objekta,
- se spreminja material ali konstrukcija ostrešja,

- se spreminja strešna kritina ali naklon poševne strehe za do 5 stopinj,
- se spreminjajo podporni zidovi ali drugi grajeni elementi, ki so del zunanje ureditve,
- se spreminja notranja oprema objekta ali talne, stenske ali stropne obloge ter drugi sloji medetažnih plošč, vključno s spremembo slojev ravne strehe, ali
- se spreminja tehnična oprema objekta, ki se nanaša na umetno osvetlitev, ogrevanje, prezračevanje, senčenje in klimatizacijo, vključno s spremembo dvigal in druge tehnične opreme kot so premični odri ali dvižne ploščadi.

(2) Spremembe iz prejšnjega odstavka mora pred njihovo izvedbo potrditi nadzornik s vpisom v gradbeni dnevnik, pri čemer je za spremembe, ki lahko vplivajo na požarno varnost ali mehansko odpornost in stabilnost potrebna predhodna dodatna potrditev s strani inženirjev, pooblaščenih za navedena področja.

(3) Če se po izdaji gradbenega dovoljenja spremeni investitor, je treba spremembo investitorja prijaviti pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve. Novi investitor prevzame pravice in obveznosti dotedanjega investitorja po tem zakonu.

(4) V primerih kadar gre za zaščiten objekt, veduto kraja ali staro mestno jedro v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je za spremembe iz prvega odstavka tega člena potrebno dodatno pridobiti potrditev sprememb s strani pristojnega mnenjedajalca, preden se spremembe izvedejo.

71. člen **(izdaja novega gradbenega dovoljenja** **zaradi neskladja z že izdanim gradbenim dovoljenjem)**

(1) Zaradi neskladnosti, nastalih med gradnjo, ki so v skladu s 70. členom tega zakona, ni treba pridobiti novega gradbenega dovoljenja.

(2) Izdaja novega gradbenega dovoljenja je vedno potrebna pred izvedbo odstopanj, če niso izpolnjeni pogoji iz 70. člena tega zakona, ne glede na to pa tudi vedno, kadar je neskladje z izdanim gradbenim dovoljenjem takšno, da:

- se med gradnjo objekta spremeni njegova višina zaradi katere se poveča etažnost,
- se med gradnjo spremeni naklon poševne strehe za več kot pet stopinj,
- se med gradnjo, neizkoriščeno podstrešje spremeni v prostor za bivanje in dejavnost ljudi,
- se med gradnjo zaradi spremembe gabaritov objekta v horizontalni smeri, poveča njegov bruto volumen za več kot 5% od dovoljenega v gradbenem dovoljenju,
- se med gradnjo preseže najvišja točka objekta za več kot 50cm od maksimalne višine določene v gradbenem dovoljenju,
- se med gradnjo spremeni nosilna konstrukcija objekta na način, da se v celoti spreminja njeno bistvo. Šteje se, da gre za celovito in bistveno spremembo nosilne konstrukcije kadar se več kot 1/3 posameznih nosilnih konstrukcijskih elementov stavbe kot so nosilni zidovi, stebri, nosilci, ali medetažne plošče spremenijo na način, da se spremeni njihov material ali zasnova, pri čemer gre za spremembo zasnove zlasti kadar se spreminja način gradnje, kjer se betonska, opečna ali druga masivna konstrukcija spremeni v jekleno, leseno ali drugo skeletno konstrukcijo ali paličje in obratno,
- se zaradi sprememb med gradnjo spremeni klasifikacija objekta, kjer se manj zahteven objekt spremeni v zahteven,
- se zaradi sprememb med gradnjo spremeni požarna zahtevnost objekta, kjer se požarno nezahteven objekt spremeni v požarno manj zahteven,
- se zaradi sprememb med gradnjo spremeni požarna zahtevnost objekta, kjer se požarno manj zahteven objekt spremeni v požarno zahteven, ali
- se zaradi sprememb med gradnjo, objekt za katerega ni potrebna presoja vplivov na okolje, spremeni v objekt za katerega je potrebna presoja vplivov na okolje.

(3) Če je bila zahteva za izdajo novega gradbenega dovoljenja zaradi odstopanj med gradnjo vložena v času veljavnosti prvotnega gradbenega dovoljenja, se pri izdaji novega gradbenega dovoljenja upošteva že vložena dokumentacija za pridobitev prvotnega dovoljenja, dopolnjena s spremembami, nastalimi po njegovi izdaji in se ne obnovi celoten postopek, temveč se preveri zgolj skladnost odstopanj od potrjenega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in sicer po predpisih, ki so veljali v času izdaje prvotnega dovoljenja in s pravicami strank, če odstopanje nanje vpliva.

72. člen
(prijava dokončanja gradnje)

- (1) V prijavi dokončanja gradnje mora investitor posredovati podatke, predpisane v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena tega zakona.
- (2) Prijavi dokončanja gradnje, ki se nanaša na zahteven objekt in manj zahteven objekt je treba priložiti:
- izjavo pooblaščenega arhitekta in inženirja, ki je izdelal projektno dokumentacijo in izdelovalca projektne dokumentacije, nadzornega inženirja in izvajalca, da je objekt v celoti dokončan, da je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem in da izpolnjuje predpisane bistvene zahteve,
 - projekt izvedenih del,
 - dokazilo o zanesljivosti objekta, z vsebino, ki jo določi minister v pravilniku,
 - potrdilo o plačilu komunalnega prispevka in odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, kadar je to predpisano in
 - če so bili v gradbenem dovoljenju določeni izravnalni ukrepi, opis njihove izvedbe.
- (3) Prijavi dokončanja gradnje, ki se nanaša na objekt za katerega je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje, je treba poleg priloge iz prejšnjega odstavka predložiti tudi program prvih meritev.
- (4) Prijavi dokončanja gradnje, ki se nanaša na nezahteven objekt ali na spremembo namembnosti, je treba predložiti potrdilo o plačilu komunalnega prispevka in odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, kadar je to predpisano, ter izjavo nadzornega inženirja ali izvajalca, da je objekt v celoti dokončan, da je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem in da izpolnjuje relevantne bistvene zahteve.
- (5) Izdelovalec projektne dokumentacije, nadzorni inženir in izvajalec so za resničnost izjave iz tega člena kazensko in odškodninsko odgovorni.
- (6) Če zaradi starosti objekta, smrti in drugih izjemnih okoliščin udeležencev pri graditvi ni mogoče predložiti predpisane dokumentacije na način kot je predpisana, s katero se dokazuje izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev iz gradbenega dovoljenja, se te lahko dokazujejo na drug način, kar potrdi udeleženec, ki izpolnjuje pogoje pri graditvi objektov po tem zakonu.

73. člen
(zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja)

- (1) Prijava dokončanja gradnje, ki se nanaša na zahteven objekt ali objekt, za katerega je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje, se šteje kot vloga za izdajo uporabnega dovoljenja. Prijava dokončanja gradnje za manj zahteven objekt, se šteje kot vloga za izdajo uporabnega dovoljenja le, če investitor to izrecno zahteva v prijavi dokončanja gradnje.
- (2) V postopku izdaje uporabnega dovoljenja je stranka samo investitor.

74. člen
(komisija za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda)

- (1) Pristojni upravni organ po popolnosti zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja s sklepom, zoper katerega ni pritožbe, imenuje komisijo za tehnični pregled (v nadaljnjem besedilu: komisija) in določi datum tehničnega pregleda.
- (2) V komisijo morajo biti imenovani predstavniki pristojnih mnenjedajalcev in izvedenca iz tretjega odstavka 45. člena tega zakona.
- (3) Tehnični pregled in delo komisije vodi in njeno delo usmerja uradna oseba upravnega organa za gradbene zadeve. Če je zaradi tehnične ali druge specifičnosti objekta potrebno ali če pristojni upravni organ za gradbene zadeve nima potrebnih in zadostnih znanj, se lahko v komisijo imenujejo tudi drugi izvedenci v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Za izvedence s področja arhitekturnih in inženirskih storitev se imenujejo pooblaščeni arhitekti in inženirji, ki izpolnjujejo pogoje po zakonu, ki ureja pooblaščene arhitekte in inženirje.
- (4) Sklep o imenovanju komisije se vroči investitorju in imenovanim članom komisije.
- (5) O tehničnem pregledu se obvesti tudi pristojne inšpekcijske službe.

(6) Investitor mora o dnevu izvedbe tehničnega pregleda obvestiti vse udeležence, ki so sodelovali pri graditvi in zagotoviti njihovo udeležbo na tehničnem pregledu.

75. člen (tehnični pregled)

(1) Kadarkoli pred dnevom tehničnega pregleda lahko mnenjedajalec pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve pisno sporoči, da k zgrajenemu oziroma rekonstruiranemu objektu nima pripomb in da se odpoveduje pravici sodelovati na tehničnem pregledu.

(2) Če se predstavnik mnenjedajalca, ki je bil imenovan v komisijo, tehničnega pregleda ne udeleži, se šteje, da k zgrajenemu oziroma rekonstruiranemu objektu nima pripomb.

(3) Tehničnega pregleda se lahko udeležijo tudi pristojne inšpekcijske službe. Če je pristojna inšpekcijska služba v zvezi z objektom ugotovila določene pomanjkljivosti, ki niso bile odpravljene do tehničnega pregleda mora na to opozoriti upravni organ.

(4) Na tehničnem pregledu mora komisija preveriti:

– ali je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem, ob upoštevanju dovoljenih odstopanj iz 70. člena tega zakona.

– sta projekt izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta izdelana v skladu s predpisi,

– ali je objekt izveden v skladu s pogoji določenimi za gradnjo in ali so bili upoštevani predpisani ukrepi, s katerimi bodo preprečeni oziroma na najmanjšo mero omejeni vplivi, ki jih utegne povzročiti objekt sam po sebi oziroma z uporabo v svoji okolici,

– ali je objekt izveden tako, da so izpolnjene bistvene zahteve,

– ali je izvedena minimalna komunalna oskrba objekta.

(5) O tehničnem pregledu se vodi zapisnik.

(6) Če komisija na tehničnem pregledu ugotovi pomanjkljivosti, se v zapisniku določi rok, v katerem morajo biti te odpravljene. V tem primeru lahko pristojni upravni organ sam ugotovi, ali so bile pomanjkljivosti odpravljene ali pa ponovi tehnični pregled samo s tistimi člani komisije, ki so na te pomanjkljivosti opozorili.

76. člen (odločanje o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja)

(1) Pristojni upravni organ odloči glede zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja na podlagi predloga komisije in sicer:

1. izda uporabno dovoljenje za objekt, če komisija po opravljenem tehničnem pregledu ugotovi, da so izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 75. člena tega zakona ali

2. zavrne izdajo uporabnega dovoljenja, če:

- investitor v določenem roku upravni organ ne odpravi pomanjkljivosti ugotovljenih na tehničnem pregledu in o tem predloži dokazila ali, če so bile kljub obvestilu pri ponovnem ogledu ali pregledu ponovno ugotovljene pomanjkljivosti,

- ugotovi, da gre za neskladno gradnjo in pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti,

- ugotovi, da gre za nelegalno gradnjo,

- ugotovi, da gre za nevarno gradnjo in pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti ali

3. odredi poskusno obratovanje ter izvedbo prvih meritev obratovalnega monitoringa po predpisih o varstvu okolja in sicer za obdobje, določeno s programom prvih meritev.

(2) Zoper odločbo o poskusnem obratovanju ni pritožbe, mogoče pa jo je izpodbijati v pritožbi zoper odločbo o zavrnitvi izdaje uporabnega dovoljenja.

(3) Če je zadržana izvršitev gradbenega dovoljenja se postopek izdaje uporabnega dovoljenja prekine za čas zadržanja izvršitve gradbenega dovoljenja.

(4) Uporabno dovoljenje se lahko pridobi za celoten objekt ali za del objekta, ki samostojno izpolnjuje bistvene zahteve in predstavlja funkcionalno celoto.

(5) Pridobljeno uporabno dovoljenje je pogoj za dodelitev hišne številke.

77. (poskusno obratovanje)

(1) Če je pristojni upravni organ odredil poskusno obratovanje, ga mora investitor prijaviti najmanj 15 dni pred njegovim začetkom. V prijavi mora posredovati podatke, predpisane v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena tega zakona.

(2) Investitor pred potekom obdobja poskusnega obratovanja prijavi rezultate prvih meritev in priloži poročila o prvih meritvah obratovalnega monitoringa, iz katerih izhaja, da emisije pri

obratovanju objekta ne presegajo predpisanih mejnih vrednosti ter, da objekt izpolnjuje s predpisi o varstvu okolja in drugimi predpisi določene parametre glede vplivov na okolje.
(3) Obdobje poskusnega obratovanja se na zahtevo investitorja lahko podaljša, vendar največ enkrat, in sicer za obdobje, za katero je bilo odrejeno poskusno obratovanje. Poskusno obratovanje se izvaja v skladu s predpisi, ki so bili v veljavi v času izdelave programa monitoringa.

78. člen (vsebina uporabnega dovoljenja)

- (1) Uporabno dovoljenje vsebuje samo izrek brez obrazložitve.
(2) Izrek uporabnega dovoljenja mora poleg sestavin, ki so z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, predpisane za pisno odločbo, vsebovati tudi:
- podatek o investitorju,
 - kratek opis objekta,
 - številko in datum projekta izvedenih del in podatke o izdelovalcu projekta izvedenih del,
 - številko in datum dokazila o zanesljivosti in podatke o izdelovalcu dokazila o zanesljivosti
 - navedbo, da se izda uporabno dovoljenje,
 - morebitne pogoje za uporabo objekta, če je to potrebno.
- (3) Sestavni del uporabnega dovoljenja je projekt izvedenih del in vodilna mapa dokazila o zanesljivosti objekta.

79. člen (vročitev uporabnega dovoljenja)

- (1) Odločba, izdana v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, se vroči investitorju.
(2) Če se investitor po vročitvi uporabnega dovoljenja odpove pravici do pritožbe oziroma pravici do sprožitve upravnega spora, postane odločba pravnomočna z dnem, ko to investitor izjavi pisno ali ustno na zapisnik.
(3) Če je pristojni upravni organ za gradbene zadeve zavrnil izdajo uporabnega dovoljenja, ker je imel objekt takšne pomanjkljivosti, zaradi katerih objekt predstavlja nevarno ali neskladno gradnjo in ki jih ni bilo mogoče odpraviti ali ker je ugotovil, da je objekt nelegalna gradnja, se s tem seznanjeni pristojnega gradbenega inšpektorja in druge inšpektorje.

4. poglavje: Posebni primeri pridobitve uporabnega dovoljenja

80. člen (pridobitev uporabnega dovoljenja na podlagi tehničnega pregleda po posebnih predpisih)

Če gre za objekt, za katerega je bil po njegovem dokončanju opravljen tehnični pregled in prevzem po določbah posebnih predpisov, se ne glede na določbe tega poglavja uporabno dovoljenje lahko izda na podlagi dokazil o takšnem izvedenem tehničnem pregledu in prevzemu, brez imenovanja komisije in izvedbe tehničnega pregleda po določbah tega zakona.

81. člen (pridobitev uporabnega dovoljenja pri objektih daljšega obstoja in objektih z začasnim dovoljenjem)

Pri objektih daljšega obstoja, ki pridobijo dovoljenje po 51. členu tega zakona, se šteje, da imajo v času veljavnosti dovoljenja pridobljeno uporabno dovoljenje. Pri objektih, ki pridobijo začasno dovoljenje po 52. členu tega zakona, se šteje, da imajo pridobljeno uporabno dovoljenje za čas veljavnosti začasnega dovoljenja.

5. poglavje: Evidentiranje objektov po uradni dolžnosti po izdaji uporabnega dovoljenja

82. člen
(evidentiranje objektov po uradni dolžnosti)

Pri objektih, za katere je skladno z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, obvezno evidentiranje v katastru stavb ali katastru gospodarske javne infrastrukture, pristojni upravni organ za gradbene zadeve po popolnosti prijave dokončanja gradnje ali po izdaji uporabnega dovoljenja na podlagi dokumentacije, ki je sestavni del prijave ali zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja, o tem obvesti pristojni organ za geodetske zadeve, ki objekt po uradni dolžnosti vpiše v kataster stavb ali v kataster gospodarske javne infrastrukture.

Sedmi del: INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO

1. poglavje: Izvajanje nalog v inšpekcijskem nadzorstvu

83. člen
(naloge in upravičenja inšpektorjev)

- (1) Gradbeni inšpektorji, občinski inšpektorji, gradbeni nadzorniki in izvedenci imajo za izvajanje nalog po tem zakonu pravico dostopa v prostore in objekte, na zemljišča in parcele ter k opremi in napravam.
- (2) Inšpekcijski postopek se prične in vodi po uradni dolžnosti z namenom varovanja javnega interesa.
- (3) Gradbeni inšpektorji pri določanju vrstnega reda obravnave prijav in zadev upoštevajo predvsem stopnjo javnega interesa, fazo izvajanja gradnje, vrsto kršitve, lastnosti in namen objekta.

84. člen
(pogoji za inšpektorje)

- (1) Za gradbenega inšpektorja je lahko imenovan posameznik, ki izpolnjuje naslednje pogoje:
 1. da ima izobrazbo s področja gradbeništva ali arhitekture najmanj ravni 6/2 ali 7 po predpisu, ki ureja uvedbo in uporabo klasifikacijskega sistema izobraževanja in usposabljanja in
 2. da ima poleg izobrazbe ravni 6/2 še najmanj pet let delovnih izkušenj s področja graditve objektov oziroma poleg izobrazbe ravni 7 še najmanj tri leta takšnih delovnih izkušenj.
- (2) Za občinskega inšpektorja je lahko imenovan posameznik, ki ima izobrazbo najmanj ravni 6/2 in najmanj dve leti delovnih izkušenj.

85. člen
(inšpekcijski zavezanec)

- (1) Inšpekcijski zavezanec v inšpekcijskem postopku je investitor. Če ni mogoče ugotoviti, kdo je investitor, se za inšpekcijskega zavezanca šteje zemljiškoknjižni lastnik zemljišča ali objekta, na katerem se izvaja gradnja.
- (2) Inšpekcijski zavezanec je lahko tudi vsak udeleženec pri graditvi objektov, ki je z ravnanjem ali opustitvijo dolžnega ravnanja povzročil kršitev zahtev, ki izhajajo iz tega zakona.
- (3) Inšpekcijski ukrepi po tem zakonu se izrekajo in veljajo tudi proti pravnim naslednikom inšpekcijskega zavezanca iz prvega odstavka tega člena.
- (4) Če gre za nevarno gradnjo in je inšpekcijski zavezanec umrl, pa postopek dedovanja še ni pravnomočno zaključen, ali če zavezanec organu ni znan oziroma mu ni znano njegovo prebivališče, ali v primeru prenehanja pravne osebe, lahko gradbeni inšpektor ukrepe izreče državi.
- (5) Država in občina ima v primeru iz prejšnjega odstavka iz naslova vseh stroškov, nastalih zaradi izvrševanja inšpekcijskega ukrepa, do celotnega poplačila s strani inšpekcijskega zavezanca zakonito zastavno pravico na nepremičnini, ki je predmet inšpekcijskega ukrepa.
- (6) Za vpis in izbris pravice iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 100. člena tega zakona.

2. poglavje: Inšpekcijski ukrepi

86. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi s prijavo začetka gradnje in izpolnjevanjem bistvenih zahtev)

(1) Če gradbeni inšpektor ugotovi, da se gradnja, za katero je predpisana prijava njenega začetka, izvaja brez popolne prijave začetka gradnje, brez predpisanega izdelanega projekta za izvedbo ali predpisanega imenovanja nadzornega inženirja ali če sam ali s pomočjo izvedenca ugotovi, da bo zaradi nadaljevanja gradnje ogroženo izpolnjevanje bistvenih zahtev, odredi odpravo pomanjkljivosti in do njihove odprave ustavi izvajanje gradnje.

(2) Če inšpekcijski zavezanec ne izvrši odrejenih ukrepov po prejšnjem odstavku gradbeni inšpektor uvede postopek skladno z določbami 91. člena tega zakona.

87. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi vgrajevanjem gradbenih proizvodov)

(1) Pristojni gradbeni inšpektor z odločbo prepove vgrajevanje gradbenih proizvodov, ki ne izpolnjujejo predpisanih pogojev z zakonodajo, ki ureja dajanje gradbenih proizvodov na trg ali materialov oziroma mineralnih surovin, za katere ne obstoji dokazilo, da so iz legalnega kopa, ter odredi, da se izvajanje gradnje ustavi, dokler inšpekcijski zavezanec ne zamenja neustreznih proizvodov, materialov oziroma mineralnih surovin z ustreznimi.

(2) Če zamenjava neustreznih proizvodov, materialov oziroma mineralnih surovin z ustreznimi ni mogoča, gradbeni inšpektor odredi, da se izvajanje gradnje ustavi, dokler inšpekcijski zavezanec gradbenemu inšpektorju ne predloži dokazila, da vgrajeni gradbeni proizvod, material oziroma mineralna surovina ustreza nameravani uporabi, kar se ugotovi na podlagi tehničnega predpisa za gradbeni proizvod (dokazilo o ustreznosti). Če se kljub prepovedi gradbeni proizvodi, materiali oziroma mineralne surovine še naprej vgrajujejo, lahko gradbeni inšpektor gradbeni proizvod, material oziroma materialno surovino zaseže.

(3) Inšpekcijski zavezanec, ki je vgradil neustrezen gradbeni proizvod, material oziroma mineralno surovino in je zato gradbeni inšpektor odredil pridobitev dokazila o ustreznosti, mora za dokazilo o ustreznosti gradbenega proizvoda, materiala oziroma mineralne surovine zaprositi v roku enega meseca po izrečenem ukrepu, z izvajanjem gradnje pa lahko nadaljuje šele po tem, ko predloži dokazilo o ustreznosti gradbenemu inšpektorju.

(4) Dokazilo o ustreznosti lahko izda le organ, ki je skladno s predpisi za trženje gradbenih proizvodov priglašen za ocenjevanje in preverjanje nespremenljivosti lastnosti gradbenih proizvodov.

(5) Pristojni gradbeni inšpektor mora o odločbi iz prvega odstavka tega člena obvestiti pristojnega tržnega inšpektorja oziroma inšpektorja, pristojnega za rudarstvo.

88. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z nelegalno gradnjo)

(1) V primeru nelegalne gradnje gradbeni ali občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi ter da se že zgrajeni objekt ali del objekta v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira objekt, del objekta oziroma zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka gradbeni inšpektor v primeru nelegalne spremembe namembnosti ukrepa, kot je določeno v 90. členu tega zakona.

(3) Inšpekcijski ukrep iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja tudi:

- pri nelegalni gradnji daljšega obstoja, če zanjo ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja,
- v zvezi z objekti, ki jim je potekla veljavnost izdanega začasnega dovoljenja v posebnih primerih,
- v primeru odprave ali razveljavitve gradbenega dovoljenja in
- pri gradnjah ali izvedenih objektih, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, če so izvedeni v nasprotju s prostorskim aktom ali drugim predpisom občine.

89. člen
(inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladno gradnjo)

(1) V primeru neskladne gradnje pristojni gradbeni inšpektor odredi, da se takšna gradnja uskladi z gradbenim dovoljenjem ali pridobi novo gradbeno dovoljenje, ustavi gradnjo, če se še izvaja in prepove uporabo objekta, če je gradnja že izvedena, dokler investitor takšne gradnje ne uskladi z gradbenim dovoljenjem ali dokler ne pridobi novega gradbenega dovoljenja.

(2) Investitor gradnje, ki se je izvajala v nasprotju z gradbenim dovoljenjem in je zato pristojni gradbeni inšpektor odredil njeno ustavitev ali prepovedal njeno uporabo, mora za novo gradbeno dovoljenje zaprositi ali gradnjo uskladiti v enem mesecu po izrečenem ukrepu, z gradnjo pa lahko nadaljuje šele po dokončnosti takšnega dovoljenja ali uskladitvi gradnje z gradbenim dovoljenjem. Če investitor ne zaprosi za novo gradbeno dovoljenje v enem mesecu po izrečenem ukrepu, ali če pristojni upravni organ za gradbene zadeve njegovo zahtevo pravnomočno zavrne ali zavrže, ali če ne uskladi gradnje z gradbenim dovoljenjem, odredi pristojni gradbeni inšpektor, da se tisti del objekta, ki je bil zgrajen v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, na investitorjeve stroške odstrani ter vzpostavi stanje, določeno v gradbenem dovoljenju.

90. člen
(inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladno uporabo objekta)

Če gre za neskladno uporabo objekta, gradbeni inšpektor prepove uporabo objekta do pridobitve uporabnega dovoljenja oziroma do pridobitve novega gradbenega dovoljenja in novega uporabnega dovoljenja.

91. člen
(nevarna gradnja)

Če gre za nevarno gradnjo, gradbeni inšpektor ustavi njeno izvajanje, prepove uporabo, odredi, da se objekt v roku, ki ga določi, na stroške zavezanca ustrezno zavaruje ali odredi, da se na objektu oziroma delu objekta v roku, ki ga določi, izvedejo vzdrževalna dela. Če z navedenimi ukrepi nevarnosti ni mogoče odpraviti, gradbeni inšpektor odredi, da se v roku, ki ga določi, na stroške zavezanca objekt delno ali v celoti odstrani.

92. člen
(odprava nepravilnosti)

Če gradbeni inšpektor pri izvajanju gradnje ali pri obstoječem objektu ugotovi druge nepravilnosti in kršitve tega zakona, odredi odpravo teh nepravilnosti v določenem roku.

3. poglavje: Inšpekcijski postopek

93. člen
(vročanje inšpekcijskih odločb)

Za kraj vročanja in mesto, na katerem se pusti obvestilo o poskusu vročanja, se šteje tudi gradbišče, objekt oziroma kraj izvajanja gradnje, v zvezi s katerim se vodi postopek.

94. člen
(skrajšani postopek)

Vodenje inšpekcijskega postopka, izrekanje ukrepov in vročanje inšpekcijskih odločb se šteje za nujne ukrepe v javnem interesu v smislu zakona, ki ureja splošni upravni postopek, zato se odločba lahko izda v skrajšanem postopku brez zaslivanja strank in se lahko izda ustno.

95. člen
(varstvo kulturne dediščine pri ukrepanju gradbenega inšpektorja)

Pred odreditvijo odstranitve objekta, ki je predmet varstva kulturne dediščine, gradbeni ali občinski inšpektor lahko odredi odstranitev objekta le po predhodnem ogledu in na podlagi

soglasja mnenjedajalca, v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine, razen v primeru nevarne gradnje.

4. poglavje: Izvršba

96. člen **(izvršba inšpekcijskega ukrepa)**

(1) Prisilna izvršba inšpekcijskih ukrepov, izdanih v skladu z določbami tega zakona, se opravlja po določbah zakona, ki ureja upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

(2) Kadar je z inšpekcijsko odločbo odrejena odstranitev že zgrajenega objekta ali dela objekta, vzpostavitev prejšnjega stanja ali drugačna sanacija objekta, se v odločbi inšpekcijskega zavezanca opozori na to, da se bo v primeru neizpolnitve odrejene obveznosti začel postopek izvršbe nederne obveznosti, ki se bo opravil po drugih osebah ali s prisilitvijo.

(3) Pri izvajanju izvršb po drugi osebi gradbeni inšpektor upošteva stopnja javnega interesa za izvršitev odločb, ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- pravno stanje,
- fizične in druge lastnosti objekta,
- vpliv objekta na ljudi in okolje,
- lega objekta,
- objekti v javni rabi in objekti, v katerih se opravlja dejavnost,
- možnost legalizacije.

(4) Pri izvršbi inšpekcijskega ukrepa po drugi osebi se ne uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo zagotavljanje varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premečnih gradbiščih in predpisov, ki urejajo varnost in zdravje pri delu glede zagotavljanja varnostnega načrta, prijave gradbišča in druge dokumentacije in upravnih dejanj po teh predpisih.

(5) Za opravljanje izvršbe inšpekcijskih ukrepov in zasegov predmetov po drugi osebi se izberejo izvajalci v skladu z zakonom, ki ureja javna naročila.

(6) Pravne in fizične osebe, zoper katere se ne vodi inšpekcijskega postopka, so dolžne inšpektorju ali izvajalcu inšpektorata omogočiti izvršitev ukrepa, izrečenega z inšpekcijsko odločbo. Republika Slovenija oziroma občina odgovarja za premoženjsko škodo, v kolikor nastane pravnim in fizičnim osebam, ki niso zavezanci, pri izvršitvi predmetnega ukrepa.

97. člen **(izvršba s prisilitvijo)**

(1) V primeru izvedbe prisilne izvršbe znašajo denarne kazni:

- za pravno osebo, samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, od 10.000 do 200.000 eurov in
- za fizično osebo, od 1.000 do 10.000 eurov.

(2) Vse kasnejše kazni za prisilitev inšpekcijskega zavezanca, ki kljub izrečenim kaznim ne izpolni svoje obveznosti, se izrekajo, vse dokler seštevek denarnih kazni ne doseže desetkratnika najvišjega zneska iz prejšnjega odstavka.

5. poglavje: Druge sankcije

98. člen **(nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora)**

(1) Investitor oziroma lastnik nelegalne, neskladne in nevarne gradnje, če tega ni mogoče ugotoviti pa lastnik zemljišča, na katerem je takšna gradnja oziroma objekt, je dolžan plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora.

(2) Vrsta in stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavljata glede na vrsto in obseg nedovoljene gradnje, posledice takšne gradnje oziroma objekta na možnosti s prostorskimi akti opredeljene namenske rabe prostora in glede na območje, na katerem je bila izvedena ali se izvaja takšna gradnja oziroma stoji takšen objekt.

(3) Kriterije za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in način njegovega plačila z uredbo določi Vlada Republike Slovenije.

(4) Oseba iz prvega odstavka tega člena plača nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora na podlagi odločbe, ki jo izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni

dolžnosti, kadar v postopku za izdajo odločb in dovoljenj po tem zakonu sam ugotovi, da se zahteva nanaša na nelegalno, neskladno ali nevarno gradnjo ali ko mu pristojni gradbeni inšpektor pošlje pravnomočno odločbo, s katero je izrečen ukrep v zvezi z nelegalno, neskladno ali nevarno gradnjo.

(5) Oseba iz prvega odstavka tega člena plača nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora tudi na podlagi pravnomočne odločbe občinskega inšpektorja, s katero je ugotovljeno, da se gradnja, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, izvaja ali je objekt že zgrajen v nasprotju s prostorskim aktom ali drugim predpisom občine.

(6) Če investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na nelegalno, neskladno ali nevarno gradnjo, se njegova zahteva zavrne, če pred izdajo gradbenega dovoljenja ne predloži potrčila o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo prostora ali potrčila o plačanem prvem obroku plačila nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je v skladu s pravili uredbe iz tretjega odstavka tega člena odobreno obročno odplačilo.

(7) Sredstva, dobljena z vplačili nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora v primerih iz četrtega odstavka tega člena so v višini 50% prihodek proračuna tiste občine, na katere območju je nelegalna neskladna ali nevarna gradnja, in v višini 50% prihodek državnega proračuna.

(8) Sredstva, dobljena z vplačili nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora v primerih iz petega odstavka tega člena so v celoti prihodek proračuna občine, na katere območju je nelegalna, neskladna ali nevarna gradnja.

99. člen (posebne prepovedi)

(1) Za nelegalne, neskladne in nevarne gradnje so glede na vrsto gradnje prepovedana naslednja dejanja:

1. izvedba komunalnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture,
2. vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi, katastru stavb, katastru gospodarske javne infrastrukture in drugih nepremičninskih evidencah,
3. njegova uporaba ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti v njem,
4. promet z njimi ali z zemljiščem, na katerem je,
5. overitve pogodb, sklepanje pravnih poslov med živimi, kot sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih, delovršni in drugih pravnih poslov in
7. dodelitev hišne številke.

(2) Prepovedi iz prejšnjega odstavka so obvezna sestavina odločbe, s katero se izreče inšpekcijski ukrep.

(3) Dovoljenja, soglasja, vpisi, pravni posli in drugi pravni akti, ki so v nasprotju s prvim odstavkom tega člena, ter pravni posli za izvajanje gradnje so nični, razen če so predpisani ali odrejeni na podlagi tega zakona.

(4) Če je bila priključitev na določeno vrsto gospodarske javne infrastrukture že izvedena, pristojni gradbeni inšpektor z odločbo naloži upravljalcu takšne infrastrukture, da izvrši odklop. Če je nelegalna, neskladna ali nevarna gradnja priključena preko legalnega objekta, se odklopi tudi takšen objekt.

(5) Upravjalci, notarji, geodeti in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, ki so pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred izvedbo teh dejanj preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 100. členom tega zakona.

(6) Prepovedi iz prvega odstavka ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali zaradi pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem zakonu.

100. člen (vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa)

(1) Izvršljivo odločbo, s katero se izreče inšpekcijski ukrep v zvezi z nelegalno, neskladno, nevarno gradnjo ali v zvezi z neskladno uporabo objekta skladno z določbami tega zakona, gradbeni ali občinski inšpektor nemudoma pošlje zemljiškoknjižnemu sodišču, to pa po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo izrečenega inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz prejšnjega člena.

(2) Sodišče vpiše zaznambo v zemljiški knjigi tudi v primeru, če lastnik zemljišča ali objekta ni isti kot zavezanec v inšpekcijski odločbi, zaznambo pa vpiše pri vseh imetnikih lastninske ali stavbne pravice na nepremičnini.

(3) Zaznamba iz prvega odstavka se izbriše iz zemljiške knjige na podlagi obvestila pristojnega inšpektorja, lahko pa tudi na predlog inšpekcijskega zavezanca, če predlogu priloži potrdilo gradbenega inšpektorja o tem, da dovoli izbris zaznambe. Inšpektor pošlje obvestilo za izbris zaznambe zemljiškooknjižnemu sodišču, to pa po uradni dolžnosti izbriše zaznambo.

(4) Gradbeni ali občinski inšpektor lahko na zahtevo zavezanca v primeru nelegalne, neskladne ali nevarne gradnje s sklepom dovoli vknjižbo pridobitve posamezne pravice v zemljiško knjigo in sicer v primeru, kadar vpisana zaznamba prepovedi onemogoča vknjižbo, katere namen je legalizacija.

101. člen (zaseg predmetov)

(1) Gradbeni ali občinski inšpektor lahko zaseže gradbene proizvode, material, orodje, strojni park, stroje, gradbeno mehanizacijo in druge predmete, ki so bili uporabljeni za prekršek, namenjeni za prekršek ali pa so s prekrškom nastali, če so storilčeva last ali če z njimi razpolaga pravna oseba, ki je storila prekršek, kakor tudi, če niso storilčeva last ali z njimi ne razpolaga pravna oseba, ki je storila prekršek, če to terjajo splošna varnost, varovanje življenja in zdravja ljudi, varstvo okolja ali ohranjanje narave.

(2) Gradbeni ali občinski inšpektor osebi, ki se ji predmeti zasežejo, izda potrdilo o zaseženih predmetih, ki vsebuje natančni popis vseh predmetov po vrsti, količini, posebnih lastnostih in označbi ter kje so bili ti predmeti najdeni.

(3) Gradbeni ali občinski inšpektor zasežene predmete takoj odda sodišču, ki je pristojno za vodenje postopka o prekršku, sodišče pa mora zasežene predmete takoj sprejeti ter izdati odredbo o zasegu predmetov.

(4) Hkrati z oddajo zaseženih predmetov mora gradbeni ali občinski inšpektor pri sodišču, pristojnem za vodenje postopka o prekršku, vložiti tudi obdolžilni predlog, kateremu priloži izvod potrdila o zasegu predmetov.

(5) Do izdaje odredbe o zasegu predmetov gradbeni ali občinski inšpektor zasežene predmete hrani kot dober gospodar.

(6) Zaseženi predmeti se vrnejo, če inšpekcijski zavezanec sam izvrši inšpekcijski ukrep ali če se inšpekcijski ukrep izvrši po drugi osebi.

(7) Zaseženi predmeti, ki so v lasti inšpekcijskega zavezanca, se lahko odvzamejo, če inšpekcijski zavezanec ne poravnava stroškov izvršbe, izvedene po drugi osebi, denarnih kazni, glob in drugih stroškov, ki so nastali v inšpekcijskem postopku. Zasežene predmete lahko gradbeni ali občinski inšpektor za poplačilo terjatev iz naslova stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku proda na dražbi.

102. člen (zastavna pravica in izvajanje denarnih izvršb)

(1) Republika Slovenija in občina imata v zavarovanje svojih terjatev iz naslova vseh stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku, kakor tudi kazni, določenih oziroma odmerjenih na podlagi tega zakona, do celotnega poplačila zakonito zastavno pravico na celotnem premoženju zavezanca.

(2) Vse odločbe, sodbe in druge izvršljive akte, ki jih v skladu s tem zakonom zavezancu izda gradbeni ali občinski inšpektor in so podlaga za terjatve iz prejšnjega odstavka, se pošiljajo pristojnemu sodišču, ki zastavno pravico na nepremičninah v zemljiško knjigo vpisuje po uradni dolžnosti.

(3) Zastavna pravica iz prejšnjega odstavka se izbriše iz zemljiške knjige po uradni dolžnosti na predlog organa, ki je izdal izvršljiv akt, na podlagi katerega je bila zastavna pravica vpisana v zemljiško knjigo.

(4) Vse denarne izvršbe inšpekcijskih ukrepov ter drugih odločb in sklepov, izdanih na podlagi tega zakona v zvezi s plačili kazni in nadomestil, določenih oziroma odmerjenih na podlagi tega zakona, izvršuje pristojna finančna uprava.

103. člen (označitev inšpekcijskega ukrepa)

(1) Gradbeni inšpektor takoj po vročitvi inšpekcijske odločbe, s katero je prepovedal uporabo ali vgradnjo gradbenih proizvodov, odredil odpravo nepravilnosti, odredil ustavitev izvajanja

gradnje ali odstranitev objekta, gradbišče oziroma objekt označi s tablo, ne glede na to, ali je inšpekcijski zavezanec oziroma lastnik prisoten.

(2) Odstranitev, poškodovanje table ali vstop na gradbišče oziroma v objekt se šteje za kaznivo dejanje odstranitve ali poškodovanja uradnega pečata ali znamenja skladno z določbami zakona, ki ureja kazniva dejanja.

(3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se za kaznivo dejanje ne šteje vstop na gradbišče ali v objekt zaradi izvršitve dejanj, potrebnih zaradi izvršitve inšpekcijskih ukrepov.

6. poglavje: Gradbeni inšpekcijski nadzorniki

104. člen **(gradbeni inšpekcijski nadzorniki)**

Gradbeni inšpekcijski nadzorniki, ki delujejo v okviru inšpektorata, pristojnega za graditev, gradbenim inšpektorjem nudijo pomoč pri opravljanju nalog inšpekcijskega nadzora. V ta namen lahko zlasti ugotavljajo posamezna dejstva in okoliščine, pomembne za odločitev, ter nadzorujejo spoštovanje izrečenih inšpekcijskih ukrepov.

105. člen **(pooblastila)**

(1) Gradbeni inšpekcijski nadzornik ima za namen izvajanja nalog po tem zakonu pravico:

- pregledati prostore in objekte, postroje, naprave, delovna sredstva, napeljave, predmete, blago, snovi, poslovne knjige, pogodbe, listine in druge dokumente ter poslovanje in dokumentacijo državnih organov, gospodarskih družb, zavodov, drugih organizacij in skupnosti ter fizičnih oseb,
- vstopiti na parcele in zemljišča fizičnih in pravnih oseb,
- pregledati listine, s katerimi lahko ugotovi istovetnost oseb,
- brezplačno pridobiti in uporabljati osebne in druge podatke iz uradnih evidenc in drugih zbirk podatkov, ki so potrebni za izvedbo inšpekcijskega nadzora,
- fotografirati ali posneti na drug nosilec vizualnih podatkov osebe, prostore, objekte, postroje, napeljave in druge predmete iz prve alineje,
- reproducirati listine, avdiovizualne zapise in druge dokumente.

(2) Gradbeni inšpekcijski nadzornik se izkazuje s službeno izkaznico.

106. člen **(pogoji za gradbene inšpekcijske nadzornike)**

(1) Gradbeni inšpekcijski nadzornik je posebej usposobljena oseba, ki ima najmanj izobrazbo arhitekturne, gradbene ali druge tehnične smeri najmanj ravni 5, najmanj dve leti delovnih izkušenj s področja graditve objektov in opravljen izpit iz upravnega postopka.

(2) Izjemoma se lahko za gradbenega inšpekcijskega nadzornika imenuje tudi oseba, ki izpita iz vodenja in odločanja v upravnem postopku nima, vendar mora ta izpit opraviti najkasneje v roku 6 mesecev od dneva imenovanja. Za pristop k izpitu in posledice v primeru, da izpita ne opravi, se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja inšpekcijski nadzor.

Osmi del: KAZENSKE DOLOČBE

107. člen **(višina glob in zastaranje)**

(1) Za prekrške iz tega zakona, kjer je globa določena v razponu, se sme v hitrem postopku izreči tudi globa v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

(2) V hitrem postopku se kršitelju lahko izreče trikratnik globe, določene v 108. in 109. členu tega zakona, kadar:

- se pri istem kršitelju v dveh letih več kot dvakrat ugotovi kršitve tega zakona,
- se kršitev nanaša na nepremičnine, zaščitene po predpisih o ohranjanju narave ali po predpisih o varstvu kulturne dediščine,
- se s kršitvijo ogroža zdravje in življenje ljudi ali

- se kršitev nanaša na objekt v javni rabi ali večstanovanjsko stavbo.

(3) Postopek o prekršku ni dopusten, če preteče pet let od dneva, ko je bil prekršek storjen. Zastaranje ne teče v času, ko se po zakonu postopek o prekršku ne sme začeti ali nadaljevati, pretrga pa ga vsako dejanje organa, pristojnega za postopek, ki meri na pregon storilca prekrška. Po vsakem pretrganju začne teči zastaranje znova, vendar postopek o prekršku v nobenem primeru ni več mogoč, ko poteče deset let od dneva, ko je bil prekršek storjen.

108. člen (večji prekrški)

(1) Večji prekršek po tem zakonu stori inšpekcijski zavezanec, ki:

– naroči ali izvaja gradnjo ali je naročil in izvedel že zgrajen objekt kot nelegalno gradnjo,
– kot inšpekcijski zavezanec povzroči nevarno gradnjo ali je lastnik že zgrajenega objekta, ki predstavlja nevarno gradnjo.

(2) Za prekrške iz prejšnjega odstavka je predpisana globa v razponu:

– od 3.000 do 5.000 eurov za posameznika,
– od 15.000 do 150.000 eurov za samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost,
– od 30.000 eurov do 250.000 eurov za pravno osebo, če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa v razponu od 60.000 do 500.000 eurov,
– od 6.000 do 10.000 eurov za odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost in za odgovorno osebo v državnem organu ali v samoupravni lokalni skupnosti.

109. člen (manjši prekrški)

(1) Manjši prekršek v skladu z določbami tega zakona stori, kdor:

- ne prijavi začetka gradnje, če je to predpisano v 4. in 5. členu tega zakona, skladno z določbo 67. člena tega zakona

– zakoliči ali dopusti zakoličenje objekta v nasprotju z določbami 64. člena tega zakona,
– kot nadzorni inženir ravna v nasprotju z obveznostmi, predpisanimi v 68. členu tega zakona,
– kot izvajalec, investitor ali v njegovem imenu nadzornik ne uredi gradbišča v skladu z 69.

členom tega zakona,

– kot nadzorni inženir ali izvajalec pri vgrajevanju gradbenih materialov, mineralnih surovin ali gradbenih proizvodov stori dejanje iz 87. člena tega zakona,

– kot investitor, nadzorni inženir ali izvajalec izvaja ali je izvedel neskladno gradnjo,

– kot lastnik objekta neskladno uporablja ali daje v uporabo objekt, na način iz 91. člena tega zakona.

(2) Za prekrške iz prejšnjega odstavka je predpisana globa v razponu:

– od 1.000 do 5.000 eurov za posameznika,
– od 5.000 do 150.000 eurov za samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost,
– od 10.000 do 250.000 eurov za pravno osebo, če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa v razponu od 30.000 do 500.000 eurov,
– od 2.000 do 10.000 eurov za odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost in za odgovorno osebo v državnem organu ali v samoupravni lokalni skupnosti.

Deveti del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

1. Poglavje: Dokončanje postopkov

110. člen (dokončanje postopkov v teku)

(1) Postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se dokončajo po določbah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05

– ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15, v nadaljnjem besedilu: ZGO-1).

(2) Če je bil pred začetkom uporabe tega zakona že začet postopek podajanja predhodnih informacij skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, se mora postopek podajanja predhodnih informacij dokončati po dosedanjih predpisih. V tem primeru se mora tudi postopek pridobivanja okoljevarstvenega soglasja začeti in voditi po dosedanjih predpisih.

(3) Določba prejšnjega odstavka smiselno velja tudi v primeru, če investitor predhodnih informacij ni zahteval in je bil pred začetkom uporabe tega zakona začet postopek za izdajo okoljevarstvenega soglasja v skladu z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

(4) Vsi inšpekcijski postopki, ki so bili uvedeni ali v katerih je bila izdana inšpekcijska odločba zaradi dejanja, ki skladno z določbami tega zakona ne predstavljajo več kršitve, v zvezi s katero bi ukrepal gradbeni inšpektor, se zaključijo po uradni dolžnosti.

(5) Če je skladno z določbami tega zakona pridobljena odločba o legalizaciji iz petega poglavja tega dela, se inšpekcijski postopek ustavi po uradni dolžnosti.

2. Poglavje: Uskladitev pristojnosti

111. člen

(postopki za objekte, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje in uskladitev v zvezi z okoljevarstvenimi dovoljenji)

(1) Z dnem začetka uporabe tega zakona se šteje, da je za potrebe integralnih postopkov po tem zakonu Agencija Republike Slovenije za okolje ne glede na uredbo, ki ureja organe v sestavi ministrstev, v zvezi s presojo vplivov na okolje glede objektov pristojna samo za izvedbo predhodnega postopka skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, Ministrstvo za okolje in prostor pa za izvedbo integralnih postopkov po tem zakonu.

(2) Če je za objekt po tem zakonu treba voditi integralne postopke, se v teh postopkih ne uporabljajo določbe 52. člena glede izdajanja predhodnih informacij, 57. člena glede vloge za pridobitev okoljevarstvenega soglasja in 61. člena, razen petega odstavka, Zakona o varstvu okolja.

(3) Ne glede na določbe Zakona o varstvu okolja se z dnem začetka uporabe tega zakona se glede obveznosti pridobitve okoljevarstvenega dovoljenja se za začetek gradnje šteje začetek gradnje, kot je opredeljen v 3. členu tega zakona.

(4) Z dnem začetka uporabe tega zakona se ne glede na določbe Zakona o varstvu okolja šteje, da je Agencija Republike Slovenije za okolje obvezni mnenjedajalec v integralnih postopkih, ki se vodijo v skladu s 5. poglavjem 4. dela tega zakona in sicer za podajanje mnenja glede emisij v tla, emisij v vode, emisij v zrak, emisij hrupa, emisij svetlobnega onesnaževanja ter v zvezi z elektromagnetnim sevanjem in ravnanjem z odpadki.

3. Poglavje: Uskladitev izrazov

112. člen

(uporaba izrazov v prostorskih aktih in drugih predpisih)

Če prostorski akt ali drug predpis, sprejet pred uveljavitvijo tega zakona, uporablja določen pojem, ki je s tem zakonom opredeljen drugače kot v ZGO-1 in se pri tem sklicuje na uporabo ZGO-1, predpise o graditvi objektov in podobno, se mora v roku petih let po uveljavitvi tega uskladiti s novimi pojmi oziroma z novim pomenom pojmov, določenih v tem zakonu ali pa uporabo tega pojma opustiti. V nasprotnem se po poteku roka iz prejšnjega odstavka ne glede na predpis iz prejšnjega odstavka v postopku izdaje dovoljenj po tem zakonu pričnejo uporabljati pojmi iz tega zakona.

4. Poglavje: Druge uskladitve

113. člen

(vzdrževalna dela v javno korist v prehodnem obdobju)

Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da se vzdrževalna dela v javno korist, določena v drugih zakonih in predpisih, ne glede na določbe drugih predpisov lahko izvajajo brez gradbenega dovoljenja samo pod pogoji, določenimi v 3. členu tega zakona.

114. člen
(prehodno obdobje do
vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema)

- (1) Določbe 9. člena glede elektronskega posredovanja vlog, drugega stavka prvega odstavka 37. člena glede seznanjanja z uvedbo postopka preko prostorskega informacijskega sistema, desetega odstavka 55. člena glede objave predodločbe, izdane v integralnem postopku v prostorskem informacijskem sistemu in petega odstavka 55. člena glede javne objave v prostorskem informacijskem sistemu, se pričnejo uporabljati 1.1.2021.
- (2) Do 1.1.2021 se vloge in zahtevana dokumentacija po tem zakonu posredujejo pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek v pisni obliki. Pristojni upravni organ podatke iz teh vlog in optično prebrano dokumentacijo, ki je priloga vloge, vnese v evidenco upravnih aktov.
- (3) Ne glede na prejšnji odstavek se prijavi začetka gradnje priloži projekt za izvedbo izključno na elektronskem nosilcu.
- (4) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mora priloge vlog po tem zakonu, vložene do 1.1.2021, hraniti deset let po oddani vlogi ali zaključenem postopku.
- (5) Z uveljavitvijo tega zakona in po vzpostavitvi prostorskega informacijskega sistema se ne glede na predpise, ki urejajo varstvo okolja, določba 9. člena tega zakona uporablja tudi v integralnih postopkih, ki se vodijo v skladu z določbami 5. poglavja tega zakona,.
- (6) Če je s tem zakonom predvideno seznanjanje in obveščanje mnenjedajalcev, gradbene inšpekcije in drugih organov, se do 1.1.2021 te organe obvešča po elektronski pošti.
- (7) 49. člen tega zakona se prične uporabljati 1.1.2021.

115. člen
(zaračunavanje komunalnega prispevka in odškodnine za spremembo kmetijskega zemljišča)

- (1) Z dnem začetka uporabe tega zakona je treba v primerih, ko je bil postopek izdaje dovoljenja po tem zakonu začel po uveljavitvi tega zakona, v primerih kadar je to predpisano, ne glede na druge predpise komunalni prispevek in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča plačati najkasneje do prijave dokončanja gradnje.
- (2) Ne glede na zakon, ki ureja kmetijska zemljišča se z dnem začetka uporabe tega zakona šteje, da odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča odmeri ministrstvo, pristojno za kmetijstvo.

