



ZAKON **O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH GRADBENEGA ZAKONA**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: GZ), ki je bil sprejet leta 2017 in se je začel uporabljati 1. junija 2018 je pomenil veliko sistemsko spremembo, ki je prinesla bistvene novosti. S tem zakonom se je nivo obdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja postavil na raven lokacijskega dovoljenja, prej samostojne upravne postopke izdaje soglasij (npr. vodnega soglasja, naravovarstvenega soglasja, kutumovarstvenega soglasja) se je pretvorilo v mnenja, uzakonilo se je integralno gradbeno dovoljenje, ki je združilo okoljsko presojo in izdajo gradbenega dovoljenja. Uvedla se je obveznost evidentiranja prijave začetka gradnje s predloženim projektom za izvedbo gradnje, pa tudi postopek izdaje uporabnega dovoljenja za manj zahtevne objekte se je začel voditi kot skrajšani postopek brez izvedbe tehničnega pregleda. Zakon je prinesel nekaj možnih postopkov legalizacij, s katerimi naj bi se omogočila čim večja evidentiranost in ureditev pravnega stanja objektov.

Uvedba zakona je prinesla velike sistemske spremembe in kot taka bistveno vplivala na obveznosti investitorjev, pa tudi na projektante, nadzornike in izvajalce. Kmalu po začetku izvajanja zakona se je izkazalo, da so nekatere rešitve nedodelane oziroma je pri izvajanju prihajalo do nejasnosti.

Zato je bil že 9. decembra 2021 sprejet nov Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: GZ-1), ki v osnovi ni spreminjal sistemskih rešitev, je pa glede dotedanjih izkušenj dopolnjeval posamezne določbe. GZ, ki je namesto soglasij uvedel mnenja, je upravnemu organu naložil, da ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Upravni organ je bil tako teoretično dolžan razpolagati z znanji z vseh predpisanih strokovnih področij, na katerih delujejo mnenjedajalci, da bi lahko izdal odločbo in pri tem prevzel tudi vso odločitev nase, ne glede na kakovost mnenj, ki so jih podali mnenjedajalci. GZ-1 je to določbo delno ublažil s tem, da je določil vezanost upravnega organa na izdana mnenja. Vendar pa še vedno dopušča podajo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja brez izdanih mnenj, ko so zahtevana, če investitor izkaže, da mnenje ni bilo dano v roku, pri čemer se upravnemu organu, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, nalaga dodatno delo pozivanja mnenjedajalcev k izdaji mnenja, pozivanju nadzornega organa nad mnenjedajalcem ali določanja izvedenca in prevzemanja odgovornosti odločanja namesto neaktivnega mnenjedajalca. Če upoštevamo, da upravni organ ne razpolaga z ustreznimi strokovnimi podlagami, potrebnimi za razjasnitev zadev, upravni organ tudi ne more prevzemati strokovnih odločitev, ki jih mora opraviti mnenjedajalec glede na svoja strokovna znanja. Zato se je na mnenje, kljub možnostim, ki jih je nudil zakon, v postopku počakalo.

Med drugim je GZ uvedel tudi obvezno mnenje občine glede skladnosti predvidene gradnje z njenimi prostorskimi izvedbenimi akti, pri čemer pa je to skladnost ugotavljal tudi upravni organ, kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je bilo mnenje občine velikokrat prezrto. GZ-1 je že natančneje opredelil kakšno mora biti mnenje in katere vsebine mora vsebovati ter določil, da je upravni organ vezan (odgovornost mnenjedajalca) na tako mnenje, če je to ustrezno, predvsem pa je skupaj z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) določil, da je za ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom odgovorna občina. Upravni organ bi moral le preveriti ali je mnenje ustrezno, torej ali mnenje jasno izraža stališča mnenjedajalca in ali je strokovno ter pravno utemeljeno in obrazloženo. Ravno uvedba tega, skupaj s številnimi problemi, s katerimi se spopadajo razvijalci sistema eGraditev, ki mora imeti za svojo polno operativnost izdelano zbirko podatkov o pravnih režimih v skladu z 273. členom ZUreP-3, pa je pokazala na številne težave, povezane s področjem mnenjedajalcev.

Resorna zakonodaja razpršeno in vsaka na svoj način določa vključevanje posameznih mnenjedajalcev v postopek izdaje gradbenih dovoljenj. Pogosto obveznost pridobitve mnenj veže na ocenjen vpliv predvidene gradnje na posamezno zavarovano območje. Pri tem pa območje ni enoznačno določeno v zakonu, temveč zakoni napotujejo na številne podzakonske akte, kar otežuje podajo jasne informacije o tem, kdaj je mnenje sploh zahtevano. Mnogokrat ni jasno določenih meril, kdaj se od investitorjev zahtevajo dodatne študije ali analize ter je to prepuščeno odločitvam tistih, ki posamezno mnenje pišejo. Zaradi pravne varnosti vseh udeležencev pri graditvi, prenosa zahtev evropskih predpisov in digitalizacije pri graditvi, morajo biti vse relevantne zahteve, ki so potrebne v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj, tudi tiste, vezane na določanje mnenjedajalcev in njihove predpisane obveznosti, podane na spletnih straneh centralizirano. Izpostaviti je treba tudi dejstvo, da številni mnenjedajalci trenutno nimajo javno dostopnih kartografskih podatkov, iz katerih bi bila jasno razvidno območje njihove pristojnosti. Če pristojni mnenjedajalec oziroma pristojni resor ne evidentira svojih pristojnosti oziroma jo evidentira pomanjkljivo, bo prihajalo do odstopanj od drugih zbirk in različnih pravnih podlag, ki bodo vnašale zmedo v postopke izdaje gradbenih dovoljenj, kar povzroča pravno negotovost za investitorja.

V praksi prihaja tudi do situacij, ko mnenjedajalci kljub temu, da so gradnje kot nosilci urejanja prostora v postopku sprejema prostorskega akta že dopustili, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ponovno presojujejo dopustnost gradnje s svojimi predpisi, pri čemer je lahko mnenje tudi drugačno od predhodno danega. Poleg podvajanja posameznih odločitev mnenjedajalcev pomeni to tudi veliko pravno negotovost za investitorje, ki se zanašajo na dopustnost gradnje v skladu s prostorskim aktom. Sprememba zakona zajema ukrepe, ki zavezujejo k bolj učinkovitemu delu mnenjedajalca pri presojanju skladnosti nameravane gradnje z njegovimi predpisi.

Resorni predpisi za izdajo soglasij oziroma mnenj predpisujejo različne roke za njihovo izdajo, vendar se kljub temu investitorji pogosto srečujejo z neodzivnostjo mnenjedajalcev, mnenja niso izdana na predpisanih obrazcih oziroma niso ustrezno pravno in strokovno utemeljena. Na drugi strani pa mnenjedajalci opozarjajo na pomanjkljivo dokumentacijo, pri čemer večkratno pozivanje investitorja oziroma njegovega projektanta k dopolnitvi bistveno podaljšuje celoten postopek.

Na postopek izdaje gradbenega dovoljenja pogosto posredno vpliva tudi sprememba druge zakonodaje. Tako je pri obstoječih objektih na podlagi novega načina evidentiranja najbolj izpostavljenih delov objektov skladno z Zakonom o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21 in 85/24 – ZAID-A) postala aktualna problematika evidentiranja območij stvarnih pravic. V kataster nepremičnin se vpišejo podatki o stavbi in delih stavb glede na njihovo dejansko stanje v naravi. Za določitev in prikaz stavbe na parceli (povezave stavbe s parcelo) se po novem določa »tloris stavbe«, kot navpična projekcija zunanjega obrisa najbolj izpostavljenih delov celotne stavbe na ravnino. Najbolj izpostavljeni deli te stavbe (npr. napušč, balkon) lahko segajo

v zračni prostor sosednje nepremičnine, pri čemer so bili to lahko legalni objekti, ki so bili v času gradnje grajeni skladno predpisi (npr. na regulacijsko linijo natančno). Ta problematika je opazna še posebej v starih mestnih jedrih. Lastniki sosednje nepremičnine so lahko fizične osebe ali pravne osebe zasebnega/javnega prava ali pa je sosednja nepremičnina zemljišče, ki je naravno ali grajeno javno dobro (tipična raba parcel javnega dobrega so ceste in poti, železnice, trgi, zelenice, parki in podobno). Izkazovanje upravičenosti razpolaganja s sosednjim zemljiščem, na, nad ali pod katerega je poseženo, je del postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Če investitor te upravičenosti ne izkazuje, ne more pridobiti gradbenega dovoljenja in to tudi v primerih, ko na te dele objekta niti ne posega. V primeru poseganja v prostor nad javnim dobrim pa to pomeni še dodatne zamude in obremenitve s predhodno obveznostjo urejanja stvarnih pravic za te dele objektov. Zato sprememba zakona uvaja določene ukrepe, s katerimi se odpravlja zaznane ovire in omogoča hitrejšo pridobitev gradbenega dovoljenja.

Z namenom, da investitor čim prej pride do odločitve o svoji investicijski nameri (pozitivno ali negativno), je že GZ uvedel gradbeno dovoljenje na podlagi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki še ne vsebuje vseh tehničnih rešitev, potrebnih za gradnjo. Tako se šele z izdelavo projekta za izvedbo gradnje natančno določijo uporabljeni materiali in tehnologija gradnje ter drugi detajli in napotki za izvajalca gradnje. Prav tako se šele po izdanem dovoljenju lahko odkrijejo posamezne nepredvidene terenske razmere. Vse to lahko privede do določenih sprememb dimenzij, ki so navedene v gradbenem dovoljenju. Že GZ je uvedel dopustna manjša odstopanja, kot inštrument, s katerim se doseže ustrezno fleksibilnost in odprava nepotrebnih zamud za investitorja, ki bi moral za vsako tako spremembo po spremembo gradbenega dovoljenja. GZ-1 je te določbe povzel oziroma delno dopolnil. Zaradi nekaterih togih omejitev, ki ne dopuščajo prožnega odločanja, lahko pride do absurdnih zahtev zavračanja izdaj uporabnih dovoljenj. Posledično morajo investitorji že zgrajenega objekta v postopke izdaje spremembe gradbenega dovoljenja, pri čemer pa same spremembe ne vplivajo na ugotovljeno skladnost s predpisi niti ne posegajo v pravice stranskih udeležencev. Npr. dopusten je horizontalen premik objekta do enega metra, pri čemer so investitorji (praviloma občine) opozarjali, da lahko pri linijskih objektih (kanalizacija, vodovod), zaradi prilagajanja dejanskemu stanju na terenu, pride na manjših posameznih odsekih tudi do nekoliko večjih odstopanj npr. 1,2 m, zaradi česar mora investitor po spremembo gradbenega dovoljenja. Prav tako je bila zaznana ovira glede dopuščanja manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja, in sicer pogoj, da odstopanje ne sme vplivati na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar so bila pridobljena zaradi zahtev prostorskega akta, in na pravice strank, brez možnosti, da lahko investitor pridobi novo soglasje. Velikokrat gre za spremembo nekaj centimetrov zaradi izbranih materialov, s katero tudi lastnik sosednjega zemljišča soglaša. Zahteva po pridobivanju gradbenega dovoljenja v teh primerih pomeni nepotrebno obremenjevanje upravnih delavcev, za investitorja pa še dodaten strošek izdelave nove dokumentacije in vlaganje vloge za spremembo gradbenega dovoljenja in izgubo časa.

Ob reševanju posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023, katerih posledica je bila ogromna škoda na infrastrukturnih, gospodarskih in stanovanjskih objektih, se je izkazalo, da je z GZ-1 uzakonjena »nujna rekonstrukcija« oziroma rekonstrukcija, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta le na podlagi prijave začetka gradnje dober inštrument za takojšnjo sanacijo v takšni nesreči. Vendar pa se je istočasno izkazala potreba po prožnejši rešitvi. Objekti, ki so zajeti v takih nesrečah, so lahko starejšega datuma, zato ni smiselno, da se objekt povrne v prejšnje stanje, če to ne ustreza ne potrebam lastnikov in tudi že dolgo ne izpolnjuje več bistvene gradbenotehnične zahteve. Že samo dodatna toplotna izolacija lahko pomeni, da objekta ne bi mogel sanirati z »nujno rekonstrukcijo«. Prav tako nastane težava pri starejših objektih, ki ne razpolagajo (več) z dokumentacijo, na podlagi katere so bili grajeni. Ker gre lahko za velike posege, pri katerih je treba nadomestiti večji del objekta, se teh ne da izvesti le na podlagi izjave pooblaščenega

strokovnjaka s področja gradbeništva, da stanje obstoječega objekta dopušča izvedbo del. Izkušnje pri prej omenjenih poplavalih pa so pokazale tudi, da je rok treh mesecev kljub nujnosti težko izpolniti, saj je za izvedbo treba poiskati strokovnjake, pridobiti ustrezna sredstva, pridobiti izvajalce itd.

Slovenija se že več let sooča z velikimi težavami pri izvajanju nadzora nad gradnjami. Ne glede na to, da se je pri sprejemu GZ, ki je uzakonil možnost pridobitve odločbe o legalizaciji po starejših predpisih in dovoljenja za objekt daljšega obstoja, predvidelo bistveno povečanje števila gradbenih inšpektorjev, je dejansko stanje slabše kot ob sprejemu GZ. Tega ni spremenila niti novela Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 133/23), ki je spustila določene zahteve glede inšpektorjev. Gradbena inšpekcija vsako leto prejme okoli 3.000 novih prijav. Prijave se nabirajo, saj kadrovska zasedba, zapletenost in dolgotrajnost upravnih inšpekcijskih in izvršilnih postopkov ne omogoča sprotne obravnave pobud.

Kljub določbi 29. člena Zakona o inšpekcijskem nadzoru (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14; v nadaljnjem besedilu: ZIN), ki pomeni odstop od določil Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljnjem besedilu: ZUP), se je sodna praksa Upravnega sodišča v zadnjih letih postavila na stališče, da je treba tudi v inšpekcijskem postopku v primerih, ko se izvede ogled, obvezno izvesti ustno obravnavo (skladno s 154. členom ZUP), na katero je potrebno vabiti stranke (zavezanca in stranske udeležence), kar še dodatno podaljšuje inšpekcijske postopke (npr. II U 271/2020, II U 99/2021, II U 14/2018). Inšpekcijski postopki se tako skozi leta vedno bolj približujejo klasičnemu upravnemu postopku. Pri tem izvedba ustne obravnave v določenih primerih niti ni smiselna, saj če zavezanec ne razpolaga z ustreznimi upravnimi dovoljenji, gre ne glede na vse osebne in druge okoliščine za nelegalen objekt. Inšpektorji morajo v vsakem primeru, skladno z ZIN in ZUP, zavezancem in morebitnim stranskim udeležencem dati možnost udeleževati se postopka ter omogočiti, da se izjavijo glede vseh dejstev in dokazov (7. in 146. člen ZUP) pred izdajo odločbe. Prav tako se pričakuje, da gradbeni inšpektor vedno najavi svoj inšpekcijski ogled na gradbišču in tega izvede le ob prisotnosti inšpekcijskega zavezanca. Tako razumevanje vodi v resno zmanjšanje učinka inšpekcijskega dela, ki je v prvi vrsti odkrivanje in opozarjanje na nepravilnosti.

GZ je s široko zastavljeno legalizacijo poskusil zmanjšati število nedovoljenih objektov, z namenom, da pride do čim večje evidentiranosti objektov. Legalizacija pa bi pomenila tudi bistveno razbremenitev gradbene inšpekcije, ki bi lažje opravljala tekoče inšpekcijsko delo. GZ-1 je zaradi zaznanih nejasnosti postopke minimalno popravil, vendar koncepta legalizacije ni spreminjal. Še vedno je v obdobju petih let od sprejema GZ-1 možna pridobitev odločbe o legalizaciji tudi na podlagi starejših predpisov. Pri tem pa se je v praksi izkazalo, da je pri starejših objektih zelo težko določiti kateri predpisi so sploh obstajali, kakšne zahteve so imeli. Druga in tudi najbolj uporabljena možnost je bila pridobitev dovoljenja za objekte daljšega obstoja, če so ti obstajali v prostoru od 1. januarja 2005, pri čemer pa se ni preverjala njihova lega glede na varstvene režime ali lega glede na prostorske akte. Kljub temu, da je zakon omogočal odpravo takega dovoljenja, če je njegova lega v nasprotju z javnim interesom, pa je Državni svet RS na Ustavno sodišče RS podalo pobudo za oceno ustavnosti te določbe. Ustavno sodišče RS, ki o pobudi še ni odločilo, je v zvezi s tem sprejelo tudi sklep št. U-I-203/23-7 (Uradni list RS, št. 121), s katerim je določilo začasno zadržanje izvrševanja 146. člena GZ-1. Navedeno zadržanje pa je vzbudilo široko nasprotovanje javnosti in številne težave posameznikom. Prav tako so s strani nepremičninskih organizacij poročali o zmanjšanju prodaje nepremični za več kot 20%.

Navedeno nezadovoljstvo je razumljivo tudi iz razloga, saj zakon za starejše objekte dopušča le še domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja, ki se ga vodi še po določbah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1). Gre za domnevo, ki jo je vzpostavil ZGO-1 v letu 2002 in

sicer, da imajo objekti, ki so bili zgrajeni pred 31. decembrom 1967, ali objekti gospodarske javne infrastrukture, objekt s področja obrambe, objekti s področja zaščite in reševanja ali objekti s področja notranjih zadev, ki so bili zgrajeni pred 25. junijem 1991, po samem zakonu gradbeno in uporabno dovoljenje. Ker se določba izvaja po določbah ZGO-1, prihaja do številnih nejasnosti glede ustreznega evidentiranja, težave pa povzročajo tudi dokazovanje starosti objektov (npr. priče, ki lahko nastopajo v teh postopkih in še lahko pričajo o starosti objekta so praviloma starejše od 80 let). V GZ-1 je tudi določeno, da v postopku izdaje odločbe o domnevi ni stranskih udeležencev, ker se na podlagi novejših sodnih praks izkazuje za neustrezno ureditev. Po mnenju sodišč morajo biti v postopek vabljeni vsi lastniki, na katerih pravice ali pravne koristi bi lahko vplivala odločba. Lahko namreč izkazujejo pravni interes za vstop v postopek izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja za objekt, v katerem varujejo svojo lastninsko pravico v zvezi z ugotavljanjem pogojev, ki morajo biti izpolnjeni za izdajo odločbe. Tak zapis v zakonu bistveno odstopa od sodne prakse in zavaja investitorje.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilji predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona je prilagoditi področje dovoljevanj potrebam sodobnega časa. Zaradi uvajanja sistema eGraditev (s 6. 1. 2026 bo vzpostavljen na območju celotne Slovenije), ki digitalno podpira vse procese dovoljevanja, se same postopke le nadgrajuje.

Cilj spremembe zakona je narediti postopek izdaje gradbenega dovoljenja čim bolj tekoč in učinkovit, z jasno definiranim časom od vložitve vloge do izdaje gradbenega dovoljenja, lažja dostopnost do potrebnih informacij mnenjedajalcev za pripravo projektne in druge dokumentacije na spletnih straneh, na centraliziran in enostavno dostopen način v prostorskem informacijskem sistemu.

S spremembo se želi:

- zavezati mnenjedajalce k bolj učinkovitemu delu pri presojanju skladnosti nameravane gradnje z njihovimi predpisi;
- odpraviti posamezne znane ovire v postopku izdaje gradbenih dovoljenj;
- zagotoviti prožnejše izvajanje gradnje v okviru določenih dopustnih manjših odstopanj;
- razširiti instrument nujne rekonstrukcije po naravni nesreči;
- poenostaviti pridobitev domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po samem zakonu za objekte, ki so v prostoru že pol stoletja in imajo plačane vse predpisane prispevke, ter zanje v vsem tem času ni bil izrečen inšpekcijski ukrep odstranitve;
- olajšati delo gradbeni inšpekciji.

Z ostalimi spremembami se želi doseči jasnejše norme, da ne bi prihajalo do zadreg in različnih tolmačenj pri njihovem izvajanju.