116. člen
(uskladitev v zvezi s pridobivanjem mnenj po področnih predpisih)

- (1) Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da za potrebe postopkov izdaje dovoljenj po tem zakonu ne glede na določbe področnih predpisov, veljavnih na dan uveljavitve tega zakona ali uveljavljenih po uveljavitvi tega zakona soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve (v nadaljnjem besedilu: odobritve), ki se nanašajo na odobritev nameravane gradnje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, štejejo za mnenja in se šteje, da je z njegovo pridobitvijo mnenja izpolnjena obveznost pridobitve soglasja po področnem predpisu. Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da so to naslednje odobritve:
 - kulturnovarstveno soglasje za posege na podlagi 28. do 30. člena in kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine na podlagi 31. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12 in 111/13),
 - naravovarstveno soglasje na podlagi 105. in 105.a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 - uradno prečiščeno besedilo, 61/06 - ZDru-1, 8/10 - ZSKZ-B in 46/14),
 - vodno soglasje na podlagi 150. do 153.a člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdri-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13 in 40/14),
 - dovoljenje z vidika varstva podzemnih jam na podlagi 18., 19. in 21. člena Zakona o varstvu podzemnih jam (Uradni list RS, št. 2/04, 61/06 - ZDru-1 in 46/14 - ZON-C),
 - soglasje za gradnjo jedrskega in sevalnega objekta na podlagi 68. in 69. člena Zakon o varstvu pred ionizirajočimi sevanji in jedrski varnosti (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 70/08 - ZVO-1B in 60/11),

- soglasje za gradnjo v gozdnem prostoru na podlagi 21. in 24. člena Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 - ZON, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 115/06 - ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 - ZDavNepr in 17/14),
 - soglasje za gradnjo in druge posege na območju ribiškega okoliša na podlagi 19. člena Zakona o sladkovodnem ribištvu (Uradni list RS, št. 61/06),
 - soglasje za gradnjo velikih obratov za rejo živine na podlagi 17. člena Zakona o živinoreji (Uradni list RS, št. 18/02, 110/02 - ZUreP-1, 45/04 - ZdZPKG in 90/12 - ZdZPVHVVR),
 - soglasje za gradnjo objekta pod veterinarskim nadzorom na podlagi 25. točke 78. člena Zakona o veterinarskih merilih skladnosti (Uradni list RS, št. 93/05, 90/12 - ZdZPVHVVR, 23/13 - ZZZiv-C in 40/14 - ZIN-B),
 - soglasje za posege v okolje divjadi na podlagi 30. člena Zakona o divjadi in lovstvu (Uradni list RS, št. 16/04, 120/06 - odl. US, 17/08 in 46/14 - ZON-C),
 - soglasje za gradnjo na območju mejnega prehoda na podlagi 25. člena Zakona o nadzoru državne meje (Uradni list RS, št. 35/10 - uradno prečiščeno besedilo in 15/13 - ZNPPol),
 - soglasje za gradnjo na območju prostih con in prostih skladišč na podlagi 52. člena Zakona o izvajanju carinskih predpisov Evropske skupnosti (Uradni list RS, št. 25/04, 28/06 - odl. US in 111/07),
 - soglasje za gradnjo nekaterih objektov z vidika upoštevanja obrambnih potreb na podlagi 28. in 29. člena Zakona o obrambi (Uradni list RS, št. 103/04 - uradno prečiščeno besedilo),
 - soglasje za gradnjo z vidika varovanja javnih cest na podlagi 24., 26., 27., 50., 66., 67., 68., 70., 78., 97. in 99. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12 in 36/14 - odl. US),
 - soglasje za gradnjo z vidika varovanja železnic na podlagi 16., 45. in 46. člena Zakona o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 56/13 - uradno prečiščeno besedilo in 91/13),
 - soglasje za gradnjo z vidika varovanja letališč na podlagi 97., 98., 101., 114., 119. in 112. člena Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 - uradno prečiščeno besedilo),
 - soglasje za gradnjo z vidika varnosti plovbe na podlagi 10. člena Zakona o plovbi po celinskih vodah (Uradni list RS, št. 30/02) in 64. člena Pomorskega zakonika (Uradni list RS, št. 120/06 - uradno prečiščeno besedilo, 88/10 in 59/11),
 - soglasja v zvezi z energetskimi sistemi in sicer: soglasje za priključitev objektov na elektroenergetski sistem na podlagi 147. člena, soglasje za priključitev objektov na sistem zemeljskega plina na podlagi 270. člena, soglasje za priključitev objektov na sistem toplote in drugih energetskih plinov iz zaključenih distribucijskih sistemov na podlagi 306. člena in soglasje z vidika varovanja energetskih sistemov na podlagi 468. in 469. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14),
 - soglasje za gradnjo v mejah rudniškega prostora na podlagi 65. člena Zakona o rudarstvu (Uradni list RS, št. 14/14 - uradno prečiščeno besedilo),
 - soglasje za gradnjo z vidika varovanja žičnic na podlagi tretjega odstavka 61. člena Zakona o žičniških napravah za prevoz oseb (Uradni list RS, št. 126/03, 56/13 in 33/14) in
 - soglasje v zvezi z gradnjami na območju hidromelioracijskih sistemov na podlagi 127. člena Zakona o kmetijstvu (Uradni list RS 51/06-UPB1, 45/08-ZKme-1).
- (2) Z dnem uveljavitve tega zakona se ne glede na predpise, ki urejajo ohranjanje narave šteje, da se za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj naravovarstveno soglasje, ki se v skladu s prejšnjim odstavkom šteje za mnenje, pridobiva neposredno na Zavodu Republike Slovenije za varstvo narave, presoja sprejemljivosti pa se opravi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.
- (3) Z dnem uveljavitve tega zakona se ne glede na predpise, ki urejajo vode šteje, da se za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj vodno soglasje, ki se v skladu z drugim odstavkom tega člena šteje za mnenje, pridobiva neposredno na Direkciji za vode Republike Slovenije.
- (4) Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da se ukrepi pristojnih inšpekcij, ki so v področnih predpisih predvideni za ukrepanje zaradi neizpolnjevanja pogojev, določenih v soglasjih, uporabljajo za izvajanje pristojnosti teh inšpekcij v skladu z določbo četrtega in petega odstavka 8. člena tega zakona.
- (5) Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da pridobitev okoljevarstvenega soglasja ni več pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja in se za potrebe pridobivanja gradbenih dovoljenj okoljevarstveno soglasje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ne izdaja kot samostojna odločba po zakonu, temveč se presoja vplivov na okolje izvede v okviru integralnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja po 5. poglavju tega zakona. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja po tem poglavju se izvede tudi presoja sprejemljivosti v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave, če je predpisano, da se ta izvaja v okviru presoje vplivov na okolje.

5. Poglavje: Legalizacija izvedenih gradenj pred uveljavitvijo zakona

5.1. Legalizacija neskladne gradnje v okviru dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po tem zakonu

117. člen (dopustna odstopanja pri izvedenih gradnjah)

(1) Če je bila gradnja z dopustnimi odstopanji iz 70. člena tega zakona, izvedena pred uveljavitvijo tega zakona, lahko investitor pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve najkasneje v petih letih po uveljavitvi tega zakona vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja po tem zakonu.

(2) Z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja iz prejšnjega odstavka se šteje, da je objekt zakonito zgrajen in inšpekcijsko ukrepanje zaradi neskladne gradnje ni možno.

(3) Pri podajanju izjav za potrebe pridobitve uporabnega dovoljenja iz prvega odstavka tega člena se upoštevajo predpisi, ki so veljali v času gradnje objekta, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja in dokumentacija iz časa gradnje objektov, če je na voljo.

5.2. Legalizacija neskladne gradnje izven okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po tem zakonu, nelegalne gradnje ali objekta, ki se neskladno uporablja

118. člen (zahteva za legalizacijo)

(1) Če je bila gradnja dokončana pred uveljavitvijo tega zakona, pri stavbah najmanj do faze grobih gradbenih del, lahko investitor pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve najkasneje v petih letih po uveljavitvi tega zakona vloži zahtevo za izdajo odločbe o legalizaciji po določbah tega podpoglavja.

(2) Za postopek odločanja o zahtevi za izdajo odločbe o legalizaciji se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za izdajo gradbenega dovoljenja, če v tem podpoglavju ni določeno drugače.

(3) Zahteva za izdajo odločbe o legalizaciji mora vsebovati:

- podatke o vlagatelju zahteve (ime, priimek in naslov oziroma ime in sedež vlagatelja zahteve),
- dokazilo o obstoju gradnje in splošne podatke o gradnji, ki je predmet zahteve (številka parcele oziroma parcel, na katerih objekt stoji, katastrska občina in hišna številka stavbe, če je določena),
- če vlagatelj zahteve za legalizacijo v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske, stvarne ali druge obligacijske pravice, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje gradnje na nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja: dokazilo iz 3. točke drugega odstavka 35. člena ali dokazilo iz tretjega odstavka 35. člena tega zakona,
- mnenja mnenjedajalcev, da izvedena gradnja izpolnjuje pogoje po predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje ali mnenja s pogoji iz 119. člena tega zakona in
- projekt za legalizacijo, izdelan v skladu z določbami 120. člena tega zakona.

(4) Zahteva za legalizacijo se lahko nanaša tudi na več objektov, če z vidika uporabe predstavljajo zaokroženo, prostorsko in funkcionalno povezano celoto. Zahteva za legalizacijo lahko vključuje tudi zahtevo za legalizacijo z osnovnim objektom povezanih objektov, če je s tem zakonom zanje predpisano gradbeno dovoljenje, če je njihova raba podrejena osnovnemu objektu in če so zgrajeni za namen uporabe osnovnega objekta.

(5) Če se zahteva za legalizacijo iz prejšnjega odstavka nanaša na nezahtevni objekt, se namesto projekta za legalizacijo vloži zahtevo na podlagi obrazca, ki se za nezahtevni objekt zahteva pri izdaji gradbenega dovoljenja po ZGO-1.

119. člen (mnenja s pogoji)

(1) Če izvedena gradnja ne izpolnjuje pogojev za izdajo pozitivnega mnenja iz prejšnjega člena, vendar mnenjedajalci ocenijo, da bi jo bilo možno sanirati in tako uskladiti z zahtevami teh predpisov, izdajo mnenje s pogoji, v katerem določijo možne sanacijske ali izravnalne ukrepe po določbah področnih predpisov, ki jih je treba izpolniti pred izdajo odločbe o legalizaciji. V

mnenju s pogoji mora mnenjedajalec natančno navesti potrebne sanacijske ukrepe, ki jih izdelovalec projekta vključi v predlog sanacijskih ukrepov v projektu za legalizacijo. V tem primeru lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve skladno z določbami 122. člena tega zakona izda začasno odločbo o legalizaciji.

(2) Če izvedene gradnje ni mogoče sanirati v naravi, možna pa bi bila sprememba prostorskega akta ali če je možno izvedeno gradnjo uskladiti na oba načina, mnenjedajalec v mnenju s pogoji lahko poda tudi te usmeritve, ki jih mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve upoštevati pri izdaji začasne odločbe o legalizaciji.

120. člen (projekt za legalizacijo)

(1) Projekt za legalizacijo izdela izdelovalec projektne dokumentacije, ki izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje in ki ga podpiše posameznik, ki ima v času v imenik pooblaščenih arhitektov in inženirjev pri pristojni poklicni zbornici vpisan aktiven poklicni naziv pooblaščenih arhitekt in inženir in sicer iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen gradnje prevladuje.

(2) Projekt za legalizacijo mora vsebovati:

- podatke o izdelovalcu projektne dokumentacije in posamezniku, ki je projekt izdelal,
- katastrski prikaz, če je izvedena gradnja že evidentirana oziroma geodetski načrt z vrisano dokončano gradnjo, če ta še ni evidentirana, kadar evidentiranje zahtevajo predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin,
- prikaz gradbene parcele, če je njeno evidentiranje predpisano s tem zakonom za novo zgrajene objekte in ta še ni bila določena, na način, kot je to določeno v tem zakonu in v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena tega zakona,
- opis izvedene gradnje z osnovnimi podatki,
- podatek o namembnosti objekta oziroma razvrstitev objekta glede na njegov namen v skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov glede na njihov namen,
- če gre za nadzemni objekt: fotografije objekta (najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, v primeru stavb pa tudi vseh fasad stavbe),
- posnetek obstoječega stanja izvedene gradnje, pri stavbah v merilu 1:100, pri drugih vrstah objektov pa v merilu 1:200 (morebitni priključki na komunalno opremo, tlorisi, prerezi in pogledi na vse fasade pri stavbah oziroma drugi posnetki, potrebni za prikaz objekta, če gre za gradbeno inženirski objekt), ki mora ustrezati dejanskemu stanju na terenu.

121. člen (postopek odločanja o zahtevi za legalizacijo)

(1) Po prejemu popolne zahteve za izdajo odločbe o legalizaciji pristojni upravni organ za gradbene zadeve s posebno odločbo odmeri nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo v skladu z določbami tega zakona, razen če:

- je bilo že plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, odmerjeno skladno z ZGO-1 ali
- je bil v skladu z 11. členom ZUN-ČG vplačan depozit.

(2) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve prekine postopek in nadaljuje z obravnavo zahteve za legalizacijo šele po tem, ko vlagatelj s potrdilom o plačilu dokaže, da je plačal odmerjeno nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo. Če odmerjeno nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo ni plačano v roku 30 dni od pravnomočnosti odločbe o odmeri, pristojni upravni organ za gradbene zadeve zahtevo za legalizacijo zavrže. Če je vlagatelju odobreno obročno odplačilo, se postopek nadaljuje po tem, ko vlagatelj izkaže, da je poravnal prvi obrok odmerjenega nadomestila.

(3) Po prejemu zahteve za legalizacijo pristojni upravni organ za gradbene zadeve kopijo zahteve s prilogami posreduje pristojni občini, ki po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek, če gre za gradnjo, za katero je treba v skladu z zakonom o urejanju prostora komunalni prispevek plačati in ta še ni bil odmerjen in plačan.

(4) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve lahko za potrebe izdaje odločbe o legalizaciji glede posameznih vprašanj v zvezi z legalizacijo zaprosi za mnenje strokovni svet ministra, ustanovljenega na podlagi zakona, ki ureja urejanje prostora.

(5) Odločba o legalizaciji se izda pod naslednjimi pogoji:

- da je objekt skladen s prostorskimi akti, gradbenimi in drugimi predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, ki je predmet legalizacije,
 - ne glede na prejšnji odstavek se izvedena gradnja se lahko legalizira tudi, če je izvedena na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, višjo od 40, pri čemer se boniteta zemljišča, na katerem je izvedena gradnja, ugotovi na podlagi podatka o katastrski kulturi in katastrskem razredu, ki ga je imela parcela, preden je bila gradnja izvedena in ob upoštevanju prevedbenih preglednic po katastrskih okrajih iz sistema katastrske klasifikacije v boniteto zemljišč,
 - da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelal pooblaščen arhitekt in inženir iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen gradnje prevladuje in da je imel v času izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v imenik pooblaščenih arhitektov in inženirjev pri pristojni poklicni zbornici aktiven poklicni naziv,
 - da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisal izdelovalec projektne dokumentacije, ki je v imeniku pooblaščenih arhitektov in inženirjev naveden pri pooblaščenem arhitektu in inženirju iz prejšnje alineje in da je podal izjavo, da je objekt skladen s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, ki je predmet legalizacije,
 - da so bila pridobljena mnenja mnenjedajalcev, da izvedena gradnja izpolnjuje pogoje po predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje,
 - da je plačan komunalni prispevek ali prvi obrok komunalnega prispevka, če je odobreno obročno plačilo v skladu z določbami zakona, ki ureja urejanje prostora, razen če do dneva odločanja o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja komunalni prispevek še ni bil odmerjen,
 - da je izkazana pravica graditi skladno z določbo 35. člena tega zakona,
 - da je stavba, ki je predmet zahteve, evidentirana v katastru stavb in objekt gospodarske javne infrastrukture, ki je predmet zahteve, v kataster gospodarske javne infrastrukture in
 - je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.
- (6) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči o zahtevi za legalizacijo v roku 90 dni od prejema popolne zahteve.
- (7) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve izdajo zahteve izdajo odločbe za legalizacijo zavrne, če ugotovi, da za legalizacijo niso izpolnjeni pogoji, določeni s tem zakonom ali če niso izpolnjeni pogoji za izdajo začasnih odločbe o legalizaciji iz 122. člena tega zakona.
- (8) Po izdaji odločbe o legalizaciji inšpekcijsko ukrepanje ali izvrševanje že izrečenih inšpekcijskih ukrepov ni možno.
- (9) Šteje se, da objekt, za katerega je izdana odločba o legalizaciji po določbah tega poglavja, izpolnjuje pogoj iz tretjega odstavka 43 člena tega zakona.
- (10) Z izdajo odločbe o legalizaciji se šteje, da je za objekt izdano uporabno dovoljenje po tem zakonu.
- (11) Izdaja odločbe o legalizaciji ni možna pri objektu, zgrajenem po 1.5.2004, če je zanj potrebna izvedba presoje vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti posega za naravo.

122. člen

(izdaja začasnih odločbe o legalizaciji)

- (1) Če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji iz prejšnjega člena niso izpolnjeni, vendar bi bilo za objekt po določbah tega zakona možno izdati odločbo o legalizaciji, če bi bili predhodno izvedeni določeni sanacijski ukrepi in se vlagatelj zahteve s tem strinja, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda začasno odločbo o legalizaciji, v kateri določi sanacijske ukrepe in rok veljavnosti odločbe. Začasna odločba o legalizaciji se lahko izda najdlje za obdobje petih let, pri čemer pristojni upravni organ za gradbene zadeve rok veljavnosti določi glede na obseg potrebnih sanacijskih ukrepov in glede na finančno zahtevnost teh del.
- (2) Začasna odločba o legalizaciji je neposredna podlaga za izvedbo potrebnih sanacijskih ukrepov in za potrebe izvedbe teh del nadomešča gradbeno dovoljenje. Pred začetkom izvedbe teh del je treba o datumu začetka del obvestiti inšpekcijo, pristojno za graditev in pristojne mnenjedajalce, ki so izdali mnenje s pogoji po določbah 119. člena tega zakona, da se jim z namenom preverjanja skladnosti z odrejenimi sanacijskimi ukrepi omogoči spremljanje izvedbe del. Sanacijski ukrepi morajo potekati po pravilih gradnje, ki so za izvajanje gradnje določena v tem zakonu, vključno z izdelavo projekta za izvedbo, zagotovitvijo gradbenega nadzora, izdelavo projekta izvedenih del, predpisano ureditvijo gradbišča in izpolnjevanjem zahtev glede varnosti pri delu.
- (3) Začasno odločbo o legalizaciji pristojni upravni organ za gradbene zadeve lahko izda tudi, kadar se izvedena gradnja nahaja izven območja komunalnega opremljanja in vlagatelj zahteve

ni dokazal, da je minimalna komunalna oskrba zagotovljena ter v njej odredi izpolnitev pogojev za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe objekta.

(4) Začasna odločba o legalizaciji se izda tudi v primeru, če je predmet zahteve nedokončana gradnja, ki še ni v uporabi, če zanjo ni možno izdati odločbe o legalizaciji po določbah tega zakona, vendar jo je možno uskladiti z določbami tega zakona pod pogojem izvedbe sanacijskih ukrepov. V tem primeru začasna odločba o legalizaciji nadomešča gradbeno dovoljenje za izvedbo sanacijskih ukrepov in je hkrati tudi neposredna podlaga za izvedbo nedokončanih del.

(5) Če pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda začasno odločbo o legalizaciji v skladu z določbami tega člena, mora lastnik objekta v času veljavnosti začasne odločbe izpolniti pogoje, določene v začasni odločbi in ponovno vložiti popolno zahtevo za legalizacijo gradnje po tem zakonu, ki mora vsebovati tudi projekt izvedenih del. Za vložitev te zahteve ne velja rok za vlaganje zahteve za legalizacijo iz prvega odstavka 118. člena tega zakona.

(6) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve po končani sanaciji in po prejemu zahteve za izdajo odločbe o legalizaciji iz prejšnjega odstavka opravi tehnični pregled objekta z namenom preveritve izpolnjevanja pogojev iz začasne odločbe in o tem najmanj 10 dni pred ogledom obvesti vlagatelja. Ta mora omogočiti dostop in ogled izvedenih sanacijskih ukrepov. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve na tehnični pregled povabi tudi pristojne mnenjedajalce, ki so izdali mnenje s pogoji, po potrebi pa lahko za potrebe izvedbe tehničnega pregleda imenuje tudi izvedence.

(7) Če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da so pogoji iz začasne odločbe izpolnjeni, izda odločbo o legalizaciji, v nasprotnem primeru pa zahtevo za legalizacijo gradnje zavrne. Ponovna izdaja začasne odločbe o legalizaciji v tem primeru ni več možna.

(8) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti preverja veljavnost izdanih začasnih odločb o legalizaciji in v primeru, da v času veljavnosti začasne odločbe ne prejme popolne zahteve za legalizacijo, po poteku veljavnosti začasne odločbe o tem obvesti inšpekcijo, pristojno za graditev.

(9) V času veljavnosti začasne odločbe o legalizaciji inšpekcijsko ukrepanje ali izvrševanje že izrečenih inšpekcijskih ukrepov ni možno.

5.3. Legalizacija izvedenih vzdrževalnih del in obstoječih enostavnih objektov

123. člen (legalizacija enostavnih objektov)

(1) Ne glede na določbe prostorskega akta se šteje, da je enostaven objekt skladen s prostorskim aktom, če je bil zgrajen pred uveljavitvijo tega zakona in če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da so najbolj izpostavljeni deli objekta od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za 1 meter na vsakih 3 metre višine objekta, pri čemer je ograja kot enostaven objekt lahko zgrajena na mejo,

- da so upoštewane predpisane regulacijske linije,

- glede dopustne namenske rabe: da namen enostavnega ali nezahtevnega objekta dopolnjuje namensko rabo obstoječe pozidave, oziroma da ni v nasprotju z namensko rabo, ki je določena v prostorskem aktu ali ne onemogoča predvidene namenske rabe,

- glede dovoljenega oblikovanja, materialov in velikosti: da s svojo velikostjo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvarijo splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopa oziroma v primeru dopolnitve obstoječe pozidave: da glede na velikost, materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti ne odstopa od že zgrajenih enostavnih objektov oziroma sledi tipologiji že zgrajenih enostavnih objektov.

(2) Ne glede na določbe tega člena se za pogoje umeščanja v prostor ob gradnji enostavnih objektov uporabljajo določbe prostorskega akta ali drugega predpisa občine, če so za investitorja ugodnejše.

(3) Določbe prvega in drugega odstavka tega člena ne veljajo za objekt, zgrajen po 1.5.2004, če je bila zanj potrebna izvedba presoje vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti posega na naravo.

124. člen
(legalizacija vzdrževalnih del v zvezi z energetska prenovo stavb)

Šteje se, da je pogoj upoštevanja določb prostorskega akta ali drugega predpisa občine v zvezi z vzdrževalnimi deli, izvedenimi na objektu pred uveljavitvijo tega zakona upoštevan, če se je v okviru vzdrževanja stavbe z namenom učinkovite rabe energije v stavbi izvedla energetska prenova stavbe, zaradi katere so bili v nasprotju z določbami prostorskega akta preseženi predpisani gabariti objekta, če to odstopanje ne presega 5 % predpisanih mejnih gabaritov stavbe.

5.4. Domneva izdanega dovoljenja za objekt daljšega obstoja in vračanje vplačanih depozitov

125. člen
(domneva izdanega dovoljenja za objekt daljšega obstoja in vračanje vplačanih depozitov)

(1) Šteje se, da po tem zakonu izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja, če:

- je bilo na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1, v nadaljnjem besedilu: ZUN) pridobljeno pravnomočno lokacijsko dovoljenje, ne glede na njegovo veljavnost, ali

-- objekt izpolnjuje pogoje po določbah 197. člena ZGO-1.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona se določba 197. člena ZGO-1 preneha uporabljati. Ne glede na prejšnji stavek se že začeti postopki izdaje potrdil po 197. členu ZGO-1 dokončajo po dosedanjih predpisih.

(3) Za vplačane depozite na podlagi 11. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/93 in 47/93, v nadaljnjem besedilu: ZUN-ČG) je treba vložiti zahtevo za vračilo najkasneje v dveh letih po uveljavitvi tega zakona.

(4) Po preteku roka iz prejšnjega odstavka vračilo vplačanih depozitov ni več možno in vplačana sredstva iz naslova depozitov predstavljajo dohodek Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, namenjen za gradnjo neprofitnih stanovanj.

(5) Za potrebe vračanja depozitov iz tretjega odstavka tega člena se še naprej uporabljajo določbe ZUN.

6. Poglavje: Pridobljene pravice

126. člen
(pridobljene pravice izvajalcev in vodij del)

(1) Izvajalci, ki z dnem začetka uporabe tega zakona opravljajo dejavnost izvajanja po dosedanjih predpisih in ne izpolnjujejo pogojev po tem zakonu, nadaljujejo z opravljanjem dejavnosti še eno leto od začetka uporabe tega zakona, po tem roku pa le, če izpolnijo pogoje za opravljanje dejavnosti iz 14. člena tega zakona.

(2) Posamezniki, ki na dan uveljavitve tega zakona izpolnjujejo pogoje za odgovornega vodjo del ali odgovornega vodjo posameznih del, nadaljujejo z opravljanjem storitev vodje del po tem zakonu, vendar ta njihova pravica preneha, če se v roku 6 mesecev od začetka uporabe tega zakona ne vpišejo v imenik zbornice, v skladu z določbo 14. člena tega zakona.

(3) Posameznike, ki so ob uveljavitvi tega zakona vpisani v imenik Inženirske zbornice Slovenije in imajo opravljen samo strokovni izpit za odgovorno vodenje del, Inženirska zbornica Slovenije ob začetku uporabe tega zakona vpiše v imenik vodij del v skladu z 14. členom tega zakona in jim podeli pooblastilo za odgovorno vodenje zahtevnih objektov za tisto stroko za katero so opravili strokovni izpit, če predložijo dokazilo o zaposlitvi skladno z določili tega zakona in dokazilo o sklenjenem zavarovanju odgovornosti za škodo. V primeru, da posamezniki ne predložijo navedenih dokazil o zaposlitvi v skladu z zahtevami tega zakona v roku 6 mesecev od začetka uporabe tega zakona, jim pristojna poklicna zbornica dodeli mirovanje pooblastila za vodenje del.

127. člen

(pridobljene pravice gradbenih inšpektorjev, gradbenih nadzornikov in izvedencev)

(1) Gradbeni inšpektorji in gradbeni nadzorniki, ki z dnem začetka uporabe tega zakona opravljajo naloge gradbenega inšpektorja ali gradbenega nadzornika, pa ne izpolnjujejo pogojev po tem zakonu, nadaljujejo z opravljanjem nalog gradbenega inšpektorja oziroma gradbenega nadzornika.

(2) Z dnem začetka uporabe tega zakona se šteje, da pogoje za izvedenca iz tretjega odstavka 45. člena izpolnjujejo pooblaščen inženirji gradbene in požarne stroke, ki so na dan uveljavitve tega zakona vpisani v imenik IZS in izpolnjujejo pogoje za odgovornega revidenta skladno z določbami ZGO-1

7. Poglavlje: Izvršilni predpisi

128. člen

(prenehanje in podaljšanje veljavnosti izvršilnih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati:

- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) in

- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11).

(2) Do izdaje izvršilnih predpisov po določbah tega zakona ostanejo v veljavi naslednji izvršilni predpisi, kolikor niso v nasprotju z določbami tega zakona:

- Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08)

- Pravilnik o gradbiščih (Uradni list RS, št. 55/08 in 54/09 – popr.)

- Pravilnik o obrazcih za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt (Uradni list RS, št. 38/08),

- Pravilnik o dokazilu o zanesljivosti objekta (Uradni list RS, št. 55/08).

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona ostanejo v veljavi vsi na dan uveljavitve tega zakona veljavni gradbeni predpisi in tehnične smernice.

(4) Z dnem uveljavitve tega zakona ostaneta v veljavi:

- Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov in

- Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09 in 6/14).

129. člen

(obveznost izdaje izvršilnih predpisov)

Izvršilni predpisi, katerih sprejem je določen v tem zakonu, morajo biti sprejeti pet mesecev po uveljavitvi tega zakona.

8. Poglavlje: Prenehanje in začetek veljavnosti zakona

130. člen

(prenehanje veljavnosti zakona)

Z uveljavitvijo tega zakona preneha veljati Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15).

131. člen

(začetek veljavnosti zakona)

Ta zakon začne veljati 1.1.2018.

RAZVRŠČANJE OBJEKTOV

Pravila za razvrščanje in računanje velikosti:

Če se objekt dozida ali se mu spremeni namembnost, pri tem pa kot celota preseže mejne vrednosti določene za razvrstitev v posamezno kategorijo objekta, se ga po vrsti in kategoriji razvrsti v kategorijo, ki velja za nov objekt.

Kadar več istovrstnih enostavnih ali nezahtevnih objektov sestavlja funkcionalno celoto, takih objektov ni mogoče opredeliti za enostavne ali nezahtevne, če kot celota spadajo v drugo kategorijo.

Objekt - proizvod, je nezahteven objekt, razen če izpolnjuje pogoje za enostaven objekt.

Pri računanju površin se upošteva bruto tlorisna površina, pri računanju prostornin pa bruto prostornina po standardu SIST ISO 9836.

Višina stavbe se meri od najnižje kote raščenege terena, ki se ga objekt dotika, do vrha strešne konstrukcije, pri gradbeno inženirskih objektih pa od raščenege terena, ki se ga konstrukcija dotika, do vrha konstrukcije.

Kot pritličje se na nagnjenem terenu šteje tudi delno vkopana etaža¹⁷⁾, kjer je čelna stena na raščnem terenu, do polovica površine bočnih sten sme biti vkopana.

Globina stavbe se meri od kote tlaka najnižje etaže do najvišje točke raščenege terena.

V posamezno kategorijo sodijo tudi objekti, ki dosegajo mejno vrednost merila.

Zahteven objekt je objekt, ki izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ali objekt, ki izpolnjuje vsaj enega od naslednjih meril:

- je objekt s kesonskim temeljenjem,
- so njegovi podzemni deli globlji¹⁸⁾ od 15 m,
- ima tri ali več podzemne etaže,

Manj zahteven objekt je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte.

Stavba je nezahteven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

- etažnost stavbe: samo pritličje,
- ni namenjena stalnemu bivanju,
- višina ne presega 6 m
- globina ne presega 2 m,
- nosilni razpon ne presega 5 m,
- je konstrukcijsko neodvisen ali se z drugim objektom stika tako, da s tem raven izpolnjevanja bistvenih zahtev drugega objekta ne zmanjša.

Gradbenoinženirski objekt je nezahteven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

- njegova višina ne presega 10 m,
- njegova globina ne presega 4 m,
- nosilni razpon ne presega 5 m.

Stavba je enostaven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

¹⁷⁾ Po standardu SIST ISO 6707-1

¹⁸⁾ Globina zahtevnega objekta se meri od najnižje točke konstrukcije od najvišje točke raščenege terena, ki ga konstrukcija prebada

- etažnost stavbe: samo pritličje,
- ni namenjena bivanju ali daljšemu zadrževanju oseb,
- višina ne presega 4 m,
- globina ne presega 1 m,
- nosilni razpon ne presega 4 m,
- je konstrukcijsko neodvisen ali se z drugim objektom stika tako, da s tem raven izpolnjevanja bistvenih zahtev drugega objekta ne zmanjša.

Gradbeno inženirski objekt je enostaven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

- višina ne presega 5 m,
- nosilni razpon ne presega 4 m.

Splošna merila za nezahtevne in enostavne objekte ne veljajo, če je v razpredelnici 1 za določen objekt posamezno mejna vrednost ali merilo določeno drugače.

RAZPREDELNICA 1

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
1 Stavbe						
11 Stanovanjske stavbe						
111 Enostanovanjske stavbe						
1110 Enostanovanjske stavbe						
	11100	Enostanovanjske stavbe	samostojne hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe, vrstne hiše ali dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje ¹⁹⁾ ,	noben	lahko namenjena stalnemu bivanju, površina do 25 m ²	noben
112 Večstanovanjske stavbe						
1121 Dvostanovanjske stavbe						
	11210	Dvostanovanjske stavbe	samostojne hiše, vrstne hiše, v katerih se nahajata dve stanovanji	noben	noben	noben
1122 Tri in večstanovanjske stavbe						
	11220	Tri- in večstanovanjske stavbe	druge stanovanjske stavbe s tremi ali več stanovanji, kot so stanovanjski bloki, stolpnice in podobno	noben	noben	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine						
1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine						
	11301	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	večstanovanjske stavbe s stanovanji za bivanje starejših oseb, v katerih je na razpolago vsa potrebna oskrba	noben	noben	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 10 m
	11302	Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, kot so domovi za starejše osebe, študentski in dijaški domovi, internati, delavski domovi, domovi za odvajanje od odvisnosti, sirotišnice, samostani, begunski centri, prehodni domovi za tujce, materinski domovi, zavetišča in podobno	noben	noben	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 10 m

¹⁹⁾ Kjer ima vsako stanovanje svojo streho, lasten vhod iz pritličja in lastne priključke na infrastrukturo

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
12	Nestanovanjske stavbe				
121	Gostinske stavbe				
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe				
1211 1	Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	hoteli, moteli, penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, z ali brez restavracij	noben	noben	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
1211 2	Gostilne, restavracije in točilnice	samostojne stavbe namenjene strežbi hrane in pijače: okrepčevalnice, samopostrežne restavracije, slaščičarne, kavarne, bari, bifeji in podobno	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev				
1212 0	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	mladinska prenočišča, planinske kočje, gorska zavetišča in domovi, počitniški domovi in bungalovi ter druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje	noben	površina do 25 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
122	Poslovne in upravne stavbe				
1220	Poslovne in upravne stavbe				
1220 1	Stavbe javne uprave	stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, centri za socialno delo in podobno, sodišča, parlament, policijske postaje, stavbe občin, krajevnih uradov in podobno	noben	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
1220 2	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic		noben	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
1220 3	Druge poslovne stavbe	druge poslovne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe	noben	noben	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
	123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti				
	1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti				
	1230 1	Trgovske stavbe	nakupovalni centri, trgovski centri, veleblagovnice, samostojne prodajalne in butiki, pokrite tržnice, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
	1230 2	Sejemske dvorane, razstavišča	sejmišča, razstavišča in podobne stavbe	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
	1230 3	Bencinski servisi	stavbe in spremljajoči objekti za maloprodajo bencina in drugih motornih goriv	noben	noben	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
	1230 4	Stavbe za storitvene dejavnosti	frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, avtopralnice, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali, stavbe za pripravo hrane (catering)	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
	124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij				
	1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe ²⁰⁾				
	1241 0	Postajno poslopje, terminal, stavba za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	stavbe in terminali na cestah, letališčih, železniških in avtobusnih postajah in v pristaniščih ter z njimi povezane stavbe, stavbe žičniških naprav, oddajne stavbe za radio in televizijo in stavbe telekomunikacijskih oddajniških centrov, stavbe telefonskih central in podobno, cestno vzdrževalne baze, javne telefonske govornice, remize za lokomotive, vagone in tramvaje, letališki hangarji, kontrolni stolpi za vodenje zračnega prometa, stavbe centrov za iskanje in reševanje zrakoplovov, stavbe letalskih informacijskih centrov, radarske in druge podobne radio-navigacijske stavbe,	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
			svetilniki in druge signalizacijske stavbe,	noben	do višine 10 m	

²⁰⁾ Pri poimenovanju objektov se upoštevajo nacionalni področni predpisi.

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
	1242	Garažne stavbe				
	1242 0	Garažne stavbe	garaže in pokrita parkirišča, čolnarne, kolesarnice in podobno	površina do 5 m ²	površina do 50 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m ali dve ali več podzemnih etaž
	125	Industrijske stavbe in skladišča				
	1251	Industrijske stavbe				
	1251 0	Industrijske stavbe	stavbe za proizvodnjo, kot so tovarne, delavnice, klavnice, pekarnice, pivovarne, montažne hale, tiskarne avtomehanične, mizarske in podobne delavnice	noben	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m ali je požarna obremenitev več kot 5000 Mj/m ²
	1252	Rezervoarji, silosi in skladišča				
	1252 0	Rezervoarji, silosi in skladišča	rezervoarji in cisterne za vodo	prostornina do 20 m ³	prostornina do 100 m ³	rezervoarji in silosi prostornine nad 1.000 m ³
			rezervoarji za nafto in plin	prostornina do 5 m ³	prostornina do 10 m ³	vsi rezervoarji ali skladišča
			žitni silosi, silosi za cement in druge suhe snovi	do višine 5 m	do višine 10 m	radioaktivnih ali nevarnih snovi ²¹⁾ nad X m ³
			hladilnice in specializirana skladišča	noben	površina do 25 m ²	skladišča površine nad 4.000 m ²
			pokrite skladiščne površine	površina do	površina do	
	126	Stavbe splošnega družbenega pomena				
	1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo				
	1261 0	Stavbe za kulturo in razvedrilo	kinodvorane, koncertne dvorane, operne hiše, gledališča in podobno,	noben	noben	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 10 m
			dvorane za družabne prireditve	noben	noben	

²¹⁾ Po zakonu o kemikalijah

CC-SI		Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
				Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
			paviljoni in stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih	površina do 5 m ²	površina do 50 m ²	
			igralnice, cirkusi, plesne dvorane in diskoteke, glasbeni paviljoni in podobno	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	
	1262	Muzeji in knjižnice				
	12620	Muzeji in knjižnice	muzeji, galerije, namenjene izključno razstavi del, knjižnice, informacijska središča in podobno,	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
			stavbe za hrambo arhivskih gradiv	površina do 5 m ²	površina do 50 m ²	
	1263	Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo				
	12630	Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo	stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje, jasli, vrtci, osnovne šole, srednje šole in gimnazije in podobno	noben	noben	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 10 m
			stavbe za poklicno izobraževanje	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	
			stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	
			stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	
			stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	
			stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami	noben	noben	
			vremenske postaje, observatoriji	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
	1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo				
	12640	Stavbe za zdravstveno oskrbo	stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, univerzitetne bolnišnice, klinike, sanatoriji, bolnišnice in domovi za dolgotrajnejše zdravljenje in nego, psihiatrične bolnišnice, dispanzerji, ambulante, porodnišnice, zdravstvene posvetovalnice, bolnišnice v vzgojnih domovih, zaporih in vojaške bolnišnice, zdraviliške stavbe, stavbe za rehabilitacijo, transfuzijo krvi, veterinarske klinike in veterinarske ambulante in podobno, stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe in podobno	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 10 m
	1265	Stavbe za šport				
	12650	Stavbe za šport	stavbe za dvoranske športe (košarkarska in teniška igrišča, plavalni zimski bazeni, telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko, drsališča, športna strelišča in podobno) s prostori za športnike in s prostori za gledalce (npr. stojišča, tribune, balkoni) ali brez njih, pomožne stavbe na športnih igriščih (sanitarije, slačilnice, prostori za športne rekvizite ipd.)	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
	127	Druge nestanovanjske stavbe				
	1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe				
	12711	Stavbe za rastlinsko pridelavo	rastlinjaki za vrtnine in okrasne rastline, pokrite drevesnice in podobne stavbe	površina do 50 m ²	površina do 150 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
	12712	Stavbe za rejo živali	perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne, čebelnjak in podobne stavbe za rejo živali	površina do 5 m ²	površina do 100 m ² :	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
			ribogojnica	noben	prostornina bazenov do 2000 m ³	

CC-SI		Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
				Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
	1271	3	Stavbe za spravilo in predelavo pridelka	kmetijski silosi	do višine 5 m	do višine 10 m	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
				kleti, vinske kleti	noben	ena kletna etaža, površina do 50 m ²	
				kašče seniki, skednji, kozolci, koruznjaki, in podobne stavbe za spravilo pridelka	površina do 50 m ²	površina do 150 m ²	
				zidanice, pastirski stan	noben	površina do 50 m ²	
				stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov, sirarna, sušilnica sadja sušilnica rib, oljarna, kisarna, mlin in podobno	površina do 5 m ²	površina do 50 m ²	
	1271	4	Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (kolnice, lope in podobno).	površina do 50 m ²	površina do 150 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
	1272	Obredne stavbe					
	1272	1	Stavbe za opravljanje verskih obredov	cerkve, kapele, mošeje, sinagoge, molilnice in podobno	površina do 5m ²	površina do 25 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
	1272	2	Pokopališke stavbe	krematoriji, mrliške vežice, spremljajoče stavbe	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m
	1273	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene					
1273	0	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene	pokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine	površina do 5 m ²	površina do 50 m ²	noben	
			spominska, umetniška in podobna obeležja, izvedena kot stavbe,	noben	površina do 50 m ²	površina nad 2.000 m ² ali višine nad 25 m	
			druge stavbe, ki so varovana kulturna dediščina in se ne uporabljajo v druge namene	noben	površina do 50 m ²		

CC-SI		Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
				Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
		1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje				
		12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	prevzgojni domovi, zapori, vojašnice, stavbe za nastanitev policistov, sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²	površina nad 4.000 m ² ali višine nad 25 m
			nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno,	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²		
			zavetišča in hoteli za živali, pesjaki, konjušnice in podobno,	površina do 5 m ²	površina do 50 m ²		
			pokrita strelišča	noben	površina do 25 m ²		
			zaklonišča	ena kletna etaža, površina do 5 m ²	ena kletna etaža, površina do 50 m ²		
			letne kuhinje, ute in podobno	površina do 5 m ²	površina do 25 m ²		
2 Gradbeno inženirski objekti							
		21	Objekti prometne infrastrukture				
		211	Ceste				
		2111	Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste				
		21110	Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste	avtoceste (AC), hitre ceste (HC), glavne ceste I. in II. reda (G1, G2) in regionalne ceste I., II., in III. reda (R1, R2, R3)	noben	noben	vsi, razen regionalnih cest
				cestni priključki in križišča, prometne površine zunaj vozišča, npr. počivališča, parkirišča, avtobusna postajališča, obračališča ob cesti	noben	vsi	površina nad 5.000 m ²
				prometna signalizacija in prometna oprema ter cestne inštalacije in tehnične naprave in drugi objekti, namenjeni varnosti prometa, zaščiti ceste ter zemljišč in objektov vzdolž ceste pred vplivi prometa	vsi	noben	noben

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
	2112	Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne prometnice				
	21120	Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne prometnice	ceste in ulice, avenije, trgi in drevoredi v varovalnem pasu cest, pešpoti in cone za pešce,	noben	površina do 5.000 m ²	noben
			podeželske ceste in poti, neutrjene ceste in kolovozi, stranske, dovozne, gozdne ceste, kolesarske in jahalne steze,	noben	vsi	noben
			pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno	vsi	noben	noben
			cestni priključki in križišča,	noben	vsi	noben
			prometne površine zunaj vozišča, počivališča, parkirišča, avtobusna postajališča, obračališča, pristop do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in	površina do 500 m ²	površina do 5.000 m ²	noben
			prometna signalizacija in prometna oprema ter cestne inštalacije in tehnične naprave in drugi objekti, namenjeni varnosti prometa, zaščiti ceste ter zemljišč in objektov vzdolž ceste pred vplivi prometa	vsi	noben	noben
	212	Železniške proge				
	2121	Glavne in regionalne železniške proge				
	21210	Glavne in regionalne železniške proge	glavne in regionalne železniške proge, s stranskimi tiri, kretnicami, železniškimi križišči, tiri za ranžiranje in razvrščanje vagonov, odstavnimi tiri,	noben	noben	vsi objekti, razen industrijske železniške proge
			objekti za razsvetljavo, signalizacijo, varnost in elektrifikacijo železniških prog,	vsi	višina nad 10 m	noben
			tehnične naprave in objekti na progi ter oprema proge	vsi	noben	noben
	2122	Mestne železniške proge				
	21220	Mestne železniške proge	mestne železniške proge, podzemna železnica in podobno, železniški prehodi, tramvajске proge, mestne vzpenjače	noben	noben	vsi objekti
			naprave za razsvetljavo, signalizacijo, varnost in elektrifikacijo železniških prog,	noben	vsi	noben
			tehnične naprave in objekti na progi ter oprema proge	vsi	noben	Noben

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
213	Letališke steze					
2130	Letališke steze					
2130 1	Letališke steze in ploščadi	vzletno pristajalne in vozne letališke steze, heliporti, letališke ploščadi,	noben	noben	vsii objekti	
		objekti za zagotavljanje zemeljskega transporta, notranjih prometnih tokov in parkirišča,	površina do 500 m ²	površina do 5.000 m ²	noben	
		pomožni objekti, potrebni za obratovanje letališča, drugi objekti, namenjeni varnemu zračnemu prometu in obratovanju letališča	noben	vsi	noben	
2130 2	Letalski radio-navigacijski objekti	svetlobni navigacijski objekti ter objekti za nadzor prometa	vsi	noben	noben	
		objekti varovanja	vsi	noben	noben	
		telekomunikacijski, radarski ter drugi podobni objekti	noben	višina do 10 m	noben	
		letalske meteorološke postaje	noben	višina do 10 m	noben	
214	Mostovi, viadukti, predori in podhodi					
2141	Mostovi in viadukti					
2141 0	Mostovi in viadukti	mostovi in viadukti, ne glede na gradbeni material, vključno s podpornimi in opornimi konstrukcijami, ceste ali železnice na stebrih, nadvozi in nadhodi	noben	svetla razpetina med opornikoma do 5 m	svetla razpetina med opornikoma nad 15 m	
		inštalacije in tehnične naprave za razsvetljavo, signalizacijo in varnost,	vsi	noben	noben	
		dvižni ali vrtljivi mostovi in brvi	brv do 5 m	noben	svetla razpetina med opornikoma nad 15 m	
2142	Predori in podhodi					
2142 1	Predori	cestni in železniški predori, podvozi, pokriti vkopi in galerije, inštalacije in tehnične naprave za razsvetljavo, signalizacijo in varnost, pomožni objekti za zagotavljanje varnosti in za delovanje v sili v predorih.	noben	noben	vsi	
		cestni in železniški prepusti	dolžina do 10 m	noben	dolžina nad 100 m	

CC-SI				Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
						Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
			2142 2	Podhodi	podhodi, pokriti vkopi in galerije za pešce in kolesarje,	noben	noben	dolžina nad 100 m-
					inštalacije in tehnične naprave za razsvetljavo, signalizacijo in varnost	vsi	noben	noben
215 Pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi ter drugi vodni objekti								
2151 Pristanišča in plovni kanali								
			2151 0	Pristanišča in plovni kanali	morska in rečna pristanišča (pomoli, valolomi, objekti za privezovanje in zasidranje ladij ter podobni objekti),	noben, pomoli do 20 m ²	noben, pomoli do 50 m ²	vsi
					plavajoči pomol-ponton	površina do 20 m ²	površina do 50 m ²	noben
					plovni kanali. vojaška pristanišča in druga pristanišča za posebne namene, ladjedelnice, doki in podobne naprave v ladjedelnicah	noben	noben	vsi
					objekti na rekah in kanalih ali ob njih (zapornice, mostni kanali in kanalski predori), obale in obrežne poti za vleko	noben	noben	noben
2152 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti								
			2152 0	Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti	jezovi, zadrževalniki, bazeni in podobni objekti za akumulacijo vode za hidroenergetiko, namakanje, urejanje vodotokov in podobno	prostornina razlivne vode do 250 m ³	prostornina razlivne vode do 2000 m ³	velike pregrade ²²⁾
					objekti za zaščito rečnih in morskih bregov in ureditev strug, nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami, hudourniške pregrade	do dolžine 5 m in višine do 2m	do dolžine 20 m in višine do 3 m	višine nad 10 m
2153 Sistem za namakanje in osuševanje, akvadukt								
			2153 0	Sistem za namakanje in osuševanje, akvadukt	akvadukti,	noben	noben	svetle razpetine med opornikoma nad 15 m, objekt za namakanje: pretok nad 200 l/s

²²⁾ Po predpisu o opazovanju seizmičnosti na območju velike pregrade

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
		namakalni kanali in drugi objekti za dovajanje vode za agromelioracijo,	vsi	noben	noben
		drenažni jarki in drugi objekti za osuševanje zemljišč	vsi	noben	Noben
22	Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi				
221	Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi				
2211	Naftovodi in daljinski (prenosni) plinovodi				
22110	Naftovodi in daljinski (prenosni) plinovodi	plinovodi, namenjeni za oskrbo vsakega mesta ali širšega območja, plinovodi med mesti ali širšimi območji ter merilno regulacijske postaje na tem omrežju, naftovodi, cevovodi za prenos kemikalij in drugih proizvodov, črpališča plina in nafte	noben	noben	vsi naftovodi in vsi cevovodi za prenos kemikalij in drugih proizvodov, plinovod, tlak nad 16 bar
2212	Daljinski vodovodi				
22121	Daljinski vodovodi	objekti za transport vode, ki so pomembni za oskrbo več občin ali regije, daljinski cevovodi od črpališča ali zajetij do lokalnega vodovoda, povezovalni toplovodi in parovodi za daljinski prenos med večjimi proizvodnimi viri in porabniki ter naprave za transport in regulacijo na teh cevovodih	noben	noben	premer nad 500 mm ali tlak nad 8 bar
22122	Objekt za črpanje, filtriranje in zajem vode ²³⁾	vodna črpališča, prečrpališča in vodna zajetja, filtrirne naprave oziroma naprave za čiščenje in pripravo vode, naprave za bogatenje podtalnice.	noben	pretok do 5 l/s	pretok nad 100 l/s,
			vsi	noben	
2213	Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje				
22130	Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje	daljinski (hrbtenični) komunikacijski vodi in kabelska kanalizacija, telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radiokomunikacije v hrbtениčnem omrežju, telekomunikacijska vozlišča in povezave med njimi, pripadajoča infrastruktura hrbtениčnega omrežja vključno s telefonskimi centralami in stikali	noben	noben	višina nad 40 m