2.2 Načela

Predlagane spremembe in dopolnitve zakona sledijo načelom zakonitosti, jasnosti pravnih norm, sorazmernosti, učinkovitosti, določnosti ter ne odstopajo od načel, ki so bila ključna pri sprejemu Gradbenega zakona (integracije postopkov, racionalizacije in ekonomičnosti postopkov ter njihova informatizacija).

2.3 Poglavitne rešitve

Spremembe in dopolnitve predloga zakona zajemajo manjše spremembe, ki predstavljajo rešitve za prožnejše izvajanje zakona.

Z novelo zakona se spreminja institut nujne rekonstrukcije. Gre za primere, ko je treba na obstoječem objektu posledice škode, ki je nastala zaradi naravnih in drugih nesreč, čim hitreje sanirati in vzpostaviti prejšnje stanje, pri tem pa sanacije ni mogoče izvesti z vzdrževalnimi deli, vzdrževalnimi deli v javno korist ali z manjšo rekonstrukcijo. Zaradi v praksi zaznanih izzivov, s katerimi se srečujejo investitorji, zlasti pa na podlagi izkušenj s posledicami velikih poplav v letu 2022, zaradi katerih je bila sprejeta novela Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23, 81/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZORZFS), se s spremembo zakona dopušča spreminjanje obstoječega objekta v obsegu dopustnih manjših odstopanj, ki so določena v 79. členu GZ-1. Dopušča se, da investitor objekt povrne v stanje pred nesrečo, pri čemer mora gradnjo izvesti v skladu s projektno dokumentacijo obstoječega objekta ali mora za izvedbo sprememb od obstoječega objekta izdelati projekt za izvedbo gradnje ter morebiti, glede na odstopanje, pridobiti tudi nova mnenja. Z gradnjo se bo namesto v treh mesecih lahko pričelo v šestih mesecih od nastanka nesreče.

Črta se obveznost prijave začetka gradnje v sistem eGraditve začasne skladiščen objekte in stavbe, ki so enostavni objekti, saj to ustrezneje regulira ZUreP-3 oziroma njegova sprememba.

Glede v praksi zaznane težave v zvezi z veljavnostjo gradbenega dovoljenja v povezavi z ne/prijavo začetka gradnje se s spremembo zakona določa, da se pogoj za začetek izvajanja gradnje tj. prijava začetka gradnje, ne veže več na veljavnost gradbenega dovoljenja. Veljavnost gradbenega dovoljenja se veže samo na dejanski začetek gradnje. Slednje ne pomeni, da je obveznost prijave ukinjena. Investitor mora v skladu s 76. členom GZ-1 še vedno izvesti prijavo začetka gradnje. V nasprotnem primeru se za prekršek neizvedene prijave izreče globa, prav tako investitor uporabnega dovoljenja ne more pridobiti brez izvedene popolne prijave začetka gradnje.

Poslovanje po gradbenem zakonu se praviloma izvaja v elektronski obliki prek sistema eGraditev v okviru in obsegu, kot ga določa prostorski informacijski sistem. Kljub temu se še vedno dopušča, da so posamezni postopki oziroma posamezna dejanja izvedena v pisni obliki. Ne glede na to, da bo s 6. 1. 2026 sistem eGraditev vzpostavljen na območju cele Slovenije, pa se v izogib zastojem in zadržkom s strani investitorjev še tri leta po vzpostavitvi sistema dopušča poslovanje tudi v pisni obliki.

S spremembo zakona se odpravlja nejasnost v zvezi s pristojnostjo organov za opravljanje inšpekcijskega nadzora nad gradnjo. S spremembo se jasno deli pristojnost med občinsko in gradbeno inšpekcijo glede na to, ali je prostorski akt sprejela občina ali gre za državni prostorski načrt, ki ga je sprejela Vlada RS. Poleg tega se zapis usklajuje z določbami ZUreP-3, saj mora inšpektor pri delu upoštevati vse prostorske predpise, ki vplivajo na ugotavljanje skladnosti izvedene gradnje s predpisi s področja prostora.

Spreminja se nedoločna zahteva glede medsebojnega obveščanja vseh pristojnih inšpektorjev o začetku inšpekcijskega postopka v sistemu eGraditve. Zlasti je nujno medsebojno obveščanje občinskega in gradbenega inšpektorja v primeru nezahtevnih objektov, kjer si delita pristojnost. Gradbeni in občinski inšpektor, sta dolžna izvesti prijavo o začetem postopku, ki se nanaša na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje v sistem eGraditve. S tem se hkrati poda javno naznanilo, da se na določenem objektu vrši inšpekcijski nadzor. Določba o obveščanju preko sistema eGraditve se začne uporabljati šele tri leta po uveljavitvi novele. V vmesnem

obdobju se občinski in gradbeni inšpektor obveščata elektronsko le o začetku inšpekcijskega postopka nad nezahtevnim objektom.

S predlagano novelo se spreminjajo in dopolnjujejo določbe o mnenjih, ki so sestavni del popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja. Obveznost pridobitve mnenj izhaja iz predpisa resorne zakonodaje, zato se iz GZ-1 črta posebej izpostavljena navedba pridobitve mnenja za nameravano gradnjo v varovalnem pasu infrastrukture.

Sprememba uvaja novost, da je treba mnenje pridobiti le, če je pristojnost mnenjedajalca evidentirana v zbirki območij pristojnosti v okviru prostorskega informacijskega sistema v skladu z zakonom, ki ureja prostor (ZUreP-3). V skladu z 271. členom ZUreP-3 morajo mnenjedajalci evidentirati svojo pristojnost v zbirko območij pristojnosti, ki se vzpostavi in vodi v okviru prostorskega informacijskega sistema. Gre za ključno zbirko pristojnosti, iz katere sistem eGraditev črpa podatke o pristojnih mnenjedajalcih, in ki investitorju na enem mestu poda vse informacije o pravnih režimih na konkretnem zemljišču in potrebnih mnenjih. Z dodano določbo, da ima mnenjedajalec pristojnost le, če je vpisan v zbirko, se odpravlja dvom in podaja pravno podlago pri odločitvi, kateri podatek je za investitorja in upravni organ pravno zavezujoč. Za ustrezno prilagoditev mnenjedajalcev zahtevam zbirke je v prehodnih določbah določeno prehodno obdobje.

Po vzoru ZORZFS se določa enotni rok, v katerem mora mnenjedajalec podati mnenje, in sicer se podaljšuje iz 15 na 30 dni od prejema zahteve za izdajo mnenja. Ta rok ne teče v času, ki ga je mnenjedajalec določil investitorju za dopolnitev pomanjkljive vloge. Dan, ko mnenjedajalec pozove investitorja na dopolnitev vloge, se šteje v rok za izdajo mnenja, medtem ko se rok za dopolnitev vloge v rok za izdajo mnenja ne všteva. V veljavnem GZ-1 je določeno, da začne rok za izdajo mnenja teči od popolne vloge, vendar pa v postopkih pogosto ni jasno, kdaj je vloga popolna oziroma kdaj je začel teči rok. Začetek teka roka mora biti jasno določljiv, saj se nanj vežejo pomembne posledice, zato predlagana sprememba določa začetek teka roka z vložitvijo zahtevka. Podobna ureditev je v javni razpravi predstavljena tudi v noveli Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP).

Mnenjedajalci, ki imajo v skladu s posebnimi zakoni dolžnost varovanja javnega interesa, morajo svoje naloge izvajati v predpisanih rokih, zato se črta določba GZ-1, s katero se je upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja nalagalo dodatno pozivanje mnenjedajalca za izdajo mnenja ali celo nadomeščanja njegovih vsebin, če mnenj niso izdali v rokih. S črtanjem te določbe se mnenjedajalcem ne dopušča več, da bi z neodzivnostjo podaljševali svoj rok. Novost ureditve je, da v primeru, če mnenje v predpisanem roku ni dano, nastopi domneva izdanega mnenja, s čimer mnenjedajalec potrdi skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Pri tem pa je v primeru kršitve in izrabljanja tega inštrumenta zaščita javne koristi še vedno zagotovljena z določbami ZUP, po katerih lahko na pobudo mnenjedajalca državni tožilec vložijo pritožbo zoper izdano odločbo, s katero je prekršen zakon v škodo javnih koristi.

Ta ureditev ne velja za integralne postopke, kjer se skupaj z izdajo gradbenega dovoljenja izvede tudi presoja sprejemljivosti vplivov na okolje v skladu z Zakonom o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24) in postopke za izvedbo presoje sprejemljivosti posega na posebna varovana območja v skladu z Zakonom o ohranjanju narave. V obeh primerih domneve za te postopke ni možno uvesti. V skladu z Direktivo 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28. 1. 2012, str. 1), zadnjič spremenjena z Direktivo 2014/52/EU 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 (UL L št. 124 z dne 25. 4. 2014, str. 1) in Direktivo Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992

o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22. 7. 1992, str. 7), zadnjič spremenjena z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), se mora upravni organ z gotovostjo prepričati o neškodljivosti posega na okolje oziroma posebno varovano območje (Natura 2000). Podobno domnevo izdanega soglasja v primeru molka organa je že uzakonil Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1D) (Uradni list RS, št. 57/2012), ki pa ni upošteval teh zahtev direktive in je Slovenija v zvezi s tem že prejela uradni opomin Evropske komisije (Uradni opomin – kršitev št. 2017/2016) iz katerega izhaja da takratna ureditev ni bila ustrezna, saj od pristojnega organa ni zahtevala, naj izvede presojo in sprejme ustrezne ugotovitve v skladu z zahtevami člena 6(3) Direktive brez uporabe domneve pozitivne odločbe

V izogib vsakokratni neskladnosti z resornimi zakonodajami, ki se spreminjajo, se namesto ponovljenih zahtev iz teh predpisov glede plačil različnih nadomestil, taks in prispevkov, kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja določa le plačilo na splošni sklic na vse predpise. Tako npr. ZUreP-3 določa, da se komunalni prispevek plača pri prijavi začetka gradnje, GZ-1 pa je le povzemal, da se prijavi začetka gradnje priloži potrdilo občine. Ker bo po novem plačilo komunalnega prispevka spet pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, kar se določa z novelo ZUreP-3C, ki je tudi v postopku sprejemanja, je bilo treba ne glede na to, da tega GZ-1 ne ureja, po celem zakonu spreminjati zapise. Ob tem je treba še opozoriti, da bo sprememba plačila komunalnega prispevka vsekakor podaljšala izdajo gradbenega dovoljenja za najmanj mesec dni, upoštevaje roke in ZUreP-3.

Novost ureditve je, da se pravice graditi ne zahteva za nadzemne dele obstoječih objektov, na katere se z nameravano gradnjo ne posega in se posledično na teh delih ne izdaja dovoljenja za gradnjo. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja se zato lastniških razmerij med lastnikom zemljišča in lastnikom objekta za te dele ne preverja. Ureditev medsebojnih razmerij in določitev ustreznih stvarnih pravic že določa Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20). ta razmerja lahko stranke uredijo v civilnih postopkih izven postopka izdaje gradbenega dovoljenja

Z novelo se spreminjajo določbe o dopustnih manjših odstopanjih od gradbenega dovoljenja. V prvem odstavku 79. člena so predpisane splošne omejitve, znotraj katerih so dopustna odstopanja sploh mogoča. Ločeno za stavbe in gradbene inženirske objekte, katerim se določi »ploskovni« obseg, ter ločeno za druge gradbene inženirske objekte, se glede na njihove značilnosti določi možne povečave in horizontalne premike. Pri tem se posebej ureja možnost večjega horizontalnega premika pri linijskih objektih, ki upošteva njihove tehnične specifične, vendar le znotraj zemljišča, na katerem je izdano dovoljenje, ob upoštevanju vseh omejitev iz prvega odstavka, pri čemer je dodan še dodatni pogoj, da njihov varovalni pas ne posega na nova zemljišča.

Ohranja se možnost, da v primeru če sprememba vpliva na izdano mnenje, investitor pred spremembo pridobi novo mnenje mnenjedajalca, ki ga priloži v postopku izdaje uporabnega dovoljenja. Izjema od tega pravila je mnenje mnenjedajalca glede skladnosti s prostorskim aktom, saj je osnovni pogoj za dopustnost manjšega odstopanja, da le-ta ne odstopa od določb prostorskega akta. Dodaja pa se še možnost predložitve novega soglasja sosedu, če se spremeni dogovorjen odmik.

Za učinkovitejše izvajanje inšpekcijskega nadzora se sprejema rešitev po kateri se v primeru, ko ne gre za nujne in neodložljive ukrepe, in se inšpekcijski nadzor izvede brez predhodne najave, ni obveznosti izvedbe ustne obravnave. Pri tem se še vedno ohranja varstvo stranke, ki se lahko na ugotovitve inšpektorja ustrezno odzove in tudi izjavi glede pravnih in dejanskih ugotovitev inšpektorja ter s tem spoštuje načelo zaslišanja iz ZUP. Inšpektor bo, glede na

podano pisno izjavo stranke v vsakem konkretnem primeru ocenil, ali bi glede na trditve stranke ustna obravnava smiselna in potrebna ter ali bi privedla k popolnejši ugotovitvi dejanskega stanja. Splošno predpisovanje obvezne ustne obravnave v vseh primerih bistveno podaljšuje čas inšpekcijskega postopka ter zmanjšuje učinkovitost inšpekcijskega nadzora. Ključno je, da se lahko inšpekcijski postopki vodijo hitro in se kršitve ugotovijo v čim zgodnejši fazi ter se postopki zaključijo še preden investitor nelegalnega objekta objekt dokonča in se mogoče celo že vseli vanj.

S spremembo zakona se posodablja domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju, ki je sicer urejena v 150. členu GZ-1. Ker pa se GZ-1 pri tem še vedno sklicuje na določbe zakona iz leta 2002, ki že dolgo ni v veljavi, in so določbe zastarele ter povzročajo težave pri pridobivanju dovoljenj, se jih v celoti nadomešča. Ohranja se domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja, pri čemer se dodaja nove nujne pogoje. Domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja lahko nastopi za vse objekte ali gradnje, ki so se izvajale na objektu, če so te starejše od petdeset let, ob predpostavki, da ne gre za objekt z vplivi na okolje in zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep odstranitve. Lastnik mora imeti skladno s resornimi predpisi poravnane vse finančne obveznosti npr. plačan komunalni prispevek v skladu z določbami ZUreP-3. Domneva velja za objekt, ki se v petdesetih letih pred vložitvijo zahteve za izdajo odločbe o domnevi ni spremenil, ali se je spremenil tako, da po kateremkoli predpisu od spremembe do izdaje odločbe o domnevi, zanj gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano, ali pa je za spremembo objekta investitor pridobil gradbeno dovoljenje, ter da je ustrezno evidentiran. Objekt mora biti v uporabnem stanju, kar pomeni tudi, da ni ruševina. Z določbo se pripozna dejansko in pravno stanje starejših objektov. V postopku, ki se vodi po tem členu, je z razliko od dosedanje ureditve stranskim udeležencem pripoznan položaj v postopku, v skladu s sodno prakso. Pri tem je zakonodajalec omejil krog možnih stranskih udeležencev, in sicer so to lastnik nepremičnine ter imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja. Nasprotujejo lahko zgolj obstoju dejstev iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena.

Do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se za odločbo o domnevi zaračuna upravna taksa kot dvakratnik izračunane vrednosti po tarifni številki 40, pri čemer se za vrednost objekta upošteva vrednost nepremičnin, ki jo izkazuje Geodetska uprava Republike Slovenije v evidenci vrednotenja.

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

Predlog zakona nima finančnih posledic na državni proračun in na druga javna finančna sredstva.

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

Predlog zakona ne predvideva porabe proračunskih sredstev.

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

5.1 Prilagojenost ureditve pravu Evropske unije

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5.2. Prikaz ureditve v državah članicah Evropske unije

Prikazana je ureditev v treh državah članicah Evropske unije. Ob tem je treba upoštevati, da se urejanje postopka dovoljevanj med državami razlikuje in je odvisno od pravne tradicije in drugih značilnosti pravnega reda posamezne države, zato neposredne primerjave institutov med državami niso vedno mogoče.

5.2.1 Republika Hrvaška

V Republiki Hrvaški od 1. 1. 2025 velja nova novela Zakona o gradnji (NN 153/13,20/17, 39/19, 125/19, 145/24). Sprememb sta bila deležna tudi Zakon o urejanju prostora (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) ter Zakon o gradbeni inšpekciji (NN 153/13, 145/24). 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.

Zakon o gradnji definira gradnjo (*gradnja*) kot projektiranje in gradnjo objektov ter strokovni nadzor gradnje. Gradnjo (*građenje*) pa definira kot izvedbo gradbenih in drugih del (pripravljalna, zemeljska, konstrukcijska, inštalacijska, zaključna dela ter vgradnja gradbenih proizvodov, opreme ali naprav), s katerimi se gradi nov objekt, rekonstruira, vzdržuje ali odstranjuje obstoječi objekt. Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloží investitor elektronsko. Gradnja se lahko prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in se mora izvajati v skladu z dovoljenjem. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne graditi v treh letih od dneva pravnomočnosti dovoljenja, pri čemer se lahko na zahtevo investitorja veljavnost dovoljenja podaljša enkrat za tri leta, če se niso spremenili pogoji za izvedbo projekta na območju prostorskega akta. Pri tem se šteje, da je investitor začel graditi z dnem obvestila o začetku gradnje. Objekt, ki je zgrajen brez gradbenega dovoljenja, kot tudi objekt, za katerega se vodi postopek ustavitve gradnje ali odstranitve objekta, se ne sme priključiti na infrastrukturo, določeno z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje. Gradbeno dovoljenje nima pravnih učinkov na lastništvo in druge stvarne pravice na nepremičnini, za katero je izdano, in ne predstavlja pravne podlage za vstop v posest nepremičnine.

Izdajo lokacijskega dovoljenja kot enega od pogojev za graditev nekaterih objektov posebej ureja Zakon o urejanju prostora. 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.

Zakon določa tudi dovoljena odstopanja pri gradnji, in sicer je dovoljeno odstopanje glede na glavni projekt v skladu s pravili stroke, če s tem ni vpliva na izpolnjevanje temeljnih zahtev za objekt in se ne spreminja skladnost objekta z določenimi lokacijskimi pogoji. Pri gradnji stavbe je dovoljeno odstopanje glede na glavni projekt v zvezi z zunanjimi merami stavbe do 0,30 metra, razen pri odstopanju od obvezne gradbene linije in najmanjše oddaljenosti od meje ter pri gradnji ali rekonstrukciji stavbe, vpisane v Register kulturnih dobrin Republike Hrvaške ali stavbe, ki se nahaja v kulturno-zgodovinski celoti, vpisani v ta register.

Zakon o graditvi določa odstopanja od temeljnih zahtev za stavbo, in sicer se lahko v primeru, če se rekonstruira stavba, ki je vpisana v Register kulturnih dobrin Republike Hrvaške ali stavba, ki se nahaja v kulturno-zgodovinski celoti, vpisani v ta Register, z dovoljenjem Ministrstva odstopi od temeljnih zahtev za stavbo, če bi se z njimi porušile bistvene spomeniške lastnosti. Z dovoljenjem Ministrstva se lahko odstopi od temeljnih zahtev za stavbo tudi v primeru, če se rekonstruira stavba, da bi se osebam z zmanjšano mobilnostjo zagotovilo nemoten dostop, gibanje, bivanje in delo. Ti dovoljenji se izda na predlog investitorja po predhodno pridobljenem mnenju ministrstva, pristojnega za kulturo za stavbo iz prvega primera,

ter po predhodno pridobljenem mnenju ministrstva, pristojnega za zaščito pred požarom v obeh primerih, če se odstopa od temeljne zahteve varnosti v primeru požara. Dovoljenji se lahko izdata, če za izpolnitev temeljne zahteve za stavbo ni mogoče izvesti ustrezne tehnične rešitve ali je možnost izvedbe rešitve takšna, da bi vložena vrednost bila v bistvenem nesorazmerju glede na korist. Dovoljenji se lahko pogojujeta z določenim postopkom, posegom ali ukrepom, s katerim bi se na ustrezen način delno nadomestila celovita tehnična rešitev. Dovoljenji nista upravni akt.

Zakon o gradnji v členu z naslovom »obnova poškodovanih objektov« predpisuje, da se lahko objekt v primeru škode kot posledice naravnih nesreč, vojnega razdejanja ali drugega uničenja, ne glede na stopnjo poškodovanosti, vzpostavi v prvotno stanje brez gradbenega dovoljenja, v skladu z aktom, na podlagi katerega je bil zgrajen, ali projektom obstoječega stanja objekta. V primeru, da je objekt vpisan v register kulturne dediščine Republike Hrvaške, je potrebno pridobiti dovoljenje po posebnem zakonu.

V Zakonu o gradnji so določbe o ureditvi pravnega stanja objektov (legalizacija) vsebovane v 11.2 poglavju, ki nosi naslov Uporabno dovoljenje za določene objekte (*uporabna dozvola za određene građevine*). V okviru tega poglavja vsebuje zakon določbe za objekt, zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega pred 01.10.2007; določbe glede stavb, zgrajenih do 15. februarja 1968; določbe glede stavb, zgrajenih, rekonstruiranih, prenovljenih ali saniranih po predpisih o prenovi ali predpisih o območjih posebne državne skrbi; določbe o objektih, ki jih je Republika Hrvaška pridobila za stanovanjsko oskrbo ter o objektih, katerih gradbeno dovoljenje je uničeno ali nedostopno.

V zvezi s stavbami, ki so bile zgrajene do 15. februarja 1968, določa zakon, da se šteje, da je objekt zgrajen na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Rok izgradnje takega objekta se določi z uporabnim dovoljenjem za objekt, zgrajen pred 15. februarjem 1968, ki ga izda gradbeni organ na zahtevo stranke ali v drugem postopku, v katerem je to treba ugotoviti, in ki ga izvede ta organ ali gradbena inšpekcija. Vlogi za izdajo uporabnega dovoljenja vlagatelj priloži:

1. kopijo katastrskega načrta za katastrsko parcelo, na kateri je zgrajena stavba, in
2. dokazila o tem, da je bil objekt zgrajen do 15. februarja 1968.

Gradbeni organ ugotovi čas izgradnje tega objekta z vpogledom v državni aeroposnetek, narejen pred 15. februarjem 1968, ali drugo ustrezno uradno kartografsko podlago Državne geodetske uprave, po potrebi pa tudi z drugimi dokazi.

Izrek uporabnega dovoljenja za objekt, zgrajen pred 15. februarjem 1968, vsebuje:

1. ugotovitev, da je bil objekt zgrajen do 15. februarja 1968;
2. naziv stavbe, ime katastrske občine in številko ene ali več katastrskih parcel, na katerih je stavba zgrajena;
3. podatke o stavbi glede na način umestitve na katastrsko parcelo oziroma parcele, namembnost stavbe, število in etažnost ter zunanje gabarite vseh nadzemnih in podzemnih delov stavbe (višina, dolžina in širina) in
4. Upoštevajte, da pred izdajo dovoljenja ni bil opravljen preizkus izpolnjevanja temeljnih zahtev za objekt, lokacijskih pogojev in drugih pogojev in zahtev.

Republika Hrvaška je sicer sprejela 15. julija 2011 Zakon o ravnanju z nelegalno zgrajenimi objekti (*Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)), ki se uporablja od 15. februarja 2019. Zakon ureja pogoje, postopek in pravne posledice vključitve nelegalno zgrajenih objektov v pravni red.

Za nezakonito zgrajene objekte se po tem zakonu štejejo:

- objekt ali rekonstruiran del obstoječega objekta, zgrajen brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju z njim, viden na digitalnem ortofoto zemljevidu Državne geodetske uprave v merilu 1:5000, izdelanem na podlagi aerofotogrametričnega snemanja Republike Hrvaške, ki se je začelo 21. junija 2011, na katerem so bila izvedena vsaj groba gradbena dela (temelji z zidovi oz stebri s tramovi in stropno ali strešno konstrukcijo) s streho ali brez nje, v vsaj enem nadstropju,

- objekt ali rekonstruiran del obstoječega objekta, zgrajen brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju z njim, na katerem so bila izvedena vsaj groba gradbena dela (temelji z zidovi ali stebri s tramovi in stropno ali strešno konstrukcijo) s streho ali brez nje, v najmanj eni etaži, ki ni jasno razvidna na DOF5/2011, če je razvidna na drugem digitalnem ortofoto načrtu Državne geodetske uprave, izdelanem na podlagi aerofotogrametričnega posnetka do 21. junija 2011, ali je bila do tega dne evidentirana na katastrskem načrtu ali drugi uradni kartografski podlagi, o čemer organ, pristojen za državno geodetsko izmero in kataster nepremičnin, izda na zahtevo stranke potrdilo.

DOF5/2011 mora biti na vpogled državljanom na sedežu osrednjega organa državne uprave, pristojnega za državne geodetske meritve in kataster nepremičnin, v območnih uradih za kataster, v Mestnem uradu za kataster in geodetske zadeve mesta Zagreb in na upravnih organih, ki izdajajo odločbe o izvedenem stanju.

Zakon o ravnanju z nelegalno zgrajenimi objekti v drugem delu predpisuje, da je nelegalno zgrajen objekt, ki je bil zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim načrtom na dan uveljavitve zakona (15. februar 2019), to je na dan vložitve zahteve za ugotovitev dejanskega stanja oziroma na dan odločitve o dejanskem stanju pogoj, če je to za vlagatelja ugodneje, in nezakonito zgrajen objekt, ki je zgrajen v nasprotju s tem načrtom, če njegova legalizacija ni izključena. Na tako nezakonito zgrajenem objektu se lahko v nasprotju s prostorskim aktom legalizirata največ dve etaži, od tega zadnja podstrešje, razen če je z odločbo predstavniškega organa enote lokalne samouprave določeno večje število etaž. Takšna odločba, ki se uporablja le v postopku legalizacije objektov, določa višjo etažnost nelegalno zgrajenih objektov v in/ali zunaj območja gradnje.

Zakon o ravnanju z nezakonito zgrajenimi stavbami določa primere, ko se nezakonito zgrajena stavba ne more legalizirati. Gre za primere, če se nahaja na območju, ki je s prostorskim načrtom občine, mesta in velikega mesta, Prostorskim načrtom mesta Zagreb ali splošnim urbanističnim načrtom, ki velja na dan uveljavitve zakona (tj. 15. februar 2019), oziroma na dan vložitve zahteve za izdajo odločbe o izvedenem stanju ali na dan izdaje odločbe o izvedenem stanju, če je to ugodnejše za vlagatelja zahteve, določeno kot:

- površine zunaj gradbenega območja v narodnem parku, naravnem parku, regionalnem parku, gozdnem parku, strogo varovanem območju, posebnem rezervatu, naravnem spomeniku in spomeniku parkovne arhitekture, razen stavb, zgrajenih v skladu s prostorskim načrtom, in stavb, zgrajenih znotraj tradicionalnega naselja, določenega s prostorskim načrtom območja posebnih značilnosti ali drugim prostorskim načrtom,
- načrtovani ali raziskani koridorji in površine prometnih, energetskih, vodnih in komunikacijskih objektov, razen stavb, za katere pristojni organ izda potrdilo, da so zgrajene v skladu s posebnimi pogoji, ki jih ta organ določi na podlagi posebnih predpisov v postopku izdaje lokacijskega ali gradbenega dovoljenja,
- površine javne in družbene namembnosti znotraj gradbenih območij naselij za upravne, socialne, zdravstvene, predšolske, izobraževalne (osnovno, srednješolsko, visokošolsko izobraževanje), komunalne, športne, kulturne in verske funkcije, razen nezakonito zgrajenih stavb na teh površinah, ki so v skladu s to namembnostjo,
- ločeno gradbeno območje zunaj naselja, ki je s prostorskim načrtom predvideno za gospodarsko namembnost (proizvodnja, gostinstvo in turizem, šport) in pokopališča, razen nezakonito zgrajenih stavb znotraj tega območja, ki so v skladu s to namembnostjo,
- območje posebne zaščite voda - območje sanitarne zaščite pitne vode, kjer je po posebnih predpisih prepovedana gradnja stavb, za katere je vložena zahteva za izdajo odločbe o izvedenem stanju,
- eksploatacijsko polje mineralnih surovin, razen stavb, zgrajenih na eksploatacijskem polju nafte, plina ali geotermalnih voda.

Nadalje zakon določa, da se nezakonito zgrajena stavba ne more legalizirati, če se nahaja:

- znotraj arheološkega najdišča ali njegovega območja, prostorskih mej nepremične kulturne dediščine ali kulturno-zgodovinske celote, ki je vpisana v Register kulturnih dobrin Republike Hrvaške, ali če je rekonstruirani del posamezne nepremične kulturne dediščine vpisan v ta register, razen stavbe, za katero pristojni organ za varstvo kulturne dediščine izda potrdilo, da je zgrajena v skladu s posebnimi pogoji, ki jih ta organ določi na podlagi posebnih predpisov v postopku izdaje lokacijske dovoljenja ali odločbe o pogojih gradnje,
- na območju, vpisanem na seznam svetovne dediščine UNESCO,
- na obstoječi površini javne namembnosti, pomorskem dobru ali vodnem dobru, razen stavbe, zgrajene na obstoječi površini javne namembnosti s soglasjem upravljavca te površine oziroma lastnika, če upravljavec ne obstaja, in stavbe, zgrajene na vodnem dobru s soglasjem Hrvatskih voda - pravne osebe za upravljanje z vodami.

Nezakonito zgrajena stavba se tudi ne more legalizirati, če je zgrajena:

- na meji z drugo gradbeno parcelo, načrtovano za gradnjo stavbe, če ima na fasadi, ki se nahaja na meji odprtino (okno, vrata, odprtino za prezračevanje, balkon, ložo ipd.) ali izstopajoči del, ki sega na drugo gradbeno parcelo,
- kot sklop, trajno povezan s tlemi (kamp-prikolica, kontejner ipd.) oziroma na način in iz materialov, ki ne zagotavljajo trajnosti in varnosti uporabe (baraka ipd.).

Zakon o ravnanju z nelegalno zgrajenimi objekti v petem delu navaja pravne posledice legalizacije objekta. Na primer, odločba o statusu nima pravnih učinkov na lastninske in druge stvarne pravice na stavbi, za katero je bila izdana, in na zemljišču, na katerem je ta stavba zgrajena.

V Republiki Hrvaški predpisuje Zakon o gradnji elektronsko poslovanje v postopkih za pridobivanje gradbenega dovoljenja. Določa obveznost županij in mest, katerih organi opravljajo naloge prostorskega načrtovanja in gradnje, zagotoviti tehnične pogoje za upravne organe in druge osebe javnega prava, ki sodelujejo v postopkih določanja posebnih pogojev in pogojev povezovanja ter izdajanja potrdil o glavnem projektu v programu *eDozvola*, vključno z dostopom do elektronske oglasne deske v dveh letih od uveljavitve zakona. Gre za vzpostavitev storitve *eDozvola* s strani ministrstva. Dokler niso bili zagotovljeni predpisani pogoji, se je komuniciralo v analogni obliki.

Preko javnega portala *e-Državljeni*, ki je v celoti prilagojen elektronskemu poslovanju, so uvedli elektronsko poslovanje pridobivanja gradbenega dovoljenja *eDozvola*. Prosilci za izdajo dovoljenj za gradnjo in uporabo stavb ter drugih aktov lahko preko javnega portala izpolnjujejo zahteve elektronsko, dodajo prispevke in projekte ter kadar koli preverijo, v kateri fazi se njihova zahteva rešuje. Sistem *eDozvola* je del informacijskega sistema za prostorsko načrtovanje (ISPU). Do začetka leta 2017 so se delu *eDozvole* vključili vsi upravni organi, ki izdajajo gradbene akte v Republiki Hrvaški. V letu 2019 so sistem nadgradili z novim modulom *eKonferenca*, preko katerega se predloži, zbere in obdela vsa dokumentacija, potrebna za izdajo gradbenega dovoljenja.

Javni uslužbenci v okviru javne uprave objavljajo in si izmenjujejo dokumente preko *Government Service BUS* (GSB). Ta servis jim zagotovi podatke in dokumente, ki jih potrebujejo in do katerih so upravičeni. Potrebovali so dve leti, da so zaposlenim izdali 15 tisoč digitalnih potrdil ter jim zagotovili potrebno strojno opremo.

5.2.2 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 pooblaščen arhitekta in inženirje, 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 t.i. zunanjem 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 (KrW¹- / AbfG);
- rudarski projekti, ki zahtevajo presojo vplivov na okolje, v skladu z zveznim Zakonom o rudarstvu (BBergG²);
- širitev vodnih poti in sprememba rečnih obrežij ter gradnja nasipov, jezov in pristanišče velikosti 100 ha ali več po Zakonu o upravljanju z vodami (WHG³);
- naprave za hrambo in odlagališča radioaktivnih odpadkov v skladu z Zakonom o atomski energiji (ATG⁴);
- 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 t. i. 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 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 ustrezajo 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

¹ Glej drugi odstavek 35. člena *Kreislaufwirtschaftsgesetz*.

² Glej 52. člen *Bundesberggesetz*.

³ Glej 68. člen *Wasserhaushaltgesetz*.

⁴ Glej 9b člen *Atomgesetz*.

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.

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,
- 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 vsebovano 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 sosedu za uveljavitev manjših odmikov od zakonsko predpisanih
- če je to potrebno, zahteva/utemeljitev zakonsko dopustnih odstopanj od zakona ali zazidalnega načrta.

Izvleček iz katastra (relevantni izsek iz katastra) mora prikazovati gradbeno parcelo in meječe zemljiške parcele v radiju 50 m. Gradbena parcela mora biti posebej označena. Izvleček 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. Izvleček 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, če 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 proti 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,
- zaščitena drevesa in drevesne sestave.

Vsebina načrta se lahko izdelata 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,
- dimnikov, naprav za odvod dima,
- prostorov za postavitve ogrevalnih naprav z navedbo kapacitete in prostorov za hrambo kuriva z navedbo predvidene vrste in količine kuriva,
- jaškov za dvigala, dvigal in drugih podobnih naprav za dvig/prevoz ljudi,
- jaškov za instalacije, inštalacijskih kanalov in prezračevalnih naprav, ki povezujejo dele stavb s prostori,
- prostorov 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 in 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, *Sondergebaude*) in navesti višino objekta, ki je predpisana 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 so 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 (*Prüfsachverständigen*), 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 sosedska upravičenja. Ugovore lahko le – ti podajo v roku dveh tednov po prejemu obvestila. Obveščanje sosedov pa ni potrebno, če so 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 sosedska 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 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, če zvezni ali deželni predpisi ne vsebujejo drugačnih oziroma podrobnejših določb. Ob tem pa vendar 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, če 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 javnih 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 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).

5.2.3 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 dovoljevanja 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 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 (*Bebauungsrichtlinien*), 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 vložitvijo 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 strani 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 vložitve 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 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. Tako avstrijski štajerski zakon predvideva sodelovanje t. i. 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 pooblaščenih arhitekti ali pooblaščenih inženirji ali strokovnjaki z nižjo stopnjo gradbenega tehnika (t. i. »*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 t. i. »*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 gradnotehnične 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 vse 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 nebitvenih 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 ni mogoče ugotoviti, ali načrtovani predlog za gradnjo ustreza predpisom 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, s podatki o številu nadstropij,
 - številke parcel,
 - meje parcele,
 - prometne površine,
 - smer severa,
 - vse instalcijske vode, ki so na gradbeni parceli ter so odločilni za komunalno pripravo stavbnega zemljišča, skupaj z imeni in naslovi lastnikov instalcijskih vodov,
 - znan najvišji nivo podtalnice in
 - višinsko koto, na višino katere se bo nanašal celotni načrt;

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, gnojlišča 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 izkaznica 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 šestim 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 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 prejšnjega odstavka v merilu 1:100, v kolikor za projekt ni primerno večje ali manjše merilo. Načrti morajo biti izdelani v tehnično brežhibni 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 (*Ziviltechnikerji*, to so pooblaščen arhitekti in pooblaščen inženirji ali *Baumeisteri*: 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 dovoljenj 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 hitrejšem 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 prekinitve 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 učinka⁵ in se lahko v roku treh let razglasi za nično.⁶

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.⁷ 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

⁵ glej 6. odstavek 3. člena UVP-G.

⁶ glej tudi 3. odstavek 40. člena UVP-G.

⁷ glej prvi odstavek 20. člena UVP-G.

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 PVO⁸, 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 zaradi poenotenja pristopa s pravnimi sredstvi.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

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

Predlog zakona ima pozitivne posledice na poslovanje upravnih organov javne uprave, saj se bo z ustrežnejšo določitvijo dopustnih manjših odstopanj zmanjšalo število zahtev za izdajo odločb o spremembi gradbenega dovoljenja. Prav tako bo posodobljen postopek izdaje odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja, pri kateri se zahteva vložitev dokumentacije za legalizacijo, izdelane s strani pooblaščenih strokovnjakov, bistveno olajšal delo. Predlog zakona ima pozitivne posledice tudi na delo gradbene inšpekcije, vezano na nenujnost izvedbe ustne obravnave.

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

Predlog zakona v postopku izdaje odločbe o domnevi izdanega gradbenega dovoljenja za objekte starejše od petdeset let zahteva, da stranka predloži dokumentacijo za legalizacijo, ki jo izdelata pooblaščen strokovnjak. Vendar gre še vedno za bistveno manjši obseg dokumentacije, kot je predpisana v rednih postopkih pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja. Prav tako se za te postopke predvideva dvojna taksa iz naslova, ker investitor z eno odločbo pridobi tako gradbeno kot tudi uporabno dovoljenje.

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

Predlog zakona nima posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:

Predlog zakona nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

Predlog zakona nima posledic za socialno področje.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

⁸ Glej prvi odstavek 3. člena UVP-G; za državne (zvezne) ceste in železnice pa drugi odstavek 23a. člena in 23b. člena.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- a) Predstavitev sprejetega zakona:
- b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo spremljalo Ministrstvo za naravne vire in prostor.

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

Predlog zakona se ne nanaša na druge pomembne okoliščine.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

Gradivo je bilo objavljeno na državnem portalu eUprava - E demokracija (gov.si) 60 dni, in sicer od 1. 7. 2024 do 30. 8. 2024 (rok je bil podaljšan dne 25. 7. 2024).

V javno razpravo so se vključili:

- nevladne organizacije: Alpe Adria Green, mednarodno društvo za varstvo okolja in narave,
- predstavniki strokovne in zainteresirane javnosti: CORWIN SI d.o.o., DARS d.d., Društvo geodetov izkazničarjev, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, DSU Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., GEN energija d.o.o., Gospodarska zbornica Slovenije (GZS) - Zbornica za poslovanje z nepremičninami, GIZ distribucije električne energije, Hidroelektrarne na Spodnji Savi (Hess), HSE Holding Slovenske elektrarne, Slovensko združenje za požarno varstvo (SZPV), Stanovanjski sklad RS (SSRS), Inženirska zbornica Slovenije (IZS), JP VOKA SNAGA d.o.o., Telekom Slovenije, Projekt d.d. Nova Gorica, Turistično gostinska zbornica Slovenije (TGZS), Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenija (ZAPS),
- organi v sestavi Ministrstva za naravne vire in prostor: IRSNVP, Uprava RS za jedrsko varnost (URSJV), Uprava Republike Slovenije za varstvo pred sevanji, Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS),
- ministrstva (MZI, MOPE, MDP, MORS, MDDSZ, MK, MKGP, MP, MNZ, MGTŠ, MKRR, MVZI, MVI),
- Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj,
- upravne enote: MO Kranj, UE Domžale, UE Idrija, UE Nova Gorica, UE Šmarje pri Jelšah, UE Žalec.
- občine in združenja občin: Skupnost občin Slovenije (SOS), Združenje mestnih občin Slovenije (ZMOS), Združenje občin Slovenije (ZOS),
- projektanti, inšpektorji ter drugi posamezniki.

Na zakon je bilo podanih več kot 500 pripomb in komentarjev. Največ pripomb je prispelo na vsebine vezane na mnenja in vsebine vezane na legalizacijo objektov, pri čemer pa so si bile pripombe izrazito nasprotujoče.