²³⁾ Razen če gre za objekt v sklopu CC-SI 22121

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta			
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt	
	2214	Daljinski (prenosni) elektroenergetski vod				
	2214 0	Daljinski (prenosni) elektroenergetski vod	nadzemni in kabelski vodi napetosti 110 kV in več, transformatorske, razdelilne transformatorske postaje primarne napetosti 110 kV in več.	noben	noben	napetost 110 kV in več
	222	Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja				
	2221	Lokalni (distribucijski) plinovod				
	2221 0	Lokalni (distribucijski) plinovod	povezovalno omrežje do 16 bar, razdelilno omrežje do 16 bar, pripadajoča infrastruktura distribucijskega plinovoda.	noben	noben	tlak nad 16 bar
			priključki	vsi	noben	noben
	2222	Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo				
	2222 1	Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo	omrežje in naprave za neposredno priključevanje porabnikov na posameznem stanovanjskem ali drugem območju (industrijsko območje, turistično območje, manjše naselje)	noben	premer do 100 mm	premer nad 500 mm
			omrežje in naprave za preprečevanje požara (hidrantna mreža), omrežje za vzdrževanje javnih površin	premer do 40 mm	premer do 100 mm	noben
			objekti naprav za dvigovanje ali reduciranje tlaka vode	vsi	noben	noben
			lokalni cevovodi od črpališč ali zajetij do lokalnega vodovodnega omrežja in vodohranov, cevovodi med posameznimi stanovanjskimi ali drugimi območji v poselitvenem območju (industrijskimi območji, manjšimi naselji), cevovodi za tehnološko vodo	noben	premer do 100 mm	premer nad 500 mm
			pripadajoča infrastruktura lokalnega vodovoda, pomožni vodovodni objekt - revizijski in drugi jaški, črpališče, prečrpalna postaja ter merilne in regulacijske postaje, priključki	vsi	noben	noben

CC-SI				Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta							
						Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt					
				2222 2	Lokalni cevovod za toplo vodo, paro in stisnjen zrak	razdelilno omrežje (do premera 250 mm), ki služi za dovod tople in vroče vode ter pare do priključkov porabnikov na posameznem stanovanjskem ali drugem območju (industrijsko območje, turistično območje, manjše naselje), tranzitni vodi (od vključno premera 250 mm do premera 500 mm), ki povezujejo prenosne z lokalnimi cevovodi za toplo in vročo vodo ter paro in ustrezne naprave, ki služijo za razdelitev in regulacijo na teh vodih, pripadajoča infrastruktura na lokalnem vročevodnem, toplovodnem in parovodnem omrežju	noben	noben	premer nad 500 mm ali temperatura nad 120 °C ali tlak nad 8 bar				
						lokalni cevovodi za dobavo stisnjenega zraka	noben	tlak do 4 bar	tlak nad 8 bar				
						priključki	vsi	noben	noben				
				2222 3	Vodni stolpi, vodnjaki in hidranti	vodni stolpi	noben	noben	višina nad 25 m				
						arteški in drugi vodnjaki	globine do 10 m	globine do 30 m	globina nad 50 m				
						vodohrani	noben	prostornina do 100 m ³	prostornina nad 2.000 m ³				
						vodomet	do višine 3 m	do višine 5 m	višina nad 25 m				
						hidrant	vsi	noben	noben				
				2223 Cevovodi za odpadno vodo				2223 1	Cevovodi za odpadno vodo	kanalski vodi za odvajanje odpadne in padavinske vode,	noben	premer do 200 mm	premer nad 1.000 mm
										črpališča za prečrpavanje odpadne in padavinske vode, pripadajoča infrastruktura kanalizacijskega omrežja, priključki	vsi	noben	noben
				2223 2	Čistilne naprave	vse vrste čistilnih naprav, ki uporabljajo mehanske, kemične in biološke postopke čiščenja,	kapaciteta do 50 PE, ne glede na globino vkopa in globino podzemnih delov		kapaciteta do 200 PE, ne glede na globino vkopa in globino podzemnih delov	kapaciteta nad 30.000 PE			

CC-SI				Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
						Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
					nepretočna greznica	prostornina do 30 m ³	prostornina do 50 m ³	
2224				Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja				
	2224	Lokalni (distribucijski ¹) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna ¹) komunikacijska omrežja		razdelilno elektroenergetsko omrežje nizke napetosti (do 0,4 kV) za oskrbovanje posameznih stanovanjskih in drugih območij (industrijska območja, turistična območja, manjša naselja) z električno energijo, nadzemni vodi, kabelski vodi in razdelilni postroji, na katere se priključujejo posamezni objekti, objekti javne razsvetljave, če niso del ceste, nadzemni vodi in kabelski vodi srednje napetosti (do 35 kV), s pripadajočimi razdelilno -transformatorskimi postajami, ki služijo za napajanje distribucijskih omrežij ter izjemoma za napajanje priključkov objektov večjih uporabnikov električne energije, dostopovno komunikacijsko omrežje, lokalni (dostopovni) komunikacijski vodi in kabelska kanalizacija, bazne postaje, telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radiokomunikacije v dostopovnem omrežju, telekomunikacijska vozlišča in povezave med njimi, pripadajoča infrastruktura dostopovnega omrežja vključno s telefonskimi centralami in stikali.	vsi	noben	višina nad 40 m	
				elektroenergetski priključek, telekomunikacijski priključki	vsi	noben	Noben	

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
23	Industrijski gradbeni kompleksi				
23	Industrijski gradbeni kompleksi				
2301	Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin				
23010	Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin	rudarski objekti in inštalacije ter tehnične naprave za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin, naprave za transport rude, rudarske železnice, objekti za proizvodnjo mavca, cementa, opeke, strešnikov in podobno, betonarne	noben	noben	višina nad 25 m
2302	Elektrarne in drugi energetski objekt				
23020	Elektrarne in drugi energetski objekt	energetski objekti s pripadajočo opremo in instalacijami, kot so hidroelektrarne, termoelektrarne, toplarne in kotlovnice, jedrske elektrarne, vetrne elektrarne, sončne elektrarne in podobno, objekti za pridobivanje in uporabo jedrskih ali radioaktivnih snovi, sežigalnice odpadkov.	noben	noben	električna moč na pragu nad 5 MW, vsi jedrski energetski objekti, foto-napetostna elektrarna z električno močjo na pragu nad 1 MW
2303	Objekti kemične industrije				
23030	Objekti kemične industrije	proizvodni objekti v kemični in petrokemični industriji ali rafinerijah, terminali za ogljikovodike, koksarne, plinarne in podobno	noben	noben	vsi
2304	Drugi industrijski gradbeni kompleksi, ki niso uvrščeni drugje				
23040	Drugi industrijski gradbeni kompleksi, ki niso uvrščeni drugje	inštalacije in tehnične naprave v obratih težke industrije, kot so plavži, valjarne, topilnice in podobno	noben	noben	višina nad 25 m

CC-SI	Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
			Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
24	Drugi gradbeni inženirski objekti				
241	Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas				
2411	Športna igrišča				
2411 0	Športna igrišča	igrišča za športe na prostem, kot so nogomet, rokomet, košarka, odbojka, tenis, baseball, ragbi, vodni športi, bazenska kopališča na prostem, površine za avtomobilske, motoristične, kolesarske ali konjske dirke, smučišče na vodi, kajakaška proga na divjih vodah, trim steza, agility poligoni, adrenalinski in plezalni parki	do 100 m ²	do 1.000 m ²	zgrajene tribune ²⁴⁾ za 5.000 obiskovalcev in več
		tribune	zgrajene tribune do 50 obiskovalcev	zgrajene tribune do 100 obiskovalcev	
		vadbena oprema	vsi	noben	
2412 1	Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami ²⁵⁾	športna pristanišča in marine, oprema za plaže	do 100 m ²	do 1.000 m ²	noben
		svetlobni navigacijski objekt, pomožni objekti za obratovanje marin, objekti in naprave za varovanje, privez, ograje, objekti pristaniške razsvetljave,	vsi	noben	noben
2412 2	Drug gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	otroška in druga javna igrišča, zabavišni parki, tudi vodni, in podobni objekti na prostem,	do višine 3,5 m	do višine 10 m	površina nad 5.000 m ² in višina nad 25 m
		smučišča in žičniške naprave ²⁶⁾	noben	noben	vse vzpenjače ali žičnice za prevoz oseb
		skakalnice	noben	noben	vsi
		igrišča za golf, vzletišča, jahališča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine, živalski in botanični vrtovi. kamp	površina do 100 m ²	površina do 1.000 m ²	noben

²⁴⁾ S sedišči in stojšči

²⁵⁾ S pripadajočimi pristaniškimi napravami so mišljeni le grajene naprave, ki služijo za delovanje marine kot objekta

²⁶⁾ Smučarske proge s pripadajočo opremo, žičnice - kabinske žičnice, sedežnice in vlečnice ter podobno

CC-SI				Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
						Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
					urbana oprema, grajena oprema v parkih, grajeno igralo	do višine 3,5 m	do višine 10 m	višina nad 25 m
					bazen za kopanje:	prostornina do 60 m ³	prostornina do 100 m ³	prostornina nad 1.000 m ³
242				Drugi gradbeni inženirski objekti				
2420				Drugi gradbeni inženirski objekti				
2420 1				Obrambni objekti	obrambni, vojaški gradbeni inženirski objekti, kot so utrdbe, stražarnice, bunkerji, strelišča, vadišče in podobno.	do višine 3,5 m	do višine 10 m	noben
					zaklon, zaklonilnik, vadbeni prostor	vsi	noben	noben
2420 3				Objekti za ravnanje z odpadki	odlagališča odpadkov (npr. odlagališča za nevarne odpadke, nenevarne odpadke in inertne odpadke), odlagališča radioaktivnih odpadkov	noben	noben	odlagališče nevarnih odpadkov odlagališče radioaktivnih odpadkov odlagališča s kapaciteto nad 500 ton/dan
2420 4				Pokopališče	pokopališče	noben	noben	noben
2420 5				Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje	ograje (varovalna, sosedska, igriščna, tovarniška, protihrupna, obora za pašo živine, gojenje divjadi, ograja in opora za trajne nasade)	do višine 2,2 m	do višine 3,5 m	noben
					oporni zid, škarpa (lahko skupaj z ograjo)	do višine 1 m	do višine 2 m	višina med spodnjim in zgornjim zemljiščem 10 m in več
					stabilizacijski objekti za zadrževanje plazov	noben	noben	kombinacija več vrst geotehničnih del ²⁷⁾ , kjer višina posega presega 10 m od raščenege terena

²⁷⁾ npr. sidrana pilota stena, sidrana membranska stena, kombinacija jeklenih mrež in sider

CC-SI					Klasifikacija objektov	Sem med drugim spada	Kategorija objekta		
							Enostaven objekt	Nezahteven objekt	Zahteven objekt
						meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za hidrološki monitoring površinskih voda, objekt za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti	vsi	noben	višina nad 25 m
						objekt za oglaševanje	površine do 12 m ² in višine do 5 m	površine od 12 m ² do 40 m ² in višine do 6 m	višina nad 25 m
						spomenik, kip, križ kapelica	površina do 10 m ² ali do višine 5 m	površina do 25 m ² ali do višine 10 m	višina nad 25 m
						drug objekt	površina do 10 m ² ali do višine 5 m	površina do 25 m ² ali do višine 10 m	površina nad 5.000 m ² ali višina nad 25 m

VZDRŽEVANJE OBJEKTA

Z vzdrževanje objekta se štejejo dela, ki so navedena v razpredelnici 2.

Pri manjši rekonstrukciji je treba pridobiti izjavo strokovnjaka, ki ima pridobljen naziv pooblaščen inženir gradbene stroke, da predvidena manjša rekonstrukcija ne bo povzročila nevarnosti za zdravje in življenje ljudi ter poškodb na konstrukcijskih elementih objekta.

RAZPREDELNICA 2

Tč.	Vrsta del	Opis
1	Dela v objektu	Sem med drugim spada: pleskanje, popravilo ali zamenjava poda, popravilo ali zamenjava notranjega stavbnega pohištva, suhomontažna dela in izvedba nenosilnih sten.
2	Dela na ovoju objekta in zasteklitve	Sem med drugim spada: prenova fasade, stavbnega pohištva in strešne kritine, vgradnja strešnih oken med konstrukcijske elemente, zasteklitev lož, balkonov, teras in zunanjih stopnišč, namestitve senčil.
3	Inštalacije in naprave v in na objektu	Sem med drugim spada: namestitve naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje, hlajenje, prezračevanje pripravo tople vode, osvetlitev, pridobivanje energije, komunikacije in zveze, namestitve dimniške tuljave. Sem spada tudi namestitve naprav, ki izkoriščajo energijo sonca, toploto okolja, geotermalno energijo in energijo vetra.
5	Dela v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta	Sem med drugim spada: izvedba del za ureditev dvorišča in vrta, tudi za parkiranje, vključno z dovozi oziroma dostopi in drugo opremo, npr. zapornice, terase na zemljišču, ter izvedba klančin, dostopov in drugih zunanjih grajenih ureditev za dostop in neovirano rabo objekta.
6	Dela v zvezi z nekategoriziranimi cestami in javnimi potmi	Sem med drugim spada: izvedba del v okviru vzdrževanja (npr. nasutje, utrjevanje ...) nekategoriziranih cest in javnih poti, kolesarskih poti, poljskih poti in gozdnih prometnic.
7.	Manjše rekonstrukcije	Sem med drugim spadajo: - manjši preboji nosilne konstrukcije, ki ne povzročajo zmanjšanja nosilnosti konstrukcije do ravni, ki bi lahko povzročila nevarnost za življenje in zdravje ljudi ali poškodbe na drugih konstrukcijskih elementih objekta; - zamenjava dotrajanih konstrukcijskih elementov z novimi enakovrednimi konstrukcijskimi elementi, pri čemer se slednji štejejo za enakovredne, če je z njihovo zamenjavo zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih zahtev in zamenjava ne vpliva na pravice tretjih oseb; - pritrnitev ali postavitve zimskih vrtov, montažnih ali drugih objektov - proizvodov, kjer se ti pritrjujejo na obstoječ objekt ali se nanj naslanjajo s postavitvijo na obstoječ teren, na talno ploščo pritličja ali kleti ali na obstoječo balkonsko konstrukcijo, ter ne pomenijo prizidave in enostavnega temeljenja, sidranja ali betonske plošče na terenu, za postavitve ali pritrditve teh objektov.

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu (vsebina zakona)

V členu je zajeto področje uporabe zakona in njegov namen. Zakon že v prvem členu izključuje uporabo zakona v primeru graditve objektov, ki so potrebni zato, da se nemudoma izvedejo nujni in začasni ukrepi za preprečevanje nevarnosti in nastanka nadaljnje škode v primeru naravnih in drugih nesreč. Pojem naravnih in drugih nesreč podrobneje definirajo drugi zakoni kot je Zakon o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 114/05 – uradno prečiščeno besedilo, 90/07, 102/07, 40/12 – ZUJF in 17/14), ki med naravne nesreče uvršča nesreče, ki jih povzročijo:

- potres, snežni ali zemeljski plaz, udor ali poplava, če povzroči škodo na stvareh ali škodo v gospodarstvu ali
- neugodne vremenske razmere, kakor so zmrzal, toča, led ali žled, deževje ali suša, če povzročijo škodo v kmetijski proizvodnji in uničijo več kakor 30% običajne letne kmetijske proizvodnje posameznega kmetijskega pridelka na posameznem kmetijskem gospodarstvu, pri čemer se za neugodne vremenske razmere šteje poleg zmrzali tudi slana, če povzroči zimsko ali spomladansko pozebo na kmetijski rastlini, za deževje pa se šteje neurje, ki skupaj z močnim dežjem povzroči škodo v kmetijski proizvodnji, ali
- množičen izbruh rastlinskih škodljivih organizmov ter živalskih bolezni, če povzročijo škodo v kmetijski proizvodnji.
- žled, če povzroči škodo na stanovanjskih stavbah, kulturnih spomenikih, gospodarskih objektih kmetijskega gospodarstva, v gozdovih ali če povzroči škodo na drugih stvareh, za katerih obnovo je do sredstev za odpravo posledic nesreč po tem zakonu upravičen državni organ ali občina. Prav tako zakon ne velja za graditev objektov, če gre za vojaško inženirske objekte, zaklониšča ali druge zaščitne objekte med izrednim ali vojnim stanjem.

Pomembno izjemo in strožje pogoje v tem kontekstu zakon predvideva za objekte z vplivi na okolje. Ne glede na zgoraj pojasnjeno, pri objektih, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, določbe zakona ne veljajo le v primeru, če je njihov edini namen obramba države, ali gradnje, katerih edini namen je odziv na grozeče in nastale naravne in druge nesreče, vendar samo pod pogojem, da vlada v konkretnem primeru oceni, da bi takšna uporaba škodljivo vplivala na navedene namene. Ta izjema je potrebna zaradi uskladitve z Direktivo 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, zadnjič spremenjeno z direktivo 2014/52/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014, v delu, ki se nanaša na presojo vplivov na okolje javnih in zasebnih gradenj (v nadaljnjem besedilu: PVO direktiva), za katero je v tem členu tudi izrecno določeno, da jo predmetni zakon tudi implementira. Implementacija PVO direktive je v predlogu zakona realizirana tako, da se presoja vplivov na okolje integrira s postopkom izdajanja gradbenega dovoljenja. Okoljevarstveno soglasje bo tako absorbirano v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in za potrebe izdaje okoljevarstvenega soglasja ne bo več tekel poseben postopek, ki bi bil pogoj za začetek postopka izdaje gradbenega dovoljenja.

Zakon tudi izrecno ne velja za graditev objektov v rudniškem prostoru, ki so v neposredni povezavi z raziskovanjem, izkoriščanjem ali prenehanjem izkoriščanja mineralnih surovin in za graditev objektov, ki predstavljajo agromelioracije po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča, saj so to objekti, ki so na podlagi zakona, ki ureja rudarstvo in zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, na podlagi omenjene zakonodaje dovolj regulirani in se v zadostni meri preverijo tudi v sklopu dovoljevanja po teh posebnih zakonih.

Z zakonom se v delu, ki se nanaša na gradbenotehnične zahteve za varčevanje z energijo in ohranjanje toplote, prenaša tudi direktiva 2010/31/EU Evropskega Parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb.

Zaradi integracije mnenj v gradbeno dovoljenje se implementirata tudi direktiva 2000/60/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. oktobra 2000 o določitvi okvira za ukrepe Skupnosti na področju vodne politike, v delu, ki se nanaša na zahtevo po predhodnem dovoljenju nad zajezovanjem sladke površinske vode ali umetno napajanje ali bogatenje podzemne vode, in direktiva 92/43/EGS Sveta z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst.

Z regulacijo dejavnosti gradbeništva zakon vpliva tudi na direktivo 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu.

K 2. členu (namen zakona)

Namen zakona je uresničevanje vrednot, ki so v javnem interesu. Gre za vrednote, kot so zagotavljanje zdravja in varnosti ljudi, varstva okolja, enakih možnosti, v kontekstu univerzalne rabe objektov, ohranjanja narave, varovanja kulturne dediščine, spodbujanja trajnostne gradnje, skladnosti umeščanja in oblikovanja, usklajenosti, kakovosti in uporabnosti v celotnem življenjskem

ciklu objekta. Ta namen se uresničuje skozi celoten proces graditve, pri čemer so temeljne zahteve, s katerimi se ta namen uresničuje, skladnost s prostorskimi akti ali pravili zakona, ki ureja urejanje prostora (njegove neposredno veljavne določbe), izpolnjevanje bistvenih zahtev (tehnične zahteve po gradbenih predpisih) in evidentiranost (ki se uresničuje s prikazovanjem in evidentiranjem gradbenih parcel, vpisi stavb v postopkih po prijavi dokončanja gradnje po uradni dolžnosti v kataster stavb in podobno). Zaradi pospešitve postopkov evidentiranja je določeno, da se postopki evidentiranja za potrebe izdajanja dovoljenj in vlaganja prijav po tem zakonu rešujejo prednostno.

K 3. členu (pomen izrazov)

Definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v zakonu, so razvrščene po abecednem vrstnem redu, kar omogoča hitreje iskanje zelenih definicij. Deloma so se nekatere definicije iz veljavnega Zakona o graditvi objektov preselile v Zakon o urejanju prostora, saj se nanašajo izključno na področje urejanja prostora (grajeno javno dobro, gospodarska javna infrastruktura in podobno). Zato je tudi določeno, da če je posamezen pojem zajet v tem zakonu, pa njegov pomen v njem ni pojasnjen, je pa pojasnjen v Zakonu o urejanju prostora ali drugem predpisu, se pojem razume tako, kot je določen v Zakonu o urejanju prostora ali v drugem predpisu.

V okviru definicij in meril, določenih v definicijah, so vrste stavb in gradbenih inženirskih objektov, pa tudi nabor enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih in zahtevnih objektov, manjših rekonstrukcij in vzdrževalnih del, podrobno določene v prilogi 1 zakona. Po novem gre torej zaradi večje preglednosti obeh sistemov razvrščanja objektov (glede na namen in glede na zahtevnost) za združitve vsebine dveh različnih uredb v eno samo prilogo zakona. Posledično se v prehodnih določbah razveljavljata Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) in Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11), pri čemer se nabor objektov državnega pomena iz uredbe o objektih državnega pomena neposredno prenaša v 7. člen tega zakona.

Namen definicij je poenotiti prakso na področju izdaje gradbenih dovoljenj, da ne bi prihajalo do razlik pri uporabi izrazov in zato do različnega odločanja v podobnih zadevah kot posledica različnega tolmačenja istega pojma. Zato je v prehodnih določbah tudi določeno, da se ti pojmi po določenem prehodnem obdobju, ki je namenjeno uskladitvi prostorskih aktov tem izrazom, ti izrazi uporabljajo ne glede na definicije istih izrazov v prostorskih aktih na drugačen način. To pomeni, da bo moral upravni organ po preteku prehodnega obdobja ob izdaji gradbenega dovoljenja upoštevati definicijo pojma iz zakona in ne definicije istega pojma iz prostorskega akta. Zakon kot višji pravni akt v tem primeru »povozi« nižji pravni akt (občinski odlok oziroma uredbo Vlade). Na ta način se zasleduje ustavni načeli enakosti pred zakonom in pravne varnosti.

K 4. členu (gradnja z gradbenim dovoljenjem)

Investitor si bo moral za pričetek izvajanja novogradnje, rekonstrukcije in spremembe namembnosti in za vsako gradnjo objekta, za katero je obvezna izvedba postopka vplivov na okolje (ne glede na to, da bi se takšen objekt glede na merila v prilogi 1 uvrstil med gradnje, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno), pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje, poleg tega pa bo moral prijaviti začetek gradnje v skladu z zahtevami 67. člena tega zakona. Za pričetek izvajanja gradnje mora torej investitor praviloma izpolniti oba pogoja (imeti dovoljenje in prijaviti začetek izvajanja gradnje) in zgolj gradbeno dovoljenje ne bo zadostovalo. Izjeme, ki se nanašajo na pogoje za začetek izvajanja gradnje, so določene v 5. členu. V tem členu je predvidena izjema za spremembo namembnosti, ki sicer potrebuje gradbeno dovoljenje, vendar zanj kljub temu ni treba prijaviti začetka gradnje.

Glede na veljavni zakon je opuščena možnost gradnje po dokončnosti gradbenega dovoljenja, za kar obstaja več argumentiranih razlogov. Prvi je ta, da je bila Slovenija s strani Evropske komisije v zvezi s tem že večkrat opozorjena na neskladnost z direktivami s področja presoje vplivov na okolje (EIA direktiva) in ohranjanja narave (habitatna in ptičja direktiva) in so bili zato sproženi tudi ustrezni predsodni postopki, zato so že sektorski predpisi (Zakon o varstvu okolja in Zakon o ohranjanju narave) uskladili in vsebujejo izrecno zahtevo po pravnomočnosti soglasij kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Z integracijo teh soglasij v postopek izdaje gradbenega dovoljenja je treba zaradi uskladitve z evropsko zakonodajo zahtevati pravnomočnost gradbenega dovoljenja kot pogoj za začetek gradnje. Drugi razlog za omenjeno spremembo je dejstvo, da bo zaradi uzakonitve obveznosti izdelave projekta za izvedbo in njegove predložitve ob na novo uzakonjeni prijavi začetka gradnje (ki je pomembna zaradi evidentiranja začetka gradnje, lažjega sistematičnega nadzora inšpekcijskih služb med samo gradnjo, pa tudi zaradi racionalizacije obsega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja) od pridobitve gradbenega dovoljenja že zaradi same izdelave PZI in priprav na začetek gradnje potreben določen čas, v katerem bo gradbeno dovoljenje že postalo pravnomočno. Tretji razlog za takšno spremembo pa je pravna varnost investitorja in zmanjševanje danes pogostih obnov postopka po dokončnosti gradbenega

dovoljenja, ter naknadne možnosti odprave (dokončnega) gradbenega dovoljenja v upravnem sporu.

K 5. členu (gradnja brez gradbenega dovoljenja)

V tem členu so določene izjeme od pravila, da mora investitor za začetek izvajanja gradnje imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje in tudi prijaviti začetek gradnje. Take izjeme so zaradi svojih manjših vplivov na prostor in gradbenotehničnih značilnosti na primer gradnja enostavnega objekta, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist. Enostavni objekti in vzdrževanje objektov so podrobno naštet v prilogi 1 zakona, vzdrževalna dela v javno korist pa so na podlagi definicije iz 3. člena določijo v sektorskih zakonih (npr. Zakonu o cestah in podobno). Po novem gradbenega dovoljenja tudi ni potrebno dobiti začasne gostinske in sezone objekta. Izjema, po kateri ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja in prijaviti začetka gradnje, so tudi gradnje, s katerimi se izvršujejo inšpekcijski ukrepi, kar je v interesu čimprejše realizacije izrečenih ukrepov in ker se ti ukrepi izvajajo pod nadzorom in na podlagi odredb gradbenih inšpektorjev, ki so strokovnjaki na področju graditve objektov. Nova izjema, za katero je bilo po veljavni zakonodaji treba pridobiti gradbeno dovoljenje, je manjša rekonstrukcija (v okviru vzdrževalnih del). Po novem je tudi za odstranitev objekta potrebna samo prijava začetka gradnje.

Pomembno je poudariti, da je treba ne glede na izjeme, določene v tem členu, pri izvajanju tovrstnih gradenj paziti na to, da so ne glede na prostorsko ali gradbenotehnično nepomembnost takšne gradnje vedno izpolnjeni pogoji, določeni v prostorskem aktu, v gradbenih ali drugih predpisih, če so za takšno gradnjo relevantni. To pomeni, da je pred izvedbo takšne gradnje kljub temu, da ni predpisano gradbeno dovoljenje, priporočljivo, da investitor sam ali s pomočjo usposobljenega strokovnjaka preveri ali pridejo v poštev kakšne omenjene zahteve in kako jih je treba upoštevati, saj v nasprotnem primeru lahko v primeru morebitnega inšpekcijskega nadzora tvega izrek inšpekcijskih ukrepov, plačilo relativno visoke globe in drugih dajatev (nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo).

Veljavni zakon določa, da so za nadzor nad izvajanjem določb celotnega zakona pristojni državni gradbeni inšpektorji, ne glede na to, da za del gradenj oziroma objektov, gradbeno dovoljenje sploh ni predpisano in da glede na njihovo gradbenotehnične značilnosti ne pride v poštev izpolnjevanje nobene izmed bistvenih zahtev. Takšne gradnje oziroma objekti so torej lahko problematične samo z vidika njihovega umeščanja v prostor, kar pa se vrši po pravilih prostorskih aktov in drugih predpisov občine. Zato je z zakonom v 8. členu nadzor nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni predvideno, vendar le v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, določen kot izvirna pristojnost občin, s tem, da to pristojnost istočasno izvršuje državna gradbena inšpekcija in občinska inšpekcija, po vzoru občinske redarske službe.

K 6. členu (začetek uporabe objektov)

Ta člen določa pogoje za začetek uporabe objekta. Za zahtevne objekte in objekte z vplivi na okolje je treba prijaviti dokončanje gradnje in pridobiti uporabno dovoljenje, po postopku, ki je določen v zakonu in ki vključuje tehnični pregled, pridobitev mnenja komisije in odločanje v upravnem postopku. Za vse druge objekte se v zvezi z izpolnitvijo pogojev za začetek uporabe objekta investitor lahko odloči sam in sicer lahko izbere bodisi pridobitev uporabnega dovoljenja bodisi samo prijavi dokončanje gradnje z vso zahtevano dokumentacijo. V slednjem primeru vso odgovornost in jamstvo za varnost objekta in njegovo skladnost z gradbenim dovoljenjem nosijo udeleženci – podpisniki izjave, ki je sestavni del prijave dokončanja gradnje.

K 7. členu (stvarna pristojnost organov za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja)

V tem členu je določena stvarna pristojnost za izdajo dovoljenj po tem zakonu, kar velja tako za predodločbe, gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja in integralna dovoljenja v primeru objektov z vplivi na okolje, kakor tudi za posebne vrste dovoljenj: dovoljenje za objekt daljšega obstoja, začasna dovoljenja v posebnih primerih, odločbe o legalizaciji v skladu s prehodnimi določbami. Pravilo je, da je za izdajo dovoljenj pristojna upravna enota, na katere območju se nepremičnina, ki je predmet izdaje dovoljenja, nahaja. Za izdajo dovoljenj, ki se nanašajo na objekte državnega pomena in so naštet v tretjem odstavku tega člena ter za objekte, za katere je s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje (zanje se izdajajo integralna dovoljenja), pa je stvarno pristojno ministrstvo, pristojno za graditev, to je glede na trenutni Zakon o državni upravi Ministrstvo za okolje in prostor. Notranje organizacijsko bo za izvajanje te pristojnosti znotraj MOP zadolžen Direktorat za prostor, ki že danes izdaja gradbena in uporabna dovoljenja za objekte državnega pomena. Samo dejstvo, da je za določeno ureditev po ZUreP-2 predvidena izdelava državnega prostorskega načrta, še ne pomeni, da je tudi objekt, ki je z DPN načrtovan, državnega pomena. V večjem delu se ureditve in objekti namreč prekrivajo, v manjšem delu pa ne, poleg tega se predvsem rekonstrukcije in podobne gradnje izvajajo na obstoječih starih objektih, ki so se gradili še pred uvedbo sistema sprejemanja DPN in se zato dovoljujejo na podlagi starih občinskih

prostorskih aktov (večinoma po prostorskih ureditvenih pogojih.). Ob tem je treba še poudariti, da ZUreP-2 za gradnjo nekaterih vrst novih objektov, ki so obenem določeni kot objekti državnega pomena, predvideva poseben postopek, v katerem bo združen postopek sprejemanja DPN in gradbenega dovoljenja. Pristojnost za vodenje omenjenega postopka (tudi MOP) bo sicer določena v ZureP-2, vendar v tem primeru bodo določbe o pristojnosti po predmetnem členu brezpredmetne, saj so te predvidene za primere ločenih postopkov izdaje gradbenih dovoljenj. Kot rečeno, pa bodo prišle v poštev, če se bo gradnja nanašala na že obstoječ objekt in kadar bodo podlaga za odločanje prostorski akti stare generacije brez integriranega postopka načrtovanja in dovoljevanja.

K 8. členu (stvarna pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzorstva)

Gradbeni inšpektorji so pristojni za inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega zakona, razen če ni v tem zakonu ali v drugih področnih zakonih določeno drugače. Ne glede na pristojnost gradbene inšpekcije za nadzor nad izvajanjem določb tega zakona je namreč v sektorski zakonodaji kot je Zakon o varstvu kulturne dediščine, Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o varstvu okolja, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o vodah in podobno, že predviden nadzor in ukrepanje drugih inšpekcijskih služb.

Inšpekcijsko nadzorstvo nad gradnjo objektov, za katere po tem zakonu ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, v delu, ki se nanaša na upoštevanje določb prostorskih aktov in drugih predpisov občine, je po novem določena kot izvirna pristojnost občine, ki se izvaja vzporedno z nadzorom gradbene inšpekcije, po vzoru dvotirnosti nadzora pri redarski službi. Argument za takšno odločitev je zlasti možnost učinkovitejšega ukrepanja na lokalnem nivoju, možnost financiranja občin iz glob in nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, ki v primeru izvedenega občinskega nadzora in ukrepanja skladu z določbo 98. člena tega zakona v celoti pripade občini, dejstvo, da gre po vsebini naloge skladno z ustavo in predpisi o lokalni samoupravi za naloge, ki nedvomno sodijo v okvir izvirne pristojnosti občine in dejstvo, da gradbeni inšpektorat zaradi velikega pripada drugih zadev, ki se glede na protokol določanja prioritet pri obravnavi prijav in zadev uvrščajo višje, naloge nadzora nad temi objekti oziroma gradnjami, sam ne zmore opravljati učinkovito. S takšno rešitvijo je omogočeno, da bodo tiste občine, ki imajo zagotovljene ustrezne kadre in so že ali pa še bodo organizirane na način, ki bo omogočal učinkovit nadzor v tem delu (npr. skupne občinske uprave), ta nadzor izvedle same in ukrepale v skladu s svojimi pooblastili, s tem pa bo vsaj v občinah, kjer bo ta nadzor deloval, bistveno razbremenjena tudi gradbena inšpekcija. Takšen način regulacije tudi omogoča uresničitev pobud nekaterih občin (zlasti mestnih občin), naj se jim zaradi učinkovitega varovanja javnega interesa na tem področju poveri tovrstne naloge. Glede na ureditev občinskega redarstva, ki temelji na podobnem konceptu dvotirnega nadzora in ki je zaživela, je pričakovati, da bo v marsikateri občini zaživela tudi predlagana ureditev.

Nadzorstvo nad izvajanjem določb tistega dela zakona, ki se nanaša na bistvene zahteve, opravljajo posamezni inšpektorji, v katerih pristojnost spada nadzor nad posamezno bistveno zahtevo oziroma ki sodijo pod okrilje ministrstva, ki je pristojno za pripravo ali sprejemanje takšnega predpisa (npr. varstvo pred požarom v pristojnost Inšpektorata za požarno varnost, področje hrupa v okolju v pristojnost okoljske inšpekcije).

Ker gradbeno dovoljenje po novem integrira vsa mnenja, ki torej niso več samostojni upravni akti, bi to posledično lahko pomenilo, da bi morala nadzor nad izvajanjem vseh pogojev, določenih v gradbenem dovoljenju, ki bodo izvirali iz različnih predpisov in se ne nanašajo nujno na samo gradnjo, ter so v pristojnosti različnih ministrstev, v celoti prevzeti nase gradbena inšpekcija, kar bi bilo nesmotno, neživiljenjsko in bi lahko ohromilo delovanje gradbene inšpekcije ali pa bi terjalo prerazporeditev posameznih inšpektorjev z drugih inšpekcij na gradbeno inšpekcijo. Zato je v tem členu določeno, da se pristojnost za izvajanje nadzora nad takšnimi pogoji porazdeli glede na pristojnost in področja dela različnih inšpekcij in sicer tako, da bo ta nadzor izvajala tista inšpekcija na posameznem področju, ki deluje kot organ v sestavi ministrstva, ki je pristojno za pripravo (pravilniki, gradbeni predpisi in tehnične smernice) ali sprejemanje (uredb, zakoni) takšnega predpisa. To pomeni, da bo nadzor nad izpolnjevanjem pogojev iz naslova okoljskih predpisov ali ohranjanja narave, ki se ne nanašajo na samo gradnjo, izvajala okoljska inšpekcija, morebitne pogoje, ki se ne nanašajo na gradnjo, se pa denimo na samo uporabo objekta ali vsako kasnejšo fazo ali pa sploh ne predstavljajo gradbenih del, npr. s področja varstva kulturne dediščine, pa inšpekcija za kulturo in tako dalje. Enako velja za nadzor nad pogoji, ki morebiti izhajajo iz uporabnega dovoljenja.

Ker zakon v 14. členu na novo ureja tudi pogoje za opravljanje dejavnosti gradbeništva oziroma pogoje za dejavnost izvajalca, je za ta del nadzora nad zakonom predvidena pristojnost tržne inšpekcije. Dejavnost projektiranja, nadzora in drugih storitev, ki sodijo pod opis nalog pooblaščenih arhitektov in pooblaščenih inženirjev in pristojnost za izvajanje nadzora nad izpolnjevanjem pogojev za opravljanje teh dejavnosti, bo zaradi ločitve materije regulacije urejena v

ločenem predpisu (Zakon o pooblaščenih arhitektih in inženirjih, ki se sprejema paketno, skupaj s tem zakonom in Zakonom o urejanju prostora).

K 9. členu (elektronsko posredovanje vlog)

Člen uzakonja pravno podlago, ki bo omogočila, da po popolni vzpostavitvi delovanja prostorskega informacijskega sistema, kamor sodi tudi podprojekt e- soglasje in e – graditev in ki bo omogočil elektronsko poslovanje v postopkih, predvidenih s tem zakonom, nastopi možnost elektronskega posredovanja vlog. Sama pravna podlaga za zbirke podatkov, ki se vodijo v prostorskem informacijskem sistemu, za njegovo vzpostavitev in druge pravne podlage za vzpostavitev PIS, bodo določene v novem Zakonu o urejanju prostora in na njegovi podlagi izdanega pravilnika. Zaradi uresničevanja ustavnega načela enakosti pred zakonom je za primere, ko elektronsko posredovanje vlog preko PIS ni mogoče (uporabnih nima dostopa do računalnika ali nima internetne povezave, ki bi mu omogočila elektronsko poslovanje in drugi podobni razlogi), omogočeno analogno vlaganje vlog in dokumentacije, pri čemer je predvideno, da vlogo in njene sestavine v PIS vnese pristojni organ. V predlogu Zakona o urejanju prostora je predvideno celotno poglavje, s katerim bo urejena pravna podlaga za prostorski informacijski sistem, povezljivost njegovih posameznih delov in podzakonski predpis, ki bo uredil posamezna vprašanja v zvezi s tem, med drugim tudi pogoje glede dostopanja javnosti do vlog in dokumentov, ki se nanašajo na izdajo dovoljenj po tem zakonu. Z vidika transparentnosti vodenja postopkov, pravice javnosti, da je seznanjena z relevantnimi podatki v teh postopkih in da se po potrebi vključi v te postopke, kar je še posebej izraženo v PVO direktivi, je zato zelo pomembno, da bo ta podzakonski akt uredil pravno podlago za javni vpogled v PIS vsakemu državljanu. V PIS se bodo objavljale tudi vse seznanitve javnosti s povabilom k sodelovanju v postopkih, ki so predvideni v tem zakonu.

K 10. členu (splošne zahteve za udeležence pri graditvi objektov)

Gre za člen, ki ureja splošne zahteve za udeležence pri graditvi objektov, to so investitor, izdelovalec projektne dokumentacije, nadzorni inženir in izvajalec. Gre za funkcije, ki jih opredeljuje zakon, z določitvijo pogojev in zahtev, ki so pomembne z vidika uresničevanja splošnih načel zakona in ki bodo posredno vplivale tudi na odgovornost teh udeležencev v civilnopravnih sporih. Vsak od udeležencev je na svojem strokovnem področju, v okviru pravic in dolžnosti, ki jih za vsakega udeleženca določa zakon, odgovoren za izpolnjevanje zahtev, določenih s tem zakonom. Predpisana je tudi obličnost pri sklepanju dogovorov med investitorjem in drugimi udeleženci pri graditvi za opravljanje nalog udeležencev, in sicer je obvezna sklenitev pisnega dogovora. Ker so predmet storitev, ki sodijo v opis nalog udeležencev pri graditvi, zlasti storitev arhitektov, krajinskih arhitektov in urbanistov, tudi storitve, za katere veljajo predpisi o avtorskih in drugih sorodnih pravicah, je medsebojno spoštovanje teh pravic med udeleženci pri graditvi na deklaratorni ravni izrecno izpostavljeno.

K 11. členu (investitor)

Investitor je tisti, ki naroči graditev ali jo sam izvaja, kar pomeni, da se za to sam odloči, naroči in financira gradnjo. To lahko stori zase, na svoj račun ali pa za račun tretjih oseb, za lastno uporabo ali pa z namenom kasneje objekt prodati ali drugače prenesti v uporabo tretjim osebam. Investitor je lahko fizična oseba (posameznik), lahko je pravna oseba.

Tudi investitor ima v procesu graditve objektov določene obveznosti. Tako mora zagotoviti in potrditi projektno nalogo za nameravano gradnjo, ki je eden najpomembnejših dokumentov na samem začetku procesa graditve, preveriti izpolnjevanje zahtev za udeležence pred sklenitvijo pogodb ali pred oddajo in naročilom storitev, zagotoviti sodelovanje strokovnjakov ustreznih strok z zahtevanim strokovnim znanjem in izkušnjami za izvajanje storitev, pridobiti vsa predpisana dovoljenja in poskrbeti za vse potrebne vloge, naročila in prijave ter dokumentacijo, določeno s tem zakonom, pri gradnji objekta, za katerega ni predpisano gradbeno dovoljenje po tem zakonu, pa mora zagotoviti njegovo skladnost z določbami prostorskega akta ali pravili zakona, ki ureja urejanje prostora in gradbenih predpisov ter pridobiti soglasja, če so ta potrebna po posebnih predpisih in skladnost z drugimi predpisi. S tem namenom je smiselno, da si investitor zagotovi sodelovanje strokovnjaka na tem področju, ki bo s svojim znanjem zagotovil, da investitor z gradnjo, ki jo izvaja brez dovoljenj, ne bo prekršil veljavne zakonodaje. Investitor mora zagotoviti tudi izdelavo predpisane projektne dokumentacije, tako da njeno izdelavo v primerih, ko je to predpisano, poveri izdelovalcu projektne dokumentacije, ki izpolnjuje pogoje za njegovo izdelavo. Po novem je na pobudo inženirske stroke predvideno, da investitor pri zahtevnih objektih, za katere se uporabljajo predpisi o javnem naročanju in katerih investicijska vrednost presega 500.000 eurov, zagotovi vodjo investicije. Predvidena je tudi pravna podlaga za izdajo smernice za vodenje investicij, ki jo izda Inženirska zbornica Slovenije. Obveznost imenovanja vodje investicije je po mnenju inženirske stroke utemeljena zlasti zaradi optimizacije stroškov in časa ter zaradi zakonite

in kakovostne izvedbe investicije. Vodja investicije je odgovoren javnemu naročniku za zakonito in pravilno izvedbo investicije.

Med obveznostmi investitorja je navedena tudi obveznost pridobitve vseh predpisanih dovoljenj, vlog in prijav ter predpisane dokumentacije. Ključna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je tako projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, v integralnem postopku izdajanja gradbenega dovoljenja pri izvajanju presoje vplivov na okolje pa je poleg projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ključno tudi poročilo o vplivih na okolje.

K 12. členu (izdelovalec projektne dokumentacije)

Izdelovalec projektne dokumentacije je tisti udeleženev v procesu projektiranja in izvajanja gradnje, ki ga investitor s pogodbo pooblasti za izdelavo projektne dokumentacije, ki mora biti izdelana v skladu s splošnimi zahtevami zakona in sicer mora biti zagotovljena skladnost posega v prostor s prostorskimi akti, njegova zanesljivost in evidentiranost. Izdelovalec projektne dokumentacije izdeluje projektno dokumentacijo sam oziroma mora glede na fazo projektne dokumentacije in glede na vrsto gradnje zagotoviti, da ob tem sodelujejo tudi izdelovalci projektne dokumentacije drugih strok, ki so za posamezne poklicne naloge v skladu z Zakonom o pooblaščenih arhitektih in inženirjih tudi usposobljeni, saj ni pričakovati, da bi en sam izdelovalec projektne dokumentacije obvladal vse vidike izdelave projektne dokumentacije. Tako bo na primer že v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebno sodelovanje pooblaščenega inženirja s področja geodezije, z namenom kvalitetne priprave podatkov v zvezi z evidentiranjem, pooblaščenega krajinskega arhitekta, če PGD vsebuje tudi zunanjo ureditev in drugih pooblaščenih inženirjev različnih strok, katerih vhodni podatki in znanja so potrebni za takšen prikaz objekta v PGD, ki se zahteva s pravilnikom iz drugega odstavka 29. člena tega zakona. Zakon v tej povezavi tudi v 29. členu uvaja pomembno načelo pri izdelavi projektne dokumentacije, to je načelo integralnega načrtovanja, ki pomeni celosten pristop k izdelavi strokovnih zasnov, kjer so v proces nastanka zasnove istočasno vključeni vsi deležniki in strokovnjaki posamičnih strok, ki sodelujejo pri celovitem in medsebojno usklajenem snovanju objekta. Integralno načrtovanje ni pomembno samo za sodelovanje različnih strokovnjakov v okviru izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, temveč tudi je izraženo tudi v integralnih postopkih za objekte s presojo vplivov na okolje, saj je tam določena obveznost medsebojne usklajenosti projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in poročila o vplivih na okolje, kar terja tesno medsebojno povezanost izdelovalca projektne dokumentacije in izdelovalca poročila o vplivih na okolje.

Odgovornost izdelovalca projektne dokumentacije je, da izdela, združi, zagotovi celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije v skladu s predpisi in zahtevami po tem zakonu, izdelovalci projektne dokumentacije ustreznih strok, ki pri izdelavi projektne dokumentacije sodelujejo, pa odgovarjajo za izpolnjevanje bistvenih zahtev in za skladnost s predpisi za dele projektne dokumentacije, ki jo izdelajo.

Izdelovalec projektne dokumentacije mora izpolnjevati pogoje, določene z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje.

Med obveznostmi izdelovalca projektne dokumentacije so, da izdela projektno dokumentacijo v skladu s pravili stroke in tako, da bo skladna z zahtevami projektne naloge, prostorskega akta, gradbenih in drugih predpisov ter da bo omogočala kakovostno izvedbo objekta, nadalje, da v primerih, ko ima pooblastilo investitorja, poskrbi za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja ter za vse potrebne vloge, naročila in prijave, določene s tem zakonom, da zagotovi tehnične rešitve, ki niso v nasprotju s tem zakonom, tehničnimi smernicami, pravili stroke, zadnjim stanjem tehnike ter drugimi predpisi in da svetuje investitorju pri strokovnih odločitvah, ki spadajo v delokrog izdelovalca projektne dokumentacije.

Zakon vzpostavlja pravilo, da v vseh fazah izdelave projektne dokumentacije nastopa isti izdelovalec projektne dokumentacije, pri čemer omogoča tudi izjemo, da ga lahko v primeru smrti, prenehanja opravljanja storitev, poslovnih in drugih razlogov nadomesti tudi drug izdelovalec projektne dokumentacije, ki v tem primeru za opravljanje storitve od prevzema naprej prevzame odgovornost nadomeščenega izdelovalca projektne dokumentacije.

K 13. členu (nadzorni inženir)

Nadzorni inženir je ključen za pravilno izvajanje gradnje, pri čemer ima skladno s pravili obligacijskega prava za razliko od izdelovalca projektne dokumentacije in izvajalca, ki nosita obligacijo uspeha, zgolj obligacijo truda. Zato je njegova civilnopravna odgovornost nekoliko šibkejša, je pa zato toliko bolj pomembna njegova vloga na gradbišču z vidika javnega prava. Kljub temu, da nadzornega inženirja imenuje investitor in ne upravni organ ali inšpekcija, ima po zakonu nekatere pomembne naloge, ki ga postavljajo v vlogo tako imenovanega pooblaščenega zasebnega inšpektorja, ki ga v smislu dvotirnega sistema poznajo v anglosaškem pravnem redu. Ker gradbena inšpekcija glede na kadrovske zastopanost in opis svojih pristojnosti ter obseg pripada vseh zadev, ne more redno bdeti nad vsako gradnjo, to njeno vlogo nadomešča

zapovedano sodelovanje nadzornega inženirja na gradbišču. Zato je praviloma nujno, da je nadzorni inženir na gradbišču prisoten redno, vsekakor pa najmanj v fazah, ko je to potrebno, da se odkrijejo pomembne napake pri gradnji, da nanje lahko pravočasno opozori in da v primeru neuspešnega opozarjanja izvajalca in investitorja na napake, ki pomenijo kršitev zakona, tudi prijavi. V rokah ima tudi pomemben vzvod, to je podpisovanje dokazila o zanesljivosti ob koncu gradnje, ki je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Naloga nadzornega inženirja je, da v imenu investitorja in obenem v javnem interesu opravlja nadzor nad izvajanjem gradnje objekta tako, da bo zagotovljeno izpolnjevanje zahtev tega zakona, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak in mora biti primeren glede na večino del, ki odpade na njegovo strokovno področje. Kadar nadzorni inženir nima poglobljenega strokovnega znanja in izkušenj za določeno strokovno področje nadzora kjer se le to zahteva, mora zagotoviti sodelovanje nadzornih inženirjev ustreznih strok. V tem primeru nadzorni inženir odgovarja za koordinacijo svojega dela in dela nadzornih inženirjev drugih strok, pri čemer nadzorni inženirji drugih strok odgovarjajo za strokovni del nadzora, ki so ga prevzeli v opravljanje. Nadzorni inženir mora v okviru prevzete storitve izvajanja nadzora po novem prevzeti naloge, ki so v predlogu urejene natančneje in bolj podrobno kot v veljavnem zakonu. Tako kot pri izdelavi projektne dokumentacije, je tudi za izvajanje nadzora vzpostavljeno pravilo, da med izvajanjem gradnje praviloma nastopa isti nadzorni inženir, pri čemer ga lahko v primeru smrti, prenehanja opravljanja storitev, iz poslovnih in drugih razlogov nadomesti tudi drug nadzorni inženir, ki v tem primeru prevzame odgovornost nadomeščenega nadzornega inženirja. Skladno z določbami zakona, ki urejajo prijavo začetka gradnje, je treba vsakokratno spremembo nadzornega inženirja sporočiti oziroma prijaviti, saj je njegova vloga tako pomembna, da se gradnja brez angažiranega nadzornika sploh ne more izvajati.

Nadzorni inženir mora izpolnjevati pogoje, določene z zakonom, ki ureja pooblaščen arhitekta in inženirje, kar v povezavi s prvim odstavkom tega člena pomeni, da bo nadzorni inženir iz tiste stroke, ki bo glede na vrsto gradnje in objekta, za tovrstne naloge najbolj primerna. Nadzorni inženir na istem objektu ne sme opravljati nalog izvajalca, kar je zelo pomembno zaradi izogibanja morebitnemu konfliktu interesov, saj nadzorni inženir v imenu investitorja kontrolira delo izvajalca.

K 14. členu (izvajalec)

Ta člen določa pogoje za opravljanje dejavnosti gradbeništva oziroma za dejavnost izvajanja gradnje. Izvajalec, ki želi opravljati to dejavnost, mora namreč po določbah tega člena poleg izpolnjevanja pogojev po drugih predpisih kot so predpisi s področja gospodarskih družb, davčnega prava in drugih predpisov, izpolnjevati tudi pogoje po tem členu. Pri tem je treba opozoriti, da opravljanje dejavnosti po tem členu, ki sodijo v opis zaključnih gradbenih del, ki ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev, kot so razna zaključna dela in podobno, ne zapadejo pod predmetno regulacijo. Nadzor nad izpolnjevanjem v tem členu navedenih pogojev za opravljanje dejavnosti, izvaja tržni inšpektorat. Tipične dejavnosti, ki ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev, so dejavnosti, za katere se tudi ne zahteva obrtno dovoljenje in sicer:

43.290 Drugo inštaliranje pri gradnjah; in sicer samo dejavnost inštaliranja in vgradnje:

- rolet

-sistemov za vakumsko čiščenje

- ograj

43.3 Zaključna gradbena dela razen:

43.310 Fasaderska in štukaterska dela

43.910 Postavljanje ostrešij in krovska dela; in sicer dejavnost:

-postavljanje žlebov, snegolovov in podobna kleparska dela

43.990 Druga specializirana gradbena dela; in sicer samo dejavnosti:

- polaganje kamnitih, betonskih ali opečnih izdelkov,

- razvlaževanje stavb,

- čiščenje s paro, peskanje fasad in podobna dela za zunanost fasad,

- dela, ki zahtevajo posebno plezalsko spretnost opremo.

Gre torej za regulacijo opravljanja dejavnosti izvajanja gradnje, ki je strožja, kot je to opredeljeno z veljavnim zakonom, saj je za izvajalca predvideno izpolnjevanje strožjih pogojev glede zavarovanja odgovornosti in glede obvezne zaposlitve vsaj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za vodenje del.

Predpisano zavarovanje odgovornosti je segmentirano in je odvisno od letnega prihodka izvajalca, pri čemer so predpisani zneski minimalne zavarovalne vsote izraženi v obliki zavarovanja za posamezni zavarovalni primer in alternativno za vse zavarovalne primere v letu. Predpisano je tudi, kaj mora kriti to zavarovanje odgovornosti in sicer je to škoda zaradi hude malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti izvajalca in pri njem zaposlenih, poleg tega pa mora vključevati kritje škode še najmanj deset let po prenehanju veljavnosti zavarovalne police. Dodatno je predpisana obveznost zaposlitve posameznika, ki izpolnjuje zakonsko predpisane pogoje in sicer je eden izmed pogojev ustrezna izobrazba oziroma kvalifikacija, poleg tega pa tudi vpis v imenik vodij del pri pristojni

zbornici. Za pooblaščen inženirje vpis v imenik vodij del izvaja Inženirska zbornica Slovenije, za ostale vodje del pa Obrtno podjetniška zbornica (za obrtnike in mojstre) in Gospodarska zbornica Slovenije (za delovodje). Zbornice skupaj sprejmejo tudi etični kodeks za vodje del in lahko ravnanje v nasprotju z njim tudi sankcionirajo. Zbornice prav tako skrbijo za stalno strokovno usposabljanje vodij del. Vodje del, ki jih morajo izvajalci zaposlovati pri prevzemu izvedbe celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje zahtevnega objekta ali manj zahtevnega objekta, morajo izpolnjevati pogoje za pooblaščenega inženirja in imeti najmanj višjo strokovno izobrazbo ter biti vpisani v imenik vodij del pri IZS, v ostalih primerih pa je kvalifikacija vodij del lahko tudi nižja (mojstri, obrtniki, tehniki z opravljenim strokovnim izpitom iz vodenja del).

Za izvajalca so v tem členu natančneje določene tudi njegove obveznosti, podobno kot pri izdelovalcu projektne dokumentacije in nadzornemu inženirju je tudi pri izvajalcu vzpostavljeno pravilo, da med izvajanjem gradnje praviloma nastopa isti izvajalec in isti strokovnjaki, imenovani za vodenje del, pri čemer ga lahko v primeru smrti, prenehanja opravljanja storitev, iz poslovnih ali drugih razlogov nadomesti tudi drug izvajalec ali strokovnjaki, ki v tem primeru prevzamejo odgovornost nadomeščenega izvajalca ali strokovnjakov.

Gradnja v lastni režiji po v zakonu ni izrecno prepovedana in v zvezi s tem tudi niso predvideni kakršnikoli inšpekcijski ukrepi ali prekrški. Cilj zakona je, da se v vseh primerih gradenj zagotovi kvalificirana izdelava projektne dokumentacije in kvalificiran nadzor nad izvajanjem gradnje. Pomemben člen pri gradnji je nadzorni inženir, katerega imenovanje je vedno obvezno, ki koordinira in usmerja izvajalca in opozarja na neizpolnjevanje zakonsko predpisanih zahtev. Obveznost zagotovitve kvalificiranega izvajalca za izvedbo gradnje pa ni regulirano. Bistveno pri izvajanju gradnje je, da se zagotovi izpolnjevanje predpisanih zahtev izvajalca, kar pomeni, da te obveznosti v primeru gradnje v lastni režiji prevzema izvajalec gradnje v lastni režiji. Kljub temu, da se pri gradnji v lastni režiji izvaja gradnja za lastne potrebe, je že zaradi odgovornosti v primeru morebitnih nesreč pri delu in odgovornosti zaradi morebitne škode, ki lahko nastane mimoidočim, prometu ali na sosednjih objektih, smiselno zavarovanje odgovornosti, ki v praksi zavarovanja odgovornosti v tujini zaradi večjega tveganja nastanka škode terja bistveno višje zavarovalne premije, kot je to v primeru kvalificiranega izvajalca. Izvajalec gradnje v lastni režiji tvega tudi morebitne inšpekcijske ukrepe iz naslova kršitev obveznosti izvajalca po tem in po drugih področnih zakonih (varstvo pri delu in podobno). Kljub temu, da gradnja v lastni režiji ni prepovedana in da predstavlja način gradnje, ki omogoča nižje stroške gradnje, se zaradi velike odgovornosti, ki jo s takšnim načinom gradnje prevzema investitor, priporoča najem kvalificiranega izvajalca.

K 15. členu (bistvene zahteve za objekte)

Zakon opredeljuje »bistvene zahteve« kot gradbenotehnične lastnosti, ki morajo biti izpolnjene v celi življenjski dobi objekta. Namen bistvenih zahtev je določiti gradbenotehnične lastnosti, ki zagotavljajo predvsem varnost (npr. mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom), do določene mere pa tudi drug javni interes (npr. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote). Bistvene zahteve ne morejo nekritično veljati za vse objekte. Zato že uvodni stavek prvega odstavka opozarja, da je potreba po postavljanju bistvenih zahtev odvisna od niza faktorjev: glede na namen uporabe objekta (večnadstropna stavba, v kateri so pisarniški prostori ima drugačne bistvene zahteve kot enaka stavba v kateri so stanovanja), vrsto objekta (npr. bistvene zahteve za električni daljnovod niso enake kot za gradnjo bolnišnice), velikost (npr. zahteve za enonadstropno poslovno stavbo so čisto drugačne kot za 50 nadstropno), in kapaciteto (jezovna zgradba, ki zadržuje nekaj deset kubičnih metrov vode se ne da primerjati z jezom, ki zadržuje milijone ton vode). Prav tako velja, da so za nekatere objekte relevantne vse bistvene zahteve, za druge pa le katere od njih. Če npr. primerjamo stavbo šole, bomo težko našli bistveno zahtevo, ki jo lahko obidemo, oziroma ni pomembna, pri gradnji kanalizacijskega omrežja pa zahtev za požarno varnost, zvočno zaščito ali varčevanje z energijo nima smisla postavljati. Ta pravila veljajo za vse člene, ki obravnavajo posamezne bistvene zahteve. Čeprav so zahteve opredeljene splošno in bi torej lahko nekritično razumeli, da veljajo za vse objekte, prej zapisano jasno kaže, da šele podzakonski predpis natančneje določi relevantne zahteve in ravni njihove izpolnjenosti.

V členu je natančno opredeljen vrstni red upoštevanja normativnih dokumentov, predvsem z namenom, da tako kot zakonodaja s področja javnega naročanja in iz zakona o standardizaciji, določimo hierarhijo normativnih aktov. Vse možne tehnične rešitve ne morejo biti določene v predpisih in standardih, uporabe znanj pridobljenih v času študija in prakse ter znanja zbranega v knjigah, priročnikih in drugih medijih ne naštevamo, ker ni mogoče določiti njihove hierarhije. Našteti so le tisti normativni dokumenti, ki neposredno ali posredno vsebujejo določene pravne zaveze.

Določbe drugega odstavka tega člena izpostavljajo prvenstveno uporabo predpisov, ki veljajo v času prenove in predstavljajo trenutno veljavno civilizacijsko raven varovanja človekovega življenja

in druge javne interese. Besedilo člena nakazuje, da obstoječega grajenega fonda ob vzdrževanju, prenovah, rekonstrukcijah, sanacijah in drugih oblikah ohranjanja dobre kondicije že zgrajenih objektov ni vedno mogoče dvigniti na raven, ki je zapisana v veljavnih predpisih. Ob tem se postavi vprašanje, ali smemo pri omenjenih posegih v objekt zahtevati dvig kakovosti na današnje standarde in pri tem zanemariti, da to lahko povzroči socialne stiske zaradi izgube bivališča ali delovnega mesta, ali deformacije grajenega okolja. Da do tovrstnih nesorazmernih rešitev ne bi prihajalo, člen omogoča inženirski pristop, ki na podlagi ocene stanja in potrebnih ukrepov določi tehnično rešitev, ki zagotavlja ravnotežje med doseganju oziroma približevanju predpisanim zahtevam in izvedljivimi rešitvami, ki ne posegajo v osnovni smoter - nadaljnjo uporabo objekta. Odpiranje sicer togega sistema doseganja predpisanih zahtev daje investitorju in drugim udeležencem pri graditvi na voljo orodje, s katerim je mogoče izboljšati obstoječe stanje in zmanjšati tveganja (npr. za porušitev v primeru potresa), a obenem deviirati od sicer določenih gradbenotehničnih zahtev. Tveganja, da bi investitorji zaradi svojih kratkoročnih ciljev in zniževanju finančnega bremena kakovostnejše prenove vsak poseg v obstoječ objekt opredelili za tehnično neizvedljivega in ekonomsko nesorazmernega so velika, zato je treba določbo uporabljati restriktivno. Nedvomno manjše popravilo objekta ne sme povzročiti potrebe porušenju dela ali celotnega objekta. Enako jasno je, da morajo biti izboljšave takšne, da dosežejo ali se kar najbolj približajo veljavnim zahtevam predpisov, in da to še ne pomeni ekonomsko nesorazmernega ukrepa.

Tretji odstavek naslavlja razmerje med varovanjem bistvenih zahtev iz četrtega odstavka in varovanjem kulturne dediščine. Oboje je v javnem interesu, a določba določa, da ima pred varovanjem kulturne dediščine prednost varovanje človekovega življenja. Rešitve, ki ne pomenijo neposrednega ogrožanja človekovega življenja so lahko predmet iskanja uravnoteženih rešitev, ki izpolnjujejo oba javna interesa. Besedilo člena določa, da mora služba, ki varuje kulturno dediščino, dati izrecne – pisne zahteve, za odstopanja, s katerimi se na račun nedoseganja zahtev gradbenotehničnih predpisov zagotavlja varovanje kulturne dediščine. S tem strokovne službe varstva kulturne dediščine prevzemajo odgovornost za zniževanje/spreminjanje predpisane varnosti objektov.

25. člen določa, da ima minister pristojen za graditev pristojnost, da natančneje določi meje, odgovornosti, način nadzora in tehnične rešitve za odstopanje od predpisanih zahtev.

Bistvene zahteve niso razporejene naključno, gre za vrstni red, ki sledi evropski Uredbi (EU) št. 305/2011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. marca 2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov in bistvene zahteve rangira po pomembnosti oziroma vplivu na ljudi. V prilogi 1 omenjene uredbe se bistvene zahteve imenujejo »osnovne zahteve za gradbene objekte«. Ker se v Sloveniji že od leta 2003 uporablja izraz »bistvene zahteve«, ga nismo zamenjali v »osnovne zahteve«. Poimenovanje nekaterih bistvenih zahtev ne sledi slovenskemu prevodu osnovnih zahtev iz uredbe, a vsebinskih razlik ni. Le četrto osnovno zahtevo za gradbene objekte iz evropske uredbe zakon deli na dve in s tem poudarja (ter ohranja) posebno izpostavljeno skrb za funkcionalno ovirane osebe (sedma bistvena zahteva).

K 16. členu (mehanska odpornost in stabilnost)

Najpomembnejša bistvena zahteva je stabilnost objektov, to je sposobnost objektov, da zaradi predvidljivih in verjetnih obremenitev in vplivov ohranijo tako mero stabilnosti in oblike, da ne ogrozijo uporabnikov in okolice. Izjema je potres, kjer so zahteve za mehansko odpornost in stabilnost naravnane (le) na to, da se objekt ne poruši ali nesprijemljivo deformira, sprejemljivo pa je, da nastanejo določene poškodbe elementov objekta, poškodovani so lahko sistemi v objektih (npr. strojne in elektro napeljave, odpade lahko omet, pojavijo se manjše razpoke, posebej na stikih nosilnih in nenosilnih elementov). Ta izjema je določena zato, ker gre pri močnejših potresih za dogodke, ki so malo verjetni (npr. enkrat na tristo ali štiristo let), zato bi bila gradnja objektov, ki bi brez poškodb prenesli tudi ta vpliv nanj nesorazmerno draga, čeprav je tehnično izvedljiva. Vplive na (konstrukcijo) objekt(a) je pri dimenzioniranju (projektiranju) in gradnji, pa tudi vzdrževanju treba upoštevati. Eden od vplivov na konstrukcijo je tudi požar, ki je sicer posebna bistvena zahteva. Večina zahtev za odziv konstrukcije v primeru požara je zato obravnavana tam.

Poseben poudarek je v zakonu namenjen vplivom, ki bi jih objekt morebiti imel na sosednje objekte in zemljišča. Negativen vpliv je prepovedan, kar se po navadi odraža predvsem pri izbiri načina temeljena in varovanja gradbene jame. Vidiki, ki jih gradbena zakonodaja ne ureja, so vplivi na bližnje objekte in zemljišča povezani z izbrano tehnologijo (npr. strojno opremo, hrupom, vibracijami) v času gradnje.

K 17. členu (varnost pred požarom)

Cilj te bistvene zahteve je s tehničnimi ukrepi na razumno mero zmanjšati tveganje za nastanek požara ne pa na njegovo absolutno preprečitev. V primeru da do požara pride, morajo biti objekti zgrajeni tako, da omogočijo hitro in varno evakuacijo ljudi v objektu in njegovi bližini in da zagotovijo kar se da varno okolje za delo reševalnih in gasilskih ekip. Z vidika graditve je primaren cilj varovanje življenj ljudi, vsi drugi vidiki so manj pomembni. Na drugem mestu sta varovanje okolice in okolja. Ko v primeru požara zagotavljamo varnost ljudi in okolja, s tem posredno do določene mere zagotavljamo tudi varstvo živali in premoženja.

Drugi odstavek tega člena predstavlja povezavo s prejšnjim členom - zagotavljanjem mehanske odpornosti in stabilnosti v primeru požara. Izvedena je tudi povezava do ravnih gradbenega proizvoda, kjer smo zaradi evropsko harmoniziranega področja gradbenih proizvodov pri izbiri požarnih lastnosti in njihovih razredov vezani na harmonizirane standarde in druge evropske harmonizirane specifikacije.

K 18. členu (higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja)

Bistvena zahteva higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja je obsežna in raznorodna. Na objekt gleda s treh vidikov: kot fizično strukturo, ki zagotavlja naši civilizaciji primeren grajen prostor, to so pridobitve, kot so zagotavljanje higiene, osvetljenost, notranje ugodje in kakovost zraka v prostorih, drugič kot sestav elementov, ki ne smejo škoditi zdravju uporabnika ali ga morajo pred negativnimi vplivi zaščititi, tretji del te bistvene zahteve pa na objekt gleda kot na potencialnega onesnaževalca okolja in vir sprememb podnebja. Zato besedilo tega člena daje glavne usmeritve za snovanje in gradnjo objekta z vidika higienske in zdravstvene zaščite ter zaščite okolja.

Del materije, ki jo obravnava ta člen, je po naši pravni ureditvi tudi predmet okoljske zakonodaje, ki tako posredno postaja tudi gradbena zakonodaja. V primeru te bistvene zahteve se nekateri njeni elementi prekrivajo z drugimi bistvenimi zahtevami in so tu opredeljeni zaradi svoje pretežnosti, ne pa zaradi izključnosti. Notranje okolje in kakovost zraka v objektu sta tako neločljivo povezana s šesto bistveno zahtevo - energetske učinkovitostjo in ohranjanjem toplote, z drugo bistveno zahtevo - varstvom pred požarom, prek emisij dimnih plinov pa neposredno tudi z okoljsko zakonodajo s področja kakovosti zraka.

Tako kot npr. v primeru zaščite pred hrupom, elementi te bistvene zahteve po navadi ne pomenijo hitre in neposredne nevarnosti za življenje ljudi (kot prva in druga bistvena zahteva). Zato se člen večkrat sklicuje na počutje in zdravje, ne pa na neposredno ogroženost. Ne glede na to gre za pomembne gradbenotehnične zahteve, ki jih lahko neposredno vežemo tudi na Ustavo, denimo na njen 72. člen.

K 19. členu (varnost pri uporabi)

Ta bistvena zahteva objekt obravnava z vidika nevarnosti, ki jih sam objekt in njegovi deli pomenijo za uporabnika. Da ne bi pomenili nesprejemljivega tveganja za nastanek nesreč ali poškodb, je treba objekt projektirati, graditi in vzdrževati tako, da ob primerni in predvideni uporabi objekt in njegovi deli ne smejo biti krivi za zdrs, spotik, padec, trk, padec dela objekta (npr. elementa fasade ali spuščene stropa), opekline, ki bi jo povzročil element objekta, električni udarec, udar strele, ali eksplozija. Namesto za vsak objekt ponovljenega ugotavljanja tveganj in nevarnosti ter temu prilagojenih tehničnih rešitev predpisi, ki urejo to področje, že opredeljujejo glavna tveganja in določajo primerne tehnične rešitve. Tako je dosežena enaka raven varnosti pri uporabi za vse podobne objekte.

Zahteva izražena v evropski Uredbi (EU) št. 305/2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov je tudi priprava harmoniziranih standardov za gradbene proizvode, ki naslavljajo vlom kot eno od tveganj, ki jih je mogoče z ustreznimi gradbenotehničnimi ukrepi zmanjšati.

Objekt ne sme biti nevaren za tiste, ki so v njem, niti za tiste, ki so v njegovi bližini.

K 20. členu (zaščita pred hrupom)

Čeprav hrup ne pomeni takojšnje nevarnosti za zdravje in počutje, pa daljša izpostavljenost previsokim ravnem neželenih zvokov povzroča zdravstvene težave in slabšajo delovne sposobnosti ljudi. Zato morajo objekti zagotoviti varstvo pred prekomernim hrupom od zunaj ter iz drugih prostorov in sistemov v objektu. Kot pri ukrepih za varstvo pred požarom, gre pri zvoku še bolj izrazito za ukrepe, ki ravnih izpostavljenosti le znižujejo, ne morejo (niti ni zaželeno) pa ga odpraviti. Zato je treba v sklopu te bistvene zahteve določiti še sprejemljive ravni dopustnega hrupa.

Objekt s svojim ovojem predstavlja stik med okoljem in notranjimi prostor, zato tudi v tem primeru velja, da je treba objekt presojati tudi kot potencialni vir hrupa, ki ga emitira v okolje. Bistvena

zahteve zaščita pred hrupom načrtno združuje gradbenotehnične in okoljske vidike obvladovanja hrupa v prostoru.

K 21. členu (varčevanje z energijo in ohranjanje toplote)

Čeprav se na ravni stavb z učinkovito rabo energije v stavbah gradbenotehnični predpisi in standardi ukvarjajo že od sredine 70-tih let prejšnjega stoletja, ta bistvena zahteva nima neposrednega vpliva na varovanje življenja in zdravja ljudi. Ne glede na to je zaradi odvisnosti od uvoženih virov energije, obremenjevanja okolja in boja proti podnebnim spremembam postala ta bistvena zahteva tako pomembna, da je urejena na ravni EU prek Direktive 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13, v nadaljevanju EPBD). Čeprav večino EPBD v naš pravni red prenaša Energetski zakon in na njegovi podlagi sprejeti podzakonski predpisi, pa tehnične zahteve za stavbe prenaša prav šestna bistvena zahteva in na njeni podlagi pripravljen podzakonski predpis ter pripadajoča tehnična smernica. Bistvena zahteva opredeljuje vse ključne elemente zagotavljanja učinkovite rabe energije: toplotno zaščito – toplotno izolacijo ovoja stavbe, ogrevanje – od kurilne naprave prek sistema razvoda do trošil (radiatorjev), hlajenje – njegovo uporabo izpostavlja kot zadnji ukrep, ko z energetske manj potratnimi načini ustreznih klimatskih pogojev v stavbi ni mogoče zagotoviti, prezračevanje – v novejših stavbah, s kakovostno izdelanim ovojem in stavbnim pohištvom je skoraj nujno vzpostaviti kontrolirane sisteme dovoda svežega zraka, priprava tople vode – po možnosti z uporabo energije sonca in razsvetljave v stavbah. Del energije za delovanje sistemov v stavbi mora biti zagotovljen iz obnovljivih virov in jih stavba zagotavlja sama ali se proizvedejo v njeni neposredni bližini.

K 22. členu (univerzalna dostopnost in raba objektov):

Že obstoječi Zakon o graditvi objektov je skrb za funkcionalno ovirane osebe posebej izpostavljal. Bistvena zahteva »univerzalna dostopnost in raba objektov« uveljavlja nov, sodobnejši koncept, ki zahteva gradnjo takšnih objektov v javni rabi, ki vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno začasno ali trajno oviranost, zagotavljajo neoviran dostop in rabo objektov v delih objektov, ki so namenjeni vsem. Objekti, ki niso v javni rabi, morajo biti zasnovani in zgrajeni tako, da jih je naknadno, po potrebi, mogoče brez večjih gradbenih posegov prilagoditi in tako narediti uporabne za vse. Bistvena zahteva naslavlja vse vrste invalidnosti in začasne oviranosti in preprečuje diskriminacijo dostopa in rabe objektov.

K 23. členu (trajnostna raba naravnih virov)

Ker imajo tudi objekti svojo pričakovano življenjsko dobo, ta člen določa, da je treba že ob snovanju, gradnji in v času uporabe uveljavljati načela trajnostne rabe virov. Življenjska doba objekta naj bo čim daljša, tako je raba surovin najmanjša, to pa zahteva gradnjo objektov, ki se lahko prilagajajo različnim rabam in so izvedeni modularno. Uporabljeni materiali morajo biti snovno in energijsko učinkoviti in za človekovo zdravje ter okolje sprejemljivi. Ko je treba objekt odstraniti, je rušenje zadnja najmanj zaželeno možnost, objekti naj v čim večji meri omogočijo razstavitev in ponovno rabo sklopov in materialov.

K 24. členu (gradbenotehnični in drugi gradbeni predpisi)

Navedene in opisane bistvene zahteve določajo osnovne in ključne gradbenotehnične zahteve, a so zapisane presplošno, da bi jih bilo mogoče neposredno uporabiti. Zato je predvideno, da se bistvene zahteve pa tudi druge zahteve, ki vplivajo na graditve objektov podrobneje opredelijo v podzakonskih predpisih. Gradbenotehnični in drugi gradbeni predpisi se odmikajo od preskriptivnega zapisovanja ustreznih tehničnih zahtev, raje uporabljajo funkcionalen način zapisa zahtev, ki je krajši, lažje splošno razumljiv in omogoča mnoge ustrezne tehnične rešitve. Da so uporabni in omogočijo projektiranje in gradnjo, jih morajo podpirati tehnični normativni dokumenti (definicija po SIST EN 45020), največkrat tehnične smernice in standardi. Pri tem je dovoljeno, a nezaželeno izrecno sklicevanje, priporoča se neobvezno sklicevanje z domnevo, da je objekt projektiran in grajen po navedenih standardih in tehničnih smernicah skladen s predpisom, ki jih je navedel. Ker gre za odprt predpis, ki omogoča mnoge tehnične rešitve in dovoljuje uporabo rešitev, ki niso določene v tehničnem normativnem dokumentu, daje zakon predpisu nalogo, da lahko opredeli pristojne organe za odločanje, metode in postopke, v katerih se dokaže, da projekt, v katerem je izdelovalec projektne dokumentacije uporabil rešitve zadnjega stanja gradbene tehnike dosegel vsaj enako stopnjo varnosti, kot če bi uporabil rešitve navedenih normativnih dokumentov. Pomembna je določba, ki različnim inšpekcijskim službam daje podlago za ukrepanje na njihovem področju. Graditev je dejavnost, ki je ne more obvladovati le en inšpektor. Na to kaže že dejstvo, da pri projektiranju in gradnji sodeluje niz različnih strokovnjakov. Nelogično bi bilo pričakovati, da kakovosten tehničen in drug državni nadzor lahko izvaja le en inšpektor. Že sedaj obstaja niz

predpisov, ki nalogo nadzora dodeljujejo drugim inšpektoratom (požarni, zdravstveni, energetski, varstvo pri delu...). Da gre za usklajeno delovanje in enoznačno delitev dela se zagotovi z inštrumentom soglasja drugega resornega ministra.

K 25. členu (stvarna pristojnost organov za izdajo gradbenotehničnih in drugih gradbenih predpisov)

Glede na delitev pristojnosti v državni upravi, je pristojnost priprave predpisov razpršena na ministrstva, v katere resor sodi posamezna vrsta objektov. Predpisi o mehanski odpornosti in stabilnosti so urejeni centralno, za druge bistvene zahteve pa bolj razpršeno, predvsem na področju gradbenoinženirskih objektov, ki so bolj raznovrstni. Sistem ne odstopa od koncepta, ki ga je zasnoval že ZGO-1. Pri tem je treba poudariti, da imajo skladno s tretjim odstavkom tega člena sedaj ministri, ki vodijo druge resorje, v tem zakonu podlago, da pripravljajo predpise, ki podrobneje urejajo zahteve za objekte, ki presegajo bistvene zahteve in hočejo urediti funkcionalne, okoljske ali druge zahteve. Soglasje ministra, pristojnega za graditev je predpisano z namenom, da se zagotovi koherentnost sistema gradbenotehničnih in drugih gradbenih predpisov. Zadnji odstavek izpostavlja pristojnost za pripravo dveh vrst gradbenih predpisov. Prvi, ki temelji na drugem odstavku 15. člena tega zakona, je v pristojnosti ministra, pristojnega za graditev. Predpise o standardiziranih popisih del in materialov v gradbeništvu sprejme Vlada RS, saj gre za predpise, ki bistveno vplivajo na javno naročanje gradnje objektov in zadevajo skoraj vsa ministrstva oziroma njihove investicijske oddelke.

K 26. členu (stvarna pristojnost organov za izdajo tehničnih smernic)

Pristojnost za pripravo tehničnih smernic, ki so tehnični dokument, vsebinsko zelo podoben standardu, a za razliko od njega pripravljen in sprejet na ravni države, je urejena podobno kot to velja za gradbenotehnične in druge predpise. Minister, pristojen za gradbene zadeve ima pristojnost priprave tudi drugih smernic, ki urejajo projektiranje, gradnjo in vzdrževanje. Po pripravi vladnih predpisov o standardiziranih popisih del in materialov v gradbeništvu je priprava morebitnih spremljajočih tehničnih smernic naložena ministru, pristojnem za graditev.

K 27. členu (oblika tehničnih smernic in njihova dostopnost)

Kot je urejeno že z ZGO-1, je predviden sprejem predpisa, ki zagotavlja enotno obliko državnih tehničnih smernic. Ker ne gre za predpise, ki se objavljajo v uradnem listu, obenem pa ne gre za standarde, ki so proti plačilu dosegljivi na Slovenskem inštitutu za standardizacijo, zakon določa njihovo obvezno brezplačno objavo na spletnih straneh pristojnih ministrstev.

K 28. členu (zahteve za vgradnjo gradbenih proizvodov)

V objekte se vgrajujejo gradbeni proizvodi, objekt pa sestavljajo tudi elementi, ki so bili dani na trg kot »navadni« proizvodi, nekateri deli objektov pa se gradijo tudi iz naravnih materialov, ki nikoli niso dani na trg. Ne glede na njihov izvor, je treba zagotoviti, da so v objekt vgrajeni ali sestavljeni tako, da je z zgrajenim objektom zagotovljeno zdravje in varnost ljudi, enake možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varovana kulturna dediščina, spodbujana trajnostna gradnja, skladnost umestitve objekta, uporabnost in usklajenost z okoljem.

S sprejemom Uredbe (EU) št. 305/2011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. marca 2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov je nastala še bolj izrazita potreba po pripravi normativnih dokumentov, ki bodo ustrezno povezali zahteve za gradbene proizvode z (gradbenotehničnimi) zahtevami za objekte. Direktiva o gradbenih proizvodih iz 1989 in ZGO-1 sta uporabljala sistem predvidene uporabe, tj. zaveze, da proizvajalec ne le opiše svoj proizvod, ampak tudi določi njegovo primerno uporabo. S tem je proizvajalec sam ugotovil, za kateri namen in kje v objektu je njegov proizvod primeren. Omenjena Uredba EU je proizvajalca te odgovornosti razrešila, saj za deklariranje proizvoda zadošča že navedba njegovih lastnosti, za pravilno uporabo proizvoda pa morajo poskrbeti investitor, projektant in drugi udeleženci pri graditvi. Ker lahko nepravilna vgradnja sicer neoporečnega gradbenega proizvoda povzroči napake pri graditvi in celo nevarnost za zdravje in življenje uporabnikov, je treba na drugačen način zagotoviti vgradnjo primernih gradbenih proizvodov na pravo mesto, s pravimi metodami v objekt. Zakon zato določa pripravo državnih pravil za vgradnjo gradbenih in drugih proizvodov.

K 29. členu (izdelava projektne dokumentacije)

Projektantska storitev v skladu z mednarodno uveljavljenimi in nekaterimi nacionalnimi standardi (npr. nemški HOAI) predstavlja kontinuiran načrtovalski proces, ki poteka po posameznih fazah in se nadgrajuje. Te faze niso vedno obvezne in so različne glede na investitorja (ali gre za fizično osebo, ali javnega naročnika), glede na vrsto in zahtevnost posega v prostor. Zato posamezne vrste projektne dokumentacije (npr. IDZ, PGD, PZI, PID) niso samostojni rezultat, ločenih načrtovalskih procesov. Projektantsko storitev je treba v tem smislu pojmovati širše, kot svetovanje

in izdelavo projektne dokumentacije kot končnega rezultata načrtovalskega procesa za namene priprave investicije, dovoljevanja, izvedbe in začetka uporabe objekta.

Za primer je predstavljen ta proces na primeru nemškega HOAI, ki ta načrtovalski proces deli v približno naslednje faze:

1. faza: pridobivanje osnovnih informacij o investiciji, zbiranje podatkov za izdelavo strokovnih podlag, izvedba potrebnih ukrepov kot je npr. parcelacija zemljišča, ureditev meja, ugotavljanje dejanskega stanja na terenu;
2. faza: priprava posameznih študij, analiz tal, natančnejša opredelitev nalog projektanta in cilja projektiranja, grobo skiciranje koncepta načrta. Opravijo se prve preveritve dopustnosti posega, lahko se pridobivajo se projektni pogoji, po potrebi tudi predodločba, grobo se ocenijo predvideni stroški gradnje;
3. faza: oblikuje se usklajen osnutek projektne dokumentacije, ki se pripravi z upoštevanjem sodelovanja strokovnjakov iz predhodne faze. Osnutek se lahko pripravi tudi variantno. Natančnost osnutka je odvisna od vrste in zahtevnosti gradnje. Faza obsega tudi natančnejši izračun stroškov;
4. faza: izdelava se projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, katerega namen je pridobiti mnenja pristojnih organov, predvsem pa je to podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Na tej podlagi upravni organ odloča o izdaji gradbenega dovoljenja;
5. faza: izdelava se projektna dokumentacija za izvedbo gradnje oziroma za predajo objekta izvajalcem. V tej fazi se projektant glede podrobnejših vprašanj posvetuje s strokovnjaki z različnih področij. Dodeljuje se projektna dokumentacija na ravni glavnega projekta, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev, v nadaljevanju pa se pripravijo posamezni načrti v čim večjem merilu, z natančnimi merami, s popisom del, materialov in opreme, z vsebinami, ki se nanašajo na kakovost in vzdržljivost materialov, tolerancami in pisnimi navodili za izvedbo. V tej fazi se dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev, izdelujejo se načrti in navodila izvajalcu za izvedbo, natančno se izdelava popis del. Ta faza služi pripravi na prevzem del kot tudi pripravi dokumentov in podatkov za prijavo začetka del;
6. faza: izdeluje se dokumentacija o izvedenih delih. V njej se projektna dokumentacija dopolni z grafično, izmerjeno in tekstualno predstavitevjo izvedenih lastnosti objekta z namenom, da je možno ugotoviti in dokazati, da je bil objekt zgrajen v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, da so izpolnjene bistvene zahteve in drugi predpisi in da ni prišlo do večjih odstopanj od zakonsko dovoljenih, kar predstavlja podlago za izdajo uporabnega dovoljenja;
7. faza: izdelava se dokumentacija v skladu s predpisi o evidentiranju, kar omogoča evidentiranje objekta v nepremičninske evidence.
8. faza: gre za fazo vzdrževanja objekta, ko se projektna dokumentacija dopolni z zbiranjem slikovnega gradiva, načrtov in besedil v obliki jamstev, potrdil, seznamov, shem, navodil in podobnih listin, ki vsebujejo navodila za uporabo oziroma obratovanje in vzdrževanje objekta in vgrajenih inštalacij oziroma tehnoloških naprav. Na podlagi teh je omogočeno vsakokratnemu lastniku objekta objekt vzdrževati tako, da bodo ves čas njegovega obstoja izpolnjene bistvene zahteve.

Ne glede na to, da načrtovalski proces oziroma projektantska storitev obsega več faz, je v tem členu predvideno, da se na podlagi predlaganega zakona sprejme pravilnik, ki bo podrobneje določil vsebino samo tiste dokumentacije, ki jo kot obvezni sestavni del vlog in prijav določa ta zakon. Gre za dokumentacijo, ki se zahteva za pridobitev projektnih pogojev, predodločbe, dokumentacijo, ki se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja), dokumentacijo, ki se zahteva za prijavo začetka gradnje (projekt za izvedbo) in dokumentacijo, ki se zahteva za prijavo dokončanja gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja (projekt izvedenih del). Omenjeni pravilnik bo določil ne samo vsebino grafičnih prikazov in načrtov v projektih, temveč bo predpisal tudi obrazce, na katerih se vložijo zahteva za izdajo dovoljenja za pridobitev gradbenega dovoljenja, prijavo začetka in dokončanja gradnje. Vsebinska obsevanja bo tako natančna, da bo lahko v celoti nadomestila dosedanja vodilno mapo in tehnična poročila. Vsebinska obsevanja je izjemno pomembna tudi iz razloga, ker bo z vzpostavitvijo in začetkom delovanja PIS to postala vsebina elektronskih obrazcev, ki bodo podobno kot v nekaterih drugih državah z že delujočim sistemom e – poslovanja, lahko delovali tudi kot interaktivni vodič skozi podatke in zahteve, ki so pomembne za proces projektiranja.

Člen predpisuje tudi izdelavo dokumentacije v slovenskem jeziku, razen izjem, to so deli dokumentacije, ki se izdelujejo s pomočjo programske opreme za izračun in izris podatkov. Kljub temu morajo biti tudi takšni, v tujem jeziku predstavljeni podatki, ustrezno pojasnjeni in razloženi, saj je projektna dokumentacija namenjena uporabi upravnim delavcem, izvedencem in strokovnjakom, ki lahko ne obvladajo tujega jezika.

Zakon pri izdelavi projektne dokumentacije uvaja načelo integralnega načrtovanja, ki pomeni celosten pristop k izdelavi strokovnih zasnov, kjer so v proces nastanka zasnove istočasno vključeni vsi deležniki in strokovnjaki posamičnih strok, ki sodelujejo pri celovitem, medsebojno usklajenem snovanju objekta. Slednje je povezano tudi s samo opredelitvijo izdelovalca projektne dokumentacije in njegovih obveznosti, kar je bilo pojasnjeno že v obrazložitvi k 12. členu.

Zakon o javnem naročanju je uredil obveznost projektnega natečaja, pri tem pa ni razveljavil Pravilnika o javnih natečajih, ki je bil sprejet na podlagi ZGO-1. Zato je v tem členu vzpostavljena zakonska podlaga za sprejem novega oziroma za spreminjanje obstoječega pravilnika, saj obstajajo številne pobude, da je treba veljavni pravilnik spremeniti. S prehodnimi določbami je z dnem uveljavitve predloga zakona sicer predvidena ohranitev veljavnega pravilnika, vendar ga bo zaradi zbranih pobud za spremembe na podlagi uzakonjene pravne podlage treba kmalu po sprejemu zakona tudi spremeniti. Zakon na podlagi pobud, naj se omogoči tudi pravna podlaga za določanje obveznosti projektnega ali urbanističnega natečaja za OPPN v OPN, slednje prav tako vključil v ta člen.

K 30. členu (pridobivanje projektnih in drugih pogojev)

Zakon ohranja določbe glede pridobivanja projektnih pogojev, kar predstavlja fazo pred začetkom projektiranja. Pomenijo usmeritev projektantom za pripravo popolne projektne dokumentacije, na katero nato pridobivajo mnenja. Dejansko gre za vhodne podatke in za pomoč projektantom pri projektiranju posega v prostor.

Ker zakon sledi načelu integracije in združevanja postopkov, bo s tem poleg projektnih pogojev potrebno pridobiti tudi druge pogoje, ki se lahko v postopku presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti določijo s tako vsebino, da se nanašajo ne samo na čas gradnje, ampak tudi na čas uporabe objekta ali celo na čas ob njegovi razgradnji, kar vse izhaja iz evropske zakonodaje.

Ohranja se fakultativna narava pridobivanja teh pogojev. Čeprav je pridobitev pogojev po zakonu prepuščena volji projektanta, je primerno in priporočljivo zaradi kvalitete in časa izdelave projekta, da se ti pogoji pridobijo. V nekaterih primerih je pridobitev projektnih pogojev zakonsko predpisana (npr. po Zakonu o varstvu kulturne dediščine in Zakonu o ohranjanju narave).

Določbe tega člena se uporabljajo kot dopolnitev določbam področnih predpisov in sicer v primeru, da postopek pridobivanja pogojev ni tako podrobno določen kot v tem zakonu ali pa v primeru, da so določbe tega zakona strožje.

Zahtevi za izdajo pogojev mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja iz prve točke drugega odstavka 35. člena tega zakona, ki se nanaša na določitev projektnih pogojev. Pogoje je organ dolžan izdati v tridesetih dneh ali v daljšem roku, če to določa poseben predpis, vendar ta rok ne more biti daljši od 60 dni. Zakon sicer ne določa več domneve, da se zaradi molka organa (zakonski rok za izdajo je potekel) šteje, da organ nima pogojev in je dano soglasje oziroma mnenje, saj gre pri režimih, zaradi katerih se pridobivajo projektni pogoji, za javni interes. Temu pa zaradi možnosti nastanka prevelikih posledic za dobrino, ki se z inštitutom mnenja na posameznem področju varuje, ni niti mogoče niti odgovorno odreči. V zvezi z domnevo izdanega soglasja zaradi molka mnenjedajalca so nastale tudi velike težave z Evropsko komisijo, ki je v pilotnih projektih, ki jih je vodila v zvezi z implementacijo evropske zakonodaje na področju varstva okolja in ohranjanja narave, ugotovila, da omenjenih domnev v veljavnem zakonu ni mogoče ohraniti, ker so v nasprotju s pravnim redom EU. Zato so bile predlagane alternativne rešitve, bodisi podaljšanje roka mnenjedajalcu bodisi na drug način. Investitor, ki v določenem roku ne bo prejel pogojev, brez njih pa ne bo mogel nadaljevati s projektiranjem, bo lahko uporabil institut predodločbe, v katerem se smiselno uporabljajo določbe, ki se nanašajo na izdajo gradbenega dovoljenja, kar pomeni, da bo imel upravni organ za gradbene zadeve sam, s pomočjo mnenja organa druge stopnje ali z izvedencem, če to predlaga investitor, možnost nadomeščati te pogoje v okviru zavezujoče odločitve tudi pri izdaji predodločbe.

V pogojih se mora organ sklicevati na tisti predpis, ki mu določa, da izdaja projektne pogoje v fazi priprave projektne dokumentacije.

Pristojni organ bo lahko že ob prejemu zahteve za izdajo pogojev ugotovil, da je poseg sprejemljiv s področja, ki ga organ »pokriva«. Tedaj izdaja pogojev ni potrebna, organ takšno zahtevo šteje kot zahtevo za izdajo mnenja in izda (pozitivno) mnenje. Pozitivno mnenje bo pomenilo, da s stališča njegove pristojnosti ni ovir za izdajo gradbenega dovoljenja. Zakon omogoča tudi obraten zaključek. Organ lahko že na podlagi zahteve za izdajo pogojev ugotovi, da poseg po predpisih iz njegove pristojnosti ni dopusten ali mogoč (tudi če bi izdal pogoje). Tudi v takem primeru je šteti zahtevo za izdajo pogojev kot zahtevo za izdajo mnenja in izda (negativno) mnenje.

Pogoji so po svoji vsebini samo informacija in nimajo zavezujoče narave, zato je v členu izrecno določeno, da pogoji nimajo statusa upravnega akta in zoper njih ni pritožbe. Edini akt pred vložitvijo zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred zaključkom projektiranja za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja, ki ima zavezujočo vlogo, je predodločba, ki je urejena v 34. členu zakona.

K 31. členu (pridobivanje mnenj)

Člen ureja pridobivanje mnenj, ki so v prehodnih določbah v takšen status prekvalificirana iz dosedanjih soglasij. S to prekvalifikacijo in v povezavi z rešitvami v postopkovnih določbah, ki predvidevajo spremenjeno vlogo pristojnega upravnega organa za gradbene zadeve glede aktivnega koordiniranja, usklajevanja in mediacije v zvezi s temi mnenji, se status dosedanjih

soglasij bistveno spreminja. V veljavnem sistemu pridobivanja soglasij je namreč le - ta pridobival, zbiral in se v po njegovem mnenju neupravičenih primerih glede njih prerokal sam projektant ali investitor in ni imel možnosti, da bi skladno odločanje glede soglasij konvergiralo na enem mestu, v kakršnemkoli enotnem postopku. S tem je bil v primerih neupravičenih zahtev, preseganja pravnih podlag ali drugih nezakonitih praks soglasodajalcev, ki so razvidne tudi iz rezultatov ankete, ki jih je MOP izvedlo v letu 2014 (podrobneje povzeto v oceni stanja), prepuščen samemu sebi in pravičnosti odločitve drugostopenjskega organa v primeru, kadar se je odločil za pritožbo zoper mnenjedajalčevo odločitev, kar je bilo zelo redko.

Predlog zakona ne spreminja pravnih podlag za obveznost pridobitve mnenj, kar pomeni, da bo obveznost pridobitve mnenj tudi po prekvalifikaciji iz soglasij veljala še naprej v tistih primerih, ko to zahteva poseben zakon. Že v letu 2008 je bil na podlagi novele ZGO-1B pripravljen in se relativno ažurno vodi seznam soglasodajalcev, s pravnimi podlagami in koristnimi povezavami, ki predstavljajo dober pripomoček pri projektiranju in iz katerega je moč razbrati, katera soglasja (po novem mnenja) so po različnih sektorskih predpisih sploh predpisana. Gre za predpise, ki pomenijo varovanje določenega območja ali nepremičnine, lahko gre za zemljišče v varovalnem pasu neke javne infrastrukture (npr. cesta, železnica, daljnovod, plinovod) ali za priključevanje na določeno javno infrastrukturo.

Predlog zakona predvideva dve možni poti pridobivanja mnenj – prva omogoča projektantu, da tako kot dosedaj, mnenja pridobiva sam, ali pa da v postopek izdaje gradbenega dovoljenja vstopi brez (vseh) pridobljenih mnenj. Ker se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja brez mnenj ne bo štela za formalno nepopolno, bo ta praksa s tem omogočena in zakon v zvezi s tem tudi predvideva, da bo mnenja v tem primeru pridobival sam pristojni upravni organ za gradbene zadeve. Glede na prve odzive projektantov in glede na dejstvo, da je za primere vseh zbranih mnenj, s katerimi je nameravana gradnja odobrena, predviden skrajšan postopek izdaje gradbenega dovoljenja, je pričakovati, da se bo večina projektantov še vedno največkrat poslužila samostojnega pridobivanja mnenj. Zato je pričakovati, da bo zahteva pristojnemu upravniemu organu za gradbene zadeve, naj pridobiva mnenja sam, zelo redka in bo zelo verjetno omejena izključno na primere, ko je nastopil molk mnenjedajalca ali pa ko bo mnenje odklonilno in bo projektant menil, da nezakonito in bo na upravni enoti iskal svojo pravico skozi postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

Zahtevi za pridobitev mnenja mora biti priložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge vsebine, ki se zahtevajo po področnih predpisih. Mnenje poda pristojni organ le glede podatkov, ki jih vsebuje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in se nanašajo na umeščanje gradnje. Lahko pa organ ob izdaji mnenja poda tudi pogoje, ki se nanašajo na kasnejšo fazo, torej na samo izvedbo gradnje in s tem povezano pripravo projekta za izvedbo ali celo uporabe objekta. Mnenjedajalec je dolžan podati mnenje v petnajstih dneh od prejema zahteve, če drug predpis ne določa daljšega roka, v nobenem primeru pa ta rok ne sme biti daljši od 30 dni.

Dalje je določeno, da mora pristojni organ, ko prejme vlogo za izdajo mnenje, pa je ta nepopolna, ker ni predložen PGD s predpisano vsebino iz drugega odstavka 29. člena tega zakona, v roku desetih dni zahtevati njeno dopolnitev. Velja domneva, da je vloga popolna, če organ v tem roku stranke ne pozove na dopolnitev vloge.

Zakon pa glede na obstoječo ureditev ne ohranja fikcije pozitivnega akta ob molku organa. To je posledica pravne narave mnenja, ki za organ, ki odloča o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, ni zavezujoče. Torej bo v primeru molka mnenjedajalca, organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja sam oziroma ob upoštevanju mnenja druge stopnje ali izvedenca presodil, ali obstajajo kakšni javnopravni zadržki za izdajo gradbenega dovoljenja s področja dela in predpisa mnenjedajalca. Vsekakor je v interesu tako mnenjedajalca kot organa, ki odloča o izdaji gradbenega dovoljenja, da se mnenje pridobi, zato je organu tudi v samem postopku izdaje gradbenega dovoljenja omogočeno, da naknadno, v primeru molka mnenjedajalca, tega pozove k izjasnitvi glede izdaje mnenja. Tudi na izdano mnenje organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni vezan in lahko npr. kljub negativnemu mnenju, izda gradbeno dovoljenje, vendar mora v obrazložitvi tega pojasniti razloge, zakaj je tako ravnal in navesti pravno podlago za takšno odločitev. Tu ne gre zgolj za utemeljitev na Gradbenem zakonu, ki organu daje pooblastilo, da ne upošteva mnenja, temveč gre predvsem za pravno podlago v predpisu mnenjedajalca, da je mogoče odločiti tudi kot s pozitivnim mnenjem (npr. je možen tudi blažji režim, možni so posebni pogoji inp). Tako lahko ravna le v primeru, če so s stališča varovanja javnega interesa na področju mnenjedajalca izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja. V primeru, da je pristojni organ predhodno izdal projektne pogoje, mora ob izdaji mnenja preveriti, ali so bili ti njegovi pogoji upoštevani in izdati odklonilno mnenje, v katerem ugotovi, da projektne rešitve niso v skladu s pogoji in v čem niso v skladu.

Posamezni predpisi določajo rok veljavnosti soglasij (sedaj mnenj). Tudi v primeru, da bi sicer njihova veljavnost potekla, rok preneha teči, če investitor pred iztekom roka za veljavnost soglasja

(mnenja) vložijo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. V primeru, da organ kasneje zavrne zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja, se upošteva veljavnost roka iz mnenja. Določbe tega člena se uporabljajo kot dopolnitev določbam področnih predpisov in sicer v primeru, da postopek pridobivanja mnenj ni tako podrobno določen kot v tem zakonu ali pa v primeru, da so določbe tega zakona strožje.

K 32. členu (stroški projektnih pogojev in mnenj)

Pridobivanje projektnih pogojev in mnenj ne bo povečalo stroškov investicije, saj pristojni organi za izdajo projektnih pogojev in mnenj ne smejo zaračunavati taks ali pridobivanja podatkov. Gre namreč za državne organe oziroma organe lokalnih skupnosti, ki so za svoje delo, med katerega sodi tudi izdaja projektnih pogojev in mnenj, plačani iz proračuna. Gre za določbo zakona, ki je s podobno vsebino uzakonjena že v veljavnem zakonu. Žal se kljub zelo jasnemu zapisu ta določba še vedno pogosto ne upošteva, prav tako kljub pozivom pristojnega ministrstva Računsko sodišče še vedno ni izvedlo nadzora nad tistimi mnenjedajalci, ki te določbe redno kršijo in s tem postopajo nezakonito.

K 33. členu (informacije o pogojih za izvajanje gradnje)

V praksi so nekatere upravne enote in ministrstvo že sedaj nudili posameznim investitorjem in projektantom osnovne informacije o možnosti izdaje gradbenega dovoljenja. Ta praksa se je izkazala kot dobra in ji želi slediti tudi zakon. Poleg tega nas k temu zavezujejo tudi nekateri evropski predpisi (zaenkrat samo za nekatere vrste gradenj), kot na primer Uredba o smernicah za vseevropsko energetska infrastrukturo in Direktiva o ukrepih za znižanje stroškov za postavitve elektronskih komunikacijskih omrežij visokih hitrosti.