Pripombe so bile upoštevane v največji možni meri. Sprejete so bile kompromisne rešitve ali pa so bila podana podrobnejša pojasnila k obrazložitvam členov. Ključne pripombe, ki so bile upoštevane so:

- izjema za pravilno ravnanje z gradivi, ki vsebujejo tajne podatke v skladu s predpisi, ki urejajo tajne podatke,
- jasneje zapisane določbe univerzalne dostopnosti, v obrazložitvi so dodatno pojasnjeni nekateri pojmi,
- črtano je splošno prevzemanje obveznosti izpolnjevanja bistvenih zahtev za obstoječe objekte, če katerikoli poseben predpis tako določa. Določi se le prehodna določba, ki do

- spremembe ZIMI rešuje problem nadzora nad izvajanjem prilagoditev obstoječih objektov v skladu z ZIMI,
- natančneje so določene pristojnosti gradbene in občinske inšpekcije ter popravljene določbe glede načina medsebojnega obveščanja inšpektorjev,
 - smiselno so upoštevane pripombe glede pridobivanja projektnih pogojev; rok za izdajo projektnih pogojev je dopustno podaljšati na 30 dni,
 - črtana je zahteva, da mnenjedajalci ne smejo uveljavljati zahtev v nasprotju z določili prostorskega izvedbenega akta, če so sodelovali kot nosilci urejanja prostora, saj se lahko od časa sprejema akta do podaje zahteve za mnenje bistveno spremeni materialni predpis, v skladu s katerim mora mnenjedajalec zakonito izdajati mnenja,
 - pregledneje je določen način upoštevanja roka na način od podane vloge, ki ne zajema pojma popolna vloga, ki pomeni subjektivno odločitev posameznega organa,
 - črtane so zahteve po izvedbi ustne obravnave v primeru molka organa, ohranja pa se pozitivna domneva v primeru, če mnenjedajalec v predpisanem roku ne poda mnenja,
 - kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je dodan splošni pogoj, da so plačani prispevki in nadomestila oziroma drugače izpolnjene investitorjeve dolžnosti, torej tudi plačilo komunalnega prispevka, kar bo čas izdaje gradbenega dovoljenja podaljšalo,
 - v primeru manjšega dopustnega odstopanja se dopušča sprememba tudi pred tem s soglasjem soseda dogovorjen odmik, če je predloženo novo soglasje soseda,
 - spremenjena je določba domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja pri kateri se upošteva, da se nanaša le na objekte, ki so starejši od pol stoletja in zanje ni bila izdana pravnomočna inšpekcijska odločba, s čimer se lahko upravičeno domneva, da ne gre za objekt, ki bi bil v nasprotju z javnim interesom. Dodana je obveznost plačil prispevkov (tudi komunalnega), za pridobitev domneve pa je predpisana višja taksa,
 - nomotehnični in redakcijski popravki.

Podanih je bilo tudi veliko število pripomb na člene GZ-1, ki niso zajeti v predlogu novele. Nekateri predlogi, so naslavljali vsebino, ki bi pomenila večjo sistemsko spremembo. Kar nekaj je bilo pripomb, ki so bile podane in obravnavane že pri sprejemu GZ-1, pri čemer je njihova argumentacija ostala enaka. Pri tem pa je od uveljavitve GZ-1 preteklo šele tri leta, nekaterih določb se še ni začelo uporabljati, niti ni še uveljavljene sodne prakse. Poleg tega se na podlagi GZ-1 zadnji dve leti izvaja velik projekt digitalizacije procesa postopkov izdaje dovoljenj in se uvaja sistem eGraditve pri upravnih organih. Predlog novele zakona se je omejil le na najnujnejše spremembe in dopolnitve obstoječih določb, ki ne spreminjajo sistema dovoljenj, saj se ocenjuje, da bi zaradi njih lahko prišlo do zastoja pri uvajanju sistema eGraditev ter posledično do novih zamud pri izdajanju dovoljenj. V tej luči so bile obravnavane vse pripombe, pri čemer pri tej spremembi zakona ni bilo mogoče upoštevati naslednjih predlogov:

- ki so se nanašali na člene GZ-1, ki niso bili zajeti v predlog novele, razen v primeru, če je bila potrebna uskladitev z drugim predpisom, uskladitve z evropsko zakonodajo ali notranjo uskladitev členov,
- dodanemu sklicu na Direktivo (EU) 2021/1187 o pospešitvi TEN-T omrežja, ker ta presega obseg informacij, ki se jih o upravnih postopkih podaja na podlagi GZ-1 (npr. vzdrževalna dela v javno korist se izvajajo po posebnem predpisu, pri čemer so tudi zajeta pod to direktivo),
- o dopolnitvi 2. člena z javnim interesom blaženja in prilagajanja podnebnim spremembam, saj je to zajeto pod pojmom trajnostna gradnja,
- za spremembo pojma objekta in s tem posledično uporaba gradbene zakonodaje ter bi to pomenilo ponovno spremembo vseh že sprejetih podzakonskih aktov,
- za dodatno določitev obveznosti in opredelitev elektronskih komunikacij kot minimalne

- komunalne oskrbe,
- glede začasnih objektov kot npr. uvrstitev »mobilne« bazne postaje medčasne objekte,
 - dopustnost gradnje po dokončnosti gradbenega dovoljenja tudi za objekte z vplivi na okolje (MZI) oziroma nasprotno črtanje možnosti dopustne gradnje po dokončnosti (posamezniki),
 - za spremembo pojma manjša rekonstrukcija in rekonstrukcija ter s tem povezanih zahtev za izdajo dovoljenj oziroma pogojev za izvajanje gradnje, saj predstavlja večjo sistemsko spremembo,
 - s katerimi bi se uvedlo nove upravne postopke (npr. sprememba mnenj v soglasja, izdaja odločbe o ugotovitvi popolnosti prijave začetka gradnje, izdaja odločbe o spremembi investitorja),
 - za ponovno regulacijo poklicev vodje načrta, vodje nadzora, vodje posameznih del, in regulacijo pogojev za njihovo izvajanje,
 - dodatne obveznosti prijave začetka gradnje, ki jih sistem eGraditev še ne more podpirati,
 - za določitev novih mnenjedajalcev, saj se te določa v materialnih predpisih, kamor sodi delovno področje mnenjedajalca,
 - za določitev obveznosti plačila taks za izdajo mnenj,
 - za obveznost predložitve dokazil o pravici graditi tudi za varovalni pas v postopku izdaje gradbenega dovoljenja,
 - za širitev dokazovanja pravice graditi za nadzemne dele objekta le s soglasjem lastnika tudi za zemljišča, ki so v zasebni lasti,
 - za spremembo določb, vezanih na postopke legalizacije, ker se določbe ne spreminjajo razen določb, vezanih na domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:
Pri pripravi predloga zakona ni sodeloval zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- Jože Novak, minister za naravne vire in prostor,
- mag. Miran Gajšek, državni sekretar, Ministrstvo za naravne vire in prostor,
- dr. Nataša Bratina, direktorica Direktorata za prostor in graditev, Ministrstvo za naravne vire in prostor.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) se v 3. členu v prvem odstavku v 31. točki za besedilom »izda obrazložena odločitev,« doda besedo »lahko«. V 47. točki se v drugi alineji beseda »četrtega« nadomesti z besedo »tretjega«.

2. člen

V 5. členu se v prvem odstavku zadnji stavek črta.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se rekonstrukcija, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katero se vzpostavi prejšnje stanje obstoječega objekta (v nadaljnjem besedilu: nujna rekonstrukcija), izvaja le na podlagi prijave začetka gradnje, če:

- se lega in namembnost objekta ne spremenita,
- se zunanje mere in zunanost objekta spremenita le v obsegu in po pravilih dopustnih manjših odstopanj v skladu z 79. členom tega zakona,
- se z gradnjo začne najpozneje v šestih mesecih po naravni ali drugi nesreči, ter
- investitor do pričetka nujne rekonstrukcije poškodovani objekt ogradi in zavaruje.«.

V petem odstavku se za besedilom »inšpekcijskega ukrepa« doda besedilo »po tem zakonu«.

3. člen

V 6. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Na podlagi prijave začetka gradnje se odstrani zahtevni ali manj zahtevni objekt, ki ne izpolnjuje pogojev za odstranitev objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena.«

4. člen

V 9. členu se drugi odstavek črta.

Dosedanji tretji odstavek, ki postane drugi odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Ne glede na prejšnji odstavek je pristojni upravni organ za izdajo dovoljenj po tem zakonu in odločb iz IV. in V. poglavja devetega dela tega zakona ter evidentiranja prijav začetka gradnje za objekt z vplivi na okolje oziroma integralnega gradbenega dovoljenja ministrstvo, pristojno za graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo).«.

Dosedanji četrti odstavek postane tretji odstavek.

Dosedanji peti odstavek, ki postane četrti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(4) Ne glede na določbe tega člena je za izdajo uporabnega dovoljenja in spremembe gradbenega dovoljenja pristojen upravni organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje, razen v primeru, ko je zaradi predlaganih sprememb objekta zanj treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja oziroma izdati integralno gradbeno dovoljenje.«.

5. člen

V 10. členu se četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(4) Gradbeni, občinski in drugi inšpektor (v nadaljnjem besedilu: inšpektor) opravlja inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po tem zakonu ni predpisano gradbeno dovoljenje, in sicer:

- skladnost z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti in neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) ter drugimi sorodnimi predpisi občine, opravljajo občinski inšpektorji,
- skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti in neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena ZUreP-3 na območju DPN, opravljajo gradbeni inšpektorji,
- bistvene in druge zahteve, pa gradbeni in drugi inšpektorji (v nadaljnjem besedilu: državni inšpektorji), vsak iz svoje pristojnosti.«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Gradbeni in občinski inšpektor podatke o začetku inšpekcijskega postopka, ki se nanaša na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, nemudoma vnese v sistem

eGraditev. Podatki o začetku inšpekcijskega postopka vsebujejo podatek o pristojnem inšpektorju, datumu začetka postopka, podatek o vrsti gradnje in njeni lokaciji.«.

6. člen

V 11. členu se v drugem odstavku črta besedilo »v obliki in«.

V tretjem odstavku se za besedilom »Ne glede« doda beseda »na«, za besedilom »prijava začetka gradnje« se doda besedilo »za nezahtevni objekt« ter se besedilo »zahteve iz IV. poglavja devetega dela« nadomesti z besedilom »zahtevi iz 146. in 150. člena«.

V četrtem odstavku se črta besedilo »oziroma občina«.

Za četrtem odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) V postopku, ki se izvaja v elektronski obliki preko sistema eGraditev, lahko upravni organ prigrasitev stranskih udeležencev, vročilnice in povratnice, prejete v fizični obliki, pretvori v elektronsko obliko. Skenirani dokumenti štejejo za izvirnik, če upravni organ potrdi skladnost skeniranih dokumentov z izvirnikom. Po vpisu tega elektronskega dokumenta v eGraditev, upravni organ fizični dokument uniči.«.

Dosedanji peti odstavek postane šesti odstavek.

V dosedanjem šestem odstavku, ki postane sedmi odstavek, se črta besedilo »in obliko«.

Doda se nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) Ne glede na prvi, drugi, četrti in peti odstavek tega člena se postopek, za katerega investitor k zahtevi priloži dokumentacijo, ki je označena v skladu s predpisi o tajnih podatkih, ne izvaja prek sistema eGraditev, če investitor na zahtevi označi stopno tajnosti v skladu s predpisom o tajnih podatkih in navede na katere dele dokumentacije se tajnost nanaša.«.

7. člen

V 22. členu se drugi odstavek črta.

Dosedanji tretji odstavek postane drugi odstavek.

V dosedanjem četrtem odstavku, ki postane tretji odstavek, se besedilo »Posameznik, ki poklicne naloge« nadomesti z besedilom »Vodja del iz prvega odstavka tega člena, ki«, za besedo »Sloveniji« pa se doda besedilo »vodenje gradnje neprekinjeno«.

Dosedanji peti in šesti odstavek postaneta četrti in peti odstavek.

8. člen

32. člen se spremeni tako, da se glasi:

»32. člen
(univerzalna graditev objekta)

(1) Univerzalna graditev objektov vključuje:

- graditev objektov, dostopnih vsem ljudem, in
- graditev prilagodljivih stanovanjskih stavb.

(2) Graditev objektov, dostopnih vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost pomeni takšno projektiranje in gradnjo objektov, ki omogoča neoviran dostop in njihovo uporabo. Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata, sanitarije in vertikalne povezave (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvizne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni

morajo biti s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje in uporabo, komunikacijo ter orientacijo. Število parkirnih mest za invalide v bližini glavnega vhoda mora biti zadostno, razen če velja splošna prepoved parkiranja. Če prostorske možnosti omogočajo, morajo biti zagotovljena tudi parkirna mesta za uporabnike z otroškimi vozički.

(3) Graditev prilagodljivih stanovanjskih stavb pomeni takšno graditev, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev stavbe trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov.

(4) Na način iz drugega odstavka tega člena morajo biti projektirani in grajeni:

- objekti v javni rabi ali deli objektov, ki so v javni rabi,
- skupni deli večstanovanjskih stavb z deset ali več stanovanji (CC-SI-112),
- skupni deli stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine (CC-SI-113),
- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (CC-SI-11301) in
- domovi za starejše osebe (del CC-SI 11302).

(5) Poleg objektov ali delov objekta iz prejšnjega odstavka morajo zahteve iz drugega odstavka tega člena izpolnjevati:

- najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji,
- najmanj ena nastanitvena enota na vsakih trideset nastanitvenih enot v študentskih in dijaških domovih, internatih ter delavskih domovih (del CC-SI 113),
- najmanj ena nastavitvena enota v stavbi z dvajset in več nastanitvenimi enotami oziroma na vsakih dodatnih dvajset nastanitvenih enot najmanj ena dodatna nastavitvena enota v domovih za odvajanje od odvisnosti, sirotišnicah, samostanih, begunskih centrih, prehodnih domovih za tujce, materinskih domovih in zavetiščih,
- najmanj ena nastanitvena enota v stavbi z desetimi in več nastanitvenimi enotami in na vsakih dodatnih dvajset nastanitvenih enot najmanj ena dodatna nastavitvena enota pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah (CC-SI 12111) ter drugih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev (CC-SI 12121),
- skupni deli in najmanj en pisarniški prostor v poslovnih in upravnih stavbah s 50 delovnimi mesti ali več ter na vsakih dodatnih 50 delovnih mest najmanj ene dodatne sanitarije in eno dodatno delovno mesto.

(6) Ne glede na četrto in peti odstavek tega člena zahtev iz drugega odstavka tega člena ni treba izpolnjevati objektom na težko dostopnih krajih, v delu prilagoditev, ki se nanašajo na gibalno ovirane.

(7) Na način iz tretjega odstavka tega člena morajo biti projektirane in grajene vse stanovanjske stavbe ali njihovi deli, ki niso navedeni v drugem in tretjem odstavku tega člena.

(8) Vsem dostopne sanitarije se pri rekonstrukcijah obstoječih objektov ali delov objekta lahko zagotavlja na drugi javno dostopni lokaciji, ki ni oddaljena več kot 150 m od objekta ali dela objekta v javni rabi.

(9) Ne glede na drugi odstavek tega člena lahko občine v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami s strateškim načrtom dostopnosti določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin.«.

9. člen

V 38. členu se tretji odstavek črta.

Dosedanji četrto odstavek postane tretji odstavek.

10. člen

V 39. členu se deveti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(9) Projektna dokumentacija za gradnjo novih zahtevnih objektov iz tretjega odstavka 9. člena tega zakona, katerih investitor je naročnik v skladu z zakonom, ki ureja javno

naročanje, se izdelava s pomočjo informacijskega modeliranja gradenj (v nadaljnjem besedilu: BIM). Ne glede na prejšnji stavek projektne dokumentacije za izvedbo gradnje ali projektne dokumentacije izvedenih del ni treba izdelati s pomočjo BIM, če z njim ni bila izdelana projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.«.

V enajstem odstavku se za besedilom »projektne dokumentacije« doda besedilo », in tehnična vprašanja, povezana z uporabo BIM«.

11. člen

V 42. členu se doda nov prvi odstavek, ki se glasi:

»(1) Pristojni mnenjedajalci zagotovijo dostop do informacij, pomembnih za pripravo projektne in druge dokumentacije z njihovega področja, na spletnih straneh, na centraliziran in enostavno dostopen način v prostorskem informacijskem sistemu v skladu z zakonom, ki ureja prostor.«.

Dosedanji prvi in drugi odstavek postaneta drugi in tretji odstavek.

V dosedanjem tretjem odstavku, ki postane četrti odstavek, se besedilo »dva meseca« nadomesti z besedilom »30 dni«, za besedilom »projektnih in drugih pogojev.« pa se doda besedilo »Ne glede na prejšnji stavek mnenjedajalcu projektnih in drugih pogojev ni treba izdelati, če so podatki iz drugega odstavka tega člena enaki javno objavljenim podatkom v skladu s prvim odstavkom tega člena, temveč o lokaciji teh podatkov le obvesti investitorja.«.

Dosedanji četrti, peti, šesti in sedmi odstavek postanejo peti, šesti, sedmi in osmi odstavek.

12. člen

V 43. členu se v drugem odstavku besedilo »ali če je gradnja v varovalnem pasu infrastrukture« črta. Na koncu drugega odstavka se doda besedilo »Ne glede na določbe predpisov, ki urejajo dajanje mnenj oziroma soglasij k dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, je treba mnenje pridobiti le, če je pristojnost mnenjedajalca evidentirana v zbirki območij pristojnosti v okviru prostorskega informacijskega sistema v skladu z zakonom, ki ureja prostor.«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Mnenjedajalec mora mnenje podati v 30 dneh od prejema zahteve za izdajo mnenja. Če je dokumentacija pomanjkljiva, lahko zahteva dopolnitev vloge. Rok za izdajo mnenja ne teče v času, ki ga investitor potrebuje za dopolnitev vloge.«.

13. člen

V 46. členu se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Pri rekonstrukciji, prizidavi ali spremembi namembnosti obstoječe stavbe, katere posamezni nadzemni deli (npr. streha, balkon ali napušč) segajo na sosednje nepremičnine, ki so javno dobro v upravljanju občine ali države, se ne glede na določbe tega člena za dokazilo iz 3. točke prvega odstavka tega člena šteje tudi soglasje upravljalca javnega dobra.«.

Dosedanji tretji, četrti, peti in šesti odstavek postanejo četrti, peti, šesti in sedmi odstavek.

V dosedanjem sedmem odstavku, ki postane osmi odstavek, se beseda »četrtga« nadomesti z besedo »petega«.

14. člen

47. člen se spremeni tako, da se glasi:

»47. člen

(mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

(1) Upravni organ je vezan na mnenje pristojnega mnenjedajalca, če izpolnjuje zahteve iz četrtega odstavka 43. člena tega zakona.

(2) Če mnenje ne izpolnjuje zahtev iz četrtega odstavka 43. člena tega zakona, upravni organ zahteva dopolnitev takšnega mnenja. V primeru neuspešne dopolnitve mnenja upravni organ odloči s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali ko je mnenjedajalec občina, s pomočjo župana v skladu s predpisi s področja lokalne samouprave, ali s pomočjo izvedenca ali pa odloči brez mnenja sam.

(3) V primeru dveh ali več neusklajenih mnenj različnih mnenjedajalcev upravni organ razpiše ustno obravnavo z namenom uskladitve mnenj. V primeru neuspešne uskladitve mnenj upravni organ odloči na način iz prejšnjega odstavka.

(4) Če mnenje ni bilo dano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona, se šteje, da je pristojni mnenjedajalec mnenje v skladu s četrtim odstavkom 43. člena dal in s tem potrdil skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti.

(5) Domneva iz prejšnjega odstavka ni dopustna za mnenja, ki se izdajajo na zahtevo upravnega organa v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja v skladu s 65. členom tega zakona.