Namen podajanja osnovnih informacij je, da bi se postopek pospešil in da bi investitor podobno kot s projektnimi pogoji pri mnenjedajalcu, tudi pri upravnem organu za gradbene zadeve na enem mestu pridobil nezavezujočo informacijo, ki se nanaša na upravne postopke, predpisane s tem zakonom in podati osnovne informacije o postopkih, ki so potrebni za izvedbo nameravane gradnje, informacije glede veljavnega prostorskega akta, informacije o potrebnih mnenjih, dokumentaciji za pridobitev dovoljenj in druge osnovne podatke, ki so potrebni za pripravo dokumentacije in pridobitev dovoljenj. Gre torej le za osnovne informacije, torej take, za katere niti ni potrebno razpolagati s kakršnim koli projektom, temveč zgolj z osnovnimi informacijami o nameravani gradnji. Ker v takem primeru organ niti ne bo vodil ugotovitvenega postopka, ampak bo podajal le informacije, ki temeljijo na posameznem predpisu, na posameznih evidencah in javnih podatkih, vse pa na podlagi investitorjeve informacije in vprašanja, je jasno, da takšna informacija ne bo celovita, npr. v smislu »ali lahko dobim gradbeno dovoljenje na tem zemljišču«. Še manj pa je pričakovati, da bi organ za takšne informacije odgovarjal. V zakonu je zato izrecno navedeno, da podajanje teh informacij ne vpliva na nastanek kakršnihkoli pravic ali obveznosti in pristojni upravni organ zanje odškodninsko ne odgovarja. Ta člen pomeni konkretizacijo že obstoječe zaveze upravnih organov iz Uredbe o upravnem poslovanju in še večjo zavezo k pomoči investitorju pri čim hitrejši izvedbi postopkov in s tem realizacije investicijskih namer.

K 34. členu (predodločba)

Investitor bo lahko, če bo to želel, vendar samo v primeru zahtevnih in manj zahtevnih objektov imel možnost pridobiti predodločbo in sicer glede skladnosti s prostorskim aktom in zakonom, ki ureja urejanje prostora (npr. dovolitve odstopanj o prostorskega akta po ZUreP-2), skladnosti s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalcev (v tem okviru tudi presoje sprejemljivosti v primeru zavarovanih območij narave) in glede ustreznosti predpisane minimalne komunalne oskrbe. Investitorju se s tem omogoča, da na lastno zahtevo še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi odločitev in morebitne pogoje za fazo nadaljnega projektiranja, od katerih je bodisi odvisna odločitev o nakupu zemljišča bodisi pogojuje nadaljnji postopek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (dvomi glede razlage prostorskega akta, dopustna odstopanja od prostorskega akta in podobno) bodisi se investitor s pridobitvijo predodločbe želi izključno zavarovati pred nepričakovano spremembo prostorskega akta ali spremembo režimov v času izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, do same vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Predodločba je namreč pri odločanju o gradbenem dovoljenju zavezujoča (presoja glede enakega vprašanja se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ne ponovi, velja za rešeno in kot pravno dejstvo), pri čemer je veljavnost predodločbe, razumljivo, omejena.

Za izdajo predodločbe lahko zaprosi tudi več oseb, vsaka zase in lahko vsaka za svoje namene. Zahtevi za izdajo predodločbe je treba priložiti tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja iz prve točke drugega odstavka 35. člena tega zakona, ki se nanaša na postavljeni zahtevek za izdajo predodločbe (posamezna vprašanja ali celovita odločitev). Praviloma bo izdaja predodločbe stvar investitorja, če se bo zanjo odločil. Moral pa bo investitor pridobiti predodločbo v primeru,

kadar gre za objekt, za katerega je v skladu s predpisi, ki urejajo presojo vplivov na okolje, obvezna presoja vplivov na okolje, kar je neposredna implementacija PVO Direktive. V tem primeru je postopek izdaje predodločbe s tkim. scopingom (določitvi obsega in vsebine okoljskega poročila) urejen v 5. poglavju zakona, vendar si investitor lahko izbere, ali v predodločbi izvede samo scoping ali pa v tem postopku zahteva tudi odločanje glede pogojev, ki so lahko predmet odločanja v predodločbi skladno s tem členom. Na podlagi izdane predodločbe investitor z deli ne bo mogel začeti, saj mu predodločba te pravice ne daje. Investitorju takšna predodločba le zagotavlja pravno varnost in mu omogoča, da se z izdajo predodločbe izogne povzročitvi nesorazmernih stroškov in tveganja za investicijo.

Izkazovanje stvarne ali obligacijske pravice, ki investitorju omogoča gradnjo, ni pogoj za izdajo predodločbe. Predodločba tudi ne omogoča začetka izvajanja gradnje in ne daje upravičenja do gradnje na tuji nepremičnini ali do omejitve pravic tretjih oseb, na kar je treba v predodločbi izrecno opozoriti. Zato investitor iz naslova morebiti nastale škode, ker kasneje ni mogel pridobiti ustreznega zemljišča v last ali ker na njem ni pridobil pravice graditi in zato tudi ne more pridobiti gradbenega dovoljenja, nima nobenih upravičenj do upravnega organa in države. Škodo bi pridobitelj predodločbe lahko zahteval le v primeru, če mu upravni organ iz razlogov skladno z 11. odstavkom predodločbo razveljavi, ker je zaupal v njeno veljavnost in ker bi mu bila v tem primeru odvzeta že pridobljena pravica..

Veljavnost predodločbe je časovno omejena. Investitor mora v dveh letih od izdaje predodločbe na podlagi popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja zaprositi za njegovo izdajo, sicer predodločba preneha veljati. Ta preneha veljati tudi po samem zakonu, ko je pravnomočno odločeno o zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo na konkretnem zemljišču. V tem trenutku prenehajo veljati tudi vse predodločbe vseh vlagateljev, ki se nanašajo na konkretno zemljišče, ki je predmet pravnomočnega gradbenega dovoljenja, zato se vlagatelje o tem tudi obvesti.

Predodločba je upravni akt, torej odločba, in se izda ob smiselnem upoštevanju določb, ki se nanašajo na gradbeno dovoljenje, pri čemer dokazovanje lastništva ali drugega upravičenja do gradnje na zemljišču pri predodločbi ni obvezno. Zoper predodločbo je dovoljena pritožba oziroma tožba, v postopku njene izdaje lahko sodelujejo tudi stranski udeleženci, če izkazujejo pravni interes v zvezi z odločitvijo glede posameznega vprašanja (npr. vprašanje odmikov, namembnosti zemljišča ipd.).

V primeru, da je po izdaji predodločbe sprejet nov prostorski akt ali pa drug predpis oziroma se ta spremeni in je izdana predodločba z njim v nasprotju, zaradi tega pa je ogrožen javni interes ali pa to nasprotuje predpisom EU (zaradi tega npr. lahko teče predsodni postopek ipd.), lahko organ predodločbo na zahtevo občine ali države odpravi in je ne upošteva pri izdaji gradbenega dovoljenja (to je smiselno v primeru, da je sploh šlo za zavezujoče odločitve in pogoje), vendar mora občina oziroma država v takem primeru vlagatelju povrniti vso škodo, ki je vlagatelju predodločbe nastala zaradi zaupanja v izdano predodločbo. Predvidena odškodnina je predvidena, ker je pridobitelj predodločbe pridobil pravico in s tem visoko stopnjo pravne varnosti, ta pravna varnost pa se v že omenjenih možnih primerih odprave predodločbe brez krivde investitorja izničuje, zato mu je treba za to ponuditi primerno odškodnino, če je imel zaradi zaupanja v predodločbo že kakršnekoli stroške. S tem nastopi situacija, da organa sprejete odločitve in pogoji v predodločbi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ne zavezujejo več in se lahko v postopku odločanja o izdaji gradbenega dovoljenja uporabi povsem nov predpis, ki v času izdajanja predodločbe oziroma vložitve popolne zahteve za njeno izdajo še ni veljal. Vendar se ta škoda ne ugotavlja in se ne uveljavlja v samem upravnem postopku odprave predodločbe. Pogajanja glede povračila odškodnine za vso morebiti nastalo škodo (npr. kupljeno zemljišče, izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, stroški parcelacije zaradi nakupa zemljišča in podobno) se udejanjajo izven upravnega postopka, v dogovoru z občino ali državo, če dogovori z občino ali državo ne bi bili uspešni, pa s tožbo v civilnem sporu.

K 35. členu (zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

Postopek za izdajo gradbenega dovoljenja je postopek, ki se začne na zahtevo stranke, investitorja. Zahtevo lahko vloži sam investitor, lahko je vloži projektant kot njegov pooblaščenec ali drug pooblaščenec. Poleg same zahteve o tem, da se zahteva izdaja gradbenega dovoljenja z izpolnjenim obrazcem, ki bo predpisan v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena tega zakona, mora biti vlogi priložen še projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga mora izdelati in potrditi

pooblaščen arhitekt ali pooblaščen inženir (izjema so nezahtevni objekti in sprememba namembnosti) in ki bo določen v pravilniku iz drugega odstavka 29. člena.

Glede na obstoječi zakon je v predvidenem pravilniku bistveno zmanjšana in racionalizirana tako obseg kot tudi oblika projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, za katero je predlagano, da vsebuje le osnovne tehnične podatke, ki so integrirani v samo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja in v osnovne načrte arhitekture pri stavbah ali gradbenih načrtov pri inženirskih objektih in ki predstavljajo le zasnove izpolnjevanja bistvenih zahtev. Podroben izračun, preverjanje in natančno dokazovanje bistvenih zahtev bo na podlagi predlaganega modela dovoljevanja šele predmet faze projekta za izvedbo, faze prijave začetka gradnje in v primeru zahtevnih objektov tudi predmet preverjanja s strani posebnega izvedenca požarne in gradbene stroke za prvi dve bistveni zahtevi.

Dalje morajo biti vlogi priložena mnenja pristojnih organov, razen če se je mnenjedajalec kot nosilec urejanja prostora v postopku sprejemanja OPPN izrekel, da mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni treba pridobivati. Če investitor ni lastnik ali imetnik vpisane pravice, ki mu daje upravičenje za gradnjo, mora biti vlogi priloženo tudi ustrezno dokazilo, iz katerega to upravičenje izhaja, kot je notarsko overjena pogodba, sodna ali upravna odločba ali druga dokazila, če tako določa posamezen zakon (pravica graditi). Pri slednjih gre za dokazila, ki so kot pravica graditi določena v posameznih zakonih kot npr. Energetskem zakonu, Zakon o žičniških napravah za prevoz oseb, Zakon o Nordijskem centru Planica in dr. To je predvideno v primerih, če lastnika ni mogoče najti ali se z njim ni mogoče sporazumeti. Ta soglasja oziroma dokazila bodo potrebna v primeru, če investitor ni lastnik nepremičnine, kjer se bo izvajala gradnja in na katerih bo potekal dostop do javne ceste oziroma preko katerih bo potekala oskrba s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda in oskrba z energijo, pri čemer je to namenjeno samo primerom gradnje minimalne komunalne oskrbe na novo in ko je to predmet dovoljevanja, ne pa tudi v primeru dokazovanja pravice graditi na nepremičninah, preko katerih se zagotavlja že obstoječa minimalna komunalna oskrba (obstoječi objekti z že zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo). V primeru gradnje javne infrastrukture in priključkov v cestnem telesu zadostuje soglasje upravljavca ceste. Predlog zakona po novem uvaja tudi možnost, da se kot investitor izkazuje tudi upravljalec in sicer na podlagi sklepa o določitvi upravljavca, razen če je ta status pridobil že na podlagi samega zakona in je to možno ugotoviti iz uradnih evidenc.

Zakon izrecno določa, kdaj je šteti zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za popolno. Pomembno je izpostaviti, da je v tem členu govora o formalni popolnosti zahteve. Razlika med formalno in vsebinsko popolnostjo zahteve je v tem, da formalno nepopolna zahteva nima vseh podatkov, na podlagi katerih bi bilo zahtevo sploh možno obravnavati (npr. ne ve se, kaj je predmet zahteve, niso predloženi vsi osnovni podatki, potrebni za odločanje, ne ve se, kdo je vlagatelj zahteve in podobno), medtem ko se pri ugotavljanju vsebinske popolnosti zahteve organ že spusti v vsebinsko, meritorno odločanje o zadevi, izvaja dokazni postopek in nasploh ugotavlja, ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja. Zahteva je formalno popolna, če vsebuje popolno izpolnjeno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, s predpisanimi vsebinami, kot jih določa pravilnik o projektni dokumentaciji, projekt za gradbeno dovoljenje in dokazilo o pravici graditi. Vloga ni nepopolna, če ji niso priložena vsa mnenja, ki jih je potrebno pridobiti k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma h gradbenemu dovoljenju. Upravni organ bo tako moral obravnavati tudi vlogo, ki ji mnenja pristojnih organov sploh ne bodo priložena. V takem primeru bo moral organ sam pozvati pristojni organ, da mu v določenem roku sporoči vsebino mnenja in če pristojni organ tudi v tem primeru mnenja ne bi podal, odloči organ sam ali s pomočjo izvedenca. Zakon tudi določa, da mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve v primeru nepopolne zahteve najkasneje v roku 15 dni od prejema zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja zahtevati dopolnitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Če v tem roku ne zahteva dopolnitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, se šteje, da je zahteva popolna, na zahtevo investitorja pa mora upravni organ izdati sklep o popolnosti zahteve. Gre za instrument, ki zagotavlja večjo pravno varnost investitorja, saj so na popolnost zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja vezane pomembne pravne posledice. V primeru, da zaradi nastopa molka upravni organ kljub predloženi dokumentaciji ne bo mogel odločiti in ne bo prišlo v poštev vsebinsko dopolnjevanje zahteve, kot je to določeno v 42. členu zakona, pa bo nastopila situacija, ko bo treba zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrniti.

K 36. členu (stranke)

V členu je določeno, kdo so stranke oziroma stranski udeleženci v postopku in sicer je stranka investitor, stranski udeleženci (v nadaljevanju stranke) pa so lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja in praviloma lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnino, kjer je nameravana gradnja in druga oseba, ki izkaže, da utegne nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med graditvijo in po njej vplivati na pravne koristi te osebe oziroma njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša

na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, zaščito pred hrupom, odmike od meja in sosednjih stavb in mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca.

Zakon določa, da so osebe z naštetimi pravnimi interesi, kar pomeni, da imajo iz tega naslova lahko tudi ugovore, praviloma stranke. Praviloma pomeni ponavljanje, skladno z določenim pravilom, tudi ponavadi, večinoma. Torej velja to kot pravilo, izjema je lahko podana le v utemeljenih, posameznih primerih, ko bi npr. bil sam poseg predviden daleč od meje s sosednjim zemljiščem, na drugi strani obstoječega objekta ali nasprotno, bi bil med posegom in »sosednjim« zemljiščem še ozek pas zemljišča v lasti investitorja ali druge oseba in naj lastnik »sosednjega« zemljišča naj ne bi bil stranka, čeprav je dejansko bližje, kot drugi lastniki mejnih zemljišč. Tudi v takem primeru gre lastniku takega »sosednjega« zemljišča status stranke, če meni, da bi poseg utegnil vplivati na njegove pravice in pravne koristi.

Predlog zakona poleg tega izrecno določa, da osebe, ki izpolnjujejo pogoje za stranko, pridobijo status stranke z dnem priglavitve udeležbe v postopku. V smislu procesne poenostavitve je prav tako predvideno, da pritožba zoper sklep o zavrnitvi vstopa stranskega udeleženca v postopek nima suspenzivnega učinka, pri čemer za samo izdajo sklepa o zavrnitvi vstopa v postopek veljajo določbe Zakona o splošnem upravnem postopku.

K 37. členu (seznanitev z uvedbo postopka)

Strankam se vse odločbe in pisanja, od kateri prejema začne teči rok, sicer vročajo osebno, po pravilih Zakona o splošnem upravnem postopku. To velja tudi za seznanitev z zahtevo investitorja za izdajo gradbenega dovoljenja. Seznanitev znanih strank s pozivom k priglavitvi udeležbe se izvede z osebnim vročanjem. Znanе stranke so tiste, ki jih organ lahko sam razbere iz javnih evidenc, ostale stranke pa se lahko prigrasijo na podlagi objave seznanitve na gradbišču ali na oglasni deski večstanovanjske stavbe.

Zakon določa v primeru, če je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja več kot dvajset znanih strank, da se stranke seznanijo z javnim naznanilom. V takem primeru se stranke seznanijo z javnim naznanilom, ki se objavi na krajevno običajen način, v prostorskem informacijskem sistemu in v svetovnem spletu. Zakon natančno določa, kaj mora vsebovati takšna seznanitev. Seznanitev se sestavi v obliki vabila. Pomembno je, da je v njem navedeno, da gre za postopek za izdajo gradbenega dovoljenja, natančno se opiše vrsta objekta Stranke je potrebno v tej seznanitvi opozoriti, da imajo možnost vpogledati v dokumentacijo (projekt), kje in kdaj, nadalje jih je potrebno pozvati, da lahko prigrasijo svojo udeležbo v postopek, kje in kdaj ter da pojasni razloge za svoje udeležbo (npr. ker je sosed in ne želi gradnje v neposredni bližini svojega objekta, ker...). Stranko je potrebno poučiti, da se lahko odzove sama ali po pooblaščenca. V primeru, da so stranke v postopku etažni lastniki in so v stavbi, ki ima upravnika, se seznanitev opravi tudi s posredovanjem vabila o poteku postopka upravniku. Ta je dolžan seznanitev nabiti na oglasno desko v stavbi ali na drugo vidno mesto ob glavnem vhodu v stavbo. Torej če gre za primer iz tretjega odstavka in ima stavba upravnika, se seznanitev opravi na oba načina. Cilj te faze postopka je namreč čim širša seznanitev javnosti oziroma možnih stranskih udeležencev o začetku postopka za izdajo gradbenega dovoljenja, da se vanj lahko vključijo, če imajo za to pravni interes in da kasneje ne prihaja do zavlačevanja postopka ali celo do njegove obnove. V tem smislu je bilo ocenjeno, da je v e obveščanje primerno vključiti upravnika in da glede na načelo ekonomičnosti postopka nalaganje takšnih, sicer dodatnih obveznosti upravniku, ni prekomerno.

Z enakim razlogom je v zakon vključena tudi dolžnost investitorja, da vabilo takoj po prejemu oziroma objavi namesti na nepremičnini, na katero se nanaša njegova zahteva in sicer na dostopnem in vidnem mestu.

K 38. členu (priglasitev udeležbe)

S seznanitvijo oziroma z javnim naznanilom se morebitne stranke pozive, da v določenem roku, ki mora biti vsaj 8 dni, lahko pa je tudi daljši, prigrasijo svojo udeležbo. V tem roku morajo stranke svojo udeležbo prigrasiti, V kolikor ne gre za osebe, ki jih že zakon sam v 36. členu deklarira kot stranke, morajo izkazati svoj pravni interes. Posledica poteka roka in dejstva, da določena oseba udeležbe ni prigrasila, je, da takšna oseba izgubi lastnost biti stranka. Šteje se, da se s posegom strinja in da se dovoljenje lahko izda, take osebe se v postopek ne vabi in se ji gradbeno dovoljenje ne vroči. Taka oseba tudi nima pravice pritožbe.

Posebej pomembno je, da organ stranko v vabilu opozori na posledice, če se v določenem roku ne bo odzvala in izostanka ne bo opravičila, saj ima to za posledico, da se šteje, da se strinja z obravnavanim posegom.

K 39. členu (izjave strank)

Investitor ima možnost, da še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja predloži strankam v podpis projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. V takem primeru velja podpis kot

soglasje k izdaji gradbenega dovoljenja. Takšna možnost je dana investitorju z namenom, da sam stopi do strank v postopku in da jim podrobno predstavi projekt in svoj namen. S tem se lahko pospeši postopek izdaje gradbenega dovoljenja, saj v primeru danih soglasij vseh strank in ob pozitivnih mnenjih organ lahko izda gradbeno dovoljenje celo v skrajšanem postopku.

Kadarkoli med postopkom lahko investitor organu predloži pisno izjavo katerekoli stranke, da se strinja z nameravano gradnjo, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja. Pri tem mora biti jasno navedeno, za kateri projekt za izdajo gradbenega dovoljenja gre. Če je nepremičnina stranke v uporabi najemnika ali zakupnika, velja izjava stranke tudi zanje. Izjava upravnika pa ne more nadomestiti izjave posameznih etažnih lastnikov.

Zakon pri izjavi stranke ohranja dosedanje ureditev, po kateri se šteje, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njim strinja, če je investitor z njo sklenil pisno pogodbo, s katero je investitor na njegovi nepremičnini pridobil lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča izvajanje predmetnega posega v prostor.

V vseh navedenih primerih, ko se stranka z nameravano gradnjo strinja, se stranke v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ne vabi. Gradbeno dovoljenje pa se ji vroči. Dolžnost vročiti gradbeno dovoljenje je določena iz razloga, da stranka ob prejemu gradbenega dovoljenja vidi, da je bilo dovoljenje izdano ob upoštevanju projekta, s katerim je soglašala in ne drugim ali spremenjenim.

Stranka mora za svoje trditve predložiti dokaze. To sicer določa že Zakon o splošnem upravnem postopku, v tem zakonu pa je to še posebej izpostavljeno, da ne bi stranke brez dokazov zavlačevale postopka.

K 40. členu (mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

Kot je bilo to pojasnjeno že v obrazložitvi k 31. členu, predlog zakona predvideva dve možni poti pridobivanja predpisanih mnenj – prva omogoča projektantu, da tako kot dosedaj, mnenja pridobiva sam, ali pa da v postopek izdaje gradbenega dovoljenja vstopi brez pridobljenih mnenj. Ker se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja brez mnenj ne bo štela za formalno nepopolno, bo ta praksa s tem omogočena in zakon v zvezi s tem tudi predvideva, da bo mnenja v tem primeru pridobival sam pristojni upravni organ za gradbene zadeve. V tem členu pa je omogočena aktivna vloga pristojnega upravnega organa za gradbene zadeve, da koordinira, usklajuje in medira v zvezi s pridobivanjem mnenj. Mnenja po izrecni določbi zakona v tem primeru niso samostojni upravni akti, zato jih je mogoče izpodbijati le s pravnimi sredstvi zoper odločbo o gradbenem dovoljenju. Zakon daje organu, ki izdaja gradbeno dovoljenje, možnost, da ne upošteva izdanega mnenja, če je ta v očitnem nasprotju s predpisi, obenem pa daje pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve možnost, da v primeru molka nadomesti presojo glede skladnosti nameravane gradnje s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca sam, na podlagi mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali na podlagi mnenja izvedenca i. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve ima ne glede na druge predpise tudi pravno podlago, da lahko v primeru dvoma glede skladnosti nameravane gradnje s prostorskim aktom zahteva mnenje občine, na katere območju se bo nahajala nameravana gradnja.

Kadar je pri usklajevanju ali razčiščevanju vprašanj v zvezi s pridobivanjem mnenj potrebna izvedba dokazovanja skladnosti s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca, mora to predlagati investitor, saj stroške izvedenca v skladu z zakonom o splošnem upravnem postopku plača on, pri čemer. Kot izjema od ZUP pa je določena obveznost plačila izvedenca v primeru nadomeščanja molka mnenjedajalca z mnenjem izvedenca. Bremena plačila izvedenca v tem primeru ni moč naložiti investitorju, saj je krivda za neizdajo mnenja na strani države. Zato je v tem primeru določeno, da stroške izvedenca v tem primeru plača mnenjedajalec.

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se začne na zahtevo investitorja, ZUP pa v teh primerih določa, da lahko organ, ki vodi postopek, s sklepom določi, naj stranka, ki je začela postopek, torej investitor založi potreben znesek za plačilo izvedenc. Če stranka tega zneska ne založi v določenem roku, lahko organ opusti izvedbo takih dokazov ali ustavi postopek, razen če je nadaljevanje postopka potrebno v javnem interesu. V slednjem primeru se potreben znesek za plačilo izvedenca od stranke izterja. Smiselno enako velja za mnenjedajalca v primeru, kadar se z izvedencem nadomešča njegov molk.

K 41. členu (ustna obravnava in ugotovitveni postopek)

Zakon ne predpisuje ustne obravnave kot obvezne, navaja le, da jo organ lahko izvede, če meni, da bi to lahko prispevalo k pospežitvi in poenostavitvi postopka, če so se k udeležbi priglasili stranski udeleženci, če je treba opraviti ogled, zaslišati priče ali izvedence. Vsekakor bo v pristojnosti uradne osebe, ki bo vodila postopek, da oceni, kaj bi ji lahko pri odločitvi »pomagala« ustna obravnava, na njej bo lahko soočila različna stališča, izvedla posamezne dokaze (npr z izvedencem) in z njimi seznanila stranke. Na obravnavo lahko uradna oseba povabi tudi projektanta in mnenjedajalce ki so izdali mnenje, če je to potrebno (npr. v primerih iz tretjega

odstavka 40. člena). Ker je v primeru izdaje gradbenega dovoljenja za že obstoječ objekt (legalizacija) predvideno zaračunavanje nadomestila za degradacijo in uzurpacijo in ker je pomembno, da se projektna dokumentacija potrjuje glede na dejansko stanje v prostoru, je na novo predvidena tudi obveznost organa, da se v postopku prepriča o dejanskem stanju na terenu. To pa ne pomeni nujno obveznega ogleda na terenu, temveč je možno to dejansko stanje ugotavljati tudi s pomočjo drugih dokaznih sredstev kot so ortofoto posnetki in druge možne oblike dokazovanja dejanskega stanja na terenu.

K 42. členu (dopolnjevanje zahteve v ugotovitvenem postopku)

Člen ureja pravila glede vsebinskega dopolnjevanja zahteve. Kljub temu, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja formalno popolna in je bila kot taka potrjena ali pa je nastopila domneva formalne popolnosti skladno s petim odstavkom 35. člena, načelo materialne resnice, ki ga uzakonja Zakon o splošnem upravnem postopku, terja, da organ v postopku ugotovi resnično dejansko stanje in v ta namen ugotovi vsa dejstva, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo. To pa ni mogoče, če je zahteva vsebinsko tako nepopolna, da pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja iz podatkov v njej ni mogoče preveriti. Zato je v tem členu predvidena možnost vsebinskega dopolnjevanja zahteve, ki se zgodi po formalni popolnosti, ko pristojni upravni organ za gradbene zadeve izvaja meritorno, torej vsebinsko presojo zahteve. Zaradi pogoste prakse večkratnega pozivanja k vsebinski dopolnitvi zahtev, kar ni dobra praksa, je uzakonjena možnost samo enkratnega pozivanja k dopolnjevanju zahteve v zvezi z istim dejanskim stanjem. V tem členu je urejena tudi obveznost ponovnega seznanjanja mnenjedajalcev s projektom, če se je ta vmes tako spremenil, da bi to lahko vplivalo na drugačna mnenja ali pogoje mnenjedajalcev.

K 43. členu (pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

Glede na pogoste pritožbe projektantov, da v postopku izdaje gradbenega dovoljenja nimajo sogovornika iz stroke, ki jo kot projektanti zastopajo, kar naj bi se odražalo pri učinkovitosti vodenja postopkov in kvaliteti odločanja, je predlagano, da v vsakem postopku izdaje gradbenega dovoljenja sodeluje posameznik z izobrazbo, ki je predpisana za gradbenega inšpektorja (kar pomeni izobrazbo s področja gradbeništva ali arhitekture najmanj ravni 6/2 ali 7 po predpisu, ki ureja uvedbo in uporabo klasifikacijskega sistema izobraževanja in usposabljanja) ali da izpolnjuje pogoje za uporabo naziva po zakonu, ki ureja pooblaščenih arhitekto in inženirje (poklicni nazivi po ZPAI so: pooblaščen arhitekt, pooblaščen krajinski arhitekt, pooblaščen urbanist in pooblaščen inženir različnih strok, za katerega uporabo so predpisani pogoji). Sodelovanje pomeni vodenje postopka, lahko samostojno ali posamezna dejanja v postopku (npr. vodenje ustne obravnave pri usklajevanju mnenj). To sicer predstavlja finančne posledice, ki pa so utemeljene tako z argumentom pospešitve postopkov izdaje gradbenih dovoljenj, kakor tudi z dvigom kvalitete odločanja. Ta oseba, ki sodeluje pri vodenju postopka, ni nujno, da vodi sam postopek. Postopke običajno vodijo pravno usposobljeni upravni delavci, ki lahko poskrbijo za pravno korektno vodenje postopka brez napak. Zato je bolj priporočljiva praksa, da sam postopek vodi tako usposobljena oseba, z njo pa pri vodenju postopka sodeluje posameznik z zahtevano arhitekturno ali gradbeno izobrazbo. Takšna praksa skupnega vodenja postopka interdisciplinarnih strok je vzpostavljena že praktično od samega začetka delovanja službe na Ministrstvu za okolje in prostor, ki izdaja gradbena dovoljenja državnega pomena. V vseh letih njenega delovanja se ta način pokazal kot zelo ustrezen in učinkovit, s tem izrazito ugoden za investicijsko in pravno varnost investitorjev. Takšna praksa je potrebna tudi zato, ker je bilo v preteklosti v zakonodaji pri izdajanju gradbenih dovoljenj popolnoma spregledano področje izpolnjevanja bistvenih zahtev, zaradi česar Slovenija pri ocenjevanju konkurenčnosti na lestvici Doing business« v zvezi z izdajanjem gradbenih dovoljenj glede zagotavljanja kvalitete dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenih dovoljenj, ni pridobila prav nobene točke. Bistvene zahteve imajo glede na javni interes, ki se z njimi varuje in glede na potencialno škodo, ki lahko nastane zaradi njihovega neizpolnjevanja (npr. v primeru potresa ali ogrožanja življenja ljudi pri poseganju v sosednji, neposredno stikajoči se objekt v povezavi z izpolnjevanjem pogoja mehanske odpornosti in stabilnosti, v primeru požara in njegovega širjenja na sosednje objekte v povezavi z izpolnjevanjem pogoja varnosti pred požarom, ogrožanja zdravja ljudi zaradi slabo izvedenih objektov v smislu preprečevanja vlage, higienske zaščite, toplotnega ugodja ali premajhnih prostorov, vplivov na klimatske spremembe zaradi izpustov CO2 v povezavi z energetske učinkovitostjo stavb itd.) zelo pomembne neposredne učinke na zdravje in življenje ljudi, zato je predlagano, da se vloga upravnega organa s tem v zvezi okrepi. Zato je predlagano, da bi pristojni upravni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveril, ali so bile pri pripravi podatkov, navedenih v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja in v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja obdelane bistvene zahteve. To pomeni, da bo pristojni upravni organ za gradbene zadeve preveril, ali ima na razpolago vse zahtevane podatke, ki obdelujejo posamezne bistvene zahteve, obenem pa bo imel možnost v njihovo obdelavo tudi podvomiti in v

zvezi s tem izvesti ugotovitveni postopek. Dokazno sredstvo glede izpolnjevanja bistvenih zahtev je praviloma sama zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato bo njihovo preverjanje izpolnjevanja tega pogoja načeloma temeljilo na odgovornosti izdelovalca projektne dokumentacije (za katero stoji tudi pridobitev poklicnega naziva izdelovalcev in disciplinska odgovornost pristojni poklicni zbornici), obenem pa bo imel z novo ureditvijo upravni organ za gradbene zadeve možnost, da bodisi ob ugovoru in na podlagi predloženih dokazov stranskih udeležencev bodisi ob lastnem dvomu v obdelavo bistvenih zahtev, izvede tudi v zvezi s tem ugotovitveni postopek in glede na ugotovitve ustrezno odloči. Ker bosta zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja kljub formalnemu krčenju obsega PGD z novim predlogom pravilnika o projektni dokumentaciji vsebinsko zelo bogata, bo s tem pristojni upravni organ za gradbene zadeve pridobil dovolj izhodiščnih podatkov, ki mu bodo omogočili preverjanje izpolnjevanja opisanega pogoja v zvezi z bistvenimi zahtevami. Prav iz opisanih razlogov torej ni sprejemljivo, da bi bila zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja glede podatkov, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev vsebinsko povsem prazna in ne bi vsebovala nobenih podatkov, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Organ mora pri obravnavanju zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja upoštevati izključno javni interes in sicer mora ugotoviti, da so izpolnjene zahteve glede zagotovitve minimalne komunale oskrbe, kvalificiranosti izdelovalca projektne dokumentacije v skladu z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekta in inženirje, skladnosti s prostorskim aktom (pri čemer se upoštevajo samo določbe prostorskega akta, ki so pravno pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja, ker imajo nekateri izjemno prenormirani in preobsežni prostorski akti mnogo določb, ki se sploh ne nanašajo na izdajo gradbenega dovoljenja, npr. določbe o ureditvi gradbišč, varstvu pri delu, košnji trave, načinu uporabe objekta in podobno). Poleg pogoja skladnosti s prostorskim aktom predlog zakona določa tudi, da se nameravana gradnja lahko dovoli, če je skladna pravili zakona, ki ureja urejanje prostora. To določbo je treba brati v kontekstu predloga Zakona o urejanju prostora, ki v določenih primerih ne glede na veljavnost določb prostorskega akta predvideva neposredno upoštevanje pravil iz zakona in sicer:

- neposredno veljavnost pravil državnega prostorskega reda, ki jih je skladno z ZUreP-2 treba neposredno upoštevati pri dovoljevanju nameravanih gradenj,
- obveznost izvedbe lokacijske preveritve, kadar to določa ZureP-2 :
 - a) v primeru dopolnilne gradnje, to je gradnje na zemljiščih, ki po prostorskem aktu niso določena kot stavbna zemljišča, a je skladno z določili ZureP-2 gradnja na njih dopustna kot instrument funkcionalnega in oblikovnega zaokroževanja naselij in ohranjanja ter dopolnjevanja obstoječe posamične poselitve; z njo se dosega izpolnjevanje prostorskih potreb obstoječih dejavnosti in bivanja ter ustrezno izkoriščanje zmogljivosti obstoječe komunalne opreme;
 - b) na območjih, za katera lokacijsko preveritev v OPN določi kot obvezno občina in sicer skladno z ZureP-2 občina lahko v OPN določi obveznost izvedbe lokacijske preveritve tudi na območjih posameznih stavbnih zemljišč, ki so namenjena pozidavi, a zanje zaradi obstoječe parcelne strukture, fizičnih lastnosti zemljišč, pozidanosti in rabe okoliških zemljišč ter možnosti priklopa na komunalno opremo in druge objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture, v OPN ni možno ali pa smiselno dovolj natančno določiti rešitev in pogojev iz prejšnjega odstavka, temveč se te določi na podlagi konkretne investicijske namere, pri čimer pa ne gre za območje ali prostorsko ureditev, ki bi skladno s tem zakonom terjala pripravo OPPN,
- v primeru odobritve odstopanj od prostorskega akta, ki jih občina odobri v posamičnem primeru, kadar to dopušča ZUreP-2 in sicer če je ta odstopanja dopustno odobriti zaradi doseganje gradbenega namena prostorskega akta, ustrezne izkoriščenosti prostora in omogočanja uporabe zadnjega stanja tehnike in arhitekturnega oblikovanja in
- na podlagi odlokov o začasni rabi prostora, ki se lahko izdajo za začasno rabo prostora, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi.

Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je tudi skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev in izpolnjevanje pogoja glede lastništva ali druge pravice, ki po zakonu omogoča gradnjo. V primeru, da gre za legalizacijo objekta in je bilo potrebno odmeriti nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja preveriti tudi, če je odmerjeno nadomestilo plačano oziroma če je poravnana vsaj prvi obrok nadomestila, če je dovoljeno obročno plačilo.

Če gre za gradnjo na obstoječem objektu (npr. prizidava, rekonstrukcija), mora biti obstoječi objekt zakonit, to pomeni, da mora biti (ali je moralo biti) zanj pridobljeno dovoljenje. Organ bo dolžan to

okolščino vedno preverjati, preverjati pa bo moral tudi stanje na terenu. Za to lahko ugotavlja in izvaja dokaze (ogled, posnetki, fotografije). Če je obstoječi objekt nelegalen, bo moral investitor predhodno pridobiti dovoljenje tudi za obstoječi objekt. Z namenom uresničevanja načela ekonomičnosti postopka je predvideno tudi, da se lahko zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo na obstoječem objektu in izdaja dovoljenja, s katerim se obstoječi objekt legalizira, lahko združijo in se vodi skupen postopek, saj se v takšnem primeru odločanje nanaša na isto dejansko stanje.

K 44. členu (gradbeno dovoljenje za del objekta)

Mogoče je izdati tudi gradbeno dovoljenje za posamezne gradbene dele ali faze ob pogoju, da gre za funkcionalno celoto in da ta del objekta samostojno izpolnjuje bistvene zahteve, pri gradbeno inženirskih objektih pa zaradi njihove posebnosti ni nujno, da je izpolnjen pogoj funkcionalne celote. Takšno gradbeno dovoljenje je mogoče izdati tudi za gradnjo objekta ne da bi se podrobno določila namembnost posameznega dela objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ker ta v tem času še ni znana (t.i. pridržek namembnosti dela objekta). Takšna situacija lahko na primer nastopi pri izdaji gradbenega dovoljenja za poslovno stanovanjsko stavbo, kjer je namembnost stanovanj znana, ni pa znana podrobna namenska raba posameznih poslovnih prostorov oz. lokalov. Znano je npr. da gre za trgovine, gostinske lokale, turistične agencije - torej nek splošen okvir, nabor, ne pa natančno, kakšna bo po prodaji objekta podrobna raba prostorov v posameznem delu. Za ta posamezen del bo potrebno pridobiti naknadno gradbeno dovoljenje, ki bo moralo biti izdano ob upoštevanju splošne namembnosti iz delnega dovoljenja. Takšna rešitev je omogočena iz razloga, da se omogoči dokončanje in uporaba delov, zlasti stanovanjskega dela in delov objekta, ki so potrebni za njegovo funkcioniranje (komunalna oprema, parkirišča, zunanja ureditev), ne da bi se čakalo na dokončanje vseh posameznih poslovnih delov, katerih kupci in s tem tudi njihova namembnost še niso znani.

Dovoljenje za del objekta je samostojna odločba, daje pa pravico do izvajanja tistih posegov, ki se nanašajo na dovoljeni del projekta, ne pa na tisti del, ki je v projektu sicer zajet, ni pa zajet v izdanem delnem dovoljenju.

Kljub izdanemu dovoljenju za del objekta pa je v postopku njegove izdaje zaradi skladnosti z evropsko zakonodajo zahtevano, da je treba opraviti presojo sprejemljivosti posegov v naravo skladno s predpisi s področja ohranjanja narave (kadar je presoja potrebna) za celoten objekt.

K 45. členu (vsebina odločbe)

O izdaji ali zavrnitvi gradbenega dovoljenja se odloči v izreku odločbe. V njem se napiše, da se gradnja bodisi dovoli bodisi se zavrne zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Prav tako se navede podatek o investitorju in predmetu izdaje gradbenega dovoljenja, lokaciji gradnje, podatki o projektu, v izreku pa se navedejo tudi morebitni pogoji za izdelavo projekta za izvedbo oziroma za izvajanje gradnje, ki morebiti izhajajo iz posameznih mnenj mnenjedajalcev in celo morebitni pogoji za njegovo uporabo, veljavnost gradbenega dovoljenja in podatki glede morebiti razveljavljenih predodločb. Pogoji se ne smejo nanašati na gradbeno dovoljenje ampak na naslednjo fazo (izdelavo projekta za izvedbo oziroma izvajanje gradnje). V izreku se navedejo tudi omilitveni ukrepi, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi posega v naravo. Zahtevke za izdajo gradbenega dovoljenja in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.

Če se izdaja gradbenega dovoljenja nanaša na zahtevni objekt, mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve v izreku gradbenega dovoljenja določiti obveznost imenovanja izvedenca gradbene stroke in izvedenca požarne stroke, ki morata pred prijavo začetka gradnje preveriti in potrditi ustreznost izdelanega projekta za izvedbo, stalno spremljata izvajanje gradnje in sodelujeta na tehničnem pregledu z vidika izpolnjevanja bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti in varnosti pred požarom. Ta izvedenec je nova različica revizije, ki je bila ukinjena leta 2012 in se zaradi novega koncepta dovoljevanja gradenj (z bistveno manj obsežno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja) vrača v zakon, zaradi izražene zaskrbljenosti predvsem inženirske stroke, da bi lahko brez tovrstnega nadzora prišlo do ogrožanja omenjenih dveh bistvenih zahtev, ki sta ključnega pomena za zaščito zdravja in življenja ljudi. Razlika med ureditvijo revidentov med leti 2003 in 2012 in predlagano ureditvijo v predlogu zakona je v tem, da se po predlaganem konceptu revidira PZI, ki ima dovolj podatkov in ne PGD, ki je bil tudi v različici po veljavni zakonodaji za potrebe revidiranja premalo podroben, da revidenta po predlagani različici imenuje upravni organ, plača pa ga investitor in da omenjeni izvedenec ne samo revidira PZI, temveč tudi spremlja samo gradnjo, njegovo pozitivno mnenje oziroma izjava pa je pomembno pri pridobitvi uporabnega dovoljenja. Izvedenec mora izpolnjevati pogoje za pooblaščenega inženirja skladno z zakonom, ki ureja pooblaščenih arhitekto in pooblaščenih inženirje in imeti izkušnje pri projektiranju podobnih zahtevnih objektov v zadnjih desetih letih. Urejena je tudi pravna

podlaga za zamenjavo izvedenca, za primer, ko bi bilo izvedencu iz različnih razlogov onemogočeno opraviti storitev, za katere opravljanje je bil imenovan.

K 46. členu (rok za izdajo odločbe in vročitev odločbe)

Vročitev je zelo pomembno dejanje v postopku, saj je od nje odvisen nastop pravnomočnosti odločbe (gradbenega dovoljenja). Zato se praviloma vroča z osebno vročitvijo, v skladu z določbami zakona o splošnem upravnem postopku. V primeru, če je bila seznanitev strank opravljena z javnim naznanilom, se odločba (gradbeno dovoljenje) vroča z javnim naznanilom. V javnem naznanilu mora biti naveden povzetek izreka gradbenega dovoljenja, pravni pouk in določen rok in kraj, kjer je na voljo za vpogled celotno gradbeno dovoljenje s celotno dokumentacijo.

Gradbeno dovoljenje je potrebno vročiti tudi vsem osebam, ki so jim bile izdane predodločbe, saj te ne bodo veljale po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Dovoljenje se pošlje mnenjedajalcem, ki so sodelovali v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Dovoljenje se v vednost posreduje tudi gradbenemu in drugim inšpektorjem, ki nadzorujejo izpolnjevanje bistvenih zahtev in pogojev izdanega dovoljenja, pa tudi osebam, ki so jim bile izdane predodločbe.

K 47. členu (pravna sredstva)

Ohranjena je možnost pritožbe zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda upravna enota. Rok za pritožbo je osem dni od prejema odločbe. Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda ministrstvo, pa je dovoljen upravni spor.

Možnost obnove postopka iz razloga, ker oseba, ki bi morala biti udeležena v postopku kot stranka, pa v njem ni sodelovala, je urejena drugače kot v Zakonu o splošnem upravnem postopku. Taka oseba mora že v samem predlogu dokazati, da bi obnova postopka pripeljala do drugačne odločitve (npr. bi bilo gradbeno dovoljenje zavrnjeno, drugačni bi bili pogoji v njem, drugačni bi bili odmiki). Objektivni rok v takem primeru je le dva meseca od dejanskega začetka izvajanja gradnje. Dejanski začetek gradnje bo potrebno v vsakem primeru posebej dokazati (priče, gradbeni dnevnik). Dejanski začetek gradnje bo seveda možen le pri novogradnjah, ne pa v primeru, če bo gradbeno dovoljenje izdano za (deloma) obstoječi objekt (legalizacijo). Če bo šlo za tak primer, bodo veljali roki po Zakonu o splošnem upravnem postopku.

V primeru, da je objekt že v celoti izveden ali pa je stavba zgrajena do faze izvedenih grobih gradbenih del, to pa je vse izvedeno na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ni več možna odprava gradbenega dovoljenja. Groba gradbena dela pomenijo, da so izvedeni temelji, konstrukcija in ostrešje, ki je pokrito. Niso pa še izvedene inštalacije, zaključna dela in ni vgrajeno stavbno pohištvo. Odprava dovoljenja ni mogoča ne glede na določbe Zakona o splošnem upravnem postopku (izredna pravna sredstva) in ne glede na določbe Zakona o upravnem sporu. Dopustna je le ničnost odločbe. Ta prepoved odprave bo veljala le za gradnje oziroma dela, ki jih je investitor izvedel potem, ko je gradbeno dovoljenje postalo pravnomočno. To pomeni, da zakon ne varuje investitorjev, ki so gradnjo izvedli ali izvedli gradbena dela do faze grobih gradbenih del brez pravnomočnega dovoljenja, dovoljenje pa so pridobili naknadno. V teh primerih se takšno dovoljenje lahko tudi odpravi z vsemi posledicami, ki to pomenijo. Taka gradnja bo pomenila, da gre za nelegalno gradnjo in lahko oziroma je dolžan ukrepati gradbeni inšpektor. Zakon ureja tudi situacije, do katerih je pogosto prihajalo v praksi in ko ni bilo jasno, kaj se zgodi z uporabnim dovoljenjem, kadar je gradbeno dovoljenje odpravljen, in sicer v tem primeru predvideva tudi odpravo uporabnega dovoljenja.

K 48. členu (veljavnost gradbenega dovoljenja)

Investitor mora prijaviti začetek gradnje v roku petih let po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, sicer gradbeno dovoljenje preneha veljati.

Na veljavnost gradbenega dovoljenja ne vpliva kakršnakoli sprememba prostorskega akta (spremenjen, nov akt) za območje, kjer leži nepremičnina, ki je predmet izdanega gradbenega dovoljenja ali sprememba drugega predpisa oziroma sprememba stanja na terenu.

Investitor lahko tudi sam zahteva razveljavitev gradbenega dovoljenja, kar ima denimo lahko za posledico izbris evidentirane gradbene parcele.

K 49. členu (evidentiranje gradbene parcele)

Evidentiranje gradbene parcele je bilo v posvetih s strokovno javnostjo izpostavljeno kot eno temeljnih vprašanj, ki jih je treba urediti v zakonodaji. Izmed možnih načinov urejanja tega vprašanja, to je zahteve po ureditvi gradbene parcele kot ene zemljiške parcele ali samo vzpostavitev posebne evidence gradbenih parcel ter ureditev njenega vzdrževanja, je bila izbrana slednja, saj ne predstavlja nobene administrativne ovire, čeprav ima tudi pomanjkljivosti (težavnost realizacije nekaterih ukrepov aktivne zemljiške politike zaradi nepovezanosti z zemljiškimi parcelami in lastništvom zemljišč, na katerih ležijo gradbene parcele. Obvezno je evidentiranje

gradbenih parcel ob izdaji gradbenih dovoljenj, vendar ne za vse objekte in vse vrste gradenj (samo novo zgrajeni objekti in prizidave, izjema so pomožni objekti, linijski gradbeno inženirski objekti in kmetijsko gozdarski objekti izven stavbnih zemljišč). S tem členom je predvideno, da se predlog gradbene parcele najprej evidentira kot začasna parcela oziroma kot predlog gradbene parcele, po izdaji gradbenega dovoljenja, ko se v postopku predlog gradbene parcele bodisi potrdi bodisi zahteva njena sprememba, pa se evidentira kot stalna in dokončna gradbena parcela. Gradbene parcele bodo definirane v Zakonu o urejanju prostora, in sicer bodo lahko posamične ali pa skupne, v ZUreP-2 bodo urejena tudi merila za določanje gradbenih parcel in postopek za njihovo določanje, kadar določanje in spreminjanje gradbene parcele ne bo povezano z gradnjo in gradbenim dovoljenjem. Gradbeni zakon tudi predvideva možnosti glede spreminjanja in izbrisa gradbenih parcel in sicer se gradbena parcela lahko spreminja samo v novem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, pri čemer bo moral upravni organ paziti na to, da se ne spreminja v nasprotju z merili, določenimi v prostorskem aktu in ZUreP-2, izbris gradbene parcele pa pride v poštev v primerih razveljavitve, odprave ali prenehanja veljavnosti gradbenega dovoljenja, v primeru odstranitve pa ne, ker zanjo v predlogu zakona ni več predvidena pridobitev gradbenega dovoljenja. Za ta primer bo zato treba sprožiti postopek izbrisa gradbene parcele skladno z določbami ZUreP-2.

K 50. členu (skrajšani postopek izdaje gradbenega dovoljenja)

Ta določba omogoča vodenje skrajšanega postopka za izdajo gradbenega dovoljenja. Gre za bistveno olajšano pot za pridobitev gradbenega dovoljenja, za kar pa morajo biti izpolnjeni določeni pogoji in sicer kumulativno. Investitor mora zahtevi priložiti predpisana pozitivna mnenja vseh mnenjedajalcev, mnenje občine, da je nameravana gradnja skladna s prostorskim aktom, in pisne izjave lastnikov nepremičnine, na katero se nanaša gradbeno dovoljenje in lastnikov in imetnikov stvarnih pravic na nepremičninah, ki mejijo na gradbeno parcelo, da se strinjajo z nameravano gradnjo in ki se morajo sklicevati na projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja pri čemer se šteje, da je pisna izjava podana tudi, če je zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložena pisna pogodba iz tretjega odstavka 39. člena tega zakona ter dokazila o pravici graditi. Upravni organ lahko zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne v roku enega meseca, če že iz same zahteve in njenih prilog izhaja, da je zahteva v očitnem nasprotju s pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja. Upravni organ je dolžan obvestiti investitorja pred iztekom enega meseca od vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki ji je investitor priložil dokumente, kot to zahteva prvi odstavek, tudi o tem, da niso izpolnjeni pogoji za vodenje skrajšanega postopka.

Če so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja in je bila zahtevi predložena vsa dokumentacija, kot jo zahteva prvi odstavek tega člena, upravni organ izda gradbeno dovoljenje v izreku, brez obrazložitve.

V skrajšanem postopku, razen vprašanj, ki so v tem členu drugače urejena, smiselno veljajo določbe zakona, ki urejajo navaden, to je ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

K 51. členu (dovoljenje za objekte daljšega obstoja)

Ta člen ureja pridobitev dovoljenja za objekte, ki so v času odločanja starejši od dvajsetih let in jih je šteti za objekte daljšega obstoja. Pogoj je, da je objekt v celoti ali pretežno v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu več kot dvajset let. Stranka lahko zahteva, da se ji za takšen objekt izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Zahtevi mora priložiti manj obsežno dokumentacijo, kot je to predvideno v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, in sicer posnetek obstoječega stanja, dokazilo o pravici graditi in dokazilo o daljšem obstoju objekta. V zahtevi je potrebno tudi dokazati, da gre za objekt daljšega obstoja in v ta namen predložiti ustrezna dokazila (listine, slike, priče, karkoli, iz česar je mogoče ugotoviti, da je objekt star več kot dvajset let).