(6) V primeru iz drugega in tretjega odstavka tega člena je treba glede skladnosti s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, za presojo sprejemljivosti uporabiti metodologijo za presojo sprejemljivosti, določeno v predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, in se prepričati, da nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost.

(7) Domneva iz četrtega odstavka tega člena ni dopustna za mnenja glede predvidene gradnje na posebnih varovanih območjih v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Upravni organ odloči o izdaji gradbenega dovoljenja, v katerem investitor izkaže, da mnenje iz prejšnjega stavka ni bilo dano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona, na podlagi mnenja ministrstva, pristojnega za ohranjanje narave. Ne glede na predpise s področja ohranjanja narave se mnenje izda v 15 dneh od prejema zahteve upravnega organa.

(8) Upravni organ v primerih iz drugega in tretjega odstavka tega člena izbere izvedenca s področja delovanja mnenjedajalca. Kot izvedenec s področja minimalne komunalne oskrbe lahko sodeluje pooblaščen strokovnjak, ki ga na zahtevo upravnega organa predlaga pristojna poklicna zbornica.«.

15. člen

V 54. členu se v prvem odstavku 2. in 3. točka spremenita tako, da se glasita:

- »2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona iz katerih izhaja, da je mnenjedajalec potrdil skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti ali če upravni organ v skladu z drugim in tretjim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, ali se šteje, da je mnenje dano v skladu s četrtim odstavkom 47. člena tega zakona,
3. bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,«.

V 5. točki se za besedilom »odstavka, drugega« beseda »ali« nadomesti z vejico, za besedo »tretjega« se doda besedilo »ali četrtega«, beseda »in« pa se nadomesti z vejico.

V 6. točki se črta besedilo », in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.« ter se na koncu točke doda beseda »in«.

Za 6. točko se doda nova 7. točka, ki se glasi:
»7. so nadomestila in prispevki, določeni z drugimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.«.

V drugem odstavku se besedilo » , zgrajen pred 31. decembrom 1967« nadomesti z besedilom »iz prvega in tretjega odstavka 150. člena tega zakona«.

Za četrtem odstavkom se dodata nov peti in nov šesti odstavek, ki se glasita:
»(5) Minimalna komunalna oskrba iz 3. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z mnenjem upravljalca gospodarske javne infrastrukture, pogodbo o priključitvi ali pogodbo o opremljanju v skladu s predpisi ali kot samooskrba, če je ta dopustna v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

(6) Ne glede na 5. točko iz prvega odstavka tega člena investitorju za gradnjo na obstoječih objektih ni treba izkazati lastninske ali druge stvarne pravice za zemljišča, na katera segajo posamezni nadzemni deli stavbe, če se z nameravano gradnjo ne posega v te dele stavbe.«.

Dosedanja peti in šesti odstavek postaneta sedmi in osmi odstavek.

16. člen

V 56. členu se v prvem odstavku v 3. točki črta beseda »zemljiške«.
4. točka pa se spremeni tako, da se glasi:
»4. navedba načina zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe,«.

17. člen

V 59. členu se v prvem odstavku črta besedilo »ne prijavi začetka gradnje in« ter za besedilom »njegove pravnomočnosti« doda besedilo » , pri čemer upošteva določbe 76. člena tega zakona«.

Za prvim odstavkom se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»(2) Za začetek gradnje iz prejšnjega odstavka se ne štejejo pripravljalna dela na gradbišču.«.

Dosedanji drugi in tretji odstavek postaneta tretji in četrti odstavek.

18. člen

V 62. členu se v prvem odstavku v drugi alineji za besedilom »prvega odstavka, drugega« beseda »ali« nadomesti z vejico, za besedo »tretjega« pa se doda besedilo »ali četrtega«. V peti alineji se črta besedilo » , in dokazilo o plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča«, pika se nadomesti s podpičjem in z besedo »in« ter se doda nova šesta alineja, ki se glasi:
»- so nadomestila in prispevki, določeni z drugimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.«.

19. člen

V prvem odstavku 63. člena se za besedilom »varstvo okolja,« doda beseda »lahko«.

20. člen

V 68. členu se v šestem odstavku črta besedilo »Javna obravnava se v celoti snema, zvočni posnetek pa priloži zapisniku.«.

21. člen

V 73. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje je obvezna tudi za nujno rekonstrukcijo, če te ni mogoče izvesti na podlagi projektne dokumentacije obstoječega objekta.«.

V dosedanjem drugem odstavku, ki postane tretji odstavek, se besedilo »prejšnji odstavek« nadomesti z besedilom »prvi odstavek tega člena«.

22. člen

V 76. členu se v prvem odstavku črta četrta alineja.

V četrtem odstavku se črta besedilo »ter potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če gre za obveznost v skladu zakonom, ki ureja prostor«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Za nujno rekonstrukcijo iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona se prijavi začetek gradnje z naslednjimi podatki in dokumentacijo:

- podatki o nadzorniku ter osebno ime in identifikacijska številka vodje nadzora;
- projektna dokumentacija obstoječega objekta ali projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona, ki sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, pri čemer je njen sestavni del tudi izjava pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, da stanje obstoječega objekta dopušča nujno rekonstrukcijo.«.

Za petim odstavkom se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta iz prvega odstavka 6. člena tega zakona se prijavi začetek gradnje z naslednjimi podatki in dokumentacijo:

- projektna dokumentacija za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta iz prvega odstavka 6. člena tega zakona; in
- posnetek obstoječega stanja pri odstranitvi objekta, ki je kulturni spomenik.«.

Obstoječi šesti odstavek, ki postane sedmi odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(7) Z gradnjo se lahko začne po osmih dneh po prijavi začetka gradnje.«.

Obstoječi sedmi odstavek postane osmi odstavek.

V obstoječem osmem odstavku, ki postane deveti odstavek, se za besedo »podatkov« doda besedilo »in dokumentacije«.

Obstoječi deveti in deseti odstavek postaneta deseti in enajsti odstavek.

23. člen

79. člen se spremeni tako, da se glasi:

»79. člen

(dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja)

(1) V času veljavnosti gradbenega dovoljenja so dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- sta objekt in gradbena parcela skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- objekt in gradbena parcela ne posegata na druga zemljišča, kot je določeno v gradbenem dovoljenju,
- je skladno s predpisi s področja mnenjedajalcev,
- so izpolnjene bistvene in druge zahteve iz predpisov, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja ali v času izvajanja gradnje ne glede na drugačno tehnično rešitev od prikazane

- v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- je zagotovljena minimalna komunalna oskrba, če je bila ta pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, ne glede na način zagotavljanja ali lego priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, in
- ni spremembe glede klasifikacije in se objekt ne razvrsti v višjo zahtevnost objekta.

(2) Manjša odstopanja iz prejšnjega odstavka so za stavbe, objekte prometne infrastrukture CC-SI 21, industrijske komplekse CC-SI 23 in druge gradbene inženirske objekte CC-SI 24, razen objektov za preprečitev zdrs in ograditev CC-SI 24205 in drugih gradbeno inženirskih objektov, ki niso uvrščeni drugje CC-SI 24208, dopustna, če se:

- posamezne zunanje mere (širina, višina, dolžina, globina in podobno) povečajo za največ 0,5 metra, ali se zmanjšajo,
- horizontalno premakne za največ 1,0 meter, in
- ničelna kota pritličja spremeni za največ 0,5 metra.

(3) Manjša odstopanja iz prvega odstavka tega člena so za gradbeno inženirske objekte, razen gradbeno inženirskih objektov iz prejšnjega odstavka, če se:

- posamezne zunanje mere zmanjšajo,
- posamezne zunanje mere ne povečajo, razen:
 - a. višine za največ 0,5 metra pri opornem zidu ali ograji,
 - b. dolžine pri podzemnem linijskem objektu, opornem zidu ter ograji,
 - c. posamezne zunanje mere za največ 1,0 meter pri transformatorskih postajah srednjega in nizkonapetostnega nivoja,
- horizontalno premakne, tako da s svojim varovalnim pasom ne poseže na nove tuje parcele.

(4) Če se dopustna manjša odstopanja nanašajo na izdana mnenja mnenjedajalcev, razen mnenjedajalca glede skladnosti s prostorskim aktom, je treba pred izvedbo takšnih del pridobiti novo mnenje, iz katerega izhaja, da je predvidena sprememba skladna s predpisi s področja mnenjedajalca.

(5) Če se zaradi spremembe lege ali posamezne zunanje mere objekta odmik od sosednjega zemljišča zmanjša in je za tak odmik v skladu s prostorskim aktom treba pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča, je sprememba lege ali zunanje mere dopustna, če je soglasje pridobljeno.

(6) Če se dopustna manjša odstopanja izvedejo med gradnjo, jih morata vodja projektiranja in vodja nadzora pred izvedbo sprememb vpisati v gradbeni dnevnik in potrditi s podpisom.

(7) Za dopustna manjša odstopanja, ki vplivajo na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, se izdelata nova ali spremenjena projektna dokumentacija za izvedbo gradnje.«.

24. člen

V 80. členu se v drugem odstavku v drugi alineji beseda »tretjega« nadomesti z besedo »četrtga« in za besedilom »prejšnjega člena« doda besedilo »in soglasje lastnika sosednjega zemljišča iz petega odstavka prejšnjega člena«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Ne glede na prejšnji odstavek se zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti priloži izjava nadzornika in vodje nadzora, da je sprememba namembnosti izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem in da se izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta z izvedenimi deli ni poslabšalo.«.

25. člen

V 88. členu se v prvem odstavku beseda »upoštevajo« nadomesti z besedo »upoštevata« in se za besedilom »vrsta kršitve,« doda besedilo »lega,«.

26. člen

V 90. členu se črta peti odstavek.

V dosedanjem šestem odstavku, ki postane peti odstavek, se številka »108« nadomesti s številko »109«.

Za dosedanjim sedmim odstavkom, ki postane šesti odstavek, se doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Inšpekcijski nadzor se lahko izvede tudi brez predhodne najave. Če v postopku inšpekcijskega nadzora zavezanec ni prisoten, inšpektor opravi vsa dejanja v postopku in izvede vse dokaze brez prisotnosti zavezanca.«.

Za novim sedmim odstavkom se doda nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) Če ne gre za nujne in neodložljive ukrepe, inšpektor v primeru iz prejšnjega odstavka pred izdajo odločbe vroči zavezancu zapisnik in ga pozove, da se v določenem roku, ki ne sme biti krajši od 48 ur, pisno ali ustno izjavi o ugotovljenih dejstvih in okoliščinah. Po preteku tega roka inšpektor izda odločbo, ne da bi bilo potrebno dodatno zaslišanje stranke.«.

27. člen

V 94. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Če investitor obveznosti v roku iz odločbe iz prvega ali drugega odstavka tega člena ne izpolni, pristojni inšpektor odredi, da se dela, izvedena kot manjša rekonstrukcija, v določenem roku odstrani na stroške inšpekcijskega zavezanca, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira del objekta, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni mogoče.«.

28. člen

V 97. členu se v prvem odstavku za besedilom »ustrezno zavaruje« beseda »in« nadomesti z besedo »ali« ter za besedilom »manjša rekonstrukcija« doda besedilo »ali drugače sanira objekt ali del objekta«.

29. člen

V 104. členu se v drugem odstavku beseda »dokončne« nadomesti z besedo »pravnomočne«.

V tretjem odstavku se beseda »izdaje« nadomesti z besedo »vročitve«.

V petem odstavku se za besedilom »glede predloga iz prvega odstavka tega člena« doda besedilo »s sklepom«.

Za šestim odstavkom se doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Če sodišče v postopku iz četrtega odstavka tega člena odloči, da:

- izrečeni inšpekcijski ukrep ne predstavlja nesorazmernega posega v predlagateljev dom,
 - se sodna presoja nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom ne dopusti, ali
 - se postopek sodne presoje nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom ustavi,
- se šteje, da je predlog za odlog za izvršbo zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom zavržen in se postopek izvršbe nadaljuje.«.

V dosedanjem sedmem odstavku, ki postane osmi odstavek, se beseda »drugega« nadomesti z besedo »tretjega«, beseda »prejšnjega« pa se nadomesti z besedo »šestega«.

Za dosedanjim sedmim odstavkom, ki je postal osmi odstavek, se doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»(9) Če pristojni inšpektor odloži izvršitev inšpekcijske odločbe za pet let, je za to obdobje, ne glede na prepoved iz prve točke prvega odstavka 107. člena tega zakona, dopustnačasna priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo.«.

Dosedanji osmi odstavek postane deseti odstavek.

30. člen

V 109. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Občina ima v primerih iz četrtega odstavka 90. člena tega zakona zakonito zastavno pravico na nepremičnini, ki je predmet inšpekcijskega ukrepa, za zavarovanje terjatve iz naslova stroškov, ki so ji nastali z izvrševanjem inšpekcijskih ukrepov, dokler niso poplačani vsi stroški, nastali zaradi izvrševanja ukrepa. Višino teh stroškov občina ugotovi z odločbo, o izdaji katere obvesti zemljiškoknjižno sodišče, ki po uradni dolžnosti vpiše zastavno pravico na nepremičnini.«.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

31. člen

V 111. členu se v 15. točki besedilo »tega člena« nadomesti z besedilom »tega zakona«.

32. člen

V 118. členu se v prvem odstavku v prvi alineji beseda »četrti« nadomesti z besedo »šesti«.

33. člen

V 121. členu se v prvem odstavku v peti alineji beseda »četrti« nadomesti z besedo »šesti«.

34. člen

V 137. členu se črta drugi odstavek.

V dosedanjem tretjem odstavku, ki postane drugi odstavek, se besedilo »do vzpostavitve« nadomesti z besedilom »tri leta po vzpostavitvi«. Za besedilom »organih državne uprave« se doda besedilo », če investitor zahteve ne vloži preko sistema eGraditev«.

Dosedanji četrti odstavek postane tretji odstavek.

V dosedanjem petem odstavku, ki postane četrti odstavek, se za besedo »tretji« doda besedilo »in četrti« ter se za besedilom »tega člena se« doda besedilo »v postopkih, ki se ne vodijo prek sistema eGraditev«, črta pa se besedilo »do vzpostavitve sistema eGraditev, razen v postopkih iz prejšnjega odstavka«.

Dosedanji šesti do osmi odstavek postanejo peti do sedmi odstavek.

35. člen

V 143. členu se v prvem odstavku v tretji alineji prva beseda »ali« nadomesti z vejico in za besedo »drugega« doda besedilo »ali tretjega«.

36. člen

V 145. členu se v prvem odstavku v 3. točki besedilo »s prvim,« nadomesti z besedilom »z drugim in« ter se črta besedilo »in četrtim«.

V 5. točki se za besedilom »3. točke prvega odstavka« beseda »ali« nadomesti z vejico, za besedo »drugega« pa se doda besedilo »ali tretjega«.

37. člen

150. člen se spremeni tako, da se glasi:

»150. člen

(domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja)

(1) Šteje se, da ima objekt in vse gradnje na objektu, starejše od petdeset let, pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, če:

- ni objekt ali gradnja na objektu poseg, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje,
- so zanje plačani prispevki in nadomestila v skladu z drugimi zakoni, in
- zanje ni izrečen pravnomočni inšpekcijski ukrep odstranitve objekta ali ukrep v zvezi z nevarnim objektom.

(2) Lastnik ali posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec nepremičnine lahko pridobi odločbo o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: odločba o domnevi) za objekt iz prejšnjega odstavka, če:

- se objekt v petdesetih letih pred vložitvijo zahteve za izdajo odločbe o domnevi ni spremenil, ali se je spremenil tako, da po kateremkoli predpisu od spremembe do izdaje odločbe o domnevi, zanj gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano, ali pa je za spremembo objekta investitor pridobil gradbeno dovoljenje,
- je predložena dokumentacija izdelana v skladu s 144. členom tega zakona, razen tretje alineje prvega odstavka 144. člena,
- je objekt evidentiran v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin v času vložene zahteve za izdajo odločbe o domnevi.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko lastnik ali posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec nepremičnine pridobi odločbo o domnevi za objekt, ki je bil zgrajen pred 31. decembrom 1967, ali objekt gospodarske javne infrastrukture, objekt s področja obrambe, objekt s področja zaščite in reševanja ali objekt s področja notranjih zadev, ki so bili zgrajeni pred 25. junijem 1991, če:

- se objekt po mejnem datumu iz tega odstavka ni spremenil, ali se je spremenil tako, da po kateremkoli predpisu od spremembe do izdaje odločbe o domnevi, zanj gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano, ali pa je za spremembo investitor pridobil gradbeno dovoljenje, in
- je objekt evidentiran v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin v času vložene zahteve za izdajo odločbe o domnevi.

(4) Zadostuje, da stranka izpolnjevanje pogoja starosti iz prvega in tretjega odstavka tega člena dokaže z verjetnostjo.

(5) Stranski udeleženci v postopku izdaje odločbe o domnevi so le osebe iz prve alineje drugega odstavka 48. člena tega zakona, ki lahko v postopku izdaje odločbe o domnevi nasprotujejo le obstoju dejstev iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena.

(6) Do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se za odločbo o domnevi zaračuna upravna taksa kot dvakratnik izračunane vrednosti po tarifni številki 40, pri čemer se za vrednost objekta upošteva vrednost nepremičnin, ki jo izkazuje Geodetska uprava Republike Slovenije v evidenci vrednotenja.«.

38. člen

V 156. členu se črtata prvi in tretji odstavek. Drugi odstavek postane prvi odstavek.

PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

39. člen

(začetek uporabe posameznih določb)

(1) Peti odstavek 10. člena, prvi odstavek 42. člena, drugi stavek četrtega odstavka 42. člena in drugi stavek drugega odstavka 43. člena tega zakona se začnejo uporabljati tri leta po uveljavitvi tega zakona.

(2) O začetku postopka nadzora nad gradnjo nezahtevnega objekta se gradbeni in občinski inšpektor do roka iz prejšnjega odstavka nemudoma obvestita po elektronski poti.

(3) Deveti odstavek 39. člena tega zakona se ne uporablja, če:

1. je bila pogodba za izdelavo DGD sklenjena pred uveljavitvijo tega zakona,
2. je bilo obvestilo o javnem naročilu za izdelavo DGD poslano v objavo pred uveljavitvijo tega zakona, če se DGD oddaja v postopku javnega naročanja,
3. je naročnik poslal povabilo k potrditvi interesa ali povabilo k oddaji ponudbe za izdelavo DGD v postopku javnega naročanja pred uveljavitvijo tega zakona, če obvestilo o javnem naročilu v postopku javnega naročanja ni predvideno, ali
4. je bilo povabilo oziroma poziv k oddaji ponudbe v postopku javnega naročanja poslano pred uveljavitvijo tega zakona, če se DGD oddaja kot evidenčno naročilo.

40. člen

(uskladitve inšpekcijskega nadzora z drugimi predpisi)

Do uskladitve Zakona o izenačevanju možnosti invalidov (Uradni list RS, št. 94/10, 50/14, 32/17 in 95/24, v nadaljnjem besedilu: ZIMI) izvaja inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tretjega odstavka 9. člena gradbena inšpekcija s smiselno uporabo sedmega dela in osmega dela tega zakona.

41. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

(3. člen, pomen izrazov)

Sprememba v 31. točki prvega odstavka 3. člena je potrebna zaradi uskladitve s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, na način, da že iz definicije izhaja, da se presoja vlivov na okolje lahko izvaja kot samostojni postopek, ločeno od gradbenega dovoljenja, če to dopuščajo predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ali pa se lahko ta integrira v postopke izdaje integralnega gradbenega dovoljenja.

Sprememba v 47. točki je potrebna zaradi notranje uskladitve z ustreznim sklicem v zvezi s spremembo v 9. členu tega zakona.

K 2. členu

(5. člen, gradnja z gradbenim dovoljenjem in prijavo začetka gradnje)

Prijavo začetka gradnje investitor izvede v skladu s 76. členom Gradbenega zakona (v nadaljnjem besedilu: GZ-1) preko sistema eGraditev. Pri tem pa zakon ne določa posebnega ugotovitvenega postopka, na podlagi katerega bi investitor že v času ob vložitvi prijave prejel odločitev o ustreznosti predložene dokumentacije. Za ustreznost dokumentacije s svojimi podpisi jamčijo pooblašeni strokovnjaki. Inšpektorji pri izvajanju inšpekcijskih pregledov in upravni organ v postopku izdaje uporabnega dovoljenja preverjajo ustreznost prijave, pri čemer pa bi lahko imele morebitne odkrite napake za investitorja pravno nevzdržne posledice, saj zadnji stavek prvega odstavka 5. člena pomeni, da investitor prijave sploh ni izvedel, torej tudi z dopolnitvijo ne more odpraviti strojene napake. Črtani stavek je bil v obravnavi GZ-1 leta 2021 v državnem zboru naknadno dodan, z namenom preprečevanja možnosti izvedene prijave začetka gradnje brez predhodno izvedenega plačila komunalnega prispevka. Ker bo z novelo ZUreP-3C, ki je tudi v postopku sprejemanja, plačilo komunalnega prispevka ponovno pogoj za

izdajo gradbenega dovoljenja, predmetni stavek v GZ-1 ni več relevanten. S črtanjem pa se odpravlja pravna negotovost za investitorja.

Spreminja se tretji odstavek 5. člena, ki dovoljuje izvedbo nujne rekonstrukcije brez gradbenega dovoljenja in samo s prijavo začetka gradnje (za katero je sicer predpisano gradbeno dovoljenje), če je ta nujna zaradi zmanjšanja ali odprave posledic naravne ali druge nesreče (npr. poplave, požara), v kateri je bil poškodovan del obstoječega objekta. Pri navedeni določbi ne gre za primere iz 1. člena GZ-1, kjer gre za neposredno grozečo nevarnost in je treba takoj ukrepati. Spremenjena določba ureja primere, ko je škoda na obstoječem objektu že nastala, posledice so že in je treba objekt v čim krajšem času sanirati, pa tega ni mogoče izvesti kot vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist ali z manjšo rekonstrukcijo. Dela se lahko izvajajo samo na obstoječem objektu, pri čemer je pojem »obstoječi objekt« definiran v ZUreP-3 v 28. točki prvega odstavka 3. člena in pomeni, da se nujne rekonstrukcije ne more izvajati na nelegalnih objektih ali objektih, ki so bili že pred samo naravno ali drugo nesrečo porušeni.

Dosedanja določba je dopuščala le vzpostavitev v prejšnje dejansko stanje (objekt se sanira), kar pomeni, da se je objekt lahko rekonstruiral le v isti velikosti, namembnosti in kapaciteti. Vendar pa so velike poplave v letu 2023 pokazale, da lahko pride na enkrat do več poškodovanih objektov, ki so bili grajeni v različnih časovnih obdobjih. Po vzoru ureditve v Zakonu o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23, 81/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZORZFS) se po novem kot nujna rekonstrukcija omogoča tudi posodobitev objektov, tako da se pri vzpostavitvi v prejšnje stanje dopušča odstop od prvotnih zunanjih mer in zunanjega videza, vendar le v obsegu in na način kot se odstopanje določa pri dopustnih manjših odstopanjih v 79. členu GZ-1. Pri tem se lega objekta ne sme spreminjati, saj gre za rekonstrukcijo obstoječega objekta in ne novogradnjo. Vsa dopustna manjša odstopanja morajo biti skladna s prostorskimi izvedbenimi akti, izpolnjevati morajo bistvene in druge zahteve. Ker se za tako prilagoditev objekta po novem predpisuje tudi obveznost izdelave PZI in morebitna mnenja, če dopustnega manjšega odstopanja objekt nanašajo na varstvena območja mnenjedajalcev, se z gradnjo namesto v treh mesecih lahko prične v šestih mesecih od nastanka nesreče.

V petem odstavku 5. člena je za jasnost določbe dodano, da se nanaša le na izvajanje inšpekcijskega ukrepa, ki se poda na podlagi gradbenega zakona in se ne nanaša na izvrševanje inšpekcijskih ukrepov po drugih zakonih.

K 3. členu

(6. člen, gradnja na podlagi prijave začetka gradnje brez gradbenega dovoljenja)

Sprememba prvega odstavka 6. člena se nanaša na odpravo dvojne regulacije po GZ-1 in ZUreP-3, ki se je nanašala na prijavo oziroma prigrasitev za postavitve začasnega skladiščnega objekta in izvajanje novogradnje enostavnega objekta, ki je stavba. V skladu z GZ-1 je bila predvidena prijava začetka gradnje, pri čemer naj bi se le-ta izvajala preko sistema eGraditev, ki pa ne omogoča te prijave na občino. Na drugi strani je ZUreP-3 v šestem odstavku 284. člena za te posege predvideval prigrasitev ter predpisal obveznost izdaje soglasja glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti (PIA). V izogib neuskklajenosti obeh določb in neustreznosti umeščenosti v gradbeni zakonodaji, se te vsebine v celoti prenesejo in urejajo v ZUreP-3.

K 4. členu

(9. člen, pristojnost upravnih organov za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja in evidentiranje prijav začetka gradnje)

Črta se dosednji drugi odstavek 9. člena. S tem se določba usklajuje s spremembo 6. člena GZ-1, ki ne ureja več obveznosti prijave začetka gradnje za začasni skladiščni objekt in enostavni objekt, ki je stavba, torej zanje tudi ni treba določati pristojnega organa. Urejanje te vsebine v celoti prevzema ZUreP-3. Odstavki v 9. členu se ustrezno preštevilčijo in popravijo sklici.

V tretjem odstavku 9. člena se ureja pristojnost izdaje dovoljenj za objekte z vplivi na okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje. Ministrstvo je pristojno za izdajo dovoljenj po

tem zakonu za te objekte, ne glede na to ali se presoja izvede samostojno na podlagi predpisov, ki urejajo varstvo okolja, ali pa integrirano znotraj integralnega gradbenega dovoljenja. Enako velja tudi v primeru spremembe gradbenega dovoljenja, ne glede na to, da je osnovno dovoljenje izdala upravna enota, če zaradi te spremembe objekt postane objekt z vplivi na okolje, za katerega je treba izvesti presojo. Za te postopke je, ne glede na to ali se presoja dela ločeno ali integrirano v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, vedno pristojno ministrstvo.

K 5. členu

(10. člen, pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzora)

Že Gradbeni zakon, ki je bil sprejet leta 2017, je kot izvirno pristojnost občin določil nadzor nad gradnjami, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, vendar le v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine. S spremembo četrtega odstavka 10. člena se odpravlja nejasnost, kdo je pristojen za nadzor nad gradnjo glede skladnosti z državnim prostorskim načrtom, ki ga je sprejela Vlada RS. S spremembo se jasno deli pristojnost med občinsko in gradbeno inšpekcijo glede na to, ali je prostorski akt sprejela občina ali gre za državni prostorski načrt, ki ga je sprejela Vlada RS. Poleg tega se zapis usklajuje z ZUreP-3, saj mora inšpektor pri delu upoštevati vse prostorske predpise, ki vplivajo na ugotavljanje skladnosti izvedene gradnje s predpisi s področja prostora.

Pristojnost za nadzor nad bistvenimi in drugimi zahtevami se ne spreminja in se deli med gradbene in druge inšpektorje, glede na njihove pristojnosti.

V petem odstavku 10. člena se črta nedoločna zahteva medsebojnega obveščanja vseh pristojnih inšpektorjev. Določba se prvenstveno nanaša na reševanje nujnosti obveščanja med občinskim in gradbenim inšpektorjem, ki sta oba pristojna za nadzor nad nezahtevnim objektom, hkrati pa se s tem poda javno naznanilo, da se na določenem objektu vrši inšpekcijski nadzor. Določba se omejuje le na objekte, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje. To za občinskega inšpektorja velja le v primeru nezahtevnega objekta. Prijavi se doda ključne podatke, na podlagi katerih se lahko identificira gradnjo, glede katere je začel inšpekcijski postopek. Pri tem se določbo o obveščanju v skladu s prehodnimi določbami začne uporabljati šele tri leta po uveljavitvi novele. Do takrat se občinski in gradbeni inšpektor obveščata elektronsko le o začetku postopka glede nezahtevnega objekta.

K 6. členu

(11. člen, poslovanje in eGraditev)

S tem členom se delno popravlja določbo o elektronskem poslovanju prek sistema eGraditev. V drugem in sedmem odstavku 11. člena se črta obveznost uporabe »oblike« obrazcev ter se ohranja le obvezna vsebina, saj se pri poslovanju prek sistema eGraditev zaradi elektronske narave obravnave podatkov ne uporablja »obrazcev«, kot jih določa Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23), temveč se v skladu s pravilnikom povzamejo le zahtevane vsebine.

V tretjem odstavku 11. člena se kot izjemo od obveznosti poslovanja prek sistema eGraditev določi le tiste postopke, pri katerih investitor v skladu z GZ-1 ne potrebuje sodelovanja pooblaščenega strokovnjaka. Za vse druge postopke velja, da so pooblaščenim strokovnjaki usposobljeni za elektronsko poslovanje.

Črtanje občine v četrtem odstavku 11. člena predstavlja uskladitev s spremembo 6. člena GZ-1, ki ne predvideva več prijavljanja začetka gradnje na občino prek sistema eGraditev.

Zakon kljub zahtevi po elektronskem poslovanju še vedno dopušča posamezne postopke oziroma posamezna dejanja, izvedena v pisni obliki. Z dodanim novim petim odstavkom 11. člena se odpravlja nepotrebno podvajanje, ko mora upravni organ le za npr. prejeto fizično vročilnico poleg že odprtega elektronskega spisa odpreti tudi papirni spis, le-tega po izdaji dovoljenja zapreti in ga arhivirati ter šele nato po posebnem komisijskem postopku uničiti. Tako se dopušča možnost, da se posamezne listine, ko se jih pretvori v elektronsko kopijo, brez posebnega komisijskega postopka le na podlagi določb zakona uniči. Za vodenje postopka tako

zadošča le elektronska kopija, ki šteje za izvirnik, pri čemer to potrdi organ s podpisom na kopiji. Navedeno velja le, če se postopek vodi prek sistema eGraditev.

Da se zagotovi ustrezno ravnanje s tajnimi podatki v skladu z Zakonom o tajnih podatkih (ZTP, Uradni list RS, št. 50/06 – uradno prečiščeno besedilo, 9/10, 60/11, 8/20 in 18/23 – ZDU-10) se dodaja nov osmi odstavek 11. člena, ki določa, da se postopke, v katerih se prilaga gradiva, ki imajo posamezne vsebine, določene kot tajni podatek, ne vodi v sistemu eGraditev.

K 7. členu

(22. člen, začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica vodje del)

Sprememba člena je potrebna zaradi opomina Evropske komisije (INFR(2024)2119 C(2024)8745 final) z dne 16. 12. 2024, ki ugotavlja kršitev, ki se nanaša na poklice, za katere je potrebno predhodno preverjanje v skladu s členom 7(4) Direktive 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij, kakor je bila spremenjena z Direktivo 2013/55/EU in v katerem Komisija meni, da številni specifični poklici, priglasi v zbirko podatkov, ne spadajo na področje uporabe člena 7(4) in da predhodno preverjanje krši Direktivo. Kljub temu, da opomin vodje del ne omenja, pa je treba zaradi stališča Komisije, da »ne izključuje, da podobni pomisleki morda obstajajo tudi pri drugih poklicih, čeprav niso predmet tega uradnega opomina« predhodno preverjanje urediti tako, da bo skladno z evropskim pravom. Zato se preverjanje poklicne kvalifikacije vodje del ustrezno spreminja.

K 8. členu

(32. člen, univerzalna graditev objekta)

Bistvena zahteva »univerzalna graditev in raba objektov« uveljavlja 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. Stanovanjski 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 upošteva vse vrste invalidnosti in začasne oviranosti in preprečuje diskriminacijo dostopa in rabe objektov.

Z novo oblikovanim členom se jasneje opredeljuje objekte ali dele objektov za katere je treba zagotoviti univerzalno dostopnost. S tem se odpravlja dilema pri več vrstah stavbah, ki je veljala v obstoječi zakonodaji.

Glede na obveznost zagotavljanja javnih dostopnih sanitarij za vse objekte v javni rabi in dejstvu, da v nekaterih objektih je takšne sanitarije tehnično nemogoče zagotoviti, se dopušča možnost, da se zagotavlja sanitarije v območju na drugi javno dostopni lokaciji, ki ni oddaljena več kot 150 m od objekta ali dela objekta v javni rabi. Ko gre za manjše lokale, npr. v centrih mest, je težko vsem zagotoviti dostopne sanitarije, zato se daje možnost, da se sanitarije združujejo v skupne javno dostopne sanitarije, pod pogojem, da morajo biti odprte vsaj v času obratovanja lokalov.

Še vedno se zagotavlja možnost, da občine s strateškim načrtom opredelijo stopnjo prilagojenosti, kar v praksi pomeni, da se lahko zagotavlja manjši nivo prilagojenosti, kot je sicer določen s predpisi, če občine v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami s strateškim načrtom dostopnosti določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin in s tem zmanjšajo obveznost univerzalne dostopnosti v posameznih delih zunanjih javnih površin.

Težko dostopni kraj je tisti, kamor je fizično težko priti, bodisi zaradi naravnih ovir, kot so gore, hribovi in podobno, bodisi zaradi slabih cestnih povezav ali drugih težav, ki otežujejo dostop. Ti kraji so pogosto odmaknjeni, kar pomeni, da so daleč od mest ali glavnih poti. Med težko dostopne objekte sodijo lahko npr. planinske kočice, lovske ali ribiške kočice do katerih ni mogoč dostop z avtomobilom.

K 9. členu

(38. člen, zahteve za vgradnjo materialov in proizvodov)

GZ-1 je v tretjem odstavku 38. člena nepopolno povzel le eno od možnosti uporabe (predelanih

primernih gradbenih) odpadkov pri gradnji, kot so v času nastanka člena določali predpisi s področja odpadkov. Na podlagi Direktive (EU) 2018/851 o spremembi Direktive 2008/98/ES se na ministrstvu, pristojnem za odpadke, pripravlja predpis, ki bo (med drugim) določal tudi pogoje za predelavo odpadkov mineralnega izvora v nadomestne gradbene materiale, ki jih je mogoče uporabiti 1. pri gradnji gradbenih inženirskih objektov, 2. za zasipanje izkopanih območij, 3. za rabljene agregate v hidravlično vezanih zmesih ali v bitumenskih zmesih, ter 4. pogoje uporabe rabljenega asfalta v bitumenskih zmesih. Ker se tako te vsebine že regulira s predpisi s področja odpadkov, se določba v gradbeni zakonodaji črta in s tem odpravlja morebitne nadaljnje neskladje ter ovire pri uvajanju krožnega gospodarstva. Črtanje v ničemer ne posega na obveznosti, ki so določene v predpisih s področja odpadkov.

K 10. členu

(39. člen, projektna in druga dokumentacija)

S spremembo devetega odstavka 39. člena se natančneje določa za katere objekte se mora projektno dokumentacijo izdelati s pomočjo informacijskega modeliranja gradenj (BIM). Zahtevo se omejuje le na tiste investitorje, ki so zavezanci v skladu z zakonom o javnem naročanju. Ker gre za nov način projektiranja oziroma uporabe zahtevnejših programskih orodij, se zaradi morebitne omejitve dostopnih strokovnjakov oz. izvajalcev za BIM procese, zahteva omejuje le na gradnjo novih zahtevnih objektov. Obveznost se po novem ne nanaša na prizidave ali rekonstrukcije objektov, saj investitor za obstoječe objekte ne razpolaga s projekti, ki bi bili izdelani s pomočjo BIM. Prav tako se mora projekt za izvedbo gradnje ali projekt izvedenih del izdelati s pomočjo BIM le, če je bila pred tem že izdelana tudi že projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Tehnična pravila vezano na BIM bosta IZS in ZAPS pripravili skupaj kot pravila stroke.

K 11. členu

(42. člen, pridobivanje projektnih in drugih pogojev)

Številne evropske direktive in uredbe (npr. Uredba (EU) 2024/1252 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. aprila 2024 o vzpostavitvi okvira za zagotavljanje zanesljive in trajnostne oskrbe s kritičnimi surovinami ter spremembi uredb (EU) št. 168/2013, (EU) 2018/858, (EU) 2018/1724 in (EU) 2019/1020, Uredba (EU) 2024/1735 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. junija 2024 o vzpostavitvi okvira ukrepov za krepitev ekosistema proizvodnje neto ničelnih tehnologij Evrope in spremembi Uredbe (EU) 2018/1724), z namenom preglednosti postopka dovoljevanja, od države članice zahtevajo, da na centraliziran in lahko dostopen način na spletu zagotovijo informacije o upravnih postopkih za izdajo dovoljenja in s tem povezane upravne postopke, potrebne za pridobitev zadevnih dovoljenj. Z novim prvim odstavkom 42. člena se mnenjedajalce zavezuje, da podajo vse relevantne informacije (pravne podlage, tehnična pravila, merila in drugo), ki jih investitor potrebuje za ustrezno pripravo projektne dokumentacije. Namen tega je, da lahko investitor še v fazi odločanja o investicijski nameri preveri pogoje in morebitne omejitve na določenih območjih, kar mu bo v pomoč pri sami odločitvi o investiciji ter pravilni pripravi projektne ter druge dokumentacije. V skladu z 263. členom ZUreP- 3 bodo te vsebine investitorju dostopne preko enotne vstopne točke prostorskega informacijskega sistema. Ker enotna vstopna točka prostorskega informacijskega sistema danes vsebuje podatke, vezane na predpise s področja urejanja prostora in področja graditve, področja mnenjedajalcev pa še ne zajema, se v prehodnih določbah določa uveljavitev te določbe z zamikom za tri leta.

Če ima mnenjedajalec vse relevantne informacije dostopne na spletnih straneh in je podaja projektnih pogojev zgolj prepis teh vsebin, zakon z dopolnitvijo četrtega odstavka 42. člena omogoča, da mnenjedajalec ne podaja prepisa teh pogojev, temveč investitorja le obvesti, kje so relevantni podatki dostopni. Tako npr. občini ni treba podati projektnih pogojev za skladnost z njenim prostorskim aktom pooblaščenemu strokovnjaku, če so vsi podatki javno dostopni in lahko pooblaščen strokovnjak glede na svojo usposobljenost vsebine sam povzame iz javne objave. Tako se projektne pogoje izdaja le v primeru, če objavljeni podatki ne zadoščajo za

določitev projektnih pogojev.

Z večjo dostopnostjo do podatkov, relevantnih za projektiranje, je pričakovati, da bo zahtev za izdajo projektnih pogojev manj, zato se možnost določanja daljšega roka po posebnem zakonu za projektne pogoje iz dveh mesecev krajša na 30 dni.

K 12. členu

(43. člen, pridobivanje mnenj)

Ker GZ-1 ne določa obveznosti pridobitve mnenj, temveč mora to izhajati iz predpisov resorne zakonodaje, se skladno s tem v drugem odstavku 43. člena črta posebej izpostavljena navedba mnenja za gradnjo v varovalnem pasu infrastrukture. Tudi ta obveznost mora izhajati iz predpisa pristojnega mnenjedajalca in je tako že zajeto v prvem delu zapisa.

V skladu z 271. členom ZUreP-3 morajo mnenjedajalci evidentirati svojo pristojnost v zbirko območij pristojnosti, ki se vzpostavi in vodi v okviru prostorskega informacijskega sistema. Gre za ključno zbirko pristojnosti, iz katere sistem eGraditev črpa podatke o pristojnih mnenjedajalcih. Gre za zbirko, ki investitorju na enem mestu poda vse informacije o pravnih režimih na konkretnem zemljišču in potrebnih mnenjih. Trenutno številni mnenjedajalci nimajo javno dostopnih kartografskih podatkov iz katerih bi bila razvidna njihova pristojnost. Če pristojni mnenjedajalec oziroma pristojni resor ne evidentira svojih pristojnosti oziroma jo evidentira pomanjkljivo, bo prihajalo do odstopanj od drugih zbirk in različnih pravnih podlag, ki bodo vnašale zmedo v postopke izdaje gradbenih dovoljenj, kar vse povzroča pravno negotovost za investitorja. Z dodano določbo, da ima mnenjedajalec pristojnost le, če je vpisan v zbirko, se odpravlja dvom in podaja pravno podlago, pri odločitvi kateri podatek je za investitorja in upravni organ pravno zavezujoč. Da bodo lahko mnenjedajalci svoje podatke ustrezno prilagodili zahtevam zbirke, se v prehodnih določbah določa prehodno obdobje treh let.