Objekt mora biti tudi evidentiran v katastru stavb ali v katastru gospodarske javne infrastrukture. Da gre za objekt pretežno v enakem obsegu pomeni, da več kot polovica objekta v nespremenjeni obliki obstaja že več kot dvajset let. To bo sicer v vsakem primeru predmet dokazovanja.

Če je bila za objekt izdana inšpekcijska odločba, s katero je bilo ugotovljeno, da gre za nevarno gradnjo, pa objekt sicer izpolnjuje pogoje za objekt daljšega obstoja, zanj ni mogoče izdati dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja se izdaja smiselno po postopku, kot to velja za gradbeno dovoljenje, preverja pa se le dejstva, ki so pogoj za to, da se dobi dovoljenje za objekt daljšega obstoja, torej da gre za objekt, ki je v celoti ali pretežno v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu več kot dvajset let in da je evidentiran. Preverja se tudi pravica graditi. V tem postopku se ne preverja siceršnjih pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja, torej da gradnja ne nasprotuje določbam prostorskega akta, da ne nasprotuje pravnim interesom strank in da ne nasprotuje predpisom v pristojnosti mnenjedajalcev. Zato se tudi ugovori strank lahko

nanašajo le na dejstva, ki so pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja (kot npr. da je objekt res star več kot dvajset let, da je na istem mestu, pretežno enak). Dovoljenja za objekt daljšega obstoja ne gre enačiti z gradbenim dovoljenjem. To dovoljenje namreč velja le pogojno, lastnik takega objekta ne more pridobiti finančnih sredstev za izgradnjo manjkajoče infrastrukture, če leži izven območja komunalnega opremljanja, ki ga je določila občina. Dovoljenje za objekt daljšega obstoja se lahko brez odškodninske odgovornosti kadarkoli razveljavi na zahtevo vlade ali občine, če je to potrebno zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih, ki so veljali v času gradnje takšnega objekta in sicer v primeru neposredne ogroženosti zdravja in življenja ljudi in osnovnih elementov življenjskega okolja kot je pitna voda, čist zrak in tla, za objekte, zgrajene po 1.5.2004 pa tudi zaradi izvajanja evropske zakonodaje. Razveljavitev ni možna, če je nevarnost mogoče uspešno odvrniti z drugimi sredstvi, s katerimi bi bile manj prizadete pridobljene pravice. Zaznamba pogojne veljavnosti dovoljenja za objekt daljšega obstoja se zaradi seznanitve tretjih oseb po pravnomočnosti dovoljenja vpiše v zemljiško knjigo. Vpis predlaga pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti. Pogojna veljavnost se vpiše v zemljiški knjigi, z namenom, da so tretje osebe (morebitni kupci) seznanjeni in opozorjeni na to dejstvo.

K 52. členu (začasno dovoljenje v posebnih primerih)

Za tiste objekte, ki so nezakonito zgrajeni in zanje ni bilo mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja po samem zakonu, kljub možnosti manjših odstopanj, teži mnenj in podobno in tudi ne dovoljenja za objekt daljšega obstoja ali pa pridobiti odločbe o legalizaciji objekta po prehodnih določbah tega zakona, lahko investitor oziroma lastnik takega objekta zahteva od upravnega organa, pristojnega za gradbene zadeve, da se izda začasno dovoljenje. Praviloma bo šlo za objekte, ki so zgrajeni manj kot dvajset let. Za takšno dovoljenje mora stranka zahtevi priložiti utemeljitev in dokazila, s katerimi bodo utemeljeni razlogi za ohranitev objekta v skladu s predpisanimi merili. Takšno dovoljenje je mogoče izdati pod pogojem, da javni interes za nadaljnji obstoj objekta prevlada nad javnim oziroma zasebnim interesom za odstranitev takega objekta. Zakon tudi določa primere, kdaj se šteje, da takšen javni interes za začasen odlog odstranitve obstaja. Kot pogoj določa, da:

- da gre za stanovanjsko stavbo, v kateri je najmanj pet let pred vložitvijo zahteve prijavljeno stalno prebivališče oseb, ki nimajo v lasti in posesti drugega primerne stanovanja po merilih, zakona, ki ureja področje stanovanj,
- da se v objektu najmanj pet let pred vložitvijo zahteve neprekinjeno opravlja gospodarska dejavnost in bi zaradi izvršitve inšpekcijskega ukrepa inšpekcijskemu zavezancu grozila hujša gospodarska škoda ali bi izvršitev inšpekcijskega postopka pomenila neposreden razlog za odpuščanje delavcev, pri čemer se za hujšo gospodarsko škodo šteje povzročitev trajne nelikvidnosti ali izguba edinega vira pridobivanja dohodkov in sredstev za preživljanje, ali
- da je bila za potrebe pridobitve dovoljenj po tem zakonu vložena pobuda za spremembo prostorskega akta, ki jo je občina že vključila v postopek sprememb prostorskega akta in se je pisno opredelila, da jo bo upoštevala pri naslednjih spremembah ali da je bila pri občini vložena zahteva za manjša odstopanja od prostorskega akta.

Začasno dovoljenje v teh posebnih primerih upoštevajoč načelo sorazmernosti ter socialno in gospodarsko funkcijo lastnine predstavlja zgolj podlago za odvrnitev inšpekcijskega ukrepanja v skrajnih primerih, v primeru vložene pobude za spremembo prostorskega akta pa ustrezen čas, da se razrešijo vprašanja glede umestitve objekta v prostor. Izdaja začasnega dovoljenja torej ne pomeni legalizacije objekta, saj je zamrznitev inšpekcijskega ukrepanja zaradi tako izdane odločbe zgolj začasna in bo ukrepanje možno po preteku roka veljavnosti začasne odločbe, če v tem času objekt ne bo legaliziran. Takšna odločba bo namreč lahko veljala samo pet let od njene izdaje oziroma do uveljavitve prostorskega akta, s katerim se lahko objekt legalizira. Začasna odločba se lahko izda samo enkrat iz vsakega od navedenih razlogov. Prav tako začasna odločba za razliko od dovoljenja za objekt daljšega obstoja in odločbe o legalizaciji, izdane po prehodnih določbah tega zakona, nima pravnega učinka, da ustvarja domnevo zakonitosti objekta, ki je pogoj za izdajo gradbenih dovoljenj za nadaljnje poseganje v takšen obstoječ objekt (rekonstrukcije, dozidave). Gre torej le za nekakšen nadomestek odloga izvršbe, ki je bil leta 2013 uzakonjen v 156. a členu ZGO-1, s to razliko, da takšno dovoljenje izdaja pristojni upravni organ za gradbene zadeve, s čimer se bistveno razbremenjuje gradbeno inšpekcijo, da bo s tem lažje uresničen namen zakona, to je učinkovitejši in reden nadzor gradbene inšpekcije predvsem na gradbiščih, v času gradnje, poleg tega pa je že s samo izdajo takšnega dovoljenja preprečena uvedba inšpekcijskega postopka. V skladu z veljavno zakonodajo je morala inšpekcija namreč najprej uvesti postopek in ga v celoti zaključiti ter začeti postopek izvršbe, šele nato pa je na zahtevo zavezanca izvršbo odložila. S takšnim redosledom dejanj so bila v primeru morebitnega ugodnega razpleta legalizacije objekta vsa dejanja gradbene inšpekcije izvršena po nepotrebem in se je z zadevami, ki bi lahko bile legalizirane, gradbena inšpekcija po nepotrebem ukvarjala.

K 53. členu (skupne zahteve)

Integracija predodločbe in gradbenega dovoljenja s postopkom presoje vplivov na okolje je ena najbolj vidnih sprememb, ki jih prinaša predlog zakona. Z združevanjem obeh postopkov, kar posledično pomeni en pristojen organ in več sodelujočih organov, eno dokumentacijo, enkratno pozivanje stranskih udeležencev, eno odločbo in enkratno možnost uveljavljanja pravnih sredstev, se postopek racionalizira, postaja učinkovitejši, s tem pa posredno krajši, cenejši in bolj ekonomičen. Ker je presoja vplivov na okolje, ki se integrira s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja, tesno povezana z evropsko okoljsko zakonodajo, je v predmetnih postopkih, ki nosijo naziv »integralni postopki« izjemnega pomena skladnost z evropsko okoljsko zakonodajo na tem področju in sicer predvsem s krovno Direktivo o presoji vplivov na okolje. V ta okvir sodi tudi zakonodaja s področja ohranjanja narave, saj je navezana na evropske predpise in sicer habitatno direktivo.

Integracija pa iz razlogov organizacijsko – tehnične narave ni povsem popolna. Na podlagi tehtanja različnih možnosti in zatečenih kadrovskih razmer celotnega procesa, ki je predmet Direktive o PVO namreč ni bilo mogoče umestiti pod pristojnost istega organa in tako omogočiti popolno realizacijo principa vse na enem mestu.. Zato je bila sprejeta odločitev, da se integralni postopki, to je izdaja predodločb z integriranim tkim. »scopingom« po Direktivi o PVO in izdaja gradbenih dovoljenj z integrirano presojo vplivov na okolje, vodijo in sodijo v pristojnost Ministrstva za okolje in prostor, notranje organizacijsko pa v pristojnost Direktorata za prostor, ki po veljavni zakonodaji izdaja dovoljenja za objekte državnega pomena. Postopek, ki ga je treba izvesti pred integralnimi postopki, kadar iz Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje že neposredno (na podlagi vrste objekta, in določitve njegove velikosti oziroma kapacitet – tkim. threshold kriteriji) ne izhaja, da je presoja vplivov na okolje obvezna, to je tako imenovani »screening postopek« pa bo še naprej vodila in bo sodil v pristojnost organa v sestavi Ministrstva za okolje in prostor, to je Agencija RS za okolje. Med njima je z zakonom vzpostavljena obveznost tesnega sodelovanja in nadaljevanja sosledja postopkov po uradni dolžnosti, kar bo omogočilo investitorju, da sprememba pristojnosti organa v smislu administrativnih zahtev na investitorja ne bo vplivala. V tem členu so zato določena splošna pravila, med njimi tudi zgoraj omenjeni mehanizmi za kontinuirano vodenje postopka kljub spremembi pristojnosti, nadalje obveznost sodelovanja mnenjedajalcev in odločanja na podlagi mnenj, obenem pa je s tem členom vzpostavljena celotna arhitektura integralnih postopkov. Poudarjena je tudi obveznost upoštevanja vseh materialnih predpisov, tako s področja umeščanja v prostor in graditve, kakor tudi materialnih določb predpisov s področja varstva okolja in s področja mnenjedajalcev. Gre torej za celovito, vseobsegajočo odločitev, ki jo uzakonja tudi Direktiva o PVO. Postopkovne določbe so glede na zahteve PVO direktive v celoti povzete iz direktive, tako da se postopkovne določbe Zakona o varstvu okolja praviloma ne uporabljajo, razen če se zakon v določenih delih nanj izrecno sklicuje. Procesne določbe integralnih postopkov pa po izrecni določbi zakona, če določeno vprašanje v tem poglavju ni urejeno drugače, dopolnjujejo določbe tega zakona, ki se nanašajo na izdajo gradbenega dovoljenja.

Neupoštevanje procesnih in vsebinskih zahtev Direktive o PVO, ki so za proces dovoljevanja objektov implementirane izključno v to poglavje, ima lahko za posledico kršenje pravnega reda EU in s tem uveljavljanje sankcij zoper Republiko Slovenijo s strani Evropske komisije. Pomembno je tudi poudariti, da so vsi objekti, za katere je po kriterijih PVO direktive potrebno izvesti presojo vplivov na okolje, potencialno zelo nevarni za okolje in s tem predvsem za zdravje in življenje ljudi, pa tudi za ostalo živo in neživo naravo. Ker je varstvo okolja ena izmed najpomembnejših ustavno varovanih dobrin, je tudi varovano preko evropskih predpisov, in je torej del *acquisa*.

Iz vseh zgoraj navedenih razlogov so predvidene posledice v primeru, da predodločba ali gradbeno dovoljenje nista izdana v integralnih postopkih, predpisanih s tem poglavjem ali v primeru, da ju izda nepristojni organ, zelo hude in sicer je za takšno kršitev predvidena ničnost takšne odločitve. To je najhujša možna posledica napak, ki jo v okviru pravnih sredstev pozna Zakon o splošnem upravnem postopku. Izrek ničnosti ni vezan na noben rok, odločba pa se izreče za nično tako, da se hkrati določi način odprave posledic, ki jih v predlogu za izrek ničnosti navaja predlagatelj. Izrek ničnosti je možen po uradni dolžnosti ali pa na predlog stranke ali državnega tožilca ali državnega pravobranilca.

K 54. členu (stranke)

Člen enotno, za vse integralne postopke ureja področje strank. Gre za preplet strank, kot so urejene za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja in izboljšane različice kriterijev za določitev strank, ki so bili doslej vključeni v Zakon o varstvu okolja. Izboljšave se nanašajo zlasti na ureditev statusa civilnih iniciativ, na kar so dlje časa opozarjale tako nevladne organizacije kot tudi Evropska komisija. Civilne iniciative so urejene po vzoru avstrijske pravne ureditve strank v postopku presoje vplivov na okolje in sicer na način, da ta status pridobi 200 fizičnih oseb –

občanov občine ali občin, na katerih območju se bo nameravana gradnja nahajala ali na katere območje bo neposredno mejila, pri čemer mora imeti civilna iniciativa skupnega predstavnika skladno z določbami ZUP. Osebe, ki izpolnjujejo pogoje za stranke, tako kot v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj, tudi v integralnih postopkih dobijo ta status s prigrisativjo v postopek. Glede vključitve v postopek smiselno veljajo pravila v navadnih postopkih za izdajo gradbenega dovoljenja in sicer, da se, ki izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka tega člena, pridobijo status stranke že s samo prigrisativjo udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, razen če je v 15 dneh od prigrisativje izdan sklep o zavrnitvi vstopa stranke v postopek. Pri določitvi strank iz prve alineje 1. odstavka tega člena se pri izdaji gradbenega dovoljenja po določbah tega poglavja pristojni upravni organ za gradbene zadeve lahko opre na vplivno območje iz poročila o vplivih na okolje.

K 55. členu (predodločba za objekte z obvezno presojo vplivov na okolje)

Izdaja predodločbe za gradnjo objektov, ki niso objekti z vplivi na okolje, ni obvezna, temveč je opcijska. Zaradi implementacije zadnjih sprememb PVO direktive, ki uzakonja obvezno scoping, kadar je presoja vplivov na okolje obvezna (neposredno ali na podlagi odločbe v screening postopku), je predodločba za objekte z obvezno presojo vplivov na okolje, predpisana kot obvezna. Postopek se začne na zahtevo investitorja, pri čemer je treba upoštevati določbo tretjega odstavka tega člena, skladno s katerim se šteje, da se postopek screeninga po izdaji screening odločitve neposredno nadaljuje v postopek scopinga oziroma izdajo predodločbe, razen če investitor v predpisanem roku izjavi, da se postopek scopinga ne nadaljuje (če bi npr. zaradi bistvenega povečanja načrtovanih stroškov, ki jih prinaša obveznost izvedbe PVO ali povečanja predvidenega časovnega zamika, potrebnega zaradi izvedbe postopka PVO, investicijska namera za investitorja ne imela več nobenega smisla). Zato je treba v primeru, da se postopek nadaljuje, in investitor ni izrecno preprečil nadaljevanja postopka v scoping fazo, šteti, da je zahteva investitorja s tem molče podana.

V postopku integralnega postopka izdaje predodločbe po tem členu se odloča in določa pogoje tako z vidika graditve objektov in umeščanja v prostor, kakor tudi z vidika pogojev za izdelavo poročila o vplivih na okolje, ki ga bo potrebnih predložiti v naslednji fazi, to je fazi integralnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja.

Podlaga za odločanje v tej fazi je dokumentacija z vsebino, kot je predvidena za izdajo navadne predodločbe, s tem, da mora vsebovati tudi podatke o značilnostih objekta in njegovih verjetnih, pomembnih vplivih na okolje.

Odločitev se izda na podlagi mnenja mnenjedajalcev. Pogoj za izdajo integralne predodločbe je izvedba ustne obravnave, predodločba se izda na podlagi mnenj, in sicer v roku 3 mesecev po pridobitvi mnenj vseh mnenjedajalcev.

Tako kot navadna predodločba, tudi predodločba, izdana v integralnem postopku, zavezuje v naslednji fazi, to je v fazi integralnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja, sama odločba pa se javno objavi.

Glede veljavnosti predodločbe, izdane v integralnem postopku skladno z načelom subsidiarne uporabe določb tega zakona, ki veljajo za navadne postopke, razen če to ni izrecno izključeno, smiselno veljajo določbe 34. člena tega zakona, kar pomeni, da predodločba preneha veljati po poteku dveh let od pravnomočnosti, če v tem roku ni vložena popolna zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja; s pravnomočnostjo zavrnitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali z odpravo ali razveljavitvijo gradbenega dovoljenja. Podaljšanje predodločbe ni predvideno, saj bi bilo zaradi tega potrebno preverjati, ali se okoliščine oziroma predpisi niso spremenili, kar pomeni nov postopek in zato v tem primeru vedno pride do potrebe po vložitvi ponovne zahteve in izvedbi postopka po predpisani proceduri.

K 56. členu (zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

Tako, kot je predvideno za postopek izdaje gradbenega dovoljenja, se tudi integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, v katerega je integriran postopek presoje vplivov na okolje, začne na zahtevo investitorja.

V tem primeru mora zahteva poleg vsebin, ki so predpisane za začetek navadnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja, vsebovati tudi dokumente, ki so ključni za izvedbo presoje vplivov na okolje, to je predvsem poročilo o vplivih na okolje, izdelano skladno s predpisi s področja varstva okolja in ohranjanja narave. V tem primeru se zakon v izogib podvajanju podrobnih zahtev glede vsebine dokumentacije izrecno in nedvoumno naveže na ZVO in ZON ter na njuni podlagi izdane podzakonske predpise, kot je Uredba o vsebini poročila o vplivih na okolje in načinu njegove priprave. Ker pa je natančen opis nameravane gradnje že zajet v samem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, je v tem členu predvideno, da v poročilu o vplivih na okolje teh vsebin ni potrebno podvajati in se zato lahko v poročilu izpustijo. Glede na to, da bosta zahtevi za izdajo

integralnega gradbenega dovoljenja priložena dva ločena dokumenta: PGD in poročilo, je v tem členu izrecno določena obveznost, da sta medsebojno vsebinsko usklajena, kar bo terjalo tesno medsebojno sodelovanje izdelovalca projektne dokumentacije in izdelovalca poročila o vplivih na okolje.

K 57. členu (pridobivanje mnenj)

Člen razdeljuje način sodelovanja mnenjedajalcev v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja kot celovite odločitve, določa roke za podajo mnenj in uzakonja aktivno vlogo pristojnega upravnega organa za gradbene zadeve kot koordinatorja pridobivanja mnenj. Slednje pomeni izpeljavo načela »vse na enem mestu«, kar bo pri sami izvedbi tega načela terjalo tudi aktivno vlogo organa, da pri mnenjedajalcih preverja in jih aktivno poziva k pravočasni podaji mnenj, jih medsebojno usklajuje, po potrebi tudi na delovnih sestankih ter obravnavah in razčiščuje morebitne nejasnosti.

K 58. členu (sodelovanje javnosti)

Ključni element postopka presoje vplivov na okolje je demokratičnost in transparentnost postopka, kar je povezano s potencialno velikimi vplivi nameravane gradnje objekta z vplivi na okolje. Zato je v tem členu skladno s PVO direktivo sprocesa sodelovanje javnosti, ki se z uvedbo postopka seznanijo preko javnega naznanila, kar omogoči čim širšo seznanitev široke javnosti z nameravano gradnjo in omogoči vsakomur, da vpogleda v vso dokumentacijo in da poda svoja mnenja in pripombe. Vključeno je tudi sodelovanje držav članic EU v primeru čezmejnih vplivov nameravane gradnje, pri čemer se ta zakon v celoti naveže na procesna pravila in zahteve, kot so opredeljene v Zakonu o varstvu okolja. V javnem naznanilu morajo biti vključeni vsi v tem členu zahtevani podatki, s čimer je v tem delu dosledno implementirana PVO Direktiva. Javno naznanilo se objavi na krajevno običajen način, v PIS in v svetovnem spletu, pripombe pa se lahko podajo v 30 dneh od objave javnega naznanila.

K 59. členu (sodelovanje v postopku čezmejnih vplivov)

Kot je bilo pojasnjeno že v obrazložitvi k prejšnjemu členu, je skladno s PVO direktivo v primeru čezmejnih vplivov predvideno tudi sodelovanje držav članic, pri čemer se ta zakon v izogib ponavljanju natančno procesno razdelanih določb Zakona o varstvu okolja v celoti navezuje na njegova procesna pravila in zahteve.

K 60. členu (izdaja gradbenega dovoljenja)

Po pridobitvi mnenj mnenjedajalcev, izvedbi javnega naznanila in prigrasitvi oseb, ki izpolnjujejo pogoje za stranko v postopku skladno z določbo 54. člena tega zakona ter po opravljeni obvezni obravnavi na podlagi vseh prejetih mnenj in pripomb pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda integralno gradbeno dovoljenje. Ker v presojo sprejemljivosti gradnje povezana tako presoja, ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, kakor tudi presoja, ali je gradnja sprejemljiva tudi z vidika širših vplivov na okolje, upoštevajoč škodljivost njegovih vplivov na okolje, ker gre torej za odločanje z bistveno več vpletenimi deležniki in sodelujočimi v postopku, obenem pa je treba izvesti tudi zelo zahtevno vsebinsko presojo, je za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja predviden bistveno daljši rok, to je 5 mesecev od vložitve popolne zahteve za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja. Za primerjavo je treba poudariti, da je v nekaterih drugih evropskih državah ta rok še bistveno daljši, v sosednji Avstriji je denimo ta rok 9 mesecev. Pri tem pa je treba pojasniti, da se na podlagi predlagane določbe v ta rok ne bi všteval čas, potreben za pridobitev mnenj, za izvedbo postopka čezmejne presoje in čas, potreben za izvedbo javne razprave.

Če niso izpolnjeni pogoji iz 43. člena za izdajo gradbenega dovoljenja ali da je nameravana gradnja v očitnem nasprotju s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ohranjanje narave, vode ali varstvo kulturne dediščine, se izdaja gradbenega dovoljenja zavrne, če pa je možno nameravano gradnjo pogojno dovoliti, se ti pogoji, ki jih mora upoštevati investitor, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in morebitni omilitveni ukrepi v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, navedejo v sami odločbi. V odločbo se vsekakor zapišejo tudi vsebine, ki se zahtevajo v navadnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Izdana odločba se vroči vsem strankam, pošlje mnenjedajalcem, v primeru čezmejnih vplivov tudi sodelujoči državi, če se gradnja nanaša na zahtevni objekt in je bil skladno s 45. členom določen izvedenec, pa tudi njemu. Ker je v 8. členu tega zakona predvideno sodelovanje obeh inšpekcij pri nadzoru nad izvajanjem gradnje in kasneje tudi uporabe objekta z vplivi na okolje, se odločba vroči tudi gradbeni in okoljski inšpekciji. Odločbo je treba v 30 dneh od vročitve strankam, kar skladno s PVO direktivo, tudi javno objaviti z javnim naznanilom v svetovnem spletu in v javni objavi navesti vse v tem členu predpisane podatke.

K 61. členu (prijava začetka gradnje)

Režim veljavnosti integralnega gradbenega dovoljenja je glede na določbo, da se za integralne postopke smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za navadno gradbeno dovoljenje enak kot pri drugih objektih, ki niso objekti z vplivi na okolje, in sicer tako, da integralno gradbeno dovoljenje preneha veljati, če se gradnje ne prijavi začne v petih letih od njegove pravnomočnosti. Smiselno na primer velja tudi enaka rešitev glede spremembe investitorstva, kot je to predvideno za navadno gradbeno dovoljenje, torej zgolj na prijavo pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve. V zvezi s prijavo začetka gradnje je dodana posebnost oziroma dodatna zahteva v primerih, kadar je bilo v integralnem postopku odločeno o prevladi javne koristi in sicer je v tem primeru treba ob prijavi predložiti tudi opis načina izvedbe izravnalnih ukrepov in pogodbo o sklenitvi upravljanja za nadomestni habitat, kar vse zahteva sodna praksa Evropskega sodišča, ki se nanaša na uporabo evropskih predpisov s področja ohranjanja narave. Določba v tem primeru predvideva tudi obvezno aktivacijo okoljskega inšpektorja in obvezen pregled izvedenih izravnalnih ukrepov ter morebitno ukrepanje zaradi neizpolnjevanja naloženega v gradbenem dovoljenju.

K 62. členu (izključitev uporabe določb tega zakona)

V ta člen je uvrščenih nekaj izključitev uporabe določb, ki sicer veljajo za objekte, ki niso objekti z vplivi na okolje, kar je nujno potrebno zaradi uskladitve z evropsko zakonodajo in sodno prakso in sicer je izključena uporaba naslednjih določb:

- prekluzija glede pridobitve statusa stranke v integralnih postopkih (prvi odstavek 38. člena),
- domneva, da izjava lastnika objekta glede strinjanja z gradnjo velja tudi za zakupnika in najemnika (drugi odstavek 39. člena),
- možnost, da investitor sam pridobiva mnenja pristojnih mnenjedajalcev in da v tem primeru pristojni upravni organ za gradbene zadeve teh mnenj v postopku ne pridobiva (prvi odstavek 40. člena),
- možnost nadomeščanja manjkajočih mnenj v delu, ki se nanaša na nadomeščanje mnenja mnenjedajalca v primeru molka (četrti odstavek 40. člena),
- možnosti nadomeščanja vročitve gradbenega dovoljenja z ediktom (tretji odstavek 46. člena),
- omejitev glede uveljavljanja pravnih sredstev (drugi in tretji odstavek 47. člena),
- uporabe skrajšanega postopka (50. člen),
- vse oblike legalizacije objektov (51. člen - izdaja dovoljenj za objekte daljšega obstoja, 52. člen - začasni dovoljenj v posebnih primerih in 9. dela zakona - legalizacijskih postopkov iz prehodnih določb tega zakona), razen za objekte in gradnje, ki so bili izvedeni pred polnopravnim članstvom Slovenije v EU.

K 63. členu (izdajanje gradbenega dovoljenja za del objekta)

Izdaja delnih integralnih gradbenih dovoljenj, ki je sicer uzakonjena v 44. členu tega zakona je sicer utemeljena, kar je zaradi faznosti financiranja in zahtevnosti gradnje, ki terja gradnjo v etapah pogosta situacija zlasti pri dovoljevanju infrastrukturnih daljinskih objektov kot so ceste, železnice, daljnovodi in podobno, ter pr drugih oblikah fazne gradnje. Kljub utemeljeni argumentaciji in načelnem strinjanju Evropske komisije, je Komisija opozorila na to da se mora v primeru tkim. »salami slicinga« pri vsakokratni izdaji delnega gradbenega dovoljenja, opraviti presoja vplivov na okolje in v njenem okviru presoja sprejemljivosti za celoten projekt. To pomeni, da je treba ne glede na to, da investitor vloge za izdajo gradbenega dovoljenja vlaga konsekutivno, paziti na to, da zaradi v kumuliranja gradenj, glede na merila, kdaj je presoja vplivov na okolje obvezna, ne pride do spregleda potrebe po izvedbi presoje vplivov na okolje, na kar bo moral paziti tudi sam pristojen upravni organ za gradbene zadeve in na to po potrebi opozoriti investitorja, saj bo v nasprotnem tvegal ničnost izdanega gradbenega dovoljenja.

K 64. členu (obveznost zakoličenja objekta)

Zakoličenje objekta je v 3. členu zakona definirano kot fizičen prenos tlorisa zunanjega oboda načrtovanega objekta na teren. Gre torej za pomembno dejanje, ki terja veliko natančnost, saj imajo napake pri zakoličenju lahko za posledico neskladno gradnjo. Samo če je odstopanje izvedeno znotraj dopustnih zakonskih odstopanj, investitorju ni treba pridobivati novega gradbenega dovoljenja, večja odstopanja, do katerih lahko pride tudi zaradi okoliščin, ki nastanejo pri zakoličenju, pa terjajo novo gradbeno dovoljenje.

Zakoličenje je kot obvezno predpisano samo v primeru gradnje novega zahtevnega in manj zahtevnega objekta, zaradi njegove gradbenotehnične nezahtevnosti pa ni predpisano tudi pri nezahtevnih objektih, še manj pa pri enostavnih objektih, vzdrževalnih delih, manjših rekonstrukcijah in drugih posegih, ki se dovoljujejo, kot je sprememba namembnosti, saj v teh primerih to ni niti smiselno niti potrebno in za nalaganje takšnih stroškov investitorju ni nobene utemeljene argumentacije. Za zakoličenje mora poskrbeti investitor ali v njegovem imenu nadzorni inženir, če to obveznost opredelita v pogodbi, kar pomeni, da investitor ali v njegovem imenu

nadzornik najame ustreznega strokovnjaka za zakoličbo. Ta strokovnjak je običajno geodet, pogosto pa investitor samo izvedbo zakoličenja prepusti tudi izvajalcu, v okviru storitve izvajanja gradnje. V tujini se poleg omenjenih oseb, zlasti pri infrastrukturnih objektih, zakoličenje pogosto prepusti tudi vodji gradnje, ki je običajno inženir. V zvezi s tem je zanimiva dobra praksa v Nemčiji (po HOAI), kjer ima funkcijo izvajanja zakoličbe s strani investitorja imenovani vodja gradnje oz. Bauleiter.

Zakoličba se opravi na podlagi podatkov, ki so že sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato je pri pripravi PGD z namenom kvalitetne priprave tovrstnih podatkov skoraj vedno potrebno sodelovanje pooblaščenega inženirja geodezije. Prav tako je za izvedbo zakoličenja pomemben PZI, ki je še detajlnejši od PGD. Zakon ne predpisuje več zakoličbenega zapisnika, saj zakoličbeni zapisnik v nadaljevanju postopka oziroma v nadaljnjih fazah nima nobene funkcije, zato predstavlja zgolj nepotrebno administrativno oviro. Ni pa izključeno, da se izdelava, če investitor to želi in naroči.

Pri zakoličenju je bistvena odgovornost, in to v skladu z določbo tega člena nosita nadzorni inženir in izvajalec, da se gradnja izvaja po PGD in PZI, in da pri gradnji ne pride do takšnih odstopanj, ki bi pomenila neskladno gradnjo. Manjša odstopanja se določijo na podlagi uporabe meril iz 70. člena tega zakona.

K 65. členu (obveznost izdelave projekta za izvedbo)

S tem členom je določena obveznost izdelave projekta za izvedbo, in sicer za vse gradnje, za katere je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer so v drugem odstavku predvidene nekatere izjeme, ko izdelava projekta za izvedbo ni smiselna, čeprav je gradbeno dovoljenje predpisano.

K 66. členu (obveznost imenovanja nadzornega inženirja in izvedenca)

Kot je bilo pojasnjeno v obrazložitvi k 13. členu zakona, je nadzorni inženir ne samo investitorjev poverjenik za nadzor nad izvajanjem gradnje, temveč je s tem, ko zakon predpisuje, da mora izpolnjevati pogoje po Zakonu o pooblaščenih arhitektih in inženirjih, pridobil tudi takšno stopnjo zaupanja v njegova znanja, izkušnje in sposobnosti, da mu ta zakon lahko naloži obveznosti in naloge, zaradi katerih nadzorni inženir deluje tudi v javnem interesu, saj je njegova ključna naloga skrb za izvajanje gradnje. Kljub temu pa tudi tu zakon predvideva izjeme, in sicer manjšo rekonstrukcijo in gradnjo nezahtevnega objekta, pod pogojem, da gradnjo izvaja kvalificiran izvajalec, ki izpolnjuje pogoje iz 14. člena tega zakona, kar pomeni, da se pri omenjenih vrstah gradenj sodelovanje nadzornega inženirja lahko izpusti, če se gradnja ne izvaja v lastni režiji ali z izvajalcem, ki ne izpolnjuje na novo določenih pogojev za opravljanje dejavnosti.

K 67. členu (prijava začetka gradnje)

Prijava začetka gradnje je nova predpisana faza procesa graditve, ki sovпада z uzakonitvijo poenostavljenega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Obenem je to pomembna faza, ker se na podlagi prijave evidentira, katere gradnje se na podlagi izdanih dovoljenj sploh realizirajo in omogočajo inšpektorjem in drugim organom vpogled v stanje začetih gradenj, kar omogoča učinkovit nadzor. Prijavi gradnje je treba prijaviti 15 dni pred predvidenim začetkom gradnje, kar organom omogoči pregled prijavljenega in posredovane dokumentacije in pravočasen obisk gradbišča v primeru suma na nepravilnosti, da se lahko morebitni ukrepi izrečejo pravočasno, še preden bi se kršitev nadaljevala do takšnega obsega, da bi naknadno odpravljanje posledic lahko povzročilo investitorju zelo veliko premoženjsko škodo, organu pa veliko stroškov z izvršitvijo ukrepa, porabo časa in težav s samo izvršbo. Zato je v inšpekcijskih ukrepih predvidena aktivna vloga gradbene, v skladu z 8. členom zakona pa tudi druge inšpekcije (vsi gradbeni in drugi predpisi v zvezi z vsemi objekti namreč niso v pristojnosti MOP, zato je za ukrepanje po teh zakonih in predpisih pristojna tudi druga inšpekcija). Zato se s prijavo začetka gradnje seznanijo ne samo gradbena, ampak druge inšpekcije, tako da je omogočeno ukrepanje in sistematičen nadzor nad prijavljenimi gradnjami prav vsem pristojnim inšpekcijam.

V tem členu je predvideno, da se začetek gradnje prijavi na zahtevo, katere vsebina, ki bo predpisana v pravilniku iz 29. člena tega zakona, prijavi pa je treba priložiti zlasti projekt za izvedbo, kadar je njegova izdelava predpisana v 65. členu. Za razliko od veljavnega ZGO-1, ko je zadoščalo, da je bil PZI na voljo na gradbišču, gre pri tem za strožjo zahtevo novega zakona, kar je posledica že omenjenega poenostavljanja vsebine PGD, kar je pogojeno s strožjim nadzorom nad vsebino PZI. Poleg tega je analiza stanja pokazala, da se PZI zelo pogosto sploh ne izdeluje, kar je stroka ocenila, da je lahko sprožilec napak pri izvajanju gradnje.

Člen omogoča predhodno prijavo posameznih pripravljalnih del na gradbišču, pri čemer takšni prijavi ni treba predložiti celotne dokumentacije, ki je predpisana za začetek celotne gradnje, pač pa v tem primeru zadoščajo samo tisti podatki in dokazila, ki se nanašajo na ta posamezna dela. V

nadaljevanju gradnje pa je treba seveda dodatno prijaviti preostala dela in takrat predložiti celotno dokumentacijo.

Zaradi evidentiranja in stalnega nadzora nad tem, ali pri izvajanju gradnje sodelujejo udeleženci, ki izpolnjujejo zakonske pogoje, je treba prijaviti tudi vsako spremembo nadzornega inženirja in izvajalca.

K 68. členu (obveznosti nadzornega inženirja)

Nadzorni inženir mora še pred začetkom izvajanja gradnje, kar glede na definicijo iz 3. člena zakona vključuje tudi začetek pripravljanih del, PZI pregledati in se tako z njim seznaniti in investitorja in izdelovalca projektne dokumentacije opozoriti na morebitne napake v njem, v kolikor jih opazi. S tem nadzorniku ni dana naloga revidiranja PZI, pač je to zgolj dodatna varovalka, da se v primeru opaženih očitnih napak res naredi vse, kar je potrebno, da se te napake odpravijo. Če se napake ne bi odpravile, bi tudi nadzornik težko izpolnil obligacijo truda, da izpolni obveznost, ki je določena v 13. členu tega zakona in sicer, da izvaja nadzor nad izvajanjem gradnje objekta tako, da bo zagotovljeno izpolnjevanje zahtev tega zakona, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak.

Ker je nadzornikova naloga za varovanje javnega interesa pri gradnji tako pomembna, je predpisano, da se v primeru, kadar pride do zamenjave nadzornega inženirja, z gradnjo (razen v izjemnih primerih) ne sme nadaljevati, saj mora biti na gradbišču vzpostavljen nadzor.

Zelo pomembna, nova naloga nadzornega inženirja je, da še posebej pazi na odstopanja med gradnjo in da potrjuje dopustna odstopanja oziroma na podlagi opozoril investitorju odvrča možnost nastanka večjih odstopanj, ki terjajo novo gradbeno dovoljenje, ne da bi bilo to pridobljeno ali druge kršitve po tem zakonu v zvezi z gradnjo. Nadzorni inženir lahko v skrajnem primeru, če investitor in izvajalec opozorila v zvezi z ugotovljenimi napakami ignorirata, te napake prijavi tudi gradbeni inšpekciji, etično in z vidika strokovne integritete pravilno pa bi bilo tudi, da v takem primeru nadzorni inženir investitorju odpove sodelovanje.

Svoje ugotovitve nadzorni inženir vpisuje v gradbeni dnevnik, ki je najpomembnejši dokument, iz katerega pristojni upravni organ za gradbene zadeve pri izdaji uporabnega dovoljenja črpa podatke o tem, kaj se je dogajalo med samo gradnjo.

Nadzorni inženir je po novem, zaradi predlagane uzakonitve izvedenca požarne in gradbene stroke v primeru zahtevnih objektov, zavezan tudi k temu, da poskrbi za odpravo napak, na katere opozori izvedenec. Izvedenec je zavezan napake sporočiti ne samo investitorju ampak tudi nadzornemu inženirju, ki mora ukrepati naprej pri izvajalcu in urgirati odpravo nepravilnosti. Če napake niso odpravljene, je izvedenec to dolžan prijaviti gradbeni inšpekciji, ki lahko ukrepa.

Najhujša sankcija v tem primeru pa ni ukrepanje gradbene inšpekcije, pač pa je lahko še hujša posledica odklonitev izvedenca, da za potrebe izdaje uporabnega dovoljenja poda izjavo o izpolnjevanju bistvene zahteve mehanska odpornost in stabilnost in bistvene zahteve požarna varnost, kar je lahko povzročeno še dodaten prekršek iz drugega naslova, poleg tega pa investitorju onemogoči celo vrsto dejanj, za katera se zahteva uporabno dovoljenje, zaradi česar bo investitorju lahko nastala velika škoda.

K 69. členu (ureditev in označitev gradbišča)

Zahteve glede varnosti in zdravja pri delu, kamor sodi tudi varnost na gradbišču, so predmet posebnih predpisov, ki sodijo v pristojnost Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, s katerimi je implementirana tudi evropska direktiva, ki pokriva to področje. Zato ta člen določa izključno zahteve glede ureditve in označitve gradbišča, ki bodo zagotovile, da bo gradbišče označeno in zavarovano tako, da bodo na ta način zavarovani mimoidoči in okolica in da bodo z označitvijo gradbišča opozorjeni na nevarnosti zaradi dejavnosti, ki se izvaja za gradbiščno ograjo. Predpisana je označitev gradbišča z gradbiščno tablo, ki mora biti nameščena na gradbišču od začetka izvajanja gradnje, do pridobitve uporabnega dovoljenja. Zakon predvideva izdajo posebnega pravilnika, ki bo podrobneje uredil način ograditve, označitve, organizacije ureditve gradbišča in način vodenja gradbenega dnevnika.

K 70. členu (odstopanja od gradbenega dovoljenja)

Veljavni ZGO-1 v 73. členu ni dovolj natančno definiral možnih odstopanj med gradnjo, zaradi katerih ni treba pridobiti novega gradbenega dovoljenja, zato je v praksi prihajalo do velikih težav, saj je bilo po črki zakona zaradi vsake neskladnosti z gradbenim dovoljenjem treba pridobiti novo gradbeno dovoljenje, gradbena inšpekcija pa je morala zaradi tega voditi kopico postopkov, ki so ne nanašali na neskladne gradnje in ni imela prav nobene pravne podlage za to, da takšnega postopka sploh ne bi uvedla. Zaradi vsega navedenega je prihajalo do različnih pobud, tako do pobude, da bi se iz tega razloga projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja omejil na tkim. mejne gabarite objekta in da se torej v projektu podrobneje sploh ne bi predstavil, do pobud, naj se ta odstopanja uredijo podrobneje in naj se uredijo določene tolerance od podatkov iz zahteve za

izdajo gradbenega dovoljenja oziroma z projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot je to veljalo pred uveljavitvijo ZGO-1. Spremembe od PGD med gradnjo so namreč iz takšnih in drugačnih objektivnih razlogov dejstvo. V praksi izvajanja gradenj je na centimeter prikazane gabarite objekta in druge lastnosti gradnje namreč skoraj nemogoče doseči, med gradnjo pa prihaja tudi do raznih nepredvidljivih okoliščin, zaradi katerih je treba v manjšem obsegu odstopiti od gradbenega dovoljenja, vendar bi bila zahteva po prekinitvi izvajanja gradnje zaradi takšnega manjšega odstopanja, potrebne zaradi pridobitve gradbenega dovoljenja, popolnoma nesorazmerna. Ob tem je treba poudariti, da je velik delež primerov neskladnih gradenj nastal zaradi izogibanja investitorjev plačilu visokih komunalnih prispevkov. Ker je bilo plačilo komunalnega prispevka vezano na pridobitev gradbenega dovoljenja in je bilo pogoj za njegovo izdajo, so mnogi investitorji so namreč v PGD prikazali bistveno manjši objekt (KP se obračunava glede na površino objekta), nato pa so zgradili bistveno večji objekt. Ker se je komunalni prispevek po veljavni zakonodaji obračunaval samo na zahtevo investitorja, ne pa tudi po uradni dolžnosti, je bila s tem oškodovana občina, poleg tega pa je bil to tudi eden največjih generatorjev neskladnih gradenj. Prav to je ključni razlog, da je v predlogu tega zakona obveznost plačila komunalnega prispevka predstavljena v fazo prijave dokončanja gradnje in pridobivanja uporabnega dovoljenja, s tem pa odpadejo tudi težave glede možnosti vračila komunalnega prispevka v primeru nerealizirane gradnje po gradbenem dovoljenju kar je bila prav tako ena izmed zaznanih težav v praksi.

Zakon po novem za spremembo investitorstva ne predvideva več novega gradbenega dovoljenja, ampak samo prijavo novega investitorja pri upravnem organu za gradbene zadeve.

K 71. členu (izdaja novega gradbenega dovoljenja zaradi neskladja z že izdanim gradbenim dovoljenjem)

ZGO-1 je v 73. členu uredil možnost spremembe gradbenega dovoljenja, vendar se je prav ta člen v praksi izkazal za najbolj problematičnega, saj ni bilo (kot je bilo pojasnjeno v obrazložitvi k prejšnjemu členu) niti dovolj jasno določeno niti, kdaj je potrebno gradbeno dovoljenje spremeniti niti ni bilo bistvene razlike med postopkom izdane novega gradbenega dovoljenja in njegovo spremembo. Zakon je namreč določal, da je treba vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja takrat, kadar se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja PZI tako spremeni, da pomeni to spremembo pogojev določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev. Ker je zakon tudi določal, da se v tem primeru gradbeno dovoljenje lahko spremeni samo po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano, je Upravno sodišče skozi sodno prakso uveljavilo pravilo, da se v opisanih primerih vedno pridobiva novo gradbeno dovoljenje, kar je v praksi pomenilo ponovno pridobivanje vseh soglasij in ponovno vključevanje stranskih udeležencev. S takšno prakso so bile tudi popolnoma izvotlene določbe ZGO-1, s katerimi je bilo določeno, da se nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja in da kadar s nova odločba omeji na predlagane spremembe, jo pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku in brez zaslišanja strank, vendar samo, če takšne spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja in da ostane z izdajo odločbe o njegovi spremembi čas njegove veljavnosti nespremenjen. Upoštevalo dejstvo, da so v predlogu novega zakona bolj podrobno definirana dopustna odstopanja, zaradi katerih novega gradbenega dovoljenja ni treba pridobivati in upoštevalo sodno prakso Upravnega sodišča, ki upravno – pravno ne vidi razlike med spremembo gradbenega dovoljenja in izdajo novega gradbenega dovoljenja (že pridobljena mnenja se lahko tako in tako predložijo novi zahtevi, stranski udeleženci ne bodo nasprotovali, če sprememba ne bo tangirala njihovih pravic, skladnost z aktom pa je že bila preverjena in zato ta del ugotovitvenega postopka lahko steče hitreje), zato je predlagano, da se, tudi po vzoru drugih držav, ki poznajo samo dopustna odstopanja in pridobitev novega gradbenega dovoljenja v primeru večjih odstopanj, ohrani samo pridobitev novega gradbenega dovoljenja. Da bi investitorja zaščitili pred morebitnim vplivom v času po izdaji prvotnega gradbenega dovoljenja spremenjenih predpisov, pa je določeno, da se pri izdaji novega gradbenega dovoljenja, če je bilo vloženo v času veljavnosti obstoječega gradbenega dovoljenja, odloča po predpisih, ki so veljali v času izdaje prvotnega gradbenega dovoljenja, da se upošteva že vložena dokumentacija in da se postopek v tem primeru ne obnavlja v celoti, ampak da se preverijo samo skladnost nastalih odstopanj od PGD ter njihov vpliv na pravice strank, če ta odstopanja nanje sploh vplivajo. Če bodo torej spremembe takšne, da ne bodo vplivale na pravice strank in na že izdana mnenja, bo takšen postopek izdaje novega gradbenega dovoljenja lahko zelo hiter in bo pomenil zgolj kratko formalno prekinitve, preden se nadaljuje z izvajanjem gradnje z večjimi odstopanji.

K 72. členu (prijava dokončanja gradnje)

Člen uzakonja obveznost prijave dokončanja del vsakega objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja in s tem umešča ta del procesa graditve neposredno pred fazo pridobitve uporabnega dovoljenja. Faza prijave dokončanja gradnje je nujna zaradi spremljanja stanja v prostoru in evidentiranja tega stanja, omogočila pa bo tudi večjo učinkovitost nadzora nad izvajanjem zakona. Skladno z 9. členom tega zakona se vse prijave oddajajo preko prostorskega informacijskega sistema, v prehodnem obdobju pa je v prehodnih določbah predvideno vlaganje prijave dokončanja gradnje pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve. Člen določa obvezne priloge, ki so različne glede na vrste objektov in sicer je med prilogami izjava pooblaščenega arhitekta in inženirja, ki je izdelal projektno dokumentacijo in izdelovalca projektne dokumentacije, nadzornega inženirja in izvajalca, da je objekt v celoti dokončan, da je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem in da izpolnjuje predpisane bistvene zahteve. Izjava izdelovalca projektne dokumentacije praviloma pomeni izjavo tistega izdelovalca projektne dokumentacije, ki je izdeloval vse faze projektne dokumentacije od začetka do konca, saj bi to moralo biti, zaradi zagotavljanja kvalitete gradenj, pravilo. Ne glede na to je zaradi različnih okoliščin, do katerih lahko pride v procesu projektiranja in zaradi katerih se udeleženci pri graditvi tudi spreminjajo (na to odkazuje tudi šesti odstavek), ključno, da to izjavo poda predvsem izdelovalec PID, ki se poleg navedenih izjav vlaga k prijavi dokončanja gradnje, pomembno pa je tudi dokazilo o zanesljivosti objekta, z vsebino, ki jo določi minister v pravilniku, pri čemer se v prehodnih določbah z ohranitvijo veljavnosti sedanjega pravilnika do nadaljnjega vsebina dokazila v celoti ohranja v veljavi.

Plačilo komunalnega prispevka je v praksi pogosto razlog za nelegalne in še večkrat za neskladne gradnje. Ker je skladno z veljavnim zakonom njegovo plačilo vezano na izdajo gradbenega dovoljenja, to generira veliko število nelegalnih in neskladnih gradenj. Zelo pogosto se namreč dogaja, da investitorji v izogib plačilu tega prispevka objekt zgradijo in gradbenega dovoljenja sploh ne pridobijo ali pa da pridobijo gradbeno dovoljenje za manjši objekt, zgradijo pa bistveno večjega, misleč, da so s takim gradbenim dovoljenjem zaščiteni pred inšpekcijsko službo. Občina po drugi strani v veljavnem Zakonu o prostorskem načrtovanju sploh nima možnosti zaračunavanja komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, kar bi bilo nujno že zaradi objektov, za katere gradbeno dovoljenje ni predpisano, s tem pa bi se rešila tudi težava glede možnosti zaračunavanja črnograditeljem in bi se s tem bistveno zmanjšalo število črnih gradenj. Glede na to, da je v predlaganem zakonu uporabno dovoljenje predpisano za praktično vse objekte in vse vrste gradenj, pri katerih lahko pride v poštev odmera komunalnega prispevka, je v pomoč občinam pri učinkovitejšem pobiranju komunalnega prispevka predlagano, da se ohrani pogojevanje plačila komunalnega prispevka z dovoljevanjem, vendar šele v fazi izdaje uporabnega dovoljenja. Takrat je objekt v resnici realiziran in zato ne bo nobenih dilem glede vračanja plačanega komunalnega prispevka v primeru nerealizacije gradbenega dovoljenja ali dilem glede površin objekta. Dejstvo in bi zato o tem veljalo razmišljati v prihodnje, da takega načina pogojevanja večina evropskih držav ne pozna, da bi se moral komunalni prispevek zaračunavati ločeno in to tudi po uradni dolžnosti, če za odmero ne bi bila vložena zahteva in da bi se morala izterjava tako odmerjenega komunalnega prispevka odviti po poti izvršbe, kakor se izterjajo tudi vse druge javne dajatve. Podobno velja za odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, ki jo je Zakon o kmetijskih zemljiščih vezal na napačno fazo – to je na fazo dovoljevanja, namesto na fazo načrtovanja ali pobudo za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. Predlog zakona sicer ohranja tudi povezavo med izdajo uporabnega dovoljenja in plačilom te dajatve, vendar glede tega veljajo enaki pomisleki kot zgoraj za komunalni prispevek.