Po vzoru ZORZFS se določa enotni rok za izdajo mnenja, pri čemer se rok ustrezno podaljša na 30 dni. Veljavni zakon določa, da mora organ izdati mnenje v predpisanem roku od popolnosti zahtevka. V postopkih pogosto ni jasno, kdaj je vloga popolna oziroma kdaj je začel teči rok. Ker zakon, če mnenje ni izdano v predpisanem roku, določa pozitivno presumpcijo izdanega mnenja, mora biti začetek teka roka jasno določljiv. Zaradi jasnosti določitve roka, rok za izdajo mnenja začne teči v trenutku od vložitve zahteve za izdajo mnenja pri pristojnem organu ne glede na njegovo popolnost. V izogib večkratnemu podajanju mnenj v primeru pomanjkljive ali neustrezne zahteve lahko mnenjedajalec zahteva dopolnitev. Dan, ko je mnenjedajalec posredoval zahtevo za dopolnitev, se šteje v rok za izdajo mnenja. Čas, ki ga za dopolnitev dokumentacije potrebuje investitor, se ne šteje v rok, v katerem mora biti mnenje izdano. Podobna ureditev je v javni razpravi predstavljena tudi v noveli Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP).

K 13. člen

(46. člen, zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

Z novim tretjim odstavkom 46. člena se dopušča, da se pri rekonstrukciji ali prizidavi obstoječe stavbe, katere posamezni nadzemni deli (npr. streha, balkon ali napušč) segajo na sosednje nepremičnine, ki so javno dobro v upravljanju občine ali države, kot dokazilo o pravici graditi šteje tudi soglasje upravljalca javnega dobra. Gre za odstop od Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013, 23/2020, 78/2023 - ZUNPEOVE), po katerem investitorju tudi če bo izvajal gradnjo na posameznih delih, ki sega na zemljišča, ki so javno dobro v upravljanju občine ali države, ne bo treba pridobiti ustrezne služnosti ali stavbne pravice, ampak bo zadoščalo soglasje upravljavca javnega dobra. Rešitev je podobna tisti iz veljavnega drugega odstavka istega člena GZ-1, ki omogoča, da se pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture ali priključkov nanjo, ki se izvajajo v cestnem telesu javne ali nekategorizirane ceste, ki so javno dobro oziroma v občinski ali državni lasti, kot dokazilo o pravici graditi šteje soglasje upravljavca javne ali nekategorizirane ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu.

V členu se ustrezno popravlja preštevilčenje odstavkov in sklici.

K 14. členu

(47. člen, mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

Mnenjedajalci, ki imajo v skladu s posebnimi zakoni dolžnost varovanja javnega interesa,

morajo svoje naloge izvajati v predpisanih rokih. Nedopustno je, da se postopki zaradi njihove neodzivnosti podaljšujejo, zato se črta prvi odstavek 47. člena GZ-1, ki je upravnemu organu v postopku izdaje gradbenega dovoljenja nalagal naloge dodatnega pozivanja ali celo nadomeščanja njihovih vsebin. S črtanjem te določbe se mnenjedajalcem ne dopušča več, da bi s tem podaljševali svoje roke. Se pa z novim četrtem odstavkom uvaja domneva izdanega mnenja mnenjedajalca, na podlagi katere se šteje, da je pristojni mnenjedajalec mnenje v skladu s četrtem odstavkom 43. člena dal. S tem se daje možnost mnenjedajalcem, da s »tihu potrditvijo« potrdijo skladnost dokumentacije z njihovimi predpisi, v primerih če gre za vsebine, ki niso bistvene iz njihovega vidika, hkrati pa lahko na ta način ustrezneje organizirajo delo in v predpisanem roku investitorju podajo ustrezna mnenja tam, kjer je to nujno potrebno. V primeru zlorabe tega inštrumenta je že omogočena zaščita javnega interesa z ureditvijo v 229. členu ZUP, ki določa pravico do pritožbe državnega tožilca in državnega pravobranilca zoper odločbo s katero je prekršen zakon v škodo javnih koristi.

Domneva izdanega mnenja v primeru molka pa ne velja za integralne postopke, kjer se skupaj z izdajo gradbenega dovoljenja izvede tudi presoja sprejemljivosti vplivov na okolje v skladu z Zakonom o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24) in postopke za izvedbo presoje sprejemljivosti posega na posebna varovana območja v skladu z Zakonom o ohranjanju narave. V obeh primerih domneve za te postopke ni možno uvesti. V skladu z Direktivo 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28. 1. 2012, str. 1), zadnjič spremenjena z Direktivo 2014/52/EU 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 (UL L št. 124 z dne 25. 4. 2014, str. 1) in Direktivo Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22. 7. 1992, str. 7), zadnjič spremenjena z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), se mora upravni organ z gotovostjo prepričati o neškodljivosti posega na okolje oziroma posebno varovano območje (Natura 2000). Podobno domnevo izdanega soglasja v primeru molka organa je že uzakonil Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1D) (Uradni list RS, št. 57/2012), ki pa ni upošteval teh zahtev direktive in je Slovenija v zvezi s tem že prejela uradni opomin Evropske komisije (Uradni opomin – kršitev št. 2017/2016) iz katerega izhaja da takratna ureditev ni bila ustrezna, saj od pristojnega organa ni zahtevala, naj izvede presojo in sprejme ustrezne ugotovitve v skladu z zahtevami člena 6(3) Direktive brez uporabe domneve pozitivne odločbe.

Kljub temu, da mnenja niso konkretni upravni akti oz. nimajo značaja upravnih odločb in jih zato ni mogoče samostojno izpodbijati, se ohranja vezanost upravnega organa nanje. Vendar pa ta obveza nastane le, če je predloženo mnenje v skladu s četrtem odstavkom 43. člena GZ-1. Dolžnost mnenjedajalca je, da se jasno opredeli do predložene dokumentacije za gradnjo objekta in da svojo opredelitev pravno in strokovno utemelji. Mnenjedajalec mora svoje stališče podpreti z navedbo uporabe relevantnih določb predpisa iz njegove pristojnosti. Upravni organ se mora v postopku izdaje gradbenega dovoljenja do prejetega mnenja opredeliti. V primeru ustreznega mnenja upravni organ svojo odločitev opre na predloženo mnenje in izda oziroma zavrne izdajo gradbenega dovoljenja. V primeru ustreznega mnenja iz katerega izhaja, da gradnja ni skladna s predpisi mnenjedajalca, upravni organ zavrne izdajo gradbenega dovoljenja. Investitor, ki nasprotuje izdanemu mnenju, lahko v pritožbenem postopku zoper odločbo o zavrnitvi gradbenega dovoljenja nasprotuje vsebini mnenja.

Ohranja se aktivna vloga upravnega organa v primeru, če mnenje ne ustreza zahtevam 43. člena GZ-1 (npr. ni navedena pravna podlaga, iz mnenja ne izhajajo jasna stališča mnenjedajalca, svojega stališča ne utemelji ali je le ta v očitnem nasprotju s predpisi mnenjedajalca itd.). Upravni organ zahteva dopolnitev mnenja. Z upoštevanjem načela ekonomičnosti postopka lahko upravni organ za ta namen skliče tudi ustno obravnavo, če meni, da bo to privedlo k hitrejši razrešitvi. Ustna obravnava je obvezna, če je investitor s strani dveh

ali več mnenjedajalcev pridobil nasprotujoče zahteve, ki jih sam ni uspel uskladiti.

V primeru, da predloženo mnenje kljub pozivom upravnega organa ni ustrezno dopolnjeno, lahko le-ta za pomoč zaprosi pristojni organ za nadzor nad mnenjedajalcem. Ker je v primeru mnenjedajalca s področja npr. skladnosti s prostorskim aktom občine nadzorni organ MNVP, ki je hkrati tudi pritožbeni organ nad izdanimi gradbenimi dovoljenji, gre za nezdržljivost funkcij. Zakon zato po novem v primeru mnenj, ki so v pristojnosti občine, napotuje upravni organ k organu pristojnem za pritožbe, to je župan v skladu s predpisi s področja lokalne samouprave.

Zakon kot skrajno možnost še vedno ohranja določilo, da upravni organ odloči sam (če ima za to ustrezna znanja) oziroma s pomočjo izvedenca v kolikor predhodno usklajevanje ni bilo uspešno in mnenjedajalec ali nadzorni organ/pritožbeni organ mnenja ustrezno ne dopolni (npr. izdano mnenje je evidentno v nasprotju s predpisi mnenjedajalce). Določba predstavlja varovalko, ko že upravni organ lahko ugotovi kršitev, ter prepreči nadaljnje podaljševanje postopka v pritožbenem postopku.

K 15. členu

(54. člen, pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

Z uvedbo pozitivne presumpcije izdanega mnenja se spreminja tudi druga točka prvega odstavka 54. člena. Upravni organ lahko izda gradbeno dovoljenje, če je investitor predložil mnenja, ki so zahtevana po različni resorni zakonodaji in se je upravni organ opredelil, da so to mnenja izdelana v skladu s četrnim odstavkom 43. člena GZ-1, in sicer mora iz mnenj jasno izhajati, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja skladna s predpisi mnenjedajalca. Stališče mnenjedajalca pa mora biti oprto na posamezne določbe predpisa in utemeljeno. Če bo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ugotovljeno, da mnenje ne ustreza oziroma ne izpolnjuje predpisanih pogojev, in kljub usklajevanju v skladu z drugim in tretjim odstavkom 47. člena dopolnitev mnenja ne bo ustrezna, lahko upravni organ odloči s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali ko je mnenjedajalec občina, s pomočjo župana v skladu s predpisi s področja lokalne samouprave, ali s pomočjo izvedenca ali pa odloči brez mnenja sam. (Glej obrazložitev k 47. členu). Zakon pa dopušča tudi možnost, da v primeru, da se mnenjedajalec posluži možnosti pozitivne presumpcije izdanega mnenja in mnenja ne izda v roku 30 dni v skladu s petim odstavkom 43. člena tega zakona, upravni organ dovoljenje izda ob upoštevanju, da je ustrezno mnenje o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi mnenjedajalca z molkom dano.

Različne resorne zakonodaje investitorjem kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja predpisujejo obveznost plačila različnih nadomestil, taks in prispevkov. V izogib neskladnosti zakonodaj se prej taksativna navedba vsake posamezne zahteve posebej, le-te nadomešča s splošnim sklicem na vse predpise, ki take obveznosti določajo. V 6. točki prvega odstavka 54. člena se zato črta taksativno navedbo obveznosti plačila nadomestila za spremembo kmetijskega zemljišča, kot jo določa predpis o kmetijskih zemljiščih, in se dodaja nova 7. točka prvega odstavka 54. člena, ki kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja le opozarja na obveznost plačil, ki morajo biti poravnana, da lahko upravni organ izda gradbeno dovoljenje. Prav tako se z novelo ZUreP-3C obveznost plačila komunalnega prispevka ponovno postavlja kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Namen drugega odstavka 54. člena je dopustnost prizidave, rekonstrukcije in spremembe namembnosti objekta samo v primeru, če je osnovi objekt legalen. V skladu s spremenjeno določbo 150. člena tega zakona, ki določa domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja, se določba smiselno popravlja in dopolnjuje na način, da upravni organ v postopku upošteva tudi to zakonsko domnevo legalnosti. S tem se prepreči nepotrebne zahteve po predhodnem pridobivanju odločbe o domnevi, saj lahko zahtevana dejstva iz prvega ali tretjega odstavka 150. člena investitor dokazuje tudi znotraj postopka izdaje gradbenega dovoljenja za prizidavo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti tega objekta. Pri tem se lahko dokazilo o plačanih prispevkih oziroma komunalni prispevek tako za obstoječi kot tudi predvideno gradnjo zdrži. Določba »le za objekt, ki ni nelegalen« se nanaša na dejstvo, da so različni predpisi v različnih časovnih obdobjih predpisovali različne obveznosti pridobivanja gradbenega in

uporabnega dovoljenja. Tako zapisana definicija se nanaša na npr. enostanovanjsko stavbo, zgrajeno pred letom 2018, za katero ni treba predložiti UD, ker predpisi takrat tega niso zahtevali. Prav tako pod to sodijo različne prizidave, ki so se lahko izvajale na podlagi priglasitve ali na podlagi priglasitve občin. Upravni organ mora upoštevati, da je investitor s tem gradil legalno skladno s predpisi v času gradnje, zato za te gradnje ne sme zahtevati dovoljenj, kot jih zahteva nova zakonodaja.

Z novim petim odstavkom 54. člena se natančneje zapiše načine dokazovanja minimalne komunalne oskrbe, pri čemer se v izjemnih primerih dopušča zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe tudi s samooskrbo. Kdaj je samooskrba dopustna, podrobneje določa ZUreP-3.

Nov šesti odstavek 54. člena posebej določa, da se pravice graditi ne zahteva za nadzemne dele obstoječih objektov, v katere se ne posega. Za dele obstoječega objekta, na katere se ne posega z gradnjo in se posledično na teh delih ne izdaja dovoljenja za gradnjo, se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja lastniških razmerij med lastnikom zemljišča in lastnikom objekta ne preverja. Ureditev medsebojnih razmerij in določitev ustreznih stvarnih pravic že določa Stvarnopravni zakonik in lahko lastniki teh zemljišč svoje pravice rešujejo ločeno v skladu s tem zakonom.

K 16. členu

(56. člen, vsebina gradbenega dovoljenja)

V 3. točki prvega odstavka 56. člena se skladno s terminologijo, kot jo določa Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21, 131/23 - ZORZFS, 38/24 - EZ-2, 85/24 - ZAID-A) črta izraz »zemljiške«. Način izvedbe priključkov in mesto priklopov določajo upravljalci gospodarske javne infrastrukture, pri čemer pa velikokrat še tekom gradnje prihaja do bistvenih sprememb samih priključkov. Kljub temu, da se v skladu s 1. točko petega odstavka 11. člena Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list 96/22) vsi priključki razvrščajo med enostavne objekte in torej zanje gradbeno dovoljenje ni predpisano, je zaradi zahteve po navajanju parcelnih števil prihajalo do dvomov ali se od predvidene lege v gradbenem dovoljenju lahko odstopa ali ne. Glede na to, da se priključki kot enostavni objekt gradijo brez gradbenega dovoljenja, ob upoštevanju, da mora investitor zagotoviti, da se gradnja izvaja le na zemljiščih, za katere razpolaga z ustrezno lastninsko pravico v skladu s Stvarnopravnim zakonikom, da gradnjo izvaja v skladu z bistvenimi in drugimi zahtevami, ter da za ustreznost izvedbe priključka s priključitvijo na gospodarsko javno infrastrukturo skrbijo upravjalci te infrastrukture, se spreminja 4. točka prvega odstavka 56. člena na način, da se v izrek dovoljenja navaja le način zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe, kar je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

K 17. členu

(59. člen, veljavnost gradbenega dovoljenja in njegova razveljavitev)

Vezava veljavnosti gradbenega dovoljenja na izvedeno prijavo začetka gradnje se je izkazala za neustrezno pravno normo. Investitor svojo pravico graditi izkoristi z dejanskim začetkom gradnje in ne s prijavo začetka gradnje, ki je le eden od pogojev, da lahko začne izvajati gradnjo. Po dosedanji ureditvi je prihajalo do situacij, da je v primeru, če investitor iz kakršnihkoli razlogov ni prijavil gradnje oziroma se je v povezavi z zadnjim stavkom prvega odstavka 5. člena GZ-1 štelo, da prijava sploh ni bila izvedena, če je bila pomanjkljiva, da je bil v prostoru skladno z gradbenim dovoljenjem zgrajen objekt, ki pa iz naslova neizvedene prijave ni imel več veljavnega gradbenega dovoljenja. V izogib tovrstnim situacijam se veljavnost gradbenega dovoljenja veže samo na dejanski začetek gradnje. To pa ne pomeni, da je obveznost prijave ukinjena. Investitor mora v skladu s 76. členom GZ-1 še vedno izvesti prijavo začetka gradnje. V primeru neizvedene prijave so predpisani prekrški, prav tako pa investitor ne more pridobiti uporabnega dovoljenja, če ni izvedena popolna prijava začetka gradnje.

Dodaja se nov drugi odstavek, ki jasneje predpisuje, da se za začetek gradnje ne štejejo pripravljala dela. Pripravljala dela določa Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). Za začetek gradnje se zato ne štejejo npr. odstranitve ali demontaže obstoječih objektov, gradnja gradbiščnih priključkov na

komunalne vode, izkopi, zaščita, izvedba nasipov in utrditev zemljišč, priprava gradbišča, ukrepi za zagotavljanje okoljske in poplavne varnosti ter izvedba izravnalnih in omilitvenih ukrepov. Tako se za začetek gradnje štejejo samo gradbena dela, ki pomenijo trajni poseg v prostoru.

K 18. členu

(62. člen, skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja)

Gre za notranjo uskladitev z ustreznim sklicem, vezano na spremembo v 46. členu, in uskladitev z določbami ZUreP-3, ki plačilo komunalnega prispevka ponovno vrača v postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Namesto taksativne navedbe posamezne obveznosti se z novo alinejo prvega odstavka dodaja splošno obveznost izvedbe plačil nadomestil in prispevkov, kot to izhaja iz druge resorne zakonodaje.

K 19. členu

(63. člen, splošne zahteve)

Pri izvajanju določb GZ-1, vezanih na postopek izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, se je večkrat izkazalo, da integracija okoljske presoje in gradbenega dovoljenja ni vedno ustrezna. Da določbe GZ-1 ne bi ovirale nadaljnjih morebitnih izboljšav postopkov in ustreznejše umestitve presoje vplivov na okolje, ki jih bodo uvedli predpisi s področja varstva okolja, se določba v prvem odstavku 63. člena smiselno popravlja. GZ-1 tako ne bo več predpisoval obvezne integracije presoje vplivov na okolje v gradbeno dovoljenje, temveč bo to le ena od možnosti.

K 20. členu

(68. člen, obveščanje javnosti in pravica zainteresirane javnosti do sodelovanja)

Vsebine glede snemanja obravnav se bo urejalo z Zakonom o splošnem upravnem postopku (ZUP), zato se ločeno urejanje teh vsebin umika iz zakona.

K 21. členu

(73. člen, obveznost izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje)

Z novelo zakona se spreminja nujna rekonstrukcija, pri kateri se po novem dopušča spreminjanje obstoječega objekta v obsegu dopustnih manjših odstopanj v skladu z 79. členom GZ-1. Z novim drugim odstavkom 73. člena se dopušča, da investitor objekt povrne v obstoječe stanje, pri čemer mora gradnjo izvesti v skladu s projektno dokumentacijo obstoječega objekta ali mora za izvedbo sprememb od obstoječega objekta izdelati projekt za izvedbo gradnje.

K 22. členu

(76. člen, prijava začetka gradnje)

V prvem in četrtem odstavku 76. člena se črta obveznost predložitve potrdila o plačanem komunalnem prispevku, saj je ta že pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Z novelo se spreminja nujna rekonstrukcija, pri kateri se dopušča spreminjanje obstoječega objekta, za izvedbo katere pa se zahteva predhodna izdelava projekta za izvedbo gradnje in se črta obveznosti prijave začetka gradnje v sistem eGraditev za začasni skladiščni objekt in enostavni objekt, ki je stavba. Posledično se zato črta peti odstavek, ki se nadomešča z novim petim in dodanim šestim odstavkom. V petem odstavku se za nujno rekonstrukcijo po novem zahteva predložitev projekta za izvedbo gradnje, če bo nova gradnja odstopala od obstoječega objekta (v skladu dopustnih odstopanj iz 79. člena GZ-1). V kolikor investitor razpolaga z obstoječo dokumentacijo in bo objekt le vzpostavil v prvotno stanje, se namesto projekta za izvedbo priloži obstoječi projekt. V obeh primerih mora biti dokumentaciji priložena izjava pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, da stanje obstoječega objekta dopušča nujno rekonstrukcijo.