V tem členu je tudi omogočeno, da v izjemnih primerih (smrt, starost objekta, poslovni in podobni razlogi), ni mogoče predložiti predpisane dokumentacije, na način kot je predpisana s pravilnikom iz 29. člena s katero se dokazuje izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev iz gradbenega dovoljenja, potrditev dokumentacije lahko izvedejo drugi posamezniki, ki izpolnjuje pogoje po tem zakonu za takšnega udeleženca ali v celoti, ali pa nadalje od faze izvajanja, v katero se je vključil. To sicer pomeni veliko odgovornost udeleženca, saj pri graditvi objektov ni sodeloval v celoti, pri čemer lahko nov udeleženec pri graditvi za potrebe dokazovanja bistvenih zahtev objekta za dele, ki so bili predhodno že izvedeni lahko zahteva preverjanje teh del in materialov na drug ustrezen način, če ni mogoče zagotoviti ustrezne dokumentacije, kar ne izključuje višjih stroškov investicije.

K 73. členu (zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja)

Glede na to, da je prijava dokončanja gradnje obvezna za vse objekte, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, se takšno prijavo smatra tudi kot vlogo za izdajo uporabnega dovoljenja v tistih primerih kot jih določa zakon. S tem se ne dodaja nepotrebne administriranja vlaganja posebne vloge za izdajo uporabnega dovoljenja.

Pijava dokončanja gradnje se avtomatično šteje kot vloga za izdajo uporabnega dovoljenja za zahtevne objekte, za objekt za katerega je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje in za objekte, ki odstopajo od določb gradbenega dovoljenja.

V kolikor želi investitor pridobiti uporabno dovoljenje tudi za drug manj zahteven objekt, zakon dopušča možnost, da se takšno uporabno dovoljenje izda po postopku, kot velja za zahtevne objekte, za objekt za katerega je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, obvezna presoja vplivov na okolje in za objekte, ki odstopajo od določb gradbenega dovoljenja. Vendar pa mora takšno zahtevo investitor jasno izraziti v prijavi dokončanja gradnje.

V postopku uporabnega dovoljenja je tako, kot je to urejeno v veljavnem ZGO-1, stranka v postopku samo investitor.

K 74. členu (komisija za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda)

Ker je v 77. členu določeno, da se odločitev o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja izda na podlagi mnenja komisije, pristojni upravni organ za gradbene zadeve po prejemu zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma ko ta postane popolna, s sklepom določi komisijo za tehnični pregled in datum tehničnega pregleda, zoper takšen sklep pa ni možna pritožba. Člani komisije so pristojni mnenjedajalci, ne glede na to, ali so določili pogoje ali dali mnenje h gradbenemu dovoljenju, se v komisijo vključujejo vsi pristojni mnenjedajalci (tudi tisti, ki niso podali pogojev ali mnenj v predhodnih postopkih). Mnenjedajalci na tehničnem pregledu preverijo ali so izpolnjeni pogoji, ki so jih na podlagi zakonskih predpisov zahtevali v predhodnih postopkih, ali pa se izjasnijo glede izvedenih rešitev.

V komisijo se imenuje tudi izvedenca iz 45. člena. V komisijo upravni organ lahko imenuje tudi druge izvedence iz drugih morebiti potrebnih strok. Na tehničnem pregledu lahko sodelujejo tudi predstavniki inšpekcij, zato se o tehničnem pregledu obvesti tudi njih.

Investitor mora na tehničnem pregledu zagotoviti sodelovanje vseh udeležencev pri graditvi, če to ni mogoče, pa na drug način zagotoviti, da je na tehničnem pregledu možno komisiji odgovoriti na vsa vprašanja v zvezi z obravnavano gradnjo.

K 75. členu (tehnični pregled)

Ker so s prisotnostjo na tehničnem pregledu pogosto težave, zlasti s prisotnostjo mnenjedajalcev, zakon to rešuje na način, da vzpostavlja domnevo strinjanja mnenjedajalcev z objektom, mnenjedajalec pa se lahko tudi odpove sodelovanju na tehničnem pregledu, kar mu omogoči, da uporabno dovoljenje izda kljub neodzivnosti mnenjedajalca.

Da se ne bi dogajalo še v bodoče, da se vzporedno vodijo postopki na inšpekciji in pri upravnem organu o isti zadevi, zakon uzakonja obvezno obveščanje upravnega organa s strani inšpekcijskih služb na ugotovljene pomanjkljivosti v času gradnje.

Komisija za tehnični pregled se seznanj z vso dokumentacijo, ki mora biti priložena prijavi dokončanja gradnje, saj ne zadostuje, da se sodelujoči strokovnjaki z dokumentacijo seznanijo šele na samem tehničnem pregledu, temveč je za pregled potreben daljši čas, poleg tega se lahko glede na pregledano dokumentacijo izven tehničnega pregleda pojavi potreba po dodatni dokumentaciji in podobno.

Na tehničnem pregledu mora komisija za tehnični pregled preveriti izpolnjevanje pogojev za izdajo uporabnega dovoljenja in sicer so ugotovitve komisije, ali je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem, kar vključuje preverjanje izpolnjevanja morebitnih pogojev mnenjedajalcev ali drugih pogojev, določenih v gradbenem dovoljenju. Če objekt ni skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem pa mora komisija preveriti, ali so morebitna dopustna odstopanja skladna s 70. členom, sicer sledi zavrnitev izdaje uporabnega dovoljenja, kar pomeni, da bo investitor uporabno dovoljenje lahko pridobil le na podlagi ponovljenega novega postopka izdaje gradbenega dovoljenja v skladu z 71. členom tega zakona, v katerem pridobi novo ali spremenjeno gradbeno dovoljenje. Ker je postopek preverjanja na tehničnem pregledu zlasti tehnične narave, je osrednji del preverjanja tudi ugotovitev skladnosti z gradbenotehničnimi predpisi oziroma preverjanje izpolnjevanja bistvenih zahtev. Izvedenec iz tretjega odstavka 45. člena bo tako na tehničnem pregledu potrdil izpolnjevanje prvih dveh bistvenih zahtev (statika, požar), izpolnjevanje ostalih bistvenih zahtev pa bo organ preveril sam, s pomočjo drugih izvedencev, s pomočjo mnenjedajalcev, ki se bomo udeležili tehničnega pregleda. Ker je bil ob izdaji gradbenega dovoljenja glede na namen objekta določen način minimalne komunalne oskrbe objekta, se tudi preveri, ali je ta oskrba res zagotovljena oziroma ali je izvedena, in v kontekstu izpolnjevanja bistvenih zahtev (higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja ter varčevanje s energijo in ohranjanje toplote) tudi, ali ustrezno deluje.

Čeprav zakon omogoča, da se v primeru dopustnega odstopanja med gradnjo, za katerega ni treba pridobiti spremenjenega oziroma novega gradbenega dovoljenja lahko odobri izdaja uporabnega dovoljenja, pa te možnosti ne glede na 70. člen tega zakona in ne glede na drugo alinejo devetega

odstavka tega člena pri ugotovitvah na tehničnem pregledu in izdaji uporabnega dovoljenja ni možno uporabiti, če se zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja nanaša na objekt z obvezno presojo vplivov na okolje. V tem primeru zaradi uresničevanja zahtev PVO direktive zakon dodatno, izrecno in nedvoumno določa, da se na tehničnem pregledu poleg izpolnjevanja že opisanih pogojev preveri tudi izpolnjevanje tistih pogojev iz gradbenega dovoljenja, ki jih mora upoštevati investitor, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in izpolnjevanje omilitvenih ukrepov, v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Gre namreč za pogoje, ki se določijo v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja in ki se nanašajo na rezultate presoje vplivov na okolje, vključno s preverjanjem, ali so bili izpolnjeni z gradbenim dovoljenjem določeni tkim. omilitveni ali izravnalni ukrepi. Če se na tehničnem pregledu ugotovijo takšne pomanjkljivosti, ki jih je možno odpraviti, organ v zapisniku o tehničnem pregledu pozove investitorja k njihovi odpravi ter določi rok za odpravo.

K 76. členu (odločanje o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja)

Na podlagi opravljenega tehničnega pregleda in mnenja komisije se upravni organ odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, pri čemer ima več možnosti: da uporabno dovoljenje izda, ga zavrne ali odredi poskusno obratovanje. Izdaja uporabnega dovoljenja pride v poštev, kadar je mnenje komisije glede izpolnjevanja pogojev iz 76. člena pozitivno. V primeru, če so bile ugotovljene pomanjkljivosti in je upravni organ investitorja pozval k odpravi pomanjkljivosti, pa investitor v predpisanem roku ni pristojnega upravnega organa obvestil, da so odpravljene, se izdaja uporabnega dovoljenja zavrne. Prav tako se izdaja uporabnega dovoljenja zavrne, če se ugotovi, da so izvedena dela takšna, da odstopajo od izdanega gradbenega dovoljenja in ne gre za dopustna odstopanja po 70. členu tega zakona, zaradi česar bi bilo treba pridobiti spremenjeno ali novo gradbeno dovoljenje. Enaka usoda investitorja čaka, če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da za objekt sploh ni pridobljeno gradbeno dovoljenje ali če je ob pregledu objekta ugotovljeno, da ima takšne pomanjkljivosti glede izpolnjevanja bistvenih zahtev, da to lahko vpliva na zdravje in življenje ljudi, pri čemer teh pomanjkljivosti sploh ni mogoče odpraviti.

V primeru, ko gre za objekt z vplivi na okolje in je zanj predpisano spremljanje meritev emisij v času poskusnega obratovanja., se za objekt odredi poskusno obratovanje za čas, potreben za izvedbo relevantnih meritev. Za ta postopek se smiselno uporabljajo določbe, ki se nanašajo na tehnični pregled, pri čemer predstavljajo izjemo od pravila, da se objekt pred izdajo uporabnega dovoljenja ne sme uporabljati. Namen tega postopka je, da se v postopku pred izdajo uporabnega dovoljenja preveri delovanje naprave in ugotoviti, ali njene emisije ne presegajo meja, ki so bile določene ob izdaji gradbenega dovoljenja ali drugega dovoljenja, npr. okoljevarstvenega dovoljenja, to pa se lahko izvede samo v času, ko objekt dejansko obratuje, torej v obdobju poskusnega obratovanja. Zoper takšno odločbo ni pritožbe, mogoče pa jo je izpodbijati v pritožbi zoper odločbo o zavrnitvi izdaje uporabnega dovoljenja.

Okoljevarstveno dovoljenje se za razliko od okoljevarstvenega soglasja v tem predlogu zakona še ne integrira, čeprav so takšne rešitve že uzakonjene v nekaterih drugih evropskih državah (npr. emisijsko dovoljenje v Nemčiji), zato se v okviru priprave novega Zakona o varstvu okolja razmišlja tudi v tej smeri.

V primeru, da je zadržana izvršitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja prekine za čas zadržanja izvršitve gradbenega dovoljenja.

Zakon omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja za celoten objekt, tako kot je bilo izdano gradbeno dovoljenje ali pa za del objekta, ki predstavlja funkcionalno celoto in se ga lahko samostojno uporablja, kar v veljavnem zakonu ni bilo izrecno določeno, zato se s to dopolnitvijo odpravljajo nejasnosti glede tega, ali je mogoče pridobiti uporabno dovoljenje tudi za del objekta. Možno je pridobiti tudi eno uporabno dovoljenje za več objektov, ki so bili v fazi pridobivanja gradbena dovoljenja obravnavani samostojno, v kolikor ti objekti skupaj predstavljajo funkcionalno celoto.

Ker se je pri izvajanju ZGO-1 v praksi pokazalo, da investitorji uporabnega dovoljenja za dokončan objekt pogosto ne pridobivajo, je uzakonjena zahteva, da je pridobitev uporabnega dovoljenja pogoj za pridobitev hišne številke.

K 77. členu (poskusno obratovanje)

Določbe o poskusnem obratovanju povezujejo zahtevo po izvedbi poskusnega obratovanja, predpisanega v predpisih s področja okolja. Namen tega postopka je, da se v postopku pred izdajo uporabnega dovoljenja preveri delovanje objekta in ugotovi ali emisije, ki nastanejo zaradi njegovega obratovanja ne presegajo dopustnih meja, ki so veljale v času izdelave Programa monitoringa.

Okoljevarstveno dovoljenje se za razliko od okoljevarstvenega soglasja v tem predlogu zakona še ne integrira, čeprav so takšne rešitve že uzakonjene v nekaterih drugih evropskih državah (npr.

emisijsko dovoljenje v Nemčiji), zato se v okviru priprave novega Zakona o varstvu okolja razmišlja tudi v tej smeri.

Preveritev dovoljenih emisij je v pristojnosti Agencije RS za okolje, zato mora ARSO podati mnenje o tem, ali objekt deluje tako, da so emisije, ki nastanejo zaradi njegovega delovanja v mejah dovoljenjih.

Ker je zaradi izvajanja dodatnih omilitvenih ukrepov potrebno zagotoviti časovno obdobje, se čas poskusnega obratovanja sicer določi z odločbo, vendar maksimalni čas poskusnega obratovanja ne sme presegati treh let. Namreč obstaja bojazen, da bi investitor ta čas izkoristil za delovanje, ne bi pa pristopil k odpravi pomanjkljivosti in izvedbi omilitvenih ukrepov.

Po tem, ko investitor dokaže, da mejne vrednosti emisij niso presežene, to potrdi ARSO, upravni organ lahko izda uporabno dovoljenje.

K 78. členu (vsebina uporabnega dovoljenja)

Člen določa vsebino uporabnega dovoljenja in sicer je bistvena sprememba v primerjavi z veljavnim zakonom v tem, da uporabno dovoljenje ne bo imelo več obrazložitve oziroma da bo imela obrazložitev samo še zavrnilna odločba. To je smiselno, saj je edina stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, zato se je v praksi dogajalo, da je bila obrazložitev v tem primeru zgolj administrativna ovira in se so se te obrazložitve serijsko ponavljale z enako vsebino v vseh uporabnih dovoljenjih. Izrek pa mora vsebovati osnovne podatke o investitorju, opis objekta in podatke o izdelovalcih PID in dokazila o zanesljivosti ter morebitne pogoje za uporabo objekta, če je to potrebno, še zlasti če morebiti izhajajo iz izvedene presoje vplivov na okolje ali presoje sprejemljivosti ali iz pogojev mnenjedajalcev. Uporabnemu dovoljenju se priloži PZI, ki se vloži ob prijavi dokončanja gradnje in vodilna mapa dokazila o zanesljivosti objekta.

K 79. členu (vročitev uporabnega dovoljenja)

Glede na to, da je investitor edina stranka v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, se to vroča samo njemu. Mnenjedajalce, inšpektorat in ostale člane pa se o izdanem uporabnem dovoljenju samo obvesti.

Kot velja že obstoječa ureditev, ima investitor možnost se odreči pritožbi in tako si zagotoviti pravnomočnost uporabnega dovoljenja že z dnevom, ko se odreče možnosti vlaganja pritožbe. V kolikor je bila izdana odločba o zavrnitvi izdaje uporabnega dovoljenja, se o tem obvesti tudi pristojno inšpekcijo.

K 80. členu (pridobitev uporabnega dovoljenja na podlagi tehničnega pregleda po posebnih predpisih)

Ta člen ureja nekatere posebne primere pridobitve uporabnih dovoljenj. Prva takšna možnost so nekateri infrastrukturni objekti, kot so javne ceste, železnice, energetske objekti in podobno, za katere so že v sektorskih predpisih določena pravila glede pregledov, prevzemov in drugih dejanjih, vendar se ne zaključijo z izdajo uporabnega dovoljenja. S tem zakonom je omogočeno, da se uporabno dovoljenje za tovrstne objekte lahko pridobi neposredno na podlagi takšnih dejanj, ki so predpisana v sektorski zakonodaji, če je predloženo dokazilo, da je bil takšen pregled v skladu s sektorsko zakonodajo izveden in objekt pregledan (npr. zapisnik). Zato se v teh primerih, ne glede na to, da gre za zahtevni objekt, komisije za tehnični pregled ne imenuje in se tehnični pregled ne opravi.

K 81. členu (pridobitev uporabnega dovoljenja pri objektih daljšega obstoja in objektih z začasnimi dovoljenji)

Druga izjema glede pridobivanja uporabnega dovoljenja so objekti daljšega obstoja in objekti z začasnimi dovoljenji v posebnih primerih. Zakon za takšne objekte vzpostavlja fikcijo izdanega uporabnega dovoljenja, čeprav niso pregledani in preverjeni. Vendar je iz razloga, ker gre pri prvih za daljši obstoj, pri drugih pa za utemeljene razloge za ohranitev objekta na podlagi tehtanja dveh ustavnih načel in se želi omogočiti lastnikom teh objektov možnost opravljanja različnih dejanj v zvezi s takšnimi objekti, kot je zavarovanje objekta in podobno, vzpostavljena domneva izdanega uporabnega dovoljenja. Ta domneva velja samo dokler je dovoljenje za objekt daljšega obstoja veljavno, saj je izdano kot pogojno, z možnostjo razveljavitve zaradi izjemno omejenih razlogov in v primeru začasnega dovoljenja, v času, za katerega je to dovoljenje izdano.

K 82. členu (evidentiranje objektov po uradni dolžnosti)

V 82. členu je obenem uzakojena odprava administrativne ovire, ker gre za vzporedno vodenje dveh postopkov po načelu vse na enem mestu, po drugi strani pa se s predlagano rešitvijo zagotavlja temeljni cilj tega zakona, to je evidentiranje objektov. Predlog te rešitve najprej temelji na konceptu novega pravilnika o projektni dokumentaciji,

ki predvideva, da bo sestavni del projekta izvedenih del, ki je del zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja, vseboval tudi elaborat za vpis stavb v kataster stavb. Po izdaji uporabnega dovoljenja bo pristojni upravni organ oziroma po vzpostavitvi PIS sam sistem posredoval elaborat na Geodetsko upravo Republike Slovenije, ki bo objekt vpisala v kataster stavb ali kataster gospodarske javne infrastrukture po uradni dolžnosti. V primeru potrebe po komuniciranju s stranko (vsebinske ali formalne dopolnitve), pa bo od tu dalje GURS komuniciral s samim investitorjem in se bo vodil postopek skladno z določbami ZEN in ZUP.

K 83. členu (naloge in upravičenja inšpektorjev)

V zvezi z izvajanjem njihovih nalog imajo gradbeni inšpektorji, pa tudi občinski inšpektorji, gradbeni nadzorniki in izvedenci, upravičenje dostopa v prostore in objekte, na zemljišča in parcele ter k opremi in napravam. Poudarjen je tudi javni interes, ki se ga varuje v inšpekcijskem postopku, zato je določeno, da se inšpekcijski postopek prične in vodi po uradni dolžnosti.

Na pobudo Računskega sodišča in Varuhinje človekovih pravic je uzakonjena pravna podlaga za določanje prioritet oziroma vrstnega reda obravnave prijav in zadev. Kriteriji, po katerih se določa takšen vrstni red, so stopnja javnega interesa, faza izvajanja gradnje, vrsta kršitve, lastnosti in namen objekta. Podrobnejša merila se sprejmejo kot interni akt, ki se upoštevajo načelo škodnega testa zaradi motenj ali resne ogroženosti delovanju organa, do katere bi lahko prišlo zaradi javnega razkritja teh podatkov, ne objavlja in se tudi ne omogoči dostopanja do teh podatkov na podlagi zahteve za dostop do informacij javnega značaja.

K 84. členu (pogoji za inšpektorje)

Predpisana izobrazba gradbenega inšpektorja mora biti s področja gradbeništva ali arhitekture najmanj na ravni prve ali druge bolonjske stopnje, poleg tega pa mora imeti še pet (1. bolonjska stopnja) oziroma tri (2. bolonjska stopnja) leta delovnih izkušenj. Glede na novo uzakonjeno dvotirnost (gradbena inšpekcija in občinska inšpekcija) nadzora nad gradnjami in objekti, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja v zvezi s skladnostjo s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, je predpisana tudi izobrazba občinskega gradbenega inšpektorja

K 85. členu (inšpekcijski zavezanec)

Inšpekcijski zavezanec je praviloma investitor, to je po definiciji iz 3. člena pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev ali jo sam izvaja. Ker pa v praksi pogosto ni mogoče ugotoviti, kdo je naročil gradnjo, zakon v primerih, ko ni mogoče ugotoviti, kdo je investitor, vzpostavlja domnevo, da se za inšpekcijskega zavezanca šteje zemljiškoknjižni lastnik zemljišča ali objekta, na katerem se izvaja gradnja. Ker takšna določba ni smiselna v primerih kršitev, ki se nanašajo na dejanja udeležencev pri graditvi objektov, torej investitorja, izdelovalca projektne dokumentacije, nadzornega inženirja in izvajalca, je dodatno določeno, da je v tem primeru inšpekcijski zavezanec tisti udeleženec pri graditvi objektov, ki je z ravnanjem ali opustitvijo dolžnega ravnanja povzročil kršitev zahtev, ki izhajajo iz zakona.

Ukrepi gradbene inšpekcije se izrekajo in veljajo tudi proti pravnim naslednikom inšpekcijskega zavezanca.

Gradbena inšpekcija ima v primerih smrti zavezanca in nezaključenih postopkov dedovanja, neznanih zavezancev ali zavezancev z neznanim bivališčem in v primeru prenehanja zavezanca kot pravne osebe možnost, da izrečejo ukrepe državi. V tem primeru ima gradbena inšpekcija iz naslova vseh stroškov, ki ji nastanejo zaradi izvrševanja inšpekcijskega ukrepa, do celotnega poplačila teh stroškov zakonito zastavno pravico na nepremičnini, ki je predmet inšpekcijskega ukrepa. Zakonita zastavna pravica se vpisuje in izbrisuje iz zemljiške knjige ob smiselni uporabi določb za vpis in izbris zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi, kot je to urejeno v 100. členu tega zakona.

K 86. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi s prijavo začetka gradnje in izpolnjevanjem bistvenih zahtev)

Inšpekcijski ukrepi v zvezi s prijavo začetka gradnje in izpolnjevanjem bistvenih zahtev so povsem na novo določeni ukrepi, ki bodo pomenili bistveno povečan obseg nalog gradbene inšpekcije, vendar je z uzakonitvijo teh ukrepov pogojena racionalizacija in krčenje obsega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Ker gre za nov koncept dovoljevanja, je predvidena nova faza v procesu graditve objektov, to je prijava začetka gradnje. Ker projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja ne bo več vseboval natančnih načrtov različnih strok in se v njem ne bo podrobno dokazovalo izpolnjevanja bistvenih zahtev, temveč se bodo v PGD navajali samo osnovni tehnični podatki, ki so potrebni za predstavitev

objekta in preveritve glede vplivanja na pravice tretjih oseb, je predviden nadzor gradbene inšpekcije nad prijavi začetka gradnje. Pri tem ima gradbena inšpekcija možnost ukrepanja:

- če gradnja ni prijavljena,
- če prijava začetka gradnje ni popolna in manjkajo zahtevani podatki ali dokumentacija,
- če ni izdelan projekt za izvedbo, kadar je predpisan,
- če ni imenovan nadzorni inženir, kadar je njegovo imenovanje predpisano,
- če pri izvajanju gradnje sam ali s pomočjo izvedenca ugotovi takšne pomanjkljivosti, da bo zaradi njenega nadaljevanja ogroženo izpolnjevanje bistvenih zahtev.

V opisanih primerih je predviden inšpekcijski ukrep odreditve odprave nepravilnosti in ustavitve izvajanja gradnje do njihove odprave. Če v zapovedanem roku nepravilnosti niso odpravljene, gradbeni inšpektor ukrepa na enak način, kot pri nevarni gradnji, kar pomeni, da se v takem primeru vzpostavi zakonska domneva, da te kršitve pomenijo takšno neizpolnjevanje bistvenih zahtev pri izvajanju gradnje ali na že zgrajenem objektu, ki imajo za posledico ogrožanje zdravja in življenja ljudi, premoženja večje vrednosti, prometa, sosednjih objektov oziroma okolice. Iz tega naslova bo zato gradbeni inšpektor odredil, da se ustavi njeno izvajanje, prepove uporabo, odredil, da se objekt v roku, ki ga določi, na stroške zavezanca ustrezno zavaruje ali da se na objektu oziroma delu objekta v roku, ki ga določi, izvedejo vzdrževalna dela. Če z navedenimi ukrepi nevarnosti ni mogoče odpraviti, gradbeni inšpektor odredi, da se v roku, ki ga določi, na stroške zavezanca objekt delno ali v celoti odstrani. S takšnim ravnanjem je omogočeno stopnjevanje ukrepov do te mere, ki je potrebna, da se odstrani morebitna nevarnost zaradi opisanih kršitev, pri čemer je v celoti upoštevano načelo sorazmernosti.

Če gre za zahtevni objekt in je bil v gradbenem dovoljenju določen izvedenec gradbene in požarne stroke za nadziranje bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti in varstva pred požarom, inšpektor sistematičnega nadzora nad tema dvema bistvenima zahtevama ne opravlja, lahko pa na podlagi prijave oziroma negativnega poročila izvedenca izreka inšpekcijske ukrepe.

87. člen (inšpekcijski ukrepi v zvezi vgrajevanjem gradbenih proizvodov)

Gradbeni inšpektor nadzoruje tudi vgrajevanje gradbenih proizvodov, materialov oziroma mineralnih surovin. Če ugotovi, da ti gradbeni proizvodi, ne izpolnjujejo pogojev, ki je določena v predpisih, ki urejajo dajanje gradbenih proizvodov na trg oziroma če ugotovi, da za materiale oziroma mineralne surovine ne obstaja dokazilo, da so pridobljeni iz legalnega kopa, z odločbo prepove vgradnjo takšnih proizvodov, materialov oziroma mineralnih surovin. Hkrati ustavi izvajanje gradnje za čas, dokler inšpekcijski zavezanec ne zamenja teh proizvodov, materialov oziroma mineralne surovine z ustreznimi. Če takšna zamenjava ni mogoča, gradbeni inšpektor prav tako odredi, da se izvajanje gradnje ustavi in naloži inšpekcijskemu zavezancu, da predloži dokazilo, da vgrajeni proizvod, material oziroma mineralna surovina ustreza nameravani uporabi. Gre za dokazilo o ustreznosti na podlagi tehničnega predpisa za gradbeni proizvod. Če se ti predmeti kljub ustavitvi oziroma izrečenemu ukrepu inšpektorja še naprej vgrajujejo, jih lahko inšpektor zaseže. V zakonu je določen rok, v katerem je dolžan inšpekcijski zavezanec zaprositi za dokazilo o ustreznosti vgrajenih gradbenih proizvodov, materialov oziroma mineralne surovine organ, ki je skladno s predpisi za trženje gradbenih proizvodov priglasi za ocenjevanje in preverjanje nespremenljivosti gradbenih proizvodov. Rok je en mesec po izrečenem ukrepu (od vročitve inšpekcijske odločbe). Z izvajanjem gradnje lahko inšpekcijski zavezanec nadaljuje, ko pridobi dokazilo o ustreznosti. Gradbeni inšpektor mora o izrečenih ukrepih obvestiti tržnega inšpektorja oziroma inšpektorja, pristojnega za rudarstvo.

88. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z nelegalno gradnjo)

Nelegalna gradnja je gradnja, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, pa se le-ta izvaja brez veljavnega gradbenega dovoljenja oziroma je že izvedena, ne da bi bilo gradbeno dovoljenje pridobljeno oziroma je bil objekt izveden v nasprotju s pogoji, ki so določeni v gradbenem dovoljenju in gradnje gradbeno tehnično ni mogoče uskladiti s temi pogoji, in za tako gradnjo ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja (51. člen) ali začasno dovoljenje iz 52. člena zakona. Skladno z obstoječo sodno prakso (npr. sodba Upravnega sodišča I U 222/2013) je nelegalna gradnja tudi vsaka gradnja objekta, ki se bistveno razlikuje od izdanega gradbenega dovoljenja, to pomeni gradnjo, za katero gradbeno dovoljenje ni bilo izdano. V takem primeru je potrebno ukrepati skladno s to določbo. V primeru nelegalne gradnje mora gradbeni inšpektor takoj ustaviti gradnjo objekta in odrediti, da se že zgrajeni objekt ali del objekta odstrani v roku, ki ga določi inšpektor. Rok mora biti primeren glede na letni čas gradnje, glede na zahtevnost objekta, teren in podobno. Ker gre za materialni in ne procesni rok, ga ni mogoče podaljšati. Inšpektor hkrati z odstranitvijo odredi tudi vzpostavitev v prejšnje stanje (če je ta še mogoča in logična), če ni mogoča odredi sanacijo objekta. Pri tem gre npr. za primere, ko je bil objekt odstranjen (bil je star dotrajan objekt) in na novo nelegalno grajen nov. V takem primeru je vzpostavitev v prejšnje stanje

(v star dotrajan objekt) nemogoča, zato bi zadoščalo, da inšpektor odredi odstranitev in npr. ureditev zemljišča.

Če je investitor nelegalno spremenil namembnost objekta, se inšpekcijski ukrepi glasijo na neskladno uporabo objekta in zajemajo prepoved uporabe objekta do pridobitve novega gradbenega dovoljenja.

Prav tako se ti ukrepi izrekajo v primeru nelegalne gradnje daljšega obstoja, če zanjo ni bilo pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Uporabljajo se tudi v zvezi z objekti, ki jim je potekla veljavnost izdanega začasnega dovoljenja v posebnih primerih (52. člen zakona).

Prav tako se ti ukrepi uporabljajo tudi v primerih, ko je bilo gradbeno dovoljenje odpravljeno ali razveljavljeno zaradi uporabe izrednih pravnih sredstev (npr. obnova postopka, ničnost, ukrepanje po nadzorstveni pravici). Odprava gradbenega dovoljenja bo sicer mogoča le, če bo objekt zgrajen manj od faze izvedenih grobih gradbenih del (zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje, niso pa izvedene inštalacije, zaključna dela in vgrajeno stavbo pohoštvo). Nedopustno je sedanje stališče, da inšpektor ni dolžan ukrepati v primerih, kadar je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje, ki pa je bilo kasneje odpravljeno ali razveljavljeno, ker da gre za legalen objekt. Ne more biti objekt legalen, če nima veljavnega gradbenega dovoljenja.

89. člen

Neskladna gradnja pomeni, da je za gradnjo, ki se izvaja ali objekt, ki je že izveden, predpisano gradbeno dovoljenje, pri čemer je takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se gradnja izvaja ali je objekt izveden v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem na tak način, da ga je gradbeno tehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja skladno s 70. členom tega zakona, zanj ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja iz 51. člena tega zakona ali veljavno začasno dovoljenje v posebnih primerih iz 52. člena tega zakona. Gre za gradnjo, za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje in je izvedena na način, ki vsaj po bistvenih lastnostih ustreza izdanemu gradbenemu dovoljenju (za razliko od nelegalne gradnje) in je tudi možna uskladitev z izdanim dovoljenjem (brez večjih gradbenih posegov). V primeru neskladne gradnje mora gradbeni inšpektor gradnjo ustaviti, če se ta še izvaja, sli prepovedati uporabo takšnega objekta, dokler investitor ne pridobi novega gradbenega dovoljenja ali uskladi objekt z gradbenim dovoljenjem.

Investitor je v primeru tako izrečenega ukrepa dolžan zaprositi za novo dovoljenje v enem mesecu po izrečenem ukrepu (v enem mesecu od vročitve odločbe) ali pa v tem roku uskladiti gradnjo z gradbenim dovoljenjem. Šele ko postane novo gradbeno dovoljenje dokončno ali če je gradnja usklajena z gradbenim dovoljenjem, investitor lahko nadaljuje z deli. V kolikor investitor ne bo vložil zahtevka za izdajo novo gradbeno dovoljenja ali uskladir gradnje v zakonsko določenem roku enega meseca ali če bo pristojni organ pravnomočno zavrgel ali zavrnil njegovo zahtevo, bo moral pristojni inšpektor odrediti, da se tisti del objekta, ki je bil zgrajen v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem, odstrani in vzpostavi stanje, kot je določeno v gradbenem dovoljenju. Stroške tega posega nosi v celoti investitor.

Ustavitev gradnje in pridobitev novega gradbenega dovoljenja seveda ne bo potrebna, če bo inšpektor ugotovil, da gre sicer za odstopanja od gradbenega dovoljenja, vendar so ta takšna, da zanje ni potrebna izdaja novega gradbenega dovoljenja (71. člen zakona) in tudi ni potrebna uskladitev z gradbenim dovoljenjem.

K 90. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi neskladno uporabo objekta)

Neskladna uporaba objekta pomeni, da se že zgrajen objekt ali del objekta uporablja brez predpisanega uporabnega dovoljenja, v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem ali v nasprotju z uporabnim dovoljenjem in ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja iz 51. člena tega zakona ali veljavno začasno dovoljenje v posebnih primerih iz 52. člena tega zakona. V takšnem primeru inšpektor prepove uporabo objekta za čas, dokler si investitor ne pridobi uporabnega dovoljenja oziroma dokler si ne pridobi novo gradbeno dovoljenje in novo uporabno dovoljenje.

K 91. členu (nevarna gradnja)

Nevarna gradnja pomeni takšno neizpolnjevanje bistvenih zahtev pri izvajanju gradnje ali že zgrajenemu objektu, ki imajo za posledico ogrožanje zdravja in življenja ljudi, premoženja večje vrednosti, prometa ali sosednjih objektov. Nevarna gradnja se veže izključno na neizpolnjevanje bistvenih zahtev. Ker gre za nevarnost, mora inšpektor ustaviti izvajanje gradnje (če se objekt šele gradi), prepovedati uporabo, odrediti, da se objekt ustrezno zavaruje, da se odvrne nevarnost, oziroma je mogoče odrediti tudi izvedbo posameznih del v smislu vzdrževanja objekta. Ti ukrepi se med seboj dopolnjujejo, lahko pa tudi izključujejo, odvisno od dejanskega stanja in tega, ali se gradnja šele izvaja ali je objekt že v uporabi. Le v primeru, če se s temi ukrepi ne da odvrnit oziroma odpraviti nevarnosti, mora gradbeni inšpektor odrediti odstranitev takšne nevarne gradnje ali dela objekta. Za to določi rok, odstranitev pa se opravi na stroške zavezanca.

K 92. členu (odprava nepravilnosti)

V predhodnih členih so zajete najpogostejše kršitve, ki zahtevajo posebno ureditev. V tem členu pa je določena splošna norma, ki velja za primere drugih kršitev zakona, ki jih pri izvajanju nadzora lahko ugotovi inšpektor in predstavljajo prekrške po tem zakonu (npr. investitor ali nadzorni inženir ne prijavi začetka gradnje, kadar je ta predpisana). V takšnih primerih mora inšpektor z odločbo odrediti odpravo ugotovljenih nepravilnosti (npr. odrediti prijavo začetka gradnje) in določiti rok za to. Hkrati je dolžan uvesti tudi postopek o prekršku, če je konkretna nepravilnost v zakonu opredeljena kot večji ali manjši prekršek.

K 93. členu (vročanje inšpekcijskih odločb)

Zakon o splošnem upravnem postopku določa mesta, kjer je mogoče osebno vročanje pisanj. V primerih gradnje pa je glede na naravo stvari vsekakor primerno, da je omogočeno vročanje tudi na gradbišču oziroma objektu, kjer se izvaja gradnja, samem, saj naj bi se tam praviloma nahajale osebe, ki so udeleženci v pri graditvi objektov. To so investitor, izdelovalec projektne dokumentacije, nadzorni inženir in izvajalec. Vsem tem udeležencem lahko gradbeni inšpektor izreka ukrepe in pričakovati je, da je učinkoviteje, če se jim pisanje (v zvezi z ukrepi: odločbe, vabila) vroča tam, kjer jih je najlažje dobiti. Na istih mestih se lahko tudi pusti obvestilo poskusu vročitve, sicer pa vročevalec ravna v skladu s pravili zakona o splošnem upravnem postopku.

K 94. členu (skrajšani postopek)

V zakonu je dana možnost skrajšanega postopka, kar sicer ureja že Zakon o splošnem upravnem postopku. Omogoča tudi izdajo ustne odločbe, kadar gre za nujni ukrep v javnem interesu, torej v primerih, če bi bilo ogroženo zdravje in življenje ljudi, javni red in mir, javna varnost ali premoženje večje vrednosti.

K 95. členu (varstvo kulturne dediščine pri ukrepanju gradbenega inšpektorja)

V primeru, če mora gradbeni inšpektor ukrepati z odstranitvijo objekta, ki je predmet varstva kulturne dediščine (npr. ker je bilo na takšnem objektu nekaj dodatno izvedeno, rekonstruirano), je odstranitev takšnega objekta mogoča le, če si objekt predhodno ogleda in ob pogoju, da o odstranitvi podana svoje soglasje Zavod za varstvo kulturne dediščine. Takšno predhodno mnenje pa ni potrebno v primeru, če gre za nevarno gradnjo, ki terja odstranitev, ker nevarnosti tudi z zavarovanjem oziroma vzdrževalnimi deli ni mogoče odpraviti. Jasno pa je, da si mora gradbeni inšpektor tak objekt kot nevarno gradnjo predhodno ogledati, da jo sploh lahko opredeli za nevarno in da ugotovi, da je potrebna njena odstranitev, ker nevarnosti ni mogoče drugače odpraviti.

K 96. členu (izvršba inšpekcijskega ukrepa)

Ta člen ureja izvršitev odrejenih ukrepov inšpektorja, če jih zavezanec prostovoljno ne izpolni sam (npr. ne odstrani objekta) in sicer določa, da se za izvrševanje subsidiarno uporabljajo določbe zakona, ki ureja upravni postopek. Člen posebej določa, da je potrebno na način izvršbe inšpekcijske odločbe zavezanca opozoriti že v odločbi. Glede na zatečeno situacijo, kjer je izdanih veliko sklepov o dovolitvi izvršbe (na dan 1. 1. 2016 je bilo sklepov o dovolitvi izvršbe 1.967), pa do nje še ni prišlo in ob upoštevanju mnenja Računskega sodišča RS in Varuha človekovih pravic, je potrebno že v zakonu določiti kriterije za vrstni red zadev za izvršbo. Ti kriteriji so z vidika javnega interesa predvsem pravno stanje zadeve (izdan pravnomočen sklep o dovolitvi izvršbe, tudi sam izvršilni naslov je pravnomočen), fizične in druge lastnosti objekta (objekt je v zgodnejši fazi gradnje in ga je lažje odstraniti, tudi brez posledic za ljudi), vpliv objekta na ljudi in okolje (če gre za gradnjo npr. na območju vodnih virov), lege objekta (zavarovano območje, varovalni pas), objekti v javni rabi in objekti, v katerih se opravlja dejavnost, možnost legalizacije (omogočiti legalizacijo pred samo odstranitvijo). Upoštevaajoč omenjeni mnenji je v zakonu dana podlaga za sprejem internega akta o razvrščanju zadev za izvršbo po prioritetah na podlagi navedenih kriterijev.

V primeru upravne izvršbe se objekt odstrani na podlagi odločbe gradbenega inšpektorja, v kateri je natančno navedeno, kaj mora zavezanec odstraniti oziroma storiti. V takem primeru za odstranitev objekta torej ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja. Seveda v postopku upravne izvršbe tudi ni potrebna izdelava načrta za rušenje objekta (npr. projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja - PGD, projekta za izvedbo del - PZI ali drugih načrtov), tudi ne označitev gradbišča in izpolnitev drugih zahtev, določenih z Grad in podzakonskimi predpisi glede gradnje. V postopku upravne izvršbe tudi ni potrebna zagotovitev varnostnega načrta in načrta rušitve po predpisih s področja varstva pri delu. Pojasnujemo da, izpolnitev vseh teh zahtev v upravnem postopku gradbenega inšpektorja tudi ni mogoča, saj v tem postopku ni mogoče izdelati vseh potrebnih projektov in načrtov, preiskav objekta, prav tako ni mogoče pridobiti vseh strokovnih podlag in soglasij za izdajo dovoljenja – vse to bi lahko oziroma moral pridobiti investitor. V upravni izvršbi

odločbe gradbene inšpekcije namreč ni mogoče vnaprej predvideti vseh okoliščin izvajanja del, te se ugotavljajo sproti, dela se sproti prilagajajo in določajo med samim delom. V mnogih primerih tudi vseh lastnosti objekta, naprav in zemljišča vnaprej ni mogoče predvideti ali določiti, te se lahko ugotavljajo šele med samim delom. V mnogih primerih niti obsega in vrste del ni mogoče vnaprej natančno predvideti. Zaradi omejenih možnosti pri določanju časa upravne izvršbe in možnosti razpolaganja z zemljiščem ob objektih, zaradi oviranj izvršbe, zaradi del na objektih, ki jih v mnogih primerih zaradi delne legalnosti objektov v celoti ni mogoče odklopiti z javne gospodarske infrastrukture, zaradi omejenih možnosti uporabe raznih delovnih strojev in naprav delo ob izvršbi organizira izvajalec Inšpektorata po pravih gradbene stroke. Prav tako pa se obseg del v upravni izvršbi stalno spreminja – npr. zavezanci sami pričnejo z izvršbo, pa jo nadaljuje inšpektor, ali inšpektor začne izvršbo, pa jo nadaljuje zavezanec, ali del objekta postane legalen, pa se odstranjuje le drugi del objekta, itd. Glede na opisano stanje v upravni izvršbi odločbe gradbene inšpekcije praviloma ni mogoče izpolniti pogojev glede ureditve gradbišča in izvajanja del. V tem členu je tako kot v veljavnem zakonu predvideno izbiranje izvajalcev, ki izvršujejo ukrepe po drugi osebi, preko sistema javnega naročanja. IRSOP (gradbena inšpekcija) se namreč sooča s težavami pri sami izvedbi izvršilnih dejanj, ko je na primer za rušenje nedovoljene gradnje potrebna uporaba zemljišča tretjih oseb ali pa je dostop do nedovoljene gradnje možen samo preko zemljišča tretjih oseb, le-temu pa tretje osebe izrecno nasprotujejo. Zgodi se celo, da te tretje osebe namerno preprečujejo edini možni dostop do nedovoljene gradnje oziroma ta dostop preprečijo s fizičnimi ovirami. Z namenom povečanja učinkovitosti gradbene inšpekcije pri opravljanju izvršb po drugi osebi. Prav tako je uzakonjena obveznost oseb, ki niso inšpekcijski zavezanci, da inšpektorju oziroma izvajalcu omogočijo izvršitev izrečenega ukrepa in da je država (v primeru ukrepanja gradbene inšpekcije) oziroma občina (v primeru ukrepanja občinskega inšpektorja) odgovorna za nastalo premoženjsko škodo v zvezi z izvršitvijo ukrepov pravnim in fizičnim osebam.

K 97. členu (izvršba s prisilitvijo)

Denarne kazni, ki naj bi jih izrekel inšpektor v primeru prisilne izvršbe, so podane v razponu in omogočajo izrek kazni glede na samo kršitev in glede na že izrečene predhodne kazni s stopnjevanjem in sicer do desetkratnika maksimalne kazni, ki je za kršitelja določena v prejšnjem odstavku. .

K 98. členu (nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora)

Zakon v tem členu ohranja nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, ki se je v praksi izkazalo kot učinkovito sredstvo pri preprečevanju črnih gradenj in kot način pridobivanja sredstev v občinske in državni proračun, saj so nelegalne gradnje vendarle degradirale prostor in s tem zmanjšale njegovo vrednost. To nadomestilo je bilo sicer spoznano kot kazen »črnograditeljem«. Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo je dolžan plačati inšpekcijski zavezanec iz 85. člena zakona.

Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora odmeri pristojni upravni organ po uradni dolžnosti z odločbo na podlagi:

- vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, ne podlagi katere upravni organ ugotovi, da se zahteva nanaša na nelegalno, neskladno ali nevarno gradnjo, ali
- pravnomočne odločbe pristojnega gradbenega inšpektorja ali občinskega inšpektorja.

V kolikor bo prišlo do tega, da bo investitor pridobival gradbeno dovoljenje za že izvedeno gradnjo, bo moral upravni organ odločati tudi o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora. O tem bo odločal po uradni dolžnosti, čim bo na podlagi podatkov PGD razvidno, da gre za že obstoječ nelegalno oziroma neskladno zgrajen objekta.

Zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora je investitor oziroma lastnik nedovoljene gradnje, če tega ni mogoče ugotoviti pa lastnik zemljišča, na katerem je takšna gradnja oziroma objekt. Vrsta in stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavljata glede na vrsto in obseg nedovoljene gradnje, posledice takšne gradnje oziroma objekta na možnosti s prostorskimi akti opredeljene namenske rabe prostora in glede na območje, na katerem je bila izvedena ali se izvaja takšna gradnja oziroma stoji takšen objekt. Kriteriji za izračunavanje višine nadomestila in način njegovega plačila se določijo z uredbo Vlade, v prehodnih določbah tega zakona pa je podaljšana veljavnost Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list Rs, št. 33/03, 79/09 in 6/14). V obstoječi uredbi so natančno določena merila, kako vrednotiti posamezno nelegalno, neskladno ali nevarno gradnjo, Sredstva, dobljena z vplačili nadomestil za degradacijo in

uzurpacijo prostora, so v višini 50% prihodek proračuna tiste občine, na katere območju je nedovoljena gradnja, in v višini 50% prihodek državnega proračuna.

Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo se odmeri tudi v primerih, če gre za gradnjo, za katero sicer ni predpisano gradbeno dovoljenje, se pa izvaja v nasprotju s prostorskim aktom ali drugim predpisom občine. V takim primerih bo upravni organ uvedel postopek odmere nadomestila po uradni dolžnosti, na podlagi pravnomočne odločbe občinskega inšpektorja.

Plačilo nadomestila oziroma v primeru obročnega plačila prvega obroka plačila je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, kar pomeni, da upravni organ zavrne zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja, če investitor o plačilu nadomestila ne predloži ustreznega dokazila.

K 99. členu (posebne prepovedi)

Tudi ta del zakona ohranja prepovedi glede nelegalnih, neskladnih in nevarnih gradenj, ki so se pri izrekanju inšpekcijskih ukrepov izkazale za zelo učinkovite. Prepovedi se glasijo na prepoved izvedbe komunalnih priključkov, vse vrste vpisov v zemljiško knjigo in javne evidence, uporaba takšnih objektov, sklepanje pravnih poslov za promet z objekti in zemljišči, kjer je takšen nezakonit objekt, overitev pogodb in sklepanje kreditnih, zavarovalnih in drugih pravnih poslov in dodelitev hišne številke. Ob teh prepovedih bi bili objekti oziroma njihovi lastniki povsem brezpravni pri razpolaganju s takšnimi objekti, kar naj bi preprečevalo gradnjo brez potrebnih dovoljenj.

Te prepovedi mora gradbeni inšpektor, upoštevajoč namen in naravo posameznega objekta (npr. za podporni zid ne more dati prepovedi hišne številke ali prepovedi priključitve na komunalne naprave), navesti v izreku odločbe. Vsa dejanja (soglasja, vpisi, pravni posli..), ki bi bili sprejeti v nasprotju s temi prepovedmi, so nična, razen če gre za izjeme po tem zakonu (npr. gre za sklepanje pravnega posla zaradi možnosti naknadne pridobitve gradbenega dovoljenja, sploh če gre za dejanja zaradi izvršitve inšpekcijskih ukrepov).

V primeru, da je bila priključitev na neko javno infrastrukturo že izvedena, mora inšpektor naložiti upravljavcu takšne infrastrukture, da odklopi objekt z te infrastrukture. Odklopi se objekt objekta, ki je bil legalno zgrajen, če je nelegalen, neskladen ali nevaren objekt priključen na infrastrukturo preko drugega.

Pri sklepanju in overjanju poslov oziroma opravljanju dejanj iz prvega odstavka, kot so notarji, upravljavci, geodeti, morajo pred izvedbo teh dejanj preveriti, če je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje oziroma da ni v zemljiški knjigi vpisana kakšna prepoved, kot posledica inšpekcijskega ukrepa.

K 100. členu (vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa)

Zaradi potrebe po publicitetnem učinku izdane inšpekcijske odločbe je tako kot v ZGO-1 predviden vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa v zemljiški knjigi in sicer v primeru najpogostejših in najbolj bistvenih kršitev zakona, to je pri nelegalni, neskladni, nevarni gradnji ali v zvezi z neskladno uporabo objekta. Ob izvajanju zakona se je namreč v več primerih (dedičev ali kupcev nepremičnin, torej tretjih oseb), ki niso bili seznanjeni s tem, da je bil konkreten objekt nezakonito zgrajen pokazalo, da je instrument zaznambe inšpekcijskega ukrepa še naprej nujen predvsem zaradi varstva kupcev nepremičnin in drugih tretjih oseb, ki bi v zemljiški knjigo z namenom sklepanja pravnih poslov v zvezi s to nepremičnino želeli preveriti njeno pravno stanje. Seveda je treba ob tem opozoriti na to, da obveznost vpisa v zemljiško knjigo nastane šele z izdajo inšpekcijske odločbe, kar pomeni, da pri domnevno nezakonitih objektih, v zvezi s katerimi inšpekcijski postopek šele teče ali nezakonitih objektih, ki sploh niso bili predmet inšpekcijskega postopka, takšnega vpisa v zemljiški knjigi ne bo. Zato je še toliko bolj pomembno, da kupci in druge tretje osebe, ki sklepajo vse pravne posle, ki se nanašajo na objekte, pred sklenitvijo pravnega posla zelo natančno preverijo pravno stanje nepremičnine in da se torej ne zanašajo samo na vpise v zemljiški knjigi. Zato je smiselno zahtevati tudi dokumentacijo, ki se nanaša na izdano gradbeno in uporabno dovoljenje, obenem pa (po možnosti s pomočjo strokovnjaka) preveriti tudi njeno vsebino in jo primerjati z izvedenim dejanskim stanjem.

Zaznamba se vpisuje pri nepremičnini, na katero se odločba nanaša, pri tem pa je lahko lastnikov te nepremičnine poleg inšpekcijskega zavezanca več ali pa inšpekcijski zavezanec celo ni lastnih nepremičnine. Zaznamba se v tem primeru vpiše pri vseh imetnikih lastninske pravice, pa tudi pri imetnikih stavbne pravice na nepremičnini. To je tudi pravilo v drugih evropskih državah, kjer je odgovornost lastnika(-ov) nepremičnine dosledno izpeljana celo tako, da je lastnik celo vedno inšpekcijski zavezanec, in se zato investitorja sploh ne ugotavlja. To pomeni, da je lastnina določeno breme, ki vključuje tudi skrb in nadzor nad nepremičnino ter pravočasno uveljavljanje

ustreznega, zlasti sodnega pravnega varstva v primeru nezakonitega poseganja vanjo (npr. gradnja na tujem zemljišču).

Predlog zakona na novo rešuje tudi vprašanje izbrisa iz zemljiške knjige, pri čemer bolj jasno določa, da se izbris izvede na podlagi samega obvestila inšpektorja ali pa na predlog inšpekcijskega zavezanca s potrdilom gradbenega inšpektorja o tem, da dovoli izbris zaznambe. Zemljiška knjiga se torej z ugotavljanjem, ali je inšpekcijski ukrep izveden, ne ukvarja, temveč na podlagi navedenih dokumentov avtomatično in po uradni dolžnosti izbriše zaznambo.

Ker so že veljavnem zakonu za nelegalne, neskladne in nevarne gradnje uzakonjene posebne prepovedi, med drugim tudi sklepanje pravnih poslov in vpisi ali spremembe vpisov v zemljiški knjigi, je v praksi prihajalo do neživiljenjske situacije, ko je lastnik nezakonite gradnje le – to poskušal legalizirati oziroma zanjo pridobiti gradbeno dovoljenje, pa tega ni mogel storiti, ker ni razpolagal z dokazilom o pravici graditi (lastninska, stvarna ali obligacijska pravica, ki daje pravico do gradnje na nepremičnini). Pridobitev te pravice, ki nastane samo z vpisom v zemljiško knjigo, je bila namreč zaradi posebnih prepovedi sklepanja pravnih poslov in vpisov v zemljiško knjigo v tem primeru onemogočena. S tem namenom predlog zakona predvideva možnost, da gradbeni inšpektor za potrebe legalizacije objekta dovoli vpis konkretne pravice v zemljiško knjigo, s tem pa omogoči pridobitev gradbenega dovoljenja in posredno izvršitev inšpekcijskega ukrepa. S tem se tudi realizira šesti odstavek 99. člena, ki določa, da posebne prepovedi ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali zaradi pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem zakonu.

K 101. členu (zaseg predmetov)

Zaradi večje učinkovitosti izvajanja inšpekcijskih ukrepov in prekrškovnega postopka je predviden zaseg gradbenih proizvodov, materialov, orodja, strojnega parka, strojev, gradbene mehanizacije in drugih predmetov, ki so storilčeva last, pa tudi če niso storilčeva last, pri čemer je v slednjem primeru zaseg možen samo v hujših primerih kršitev in sicer če to terjajo splošna varnost, varovanje življenja in zdravja ljudi, varstvo okolja ali ohranjanje narave. Zaseg je v prvi vrsti namenjen temu, da se z nadaljevanjem kršitve oziroma izvajanjem prekrška ne nadaljuje, zlasti, če je bil izrečen ukrep prenehanja izvajanja gradnje, pa je inšpekcijski zavezanec z izvajanjem gradnje kljub temu nadaljeval.

Predpisan je protokol zasega (zapisnik, potrdilo o zasegu predmetov, vložitev obdolžilnega predloga pri sodišču itd.). Zaseženi predmeti se vrnejo, ko je inšpekcijski ukrep izveden, lahko pa se tudi trajno odvzamejo, vendar samo predmeti, ki so v lasti inšpekcijskega zavezanca, za namen prodaje na dražbi, da se iz tako pridobljenih sredstev poplačajo stroški izvršbe in drugih morebiti neporavnanih dajatev inšpekcijskega zavezanca.

K 102. členu (zastavna pravica in izvajanje denarnih izvršb)

Podobno kot to ureja veljavni zakon, tudi predlog zakona Republiki Sloveniji daje izrecno pravno podlago za pridobitev zakonite zastavne pravice iz naslova vseh stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku, s to razliko, da je veljavni zakon to pravico omogočal samo na nepremičninah inšpekcijskega zavezanca, s predlogom zakona pa se to pravico širi na njegovo celotno premoženje. Dodana je tudi izrecna regulacija izbrisa zastavne pravice iz zemljiške knjige, in sicer je podlaga za to predlog organa, ki je izdal izvršljiv akt, na podlagi katerega je bila zastavna pravica v zemljiško knjigo vpisana. Vse ostale določbe iz veljavnega zakona ostajajo vsebinsko nespremenjene.

K 103. členu (označitev inšpekcijskega ukrepa)

Veljavni zakon vsebuje precej ožje določbe glede označitve inšpekcijskega ukrepa in sicer omogoča, da gradbeni inšpektor na nedovoljeni gradnji pod inšpekcijskim ukrepom na ustrezen način označi prepoved nadaljevanja gradnje oziroma uporabe, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter postavi ustrezne znake za pečatenje ter merilne in druge kontrolne naprave in opremo, s katerimi je mogoče ugotavljati kršitev prepovedi, izrečenih z inšpekcijsko odločbo. S predlogom nove določbe, se inšpekcijski ukrep na nepremičnini ne označi samo v primeru, ko je treba označiti prepoved nadaljevanja gradnje, temveč se označi vedno, kadar je bila izrečena prepoved uporabe, vgrajevanja gradbenih proizvodov, odrejena odprava nepravilnosti, odrejeno ustavitve izvajanja gradnje ali odstranitev objekta. Predlog predvideva označitev nepremičnine s tablo, na kateri so zapisani podatki o izrečenem inšpekcijskem ukrepu, in sicer je označitev gradbeni inšpekciji onemogočena ne glede na prisotnost inšpekcijskega zavezanca. Po vzoru hrvaške rešitve, ki je zelo podobna predlagani, se odstranitev, poškodovanje table ali vstop na gradbišče oziroma v objekt šteje za kaznivo dejanje odstranitve ali poškodovanja uradnega pečata ali znamenja, razen če je izvedba teh dejanj potrebna zaradi izvršitve dejanj, povezanih z izvršitvijo inšpekcijskih ukrepov. Tudi opisani ukrepi so potrebni zaradi odvratanja nadaljevanja gradnje, seznanitve vseh deležnikov z izrečenim inšpekcijskim ukrepom in odvrnitve njihovega sodelovanja

v procesu gradnje, obenem pa tudi zaradi seznanitve morebitnih dejanskih ali potencialnih uporabnikov objekta z izrečenimi inšpekcijskimi ukrepi. Še posebej pomembni so ti ukrepi pri nevarni gradnji, pri kateri je ugotovljena neposredna nevarnost objekta za zdravje in življenje ljudi ter premoženje večje vrednosti.

K 104. členu (gradbeni inšpekcijski nadzorniki)

Gradbeni inšpekcijski nadzorniki so v predlogu zakona urejeni na novo in jih ZGO-1 ne pozna. Gre za podoben institut kot pri naravovarstvenih nadzornikih, pri čemer so gradbeni nadzorniki na podlagi potrjenih sistemizacij delovnih mest na IRSOP doslej že delovali, s predlogom zakona pa dobivajo pravno podlago za delovanje, urejajo pa se tudi njihove pravice in obveznosti. Predvideno je, da gradbeni inšpekcijski nadzorniki ne odločajo v postopkih in tudi ne vodijo inšpekcijskih postopkov, temveč zgolj ugotavljajo posamezna dejstva v postopku (npr. zaznavanje kršitev, ogledi, fotografiranje in zbiranje dokazov, izdajanje plačilnih nalogov in podobno).

K 105. členu (pooblastila)

Z namenom učinkovitejšega izvajanja pooblastil gradbenega nadzornika mu je enako kot gradbenemu inšpektorju omogočeno, da vstopi na zemljišče, pregleda objekt, zahteva in pridobi dokumente, potrebne za ugotovitev kršitev zakona, pri tem pa je predvideno, da se zaradi izkazovanja istovetnosti izkazuje z izkaznico, ki jo izda MOP.

K 106. členu (pogoji za gradbene inšpekcijske nadzornike)

Zaradi nalog, ki jih opravlja gradbeni nadzornik, je določena tudi najmanjša zahtevana stopnja njegove izobrazbe in smer, poleg tega pa tudi zahtevane delovne izkušnje v obsegu dveh let, vse s področja graditve objektov.

K 107. členu (višina glob in zastaranje)

Ker veljavni zakon ne predvideva možnosti, ki jo inšpektorjem omogoča Zakon o prekrških, to je, da poseben zakon lahko določi izrekanje glob v hitrem prekrškovnem postopku tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, je v predlogu zakona to izrecno uzakonjeno. To bo torej omogočilo tako gradbenim kakor tudi občinskim inšpektorjem izrekanje bistveno višjih glob v hitrih prekrškovnih postopkih kot doslej, kar bo posredno okrepilo kaznovalni učinek prekrškovnih postopkov in s tem odvratanje od nezakonitega ravnanja.

Glede na to, da se kršitve zakonodaje na področju graditve objektov tesno prepletajo in pokrivajo s kršitvami na področju ohranjanja narave, kulturne dediščine, da lahko povzročajo ogrožanje zdravja in življenja ljudi, v primerih objektov v javni rabi ali večstanovanjskih stavb celo večjega števila ljudi, je upoštevajoč Zakon o prekrških, ki omogoča da za najhujše kršitve v posebnem zakonu predvidi trikratnik globe, predlog zakona to kot *lex specialis* tudi omogoča. Poleg tega kot *lex specialis* predvideva trikratnik globe tudi v primeru ponavljajočih se prekrškov.

Urejeno je zastaranje prekrškov in sicer je urejen relativni rok, po katerem prekrškovni postopek po petih letih od storitve prekrška in absolutni rok, po katerem prekrškovni postopek po poteku desetih let od storitve prekrška ni več mogoč. To so bistveno daljši zastaralni roki od rokov, predvidenih z veljavnim zakonom (2 leti), kar se je v praksi pokazalo kot zelo velik problem.

K 108. členu (večji prekrški)

Veljavni zakon je imel v primerjavi z drugimi sistemskimi zakoni z različnih področij zelo obsežne in komplicirane kazenske določbe, zato se v predlogu zakona bistveno poenostavljajo in se izmed vseh kršitev zakona kot prekrški določajo samo tiste kršitve zakona, za katere je smiselno vodenje prekrškovnega postopka in pri katerih bi imelo kaznovanje sploh smisel. Novost predlaganega zakona je tudi v tem, da se prekrški ne delijo več glede na udeležence, temveč glede na težo kršitev, torej na večje in manjše prekrške. Med večje prekrške so uvrščene predvsem najtežje kršitve, to so kršitve, ki se nanašajo na nelegalno gradnjo in nevarno gradnjo. Zagrožene globe so precej višje od glob, ki so predvidene v veljavnem zakonu, saj se je od uveljavitve ZGO-1 spremenil Zakon o prekrških in omogočil predpisovanje višjih glob kot zakon, ki je urejal prekrške pred letom 2003, ko je začel veljati ZGO-1.

K 109. členu (manjši prekrški)

V tem členu so predvideni manjši prekrški v smislu kršitve zakona in posledično tudi nižje globe zanje. Med manjše kršitve zakona oziroma manjše prekrške so na primer uvrščene kršitve, ki se nanašajo na opustitev prijave začetka gradnje s PZI, zakoličenje objekta v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, opustitvami odgovornosti nadzornega inženirja, pomanjkljivostmi glede ureditve gradbišč, nepravilnosti pri vgrajevanju gradbenega materiala ali gradbenih proizvodov, na izvedbo neskladne gradnje in na neskladno uporabo objekta.

K 110. členu (dokončanje postopkov v teku)

Člen vsebuje določbe o nadaljevanju in dokončanju postopkov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov, postopka dajanja predhodnih informacij in okoljevarstvenega soglasja po Zakonu o varstvu okolja ter začelih inšpekcijskih postopkov, ki se nanašajo na nadzor gradenj. Za vse začete postopke velja načelo, da se nadaljujejo in zaključijo po predpisih, ki so veljali v času, ko je bil uveden postopek. Zakon o splošnem upravnem postopku omogoča umik zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, tako da lahko takoj po uveljavitvi navedenih predpisov stranke umaknejo zahtevo, ki so jo vložili pred uveljavitvijo navedenih predpisov in vložijo novo zahtevo po tem zakonu, če je to za njih ugodneje.

K 111. členu (postopki za objekte, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje in uskladitev v zvezi z okoljevarstvenimi dovoljenji)

Zaradi novo zastavljenega koncepta integralnih dovoljenj je bilo posledično potrebno na novo določiti oziroma razmejiti stvarno pristojnosti med Ministrstvom za okolje in prostor in Agencijo za okolje in prostor (ARSO), ki je organ v sestavi ministrstva. ARSO bo pristojna za izvedbo predhodnega postopka, v katerem bo ugotavljala, ali nameravani poseg oziroma gradnja objekta vpliva na okolje. Za integralne postopke, v katerih se za objekt, za katerega obvezna pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedba postopka presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, postopke vodi Ministrstvo za okolje in prostor.

K 112. členu (uporaba izrazov v prostorskih aktih in drugih predpisih)

S predlogom zakona so nekateri pojmi spremenjeni, dopolnjeni ali na novo oblikovani. Uporaba enotnih izrazov je nujna za pravilno in učinkovito izvajanje zakonodaje na gradbenem in prostorskem področju ter drugih področjih, ki so povezani ali se dotikajo gradnje in prostorskih aktov. V ta namen se s predlaganim členom določa, da se uporabljajo enotni pojmi po tem zakonu, prostorskih aktih in drugih predpisih. Po preteku petih let od veljavnosti tega zakona je potrebno prostorske akte in druge predpise, ki se sklicujejo na ZGO-1, uskladiti z novimi pojmi, ki jih uvaja ta zakon, v nasprotnem se bodo pričeli ne glede na te predpise uporabljati novi pojmi. Gre predvsem za pojme novo zgrajen objekt, prizidava, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in tako dalje, ki jih danes prostorski akti pogosto uporabljajo, čeprav to sploh ne bi bilo nujno, ker to niso mejne lastnosti, ki so potrebne za umestitev objektov in za dober urbanizem (glej primerjalno analizo npr. Švica: ključne so samo lastnosti, ki uokvirjajo tkim. »Baufenster«, znotraj katerega se giblje investitor v primeru vseh vrst gradenj, novogradnje, rekonstrukcije, prizidave itd... kot so gradbena parcela, višine, odmiki ipd.), zato obstaja tudi možnost, da jih občine v celoti opustijo in ohranijo samo ključne zahteve za umeščanje objektov v prostor.

K 113. členu (vzdrževalna dela v javno korist v prehodnem obdobju)

Od uveljavitve zakona se vzdrževalna dela v javno korist ne glede na določbe drugih predpisov lahko izvajajo brez gradbenega dovoljenja samo pod pogoji, ki jih na novo določa definicija vzdrževalnih del v javno korist v 3. členu zakona.

K 114. členu (prehodno obdobje do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema)

S predlogom zakona o urejanju prostora se predvideva vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema, ki bo omogočal elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov. V vmesnem obdobju bo stranka zahtevi lahko priložila dokumentacijo v elektronski in fizični obliki, ki jo bo pristojni organ hranil deset let po izdaji gradbenega dovoljenja. Lastnik oziroma upravljavec stavbe pa bo dolžan hraniti dokumentacijo in projekt, na podlagi katerega je bilo izdano dovoljenje, dokler bo objekt stal oziroma ne bo odstranjen. Prijavo začetka gradnje s kratkim opisom gradnje za enostavne objekte in vzdrževalna dela se vloži pri občini, kjer bo oziroma stoji objekt, ki bo prijavo do vzpostavitve informacijskega sistema vnesla v evidenco upravnih aktov in jo nemudoma poslala gradbeni inšpekciji. Po dokončanju gradnje ali izdaji uporabnega dovoljenja bo pristojni organ projekt izvedbenih del in dokumentacijo nemudoma poslal Geodetski upravi Republike Slovenije, ki bo v 60 dneh od prejema vpisala objekt v kataster stavb ali kataster gospodarske javne infrastrukture.

K 115. členu (zaračunavanje komunalnega prispevka in odškodnine za spremembo kmetijskega zemljišča)

Člen določa skrajni rok za plačilo komunalnega prispevka in odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. Če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja začne v vmesnem času od uveljavitve do začetka uporabe zakona, je treba plačati komunalni prispevek in odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča do prijave dokončanja gradnje.

Glede odškodnine za spremembo namembnosti je posebej določeno, da ga odmeri ministrstvo, pristojno za kmetijstvo.

K 116. členu (uskladitev v zvezi s pridobivanjem mnenj po področnih predpisih)

Določba je pravna podlaga prekvalifikacijo soglasij v mnenja, pri čemer ima določba splošno določbo glede prekvalifikacije odobritev v zvezi s pridobivanjem gradbenega dovoljenja v veljavnih in v bodoče uveljavljenih zakonih, v kolikor se ne bi uskladili s sistemom pridobivanja mnenj po tem zakonu. Poleg tega so zaradi večje pravne jasnosti in transparentnosti navedene odobritve in predpisi, ki so pravna podlaga za njihovo izdajanje, uveljavljeni na dan uveljavitve tega zakona, za katere je prekvalifikacija konkretizirana po členih in vsebini. Posebej je določeno, da se ne glede na prepise s področja varstva okolja naravovarstveno soglasje nadomesti naravovarstveno mnenje, ki ga izda Zavod Republike Slovenije za varstvo narave. Prav tako velja, da za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj vodno soglasje nadomesti vodno mnenje, ki se pridobiva neposredno na Direkciji za vode Republike Slovenije.

K 117. členu (dopustna odstopanja pri izvedenih gradnjah)

Investitor lahko za objekt z dopustnimi odstopanji, ki je bil dokončan pred uveljavitvijo tega zakona, zahteva uporabno dovoljenje v petih letih od njegove uveljavitve. V tem primeru se za postopek pridobitve uporabnega dovoljenja smiselno uporabljajo določbe tega zakona in ne zakona, ki je veljal ob dokončanju gradnje. Za podajanje navedenih izjav pa se (za razliko izdaje uporabnega dovoljenja, ki se izda v skladu s tem členom) uporabljajo predpisi, ki so veljali v času gradnje. Za objekt z dopustnimi odstopanji, ki je dokončan pred uveljavitvijo tega zakona se šteje, da je zakonito zgrajen z dnem izdaje uporabnega dovoljenja, kar pomeni, da je za takšen objekt v primeru njegove rekonstrukcije, prizidave ali drugačnega poseganja vanj za takšna dela omogočena pridobitev gradbenega dovoljenja, saj je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja vedno legalnost osnovnega objekta.

K 118. členu (zahteva za legalizacijo)

Investitor lahko v petih letih od uveljavitve tega zakona zahteva legalizacijo za objekt, ki je bil pred tem dokončan do faze grobih gradbenih del. Vloga mora vsebovati podatke o vlagatelju, dokazilo o obstoju in splošne podatke o objektu, mnenja mnenjedajalcev, da izvedena gradnja izpolnjuje pogoje po predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje ali mnenja s pogoji iz 119. člena tega zakona, projekt za legalizacijo, izdelan v skladu s določbami 120. člena tega zakona in dokazilo iz tretje točke drugega oziroma tretjega odstavka 35. člena, če pravica vlagatelja zahteve ni vpisana v zemljiško knjigo. Zahtevo za legalizacijo lahko vloži tudi za več objektov, ki z vidika uporabe predstavljajo zaokroženo, funkcionalno celoto in za objekte, ki so z osnovnim objektom povezani, če je njihova raba podrejena osnovnemu objektu in če so zgrajeni za namen uporabe osnovnega objekta in če je zanje predpisano gradbeno dovoljenje. Če gre za zahtevo za legalizacijo nezahtevnega objekta, se vlogi namesto projekta za legalizacijo priloži dokumentacija za legalizacijo nezahtevnega objekta, kot se je zahtevala po ZGO-1, torej na podlagi skice oziroma obrazca vloge za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt.

K 119. členu (mnenja s pogoji)

Če mnenjedajalec v zvezi z vloženo zahtevo za legalizacijo ne more podati pozitivnega mnenja iz prejšnjega odstavka (ker objekt ne izpolnjuje niti zahtev po predpisih, ki so veljali v času gradnje niti pogojev iz veljavnih predpisov ali iz prvega odstavka prejšnjega člena), lahko poda mnenja s pogoji, kadar meni, da bi bilo možno objekt prilagoditi tem pogojem s sanacijo. V tem mnenju natančno opišejo sanacijske ali izravnalne ukrepe, ki se nato vključijo v začasno odločbo in je njihova realizacija kasneje pogoj za legalizacijo objekta.

K 120. členu (projekt za legalizacijo)

S prvim in drugim odstavkom člena so predpisane obvezne sestavine projekta za legalizacijo, ki ga oblikuje izdelovalec projektne dokumentacije.

K 121. členu (postopek odločanja o zahtevi za legalizacijo)

Če bilo nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo že plačano ali je bil plačan depozit v skladu s tem zakonom, pristojni upravni organ za gradbene zadeve ne izda odločbe o odmeri nadomestila. Ko pa je uveden postopek za odmero nadomestila, pristojni upravni organ za gradbene zadeve lahko nadaljuje s postopkom le če je stranka nadomestilo plačala v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe. Če nadomestilo ni plačano v določenem roku, se vloga za legalizacijo zavrže. Zakon določa tudi pogoje za izdajo odločbe o legalizaciji, pri čemer pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve omogoča, da glede določenih vprašanj, ki se tičejo legalizacije v konkretnem primeru za mnenje zaprosi strokovni svet ministra za prostorske zadeve. Določen je tudi rok za legalizacijo in domneva legalnosti, ki omogoča pridobitev gradbenega dovoljenja ob nadaljnjem poseganju v objekt (rekonstrukcije, prizidave ipd.). Z dnem izdaje odločbe o legalizaciji se tudi šteje, da je

pridobljeno uporabno dovoljenje, iz legalizacije pa so zaradi skladnosti s predpisi EU izločeni objekti, za katere je potrebna presoja vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti posega za naravo.

K 122. členu (izdaja začasne odločbe o legalizaciji)

Upravni organ lahko ob izpolnitvi zakonskih pogojev in mnenja gradbene komisije izda začasno odločbo o legalizaciji, če bi objekt zadostil pogojem za legalizacijo objekta, v kolikor bi bila opravljena določena sanacijska dela. Sanacijske ukrepi so del začasne odločbe z veljavnostjo največ pet let. Čas veljavnosti odločbe se določi ob upoštevanju zahtevnosti del in finančnih posledic za izvedbo ukrepov. Začasna odločba se v tem primeru šteje za gradbeno dovoljenje za izvedbo sanacijskih del. O začetku sanacije je treba obvestiti gradbeno inšpekcijo in mnenjedajalce, ki so dali pogojno soglasje z namenom spremljanja same izvedbe sanacijskih ukrepov. Za sanacijska dela veljajo pravila, ki veljajo za gradnjo po tem zakonu. Začasna odločba o legalizaciji se lahko izda tudi, če je za sanacijo potrebna sprememba prostorskega akta. Ali je sanacija možna oceni gradbena komisija, upoštevajoč predpise s področja urejanja prostora in mnenj mnenjedajalcev. Ocena oziroma mnenje komisije se šteje za pobudo za spremembo prostorskega akta ob prvi načrtovani spremembi ali v postopku ki že teče. Če pobude ni več mogoče vložiti, je občina dolžna izdati sklep o začetku postopka spremembe prostorskega akta v treh letih po prejemu pobude. Če pobuda za spremembo prostorskega akta ni sprejeta, mora občina o tem obvestiti upravni organ, ki je izdal začasno odločbo. Upravni organ v tem primeru razveljavi začasno odločbo, o čemer obvesti gradbeno inšpekcijo. Po razveljavitvi začasne odločbe nove pobude za spremembo prostorskega akta in zahteve za izdajo začasne odločbe o legalizaciji ni možno več vložiti. Za postopek spremembe prostorskega akta na pobudo gradbene komisije se uporabljajo postopkovne določbe Zakona o urejanju prostora. Začasna odločba za legalizacijo se lahko izda pod pogoji, določenimi v tem zakonu, tudi za nedokončane gradnje. Po izteku veljavnosti začasne odločbe mora vlagatelj vložiti vlogo za izdajo odločbe o glavni stvari oziroma odločbo o legalizaciji, s katero se razveljavi začasna odločba. Upravni organ, skupaj z mnenjedajalci opravi tehnični pregled objekta, o čemer deset dni pred pregledom obvesti vlagatelja. Odločbo o legalizaciji izda, če ugotovi, da so izpolnjeni pogoji iz začasne odločbe. Odločbo izda tudi, če so predložene izjave o izpolnjevanju bistvenih zahtev gradbeno dovoljenje. Če se zahteva za legalizacijo zavrne, ni možno ponovno vložiti zahteve za izdajo začasne odločbe. Če v času veljavnosti začasne odločbe ni bila vložena zahteva za legalizacijo gradnje, upravni organ o tem obvesti gradbeno inšpekcijo. V času veljavnosti začasne veljavnosti legalizacije objekta, vlagatelj ni upravičen do minimalne komunalne oskrbe objekta, če je ta izven območja komunalnega opremljanja občine, razen če o tem z upravljavcem infrastrukture sklene pogodbo.

K 123. členu (legalizacija enostavnih objektov)

Predlog zakona predvideva posebne pogoje za legalizacijo vzdrževalnih del in enostavnih objektov in sicer gre v opisanih primerih za legalizacijo po samem zakonu, saj izdaja dovoljenj za takšne objekte po predlogu zakona še naprej ni potrebna. Tako bo o zakonitosti takšnega objekta, ki je bil zgrajen pred uveljavitvijo tega zakona, v okviru zakonsko določenih merih odločala gradbena ali občinska inšpekcija ob inšpekcijskem nadzoru v konkretnem primeru.

Pri predmetni legalizaciji enostavnih objektih so na primer ključni pogoji glede ustrezne odmaknjenosti od sosednjega zemljišča, kar zagotavlja, da legaliziran objekt ne bo vplival na pravice lastnikov sosednjih zemljišč, pri ograjah pa dopušča gradnjo na meji, če so spoštovani požarni odmiki. Nadalje je pomembno spoštovanje regulacijskih linij in ustreznost namena objekta glede na predpisano namensko rabo, pri čemer zakon omogoča fleksibilnejšo presojo te rabe in sicer je ključnega pomena pri tem, da objekt ne onemogoča predvidene namenske rabe (npr. pomožni kmetijski objekt, zgrajen na kmetijskem zemljišču bi temu kriteriju zadostil). Prav tako predlog zakona omogoča, da se v zvezi z enostavnimi objekti spregleda morebitne podrobne določbe prostorskega akta glede oblikovanja, materialov in njihove velikosti, in sicer dopušča večjo diskrecijo v okviru merila, da objekt glede na velikost, materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti ne odstopa od že zgrajenih objektov oziroma da sledi tipologiji že zgrajenih objektov. Seveda pa se je možno ne glede na v tem členu predvideno njihovo izključitev veljavnosti, pri legalizaciji enostavnega objekta sklicevati na določbe prostorskega akta, če so te za investitorja ugodnejše.

K 124. členu (legalizacija vzdrževalnih del v zvezi z energetske prenove stavb)

Posebna pravila v zvezi z legalizacijo so predvidena za vzdrževalna dela, ki se izvedejo na objektu v povezavi s povečanjem energetske učinkovitosti objektov, v smislu izvedbe dodatne toplotne izolacije stavbe, pri kateri se zaradi tega vedno preseže gabarite objekta, določene v gradbenem dovoljenju, včasih pa celo maksimalnih dopustnih gabaritov, določenih v prostorskem aktu. Zaradi spodbujanja energetske prenove objektov se za takšna že izvedena dela dopušča izjema in

omogoča legalizacija že izvedenih del pred uveljavitvijo zakona na podlagi samega zakona, s tem pa ustavitev morebitnih inšpekcijskih postopkov, ki tečejo v takšnih primerih.

K 125. členu (domneva izdanega dovoljenja za objekt daljšega obstoja in vračanje vplačanih depozitov)

Za objekte, ki so dobili lokacijsko dovoljenje po določbah ZUN, vključno s tistimi, ki so ob zadnji legalizaciji leta 1993 na podlagi ZUN-ČG pridobili pravnomočno lokacijsko dovoljenje in za objekte, ki so na podlagi legalizacijskih določb ZGO-1 izpolnjevali pogoje po 197. členu ZGO-1, je vzpostavljena zakonska domneva, da je s tema dvema dokumentoma pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja, kar v teh primerih onemogoča inšpekcijski pregon. V prvem primeru gre namreč za postopke, ki so bili uvedeni pred več kot 20 leti in kljub temu, da ti objekti morda nikdar niso pridobili gradbenega dovoljenja, lahko štejemo, da so bili že lokacijsko preverjeni, kar pomeni bistveno strožji postopek od tistega, ki je v predlogu zakona predviden za objekte daljšega obstoja. Pri izdaji potrdil po 197. členu je šlo za postopek, ki sicer ni bil ustrezno urejen, saj je šlo za ugotovitveni postopek, ZGO-1 pa je v tej zvezi predvidel izdajo potrdil, čeprav bi morala biti predvidena izdaja odločbe. To je povzročalo velike težave v praksi in je zato upravno sodišče v nekaj primerih izrecno odločilo o potrebi po spregledu zakona ter napotilo na izdajo odločbe, vključitev stranskih udeležencev in vsega ostalega, kar je potrebno upoštevati po ZUP pri odločanju. Prav zato določbe o izdaji potrdil po prehodni določbi 197. člena prenehajo uporabljati, te določbe pa nadomešča postopek izdaje dovoljenj za objekt daljšega obstoja, ki je uvrščen med redne določbe in pomeni sistemsko rešitev za naprej. Nov sistem izdajanja posebnih dovoljenj za objekte starejšega datuma torej za razliko od 197. člena ZGO-1 ne bo prehodne narave, pač pa bo omogočal neke vrste zastaranje pregona, izdajala se bo odločba (dovoljenje), v postopek bodo vključene tudi stranke. S tem se torej odpravljajo nepravilnosti dosedanje ureditve po 197. členu ZGO-1. Zaradi ohranjanja pridobljenih pravic je obenem urejeno, da se do dneva uveljavitve tega zakona že uvedeni postopki dokončajo po dosedanji zakonodaji in da tudi v teh primerih nastopi domneva izdanega dovoljenja za objekt daljšega obstoja, saj bi vsi objekti, za katere se je izdajalo potrdila po 197. členu izpolnjevali pogoj daljšega obstoja (20 let ali več). Predlog zakona ureja tudi odprto vprašanje vplačanih depozitov pri legalizaciji 1993. ZUN-ČG je namreč omogočil vračilo vplačanega depozita ob pridobitvi gradbenega dovoljenja, vendar vse do danes mnogi pridobitelji lokacijskih dovoljenj niso uveljavljali vračila depozita, ker niso pridobili gradbenega dovoljenja ali iz drugih razlogov. Ker gre za sredstva, vplačana pred več kot 20 leti, je predvideno le še dveletno prehodno obdobje za uveljavljanje vračila teh sredstev, po tem roku pa je predvideno, da vračilo depozitov ni več možno in se bodo vplačana sredstva štela za dohodek Stanovanjskega sklada, namenjen za gradnjo neprofitnih stanovanj.

K 126. členu (pridobljene pravice izvajalcev in vodij del)

Ker so v 14. členu bistveno postroženi pogoji za poslovni subjekt, ki se ukvarja z dejavnostjo gradbeništva oziroma izvajanja gradnje (bistveno višje zavarovanje odgovornosti, zaposleni vodja del), je za izvajalce, ki na dan uveljavitve tega zakona ne izpolnjujejo predpisanih pogojev, predvideno prehodno obdobje za izpolnitev teh pogojev, in sicer leto dni od uveljavitve zakona. Tudi za same vodje del je urejeno tako, da se vzpostavi prehodno obdobje, v katerem se morajo vsi vodje del, tudi tisti, ki na dan uveljavitve tega zakona po ZGO-1 izpolnjujejo pogoje za odgovornega vodjo del ali posameznih del (in ki ohranjajo svoje pridobljene pravice), vpisati v imenik pristojne zbornice. S tem se bo zagotovilo, da tudi tisti vodje del, ki se jim doslej ni bilo treba vpisati v imenik zbornice, zapadejo pod disciplinski nadzor in obveznost stalnega strokovnega usposabljanja, s čimer se bo povečala kvaliteta njihovega dela.

K 127. členu (pridobljene pravice gradbenih inšpektorjev, gradbenih nadzornikov in izvedencev)

S tem členom je zagotovljeno, da bodo gradbeni inšpektorji in gradbeni nadzorniki, ne glede na nove zahteve zakona lahko nadaljevali z delom tudi po uveljavitvi tega zakona. Prav tako je z namenom, da se že takoj po uveljavitvi tega zakona omogoči izvajanje 45. člena, uzakonjena domneva, da pogoje za izvedenca po 45. členu že po samem zakonu izpolnjujejo posamezniki – pooblaščenji inženirji gradbene in požarne stroke, ki bodo na dan uveljavitve tega zakona skladno z določbami ZGO-1 izpolnjevali pogoje za odgovornega revidenta po določbah ZGO-1.

K 128. členu (prenehanje in podaljšanje veljavnosti izvršilnih predpisov)

Na podlagi ZGO-1 so bili sprejeti številni predpisi, pri čemer je bilo pri pripravi predloga novega zakona ocenjeno, da bi bilo primerneje, če bi se materija nekaterih predpisov urejala že na zakonski ravni, saj gre za pomembne določbe, ki neposredno vplivajo na pravice in obveznosti državljanov. Zato sta dve uredbi in sicer Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje in Uredba o klasifikaciji objektov in objektih državnega pomena predvideni za razveljavitev

in prenos v zakon. S tem se sledi tudi ciljem vlade in ministrstva, pristojnega za javno upravo v smeri zmanjševanja števila podzakonskih aktov, saj je Slovenija v primerjavi z drugimi evropskimi državami po številu podzakonskih aktov in predpisov nasploh v zgornji polovici lestvice oziroma med vodilnimi. Vsebina obeh uredbe je v zakon prenesena predvsem s priložo 1 zakona, v kateri se prepleta razvrščanje objektov glede na njihov namen (CC-SI klasifikacija) in glede na njihovo zahtevnost (zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni, enostavni). Prav tako je vsebina priloge podrobna opredelitev vzdrževalnih del in manjših rekonstrukcij. Nekatere določbe, ki so predstavljale tekstualni del CC-SI uredbe (razredi, način razvrščanja, pravna podlaga za metodološka navodila ipd.) je vključena v tretji, četrti in peti odstavek 3. člena zakona, nekatere vsebine iz dosedaj veljavnih metodoloških pojasnil (npr. definicija samostojne stavbe) pa v same definicije v prvem odstavku 3. člena (definicija stavbe).

Drugi podzakonski akti ostajajo v veljavi, pri čemer se bodo podobno kot je to predvidel ZGO-1 za tedaj veljavne predpise, do sprejema novih podzakonskih aktov uporabljali smiselno še naprej, vendar samo v delih, kolikor ne nasprotujejo določbam tega zakona.

Brez predvidenih sprememb do nadaljnjega bosta v celoti ostala v veljavi Pravilnik o javnih natečajih in Uredba o načinu zaračunavanja višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo.

Vsi gradbeni predpisi in tehnične smernice ostanejo v celoti veljavni.

K 129. členu (obveznost izdaje izvršilnih predpisov)

Glede na pojasnila iz prejšnjega odstavka do sprejema novih podzakonskih aktov ob smiselni uporabi ostajajo v veljavi Pravilnik o projektni dokumentaciji, Pravilnik o gradbiščih, Pravilnik o obrazcih za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt in Pravilnik o dokazilu o zanesljivosti objekta. Zaradi večjih ali manjših neskladij s predlaganim zakonom pa bo treba vse našteje predpise bodisi spremeniti, Pravilnik o obrazcih za nezahtevne objekte pa bo celo vsebinsko prevzet v Pravilnik o projektni dokumentaciji, saj bo predvideno, da se za nezahtevne objekte namesto PGD odda samo del PGD, ki se nanaša na lokacijski prikaz umestitve objekta.

Ker negotovost glede smiselne uporabe tega zakona ne sme biti predolga, je predvideno, da bodo novi podzakonski akti sprejeti najkasneje v petih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

Podzakonski akti, ki so bili sprejeti na podlagi ZGO-1 in se nanašajo na pridobivanje licenc in pooblastil oziroma na zbornično ureditev, so obravnavani v Zakonu o pooblaščenih arhitektih in inženirjih, ki se sprejema istočasno kot predlog tega zakona, z enakim datumom uveljavitve.

K 130. členu (prenehanje veljavnosti zakona)

Predvidena je popolna razveljavitev ZGO-1.

Na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-313/13-86 z dne 21.3.2014 se sicer še vedno uporabljajo 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen ZGO-1. Te člene je sicer razveljavil Zakon o davku na nepremičnine, vendar je Ustavno sodišče celotni Zakon o davku na nepremičnine razveljavilo in odločilo, da se ti členi do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin uporabljajo še naprej. S tem ti členi ZGO-1 niso ponovno oživel, saj ima razveljavljena odločba Ustavnega sodišča učinke samo za naprej, ne glede na to pa je v odločbi Ustavnega sodišča zagotovljena pravna podlaga za njihovo uporabo, vse do celovite ureditve sistema obdavčitve nepremičnin.

K 131. členu (začetek veljavnosti zakona)

V tem členu je urejen ustrezno dolg vacatio legis zakona in sicer je v izogib morebitnim zapletom zaradi razlike med uveljavitvijo in začetkom uporabe zakona ter zaradi potrebe po dolgem obdobju seznanjanja z zakonom in ustreznega časa za pripravo vseh potrebnih izvršilnih predpisov, določen datum uveljavitve zakona 1.1.2018.

OBRAZLOŽITEV PRILOGE 1

RAZVRŠČANJE OBJEKTOV

Pravila za razvrščanje in računanje velikosti:

Če se objekt dozida ali se mu spremeni namembnost, pri tem pa kot celota preseže mejne vrednosti določene za razvrstitev v posamezno kategorijo objekta, se ga po vrsti in kategoriji razvrsti v kategorijo, ki velja za nov objekt.

Kadar več istovrstnih enostavnih ali nezahtevnih objektov sestavlja funkcionalno celoto, takih objektov ni mogoče opredeliti za enostavne ali nezahtevne, če kot celota spadajo v drugo kategorijo.

Objekt - proizvod je nezahteven objekt, razen če izpolnjuje pogoje za enostaven objekt.

Pri računanju površin se upošteva bruto tlorisna površina, pri računanju prostornin pa bruto prostornina po standardu SIST ISO 9836

Višina stavbe se meri od najnižje kote raščenege terena, ki se ga objekt dotika, do vrha strešne konstrukcije, pri gradbeno inženirskih objektih pa od raščenege terena, ki se ga konstrukcija dotika, do vrha konstrukcije.

Kot pritličje se na nagnjenem terenu šteje tudi delno vkopana etaža, kjer je čelna stena na raščnem terenu, polovica površine bočnih sten pa sme biti vkopana.

Globina stavbe se meri od kote tlaka najnižje etaže do najvišje točke raščenege terena.

V posamezno kategorijo sodijo tudi objekti, ki dosegaajo mejno vrednost merila.

Zahteven objekt je objekt, ki izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ali objekt, ki izpolnjuje vsaj enega od naslednjih meril:

- je objekt s kesonskim temeljenjem,
- so njegovi podzemni deli globlji od 15 m,
- ima tri ali več podzemne etaže,

Manj zahteven objekt je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte.

Stavba je nezahteven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

- etažnost stavbe: samo pritličje,
- ni namenjena stalnemu bivanju,
- višina ne presega 6 m,
- globina ne presega 2 m,
- nosilni razpon ne presega 5 m,
- je konstrukcijsko neodvisen ali se z drugim objektom stika tako, da s tem raven izpolnjevanja bistvenih zahtev drugega objekta ne zmanjša.

Gradbenoinženirski objekt je nezahteven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

- njegova višina ne presega 10 m,
- njegova globina ne presega 4 m,
- nosilni razpon ne presega 5 m.

Stavba je enostaven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

- etažnost stavbe: samo pritličje,
- ni namenjena bivanju ali daljšemu zadrževanju oseb,
- višina ne presega 4 m,
- globina ne presega 1 m,
- nosilni razpon ne presega 4 m,
- je konstrukcijsko neodvisen ali se z drugim objektom stika tako, da s tem raven izpolnjevanja bistvenih zahtev drugega objekta ne zmanjša.

Gradbenoinženirski objekt je enostaven objekt, če izpolnjuje pogoje iz razpredelnice 1, ter naslednja splošna merila:

- višina ne presega 5 m,
- nosilni razpon ne presega 4 m.

Splošna merila za nezahtevne in enostavne objekte ne veljajo, če je v razpredelnici 1 za določen objekt posamezno mejna vrednost ali merilo določeno drugače.

Priloga 1 vsebuje pravila za razvrščanje in računanje velikosti, ter razpredelnico 1 in 2. Glede na veljavno zakonodajo predstavlja priloga 1 združitev večine dveh predpisov v prilogo zakona. Že od leta 2003 se z uveljavitvijo ZGO-1 v Sloveniji za razvrstitev objektov po njihovi namembnosti - po vsebini uporablja Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr., 25/10), ki je bila v letu 2011 nadomeščena z novo, do sedaj veljavno Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11), s katero je bila v naš pravni red prenesena klasifikacija EUROSTAT.

Isti zakon je predvidel tudi Pravilnik 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, 130/04, 100/05), kasneje nadomeščen z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08 in 99/08) in še kasneje z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13), ki velja še danes.

Predpisi o enotni klasifikaciji (CC-SI) delijo objekte po namembnosti, po njihovi vsebini, medtem ko predpisi o vrstah objektov oglede na zahtevnost, razvrščajo objekte z namenom, določiti vrsto postopka za pridobitev dovoljenja in potrebne dokumentacije za njihovo gradnjo.

Priloga vsebuje pravila za razvrščanje in računanje velikosti, kjer so navedena osnovna pravila. Objekt se kot celota razvrsti po pretežni namembnosti, tako kot to določajo metodološka pojasnila za razvrščanje objektov po CC-SI.

Posebej izpostavljen primer so objekti – proizvodi. To so proizvodi, lahko tudi gradbeni proizvodi, ki so dani na trg kot celota, v katere človek lahko vstopi, ki stojijo na tleh pod lastno težo in so namenjeni pretežno uporabi na stalno določenem mestu. Posebej je treba poudariti, da sem sodijo le tisti proizvodi, za katere proizvajalec s tem, ko jih je dal na trg, jamči za njihovo varnost in so bili na trg dani kot en proizvod, lahko sestavljen iz več elementov, skupaj z morebitnimi navodili za uporabo iz to, kako se ga pravilno sestavi. Sem ne sodijo objekti, ki se sicer sestavijo/zgradijo iz posameznih elementov - (gradbenih) proizvodov, a jih proizvajalec ni dal na trg kot celoto. V tem primeru gre za klasično gradnjo, kjer za varnost odgovornost prevzame investitor in drugi udeleženci pri graditvi. Proizvodi – objekti praviloma sodijo med nezahtevne objekte, ker je gradbenotehnično preverjanje opravil že proizvajalec, v postopku izdaje dovoljenja za nezahteven objekt pa se preveri še izpolnjenost prostorskih pogojev. Le tisti objekti – proizvodi, ki izpolnjujejo tudi pogoje za enostavne objekte, se postavijo pod pogoji ki veljajo na enostavne objekte.

Druga pravila za razvrščanje in računanje velikosti so opisana, v nekaterih primerih se sklicuje na uporabo slovenskih standardov, podrobneje, tudi z risbami, bodo razložena v navodilih, ki jih po izdal minister, pristojen za graditev. Zaradi poenostavitve zapisa v razpredelnici, je med splošnimi pravili za razvrščanje tudi določba, da »v posamezno kategorijo sodijo tudi objekti, ki dosegajo mejno vrednost merila«, kar pomeni, da npr. zapis »površina do 50 m²« pomeni, da v to kategorijo sodi tudi objekt ki ima 50 m² bruto tlorisne površine (ker smo upoštevali tudi določbo, da se pri računanju površin upošteva bruto tlorisna površina po standardu SIST ISO 9836), zapis »višina nad 40 m« pa pomeni, da mora imeti objekt višino več kot 40 m, da sodi v to kategorijo.

Za zahtevne objekte velja, da morajo izpolnjevati bodisi pogoj, zapisan v stolpcu »zahteven objekt« ali pa vsaj en kriterij iz splošnih pravil za razvrščanje. Pri razvrščanju enostavnih in nezahtevnih objektov so pogoji kumulativni, izpolnjeni morajo biti vsi splošni pogoji in tudi pogoj iz stolpca »enostaven objekt«, oziroma »nezahteven objekt« razen, če skladno z zadnjo določbo pravil za razvrščanje in računanje velikosti v razpredelnici 1 ni drugačne določbe za posamezno mejno vrednost ali merilo. Npr.: splošno pravilo za nezahtevne stavbe določa, da smejo imeti le eno, pritlično etažo (»etažnost stavbe: samo pritličje«), a je v točki 12713 »Stavbe za spravilo in predelavo pridelka« v vrstici: »kleti, vinske kleti« določeno: »ena kletna etaža, površina do 50 m²«. Med nezahtevne objekte torej sodijo tak objekt, ki ma eno podzemno etažo (klet), do vključno 50 m² bruto tlorisne površine, ni namenjen stalnemu bivanju, njegova višina ne presega 6 m, pogoj, da njegova globina ne presega 2 m se ne upošteva, ker ena kletna etaža pomeni, da se sme graditi več kot 2 m v globino, upošteva pa se, da nosilni razpon konstrukcije ne presega 5 m in je konstrukcijsko neodvisen ali se z drugim objektom stika tako, da s tem raven izpolnjevanja bistvenih zahtev drugega objekta ni zmanjšana.

Priloga 1 združuje klasifikacijo po CC-SI (po vrsticah) in kategorizacijo glede na zahtevnost gradnje (po stolpcih). Vse objekte razvršča hierarhično strukturo in določa: področje (enomestna številka), oddelek (dvomestna številka), skupino (trimestna številka), razred (štirimestna številka) in podrazred (petmestna številka). Na peti ravni - podrazredu so v posameznih primerih upoštewane značilnosti slovenskih gradbenih objektov in interesi uporabnikov, pri tem pa niso kršena pravila hierarhije, dogovorjene na evropski ravni. V ta podrazred so razporejeni tudi objekti, ki so se pod drugimi imeni pojavljali v predpisih o vrstah objektov oglede na zahtevnost. Tako se npr. drvarnica

in lopa skladno s CC-SI razvrstita med skladišča, nadstrešnica med garažne stavbe, hišni priključki na infrastrukturo so razporejeni k posamezni vrsti objektov komunalne in druge infrastrukture.

V razpredelnici 1 je stolpec »sem med drugim spada«, ki daje praktične primere objektov, ki sodijo pod isto klasifikacijsko oznako. Iz tega je jasno razvidno zakonodajalčevo zavedanje, da ni mogoče naštetih vseh objektov, ki sodijo v posamezni podrazred, in da bo s časom nastajal nabor objektov, ki se bodo naknadno uvrščali v ustrezne posamezne podrazrede. Istočasno to tudi pomeni, da namen zakonodajalca ni vsak objekt, ki ni izrecno naštet v kateri od vrstici tabele avtomatično razvrstiti med manj zahtevne objekte, čeprav v splošnem velja, da »je manj zahteven objekt objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte«. Tudi to bo vsebina navodil, ki jih bo na spletu objavil minister, pristojen za gradbene zadeve.

Pri določanju meja za kategorizacijo objekta med enostavne, manj zahtevne in zahtevne objekte so bili upoštevana naslednja izhodišča:

- število kriterijev naj bo čim manjše (lažje pri stavbah, težje pri gradbenoinženirskih objektih),
- mejne vrednosti naj bodo med seboj čim bolj primerljive (odpraviti neupravičene razlike iz sedaj veljavnega predpisa),
- uporabljene so meje, ki so veljale v katerem od do sedaj veljavnih predpisov,
- pri stavbah sicer raznoliki možni kriteriji (število uporabnikov, postelj, stolov, tribun, živali...) prevedeni v površino,
- ker zakon določa, da je pri gradnji nezahtevnih objektov pri gradnji prisoten odgovorni nadzornik ali kompetenten izvajalec, so mejne vrednosti za nezahtevne objekte lahko višje, kot so bile do sedaj, stavbe in objekti, kjer je verjetnost zadrževanja ljudi večja, morajo imeti strožje mejne vrednosti,
- stavbe in objekti, kjer je prisotnost človeka le občasna, imajo manj stroge mejne vrednosti,
- objekti, ki jih gradi pretežno javni naročniki, imajo manj stroge mejne vrednosti, ker štejemo, da je nadzor bolj kakovosten,
- objekti, kjer obstajajo vzporedni nadzorni mehanizmi (dodatni inšpekcijski postopki, verifikacije, ugotavljanje skladnosti...) imajo manj stroge mejne vrednosti,
- gradbeno-inženirski objekti ki so v večjem delu naprave, imajo manj stroge mejne vrednosti, ker je varnost preverjal že proizvajalec,
- če kriterij ali mejno vrednost določa že drug predpis, se ga uporabi,
- gradbenoinženirski objekti, ki nimajo po svoji naravi izrazite višine, imajo manj stroge mejne vrednosti,
- gradbenoinženirski objekti, ki so po svoji naravi vkopani, imajo manj stroge mejne vrednosti.

V razpredelnici 2 so naštetih dela, ki sodijo med vzdrževanje objekta, kar pomeni, tako spreminjanje obstoječega objekta, ki je namenjeno zagotavljanju uporabe objekta, ohranjanju njegove vrednosti ter takšne izboljšave, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta (glej definicijo »vzdrževanje objekta«, zato se jih sme izvajati brez pridobitve gradbenega dovoljenja in ni treba prijavljati pričetka gradnje. Sem sodijo tudi manjše rekonstrukcije, ki jih je definirala že zakon v 3. členu, v razpredelnici 2 pa so še podrobneje konkretizirane in naštetih. Ne glede na to morata investitor in izvajalec tudi pri vzdrževanju spoštovati veljavne prostorske, gradbenotehnične in druge predpise (5. člen zakona).

Nabor del, ki sodijo med vzdrževanje se ukvarja predvsem s stavbami, saj za večino gradbenoinženirskih objektov veljajo posebni predpisi o vzdrževanju, ki so jih sprejeli resorni ministri. Razpredelnica, deli dela na dela v objektu, dela na ovoju objekta in zasteklitve, inštalacije in naprave v in na objektu, dela v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta in dela v zvezi z nekategoriziranimi cestami in javnimi potmi. Opis del, ki sodijo pod posamezno vrsto vzdrževalnih del so naštetih primerom, saj je namenoma uporabljen izraz »sem med drugim spada«, ki dovoljuje tudi primerljivima ne-naštetim delom razvrstitev v primerno rubriko. Tudi ta del bodo dopolnjevala ministrova navodila.