Novi šesti odstavek se nanaša izključno na prijavo začetka odstranitve objekta, za katerega ni treba predložiti gradbenega dovoljenja.

Zahteva, da se z gradnjo začne v osmih dneh po prijavi začetka gradnje ni realna, saj pri gradnji

številni dejavniki vplivajo na dejanski začetek gradnje (npr. vreme). Šesti oziroma po preštevilčenju sedmi odstavek se spremeni tako, da investitor lahko začne z gradnjo šele po osmih dneh, kdaj pa dejansko začne z gradnjo je na strani investitorja oziroma njegovega izvajalca.

Jasneje se določa, da se poleg spremembe podatkov v prijavi začetka gradnje priloži tudi spremenjeno dokumentacijo, če je tekom gradnje prišlo do njene spremembe.

K 23. členu

(79. člen, dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja)

Ohranja se možnost uporabe dopustnih manjših odstopanj od izdanega gradbenega dovoljenja, ne da bi moral investitor pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja. Z novim členom se v prvem odstavku še vedno predpisuje splošne omejitve, znotraj katerih so dopustna odstopanja sploh mogoča. Kljub dopustnim manjšim odstopanjem mora biti gradnja še vedno skladna s prostorskim aktom in drugimi predpisi, z gradnjo se ne sme posegati na druga zemljišča, objektu se ne sme spreminjati namen, prav tako sprememba ni dopustna, če bi se objekt npr. iz nezahtevnega objekta po spremembi razvrstil kot manj zahtevni objekt, saj to pomeni drugačne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Ker se projekt za izvedbo gradnje izdeluje šele po izdanem gradbenem dovoljenju, se dopušča spreminjanje tehničnih rešitev kot npr. zamenjava konstrukcijskega sistema ali materiala, če tak objekt po spremembi še vedno izpolnjuje bistvene in druge zahteve. Prav tako se tekom gradnje lahko spreminjajo priključki oziroma se spremeni način zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe, če je to še vedno skladno s predpisi mnenjedajalcev. Zamenjava načina priklopa bi npr. pomenilo, da je bila v gradbenem dovoljenju določena samooskrba, vendar se je v času gradnje izvedla gospodarska javna infrastruktura, na katero se objekt lahko ali celo mora priključiti.

Za objekte, ki jih je možno definirati z njihovo ploskovno lego na terenu kot npr. vse stavbe, se z drugim odstavkom določi maksimalne možne povečave, možne horizontalne premike in dvige kot, ki so še možni kot dopustna manjša odstopanja, seveda če je kumulativno izpolnjen tudi pogoj prvega odstavka. Zunanja mere stavbe se merijo od vseh nadzemni in podzemni delov objekta, ki tvorijo roba bruto prostornine objekta. Pri določanju zunanjih mer se ne upoštevajo horizontalni in vertikalni žlebovi, okenske police, razne obrobe kot so obrobe ograj, vencev, atik in podobno, inštalacijske naprave kot na primer strelovodi, antene, fotovoltaični elementi, dimniki in zračniki ter strojna in druga oprema.

Ločeno se, za vse preostale gradbene inženirske objekte, posebej še določa maksimalna dopustna povečanja, glede na posamezne vrste objektov. Dopušča se večje horizontalne premike, vendar le znotraj zemljišča, na katerem je izdano dovoljenje, ob upoštevanju vseh omejitev iz prvega odstavka, pri čemer je dodan še dodatni pogoj, da njihov varovalni pas ne posega na nova zemljišča.

Ohranja se možnost, da v primeru, če sprememba vpliva na izdano mnenje, investitor pred spremembo pridobi novo mnenje mnenjedajalca, ki ga priloži v postopku izdaje uporabnega dovoljenja. Izjema od tega pravila je mnenje mnenjedajalca glede skladnosti s prostorskim aktom, saj je osnovni pogoj za dopustnost manjšega odstopanja, da le-ta ne odstopa od določb prostorskega akta, pri čemer pa lahko vsak najmanjša sprememba mer objekta že pomeni spremembo od izdanega mnenja.

S petim odstavkom se dodaja možnost predložitve novega soglasja lastnika sosednjega zemljišča, če se zaradi dopustne povečave objekta spremeni tudi predpisan odmik, s katerim je lastnik sosednjega zemljišča soglašal pri izdaji gradbenega dovoljenja.

V šestem odstavku se ohranja obveznosti vpisov vodje projektiranja in vodje nadzora v gradbeni dnevnik in v sedmem odstavku obveznost nove ali spremenjene projektne dokumentacije za izvedbo gradnje vezano na dopustna odstopanja.

K 24. členu

(80. člen, zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja)

Gre za uskladitev s spremembo 76. člena, ki dopušča, da se spreminja odmik, za katerega

prostorski akt zahteva soglasje sosedu in ta z novim soglasjem soglašuje s spremembo tega odnosa.

Črta se predložitev potrdila o plačilu komunalnega prispevka, saj se plačilo le-tega prestavlja v fazo izdaje gradbenega dovoljenja.

K 25. členu

(88. člen, vrstni red obravnave zadev in omejitve pri objektih z izdanim uporabnim dovoljenjem)

Za določanja vrstnega reda obravnave se dodaja še merilo lege. Tako bo npr. pomembno ali nevaren objekt leži v urbanem okolju in lahko ogroža večje število ljudi ali pa gre sicer za nevaren objekt, ki pa ni v uporabi in glede na njegovo lego ne ogroža življenja ljudi.

K 26. členu

(90. člen, inšpekcijski zavezanec)

Obstoječi peti odstavek se črta in se ga ustrezneje umesti v 109.člen, ki ureja možnost zastavne pravice.

Dodatno se ureja možnost izvajanja nadzora nad gradnjo tudi brez prisotnosti inšpekcijskega zavezanca. Gre za izpeljavo pravila iz 29. člena ZIN, ki v prvem odstavku 29. člena določa, da se inšpekcijski nadzor lahko predhodno najavi, nadalje pa v tretjem odstavku določa, da v primeru, da pri postopku inšpekcijskega nadzora nad zavezancem, ki je pravna oseba oziroma samostojna podjetnica oziroma samostojni podjetnik, ni prisoten sam samostojni podjetnik oziroma zakoniti zastopnik, statutarni zastopnik ali pooblaščenec zavezanca, lahko inšpektor opravi vsa dejanja v postopku in izvede vse dokaze, ne da bi bila pri tem potrebna navzočnost teh oseb. Ker so se v sodni praksi začela pojavljati stališča, da je potrebno tudi v inšpekcijskem nadzoru obvezno izvesti ustno obravnavo (skladno z ZUP), na katero je potrebno vabiti vse stranke (vključno z zavezancem in morebitnimi stranskimi udeleženci), je smiselno v GZ-1 izrecno določiti, da pri izvedbi inšpekcijskega nadzora gradbene inšpekcije prisotnost zavezanca ni potrebna, kot je določeno v novem sedmem odstavku. Upoštevati je potrebno specifičnost inšpekcijskega nadzora. Tako se lahko zagotovi učinkovitejše izvajanje nadzora gradbene inšpekcije. S predhodno najavo gradbene inšpekcije se omogoča, da investitor zakrije nepravilnosti, ki bi se odkrile ob nenajavljenem inšpekcijskem pregledu. Ker gre v primeru nadzora gradenj, pri katerih ima neupoštevanje zahtev tega zakona lahko za posledico nevarnost za življenje in zdravje ljudi, za javni red in mir, za javno varnost ali za premoženje večje vrednosti, je ključno, da imajo inšpektorji možnost izvajanja tudi nenajavljenih nadzorov. Taka določba inšpektorjem omogoča tudi aktivnejšo vlogo na terenu, ko lahko kadarkoli opravi ogled, ne samo po predhodnih najavah in tako združi več ogledov istočasno. Ker za ugotovitev posameznih dejstev na terenu ni vedno potrebna prisotnost stranke (npr. ogled zunanosti nelegalnega objekta), se izrecno določa odstop od ZUP in se dopušča, da inšpektor opravi vsa dejanja v postopku in izvede vse dokaze brez prisotnosti zavezanca oziroma njegovega pooblaščenca, če ga je zavezanec imenoval.

Tudi nov osmi odstavek je namenjen učinkovitejšemu izvajanju inšpekcijskega nadzora, pri čemer so se kljub črtanju obvezne ustne obravnave, še vedno ohranja varstvo stranke, ki se lahko na ugotovitve inšpektorja ustrezno odzove in tudi izjavi glede pravnih in dejanskih ugotovitev inšpektorja ter s tem spoštuje načelo zaslišanja iz ZUP. Inšpektor bo glede na podano pisno izjavo stranke v vsakem konkretnem primeru ocenil, ali bi bila glede na trditve stranke ustna obravnava smiselna in potrebna ter ali bi privedla k popolnejši ugotovitvi dejanskega stanja. Splošno predpisovanje obvezne ustne obravnave v vseh primerih pa bistveno podaljšuje čas inšpekcijskega postopka ter zmanjšuje učinkovitost inšpekcijskega nadzora. Ključno je, da se lahko inšpekcijski postopki vodijo hitro, da se kršitve ugotovijo v čim zgodnejši fazi in da se postopki zaključijo še preden investitor nelegalnega objekta objekt dokonča in se mogoče celo že vseli vanj.

K 27. členu

(94. člen, inšpekcijski ukrepi v zvezi z manjšimi rekonstrukcijami in vzdrževanjem objekta)

V primerih, ko investitor ne razpolaga z mnenjem ali potrdilom pooblaščenega strokovnjaka, izreče inšpektor ukrep, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku. V primeru, da zavezanec nepravilnosti ne odredi (si ne pridobi mnenja oziroma potrdila pooblaščenega strokovnjaka), lahko inšpektor odločbo izvršuje s prisilitvijo na način izrekanja denarnih kazni. Navedenega ukrepa ni možno izvrševati po drugi osebi. V 94. členu se tako ureja situacija, če zavezanec kljub izrečenemu ukrepu odločbe ne izpolni. Dodaja se nadaljnji ukrep, in sicer da se v primeru nelegalne manjše rekonstrukcije postopa kot v primeru nelegalne gradnje, torej z odstranitvijo izvedene gradnje in vzpostavitvijo prejšnjega stanja.

K 28. členu

(97. člen, inšpekcijski ukrepi v zvezi z nevarnim objektom)

Popravlja se prvi odstavek 97. člena na način, da inšpektor v primeru nevarnega objekta vedno odredi ustavitve gradnje oziroma prepoved uporabe nevarnega objekta in odredi, da se v roku, ki ga določi, na stroške inšpekcijskega zavezanca objekt ustrezno zavaruje. Se pa v določenih primerih pri izrekanju inšpekcijskega ukrepa, kako naj inšpekcijski zavezanec sanira poškodovani objekt, omogoča, da inšpektor upošteva dejansko stanje in glede na dano situacijo odredi vrsto ukrepa. Tako pri objektih, ki predstavljajo kulturno dediščino ali pa objektih, kjer je nevaren le del objekta in se z naložitvijo zavarovanja objekta že doseže namen norme – odpravi oziroma prepreči nevarnost in zaščiti ljudi ter premoženja večje vrednosti, lahko dodatni ukrepi predstavljajo prekomeren poseg v lastnino. Skladno z načelom sorazmernosti (7. člen Zakona o inšpekcijskem nadzoru, Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14) morajo inšpektorji opravljati svoje naloge tako, da pri izvrševanju svojih pooblastil posegajo v delovanje pravnih in fizičnih oseb le v obsegu, ki je nujen za zagotovitev učinkovitega inšpekcijskega nadzora. V tovrstnih primerih je smiselno, da se investitorjem prepusti odločitev, ali bodo objekt sanirali ali pa odstranili. Pri nevarnih objektih je včasih dovolj, da se objekt zavaruje, tako da se ne povzroča stroškov zavezancem ali npr. odreja izvedbo vzdrževalnih del, sploh ko gre za objekte kulturne dediščine. Pri nevarnih objektih gre velikokrat za prazne in povsem dotrajane objekte, kjer ni znan lastnik (ali je v tujini ali je pokojnik, pa postopek dedovanja še ni zaključen) in ni smiselno odrediti ukrepov, katerih izvedba bi zahtevala velika denarna sredstva. Poleg tega pri nevarnih objektih praviloma niso dovolj le popravila (vzdrževanje objekta), niti manjša rekonstrukcija, temveč se lahko zagotovi bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti le z ustrezno sanacijo.

K 29. členu

(104. člen, odlog izvršbe zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom)

V primerih, ko sodišče že sprejme odločitev in ne odloči, da gre za nesorazmeren poseg inšpekcijskega ukrepa v dom, se izvršba nadaljuje že na podlagi pravnomočne odločitve sodišča. S tem se prepreči, da bi se nepotrebno obremenjevalo inšpekcijo z izdajo sklepov glede vsebine, o kateri je sodišče že odločilo, ter nadaljnje zavlačevanje postopka izvršbe.

Nov deveti odstavek se nanaša na zahtevo iz 107. člena GZ-1, na podlagi katere vpiše inšpektor v zemljiško knjigo prepoved izvedbe komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. V primeru, da je odločeno, da gre za objekt, ki predstavlja edini dom inšpekcijskega zavezanca, in se dopušča petletni odlog izvršitve inšpekcijskega ukrepa, lahko taka omejitev pomeni poseg v z ustavo varovano pravico do vode; prav tako pa pripelje do neživiljenjskih situacij v primeru, če objekt ni oskrbovan z električno energijo. Tako se za čas, ko je odložen inšpekcijski ukrep, dopušča začasno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo.

K 30. členu

(109. člen, zastavna pravica)

Z novim tretjim odstavkom se odpravlja težava občin, ki svoje zastavne pravice na nepremični, ki je premet inšpekcijskega ukrepa, in zaradi izvrševanja katerega so jim nastali stroški, niso

mogle vpisati v zemljiško knjigo.

K 31. členu

(111. člen, prekrški investitorja)

Redakcijski popravek.

K 32. členu

(prekrški vodje projektiranja)

Notranja uskladitev z ustreznim sklicem v zvezi s spremembo v 118. členu.

K 33. členu

(prekrški vodje nadzora)

Notranja uskladitev z ustreznim sklicem v zvezi s spremembo v 121. členu.

K 34. členu

(137. člen, prehodno obdobje do vzpostavitve sistema eGraditev)

Črta se drugi odstavek 137. člena, ki se še ni začel uporabljati in je postal brezpredmeten zaradi spremembe petega odstavka 10. člena GZ-1. Prehodne določbe glede novega petega odstavka so določene v novih prehodnih določbah.

V skladu s prvim odstavkom 137. člena bo 5. januarja 2026 vzpostavljen sistem eGraditev pri vseh upravnih organih. Vendar prehod na elektronsko poslovanje preko sistema eGraditev zajema številne uporabnike. Gre za veliko novost, zato so številni uporabniki še vedno zadržani glede uporabe sistema. V izogib sporom, ki bi lahko nastali v primeru, če bi investitor po vzpostavitvi sistema eGraditev vztrajal na pisnem poslovanju v skladu z ZUP, kljub obveznosti poslovanja preko sistema eGraditev, se dopušča možnost, da se investitor še tri leta po vzpostavitvi sistema sam odloča ali bo posloval preko sistema eGraditev ali pa bo z upravnim organom posloval v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, in uredbo, ki ureja poslovanje z dokumentarnim gradivom v organih državne uprave. Predvideva se, da bo doba treh let ustrezno dolgo prehodno obdobje, v katerem bodo pooblaščenki strokovnjaki postali usposobljeni za poslovanje preko sistema in bodo prednosti samega poslovanja sistema vzpodbudile investitorje, da bodo že brez zakonske obveznosti sami želeli poslovati preko tega sistema.

K 35. členu

(143. člen, zahteva za odločbo o legalizaciji)

Notranja uskladitev z ustreznim sklicem v zvezi s spremembo v 46. členu.

K 36. členu

(145. člen, postopek legalizacije)

Notranja uskladitev z ustreznim sklicem v zvezi s spremembo v 46. in v 47. členu.

K 37. členu

(150. člen, domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja)

Že 150. člen v veljavnem GZ-1 določa zakonsko domnevo, da ima objekt izdano gradbeno in uporabno dovoljenje, pri tem pa se je skliceval na pogoje, ki jih je določal 197. in 198. člen ZGO-1 in 124. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07). Določba se v celoti nadomešča, pri čemer pa se z zakonom še vedno ohranja domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja. Domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja lahko nastopi za vse objekte ali gradnje, ki so se izvajale na objektu, če so te starejše od petdeset let, ob predpostavki, da ne gre za objekt z vplivi na okolje in zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep odstranitve. Vendar pa domneva nastopi šele, ko lastnik skladno s resornimi predpisi poravnava vse finančne obveznosti npr. plača komunalni prispevek v skladu z določbami ZUreP-3. Pri domnevi se ne upošteva varstvenih režimov ali prostorskih izvedbenih

aktov, saj gre za objekt, ki je v prostoru že pol stoletja, zato se upravičeno domneva, da so pristojni organi, ki so dolžni skrbeti za zaščito javnega interesa na teh območjih, ustrezno že ukrepali zoper objekte oziroma gradnje, ki bi kakorkoli škodljivo vplivale na varovane vidike. Upravičeno se torej lahko domneva, da gre za objekt, ki nima škodljivega vpliva na prostor.

Drugi odstavek določa način pridobitve odločbe o domnevi izdanega gradbenega dovoljenja in uporabnega dovoljenja. Pridobitev odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja ni obvezna, saj za objekt že obstaja zakonska domneva legalnosti in se odločba o domnevi izdaja le na željo investitorjev. Odločba o domnevi se lahko izda le za objekt kot celoto in ne na njegov posamezni del, saj le-ta nadomešča uporabno dovoljenje, ki ga ni mogoče pridobiti za posamezen del objekta. V kolikor se je tak objekt v petdesetletnem obdobju spremenil na način, da bi za tako spremembo potreboval gradbeno dovoljenje in gradbenega dovoljenja nima, se za tak objekt ne more izdati odločbe o domnevi. Za izdajo odločbe o domnevi mora investitor poleg dokazovanja zahtev iz prvega odstavka tega člena predložiti še dokumentacijo za legalizacijo ter objekt evidentirati v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin. Pri tem se izrecno zahteva, da so objekti vpisani na način, kot se to zahteva za novo zgrajene objekte. Tako za nove stavbe pomeni, da morajo biti vpisane v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« in ne zadošča npr. status »registrsko vpisana stavba«.

Tretji odstavek določa izjemo za objekte, za katere že obstaja domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju po ZGO-1, pri čemer so pogoji povzeti v sam člen.

Ker gre za ugotavljanje dejanskega stanja za objekte, ki so starejši od petdeset let, se zaradi pomanjkanja nedvoumnih in trdnih dokazov ne more ugotavljati z gotovostjo, zato za izpolnitev predpisanih pogojev zadošča samo prepričanje uradne osebe na stopnji verjetnosti. Objekt je že ves čas prisoten v prostoru, zato ni potrebe po ugotavljanju izpolnjevanja vseh podrobnosti.

V petem odstavku se v skladu s sodno prakso odpravlja določba, da v postopku izdaje odločbe o domnevi ni stranskih udeležencev. Se pa z določbo že identificira potencialne stranske udeležence, ki so lastniki nepremičnine ali imetniki druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje odločbe o domnevi. Prav tako pa določba jasno omejuje predmet možnih ugovorov, saj gre pri izdaji odločbe o domnevi le za potrditev obstoja dejstva, da objekt v prostoru obstaja že več kot pol stoletja ter se mu zato priznava le domneva objekta z gradbenim in uporabnim dovoljenjem, ne ugotavlja pa se drugih vsebin, ki so predmet drugih postopkov izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja, zato zoper druga dejstva v tem postopku ni mogoče ugovarjati.

Šesti odstavek ureja obveznost plačila takse, pri čemer se za to smiselno uporabljajo določbe Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), vezane na izdajo gradbenega dovoljenja.

K 38. členu

(156. člen, začetek uporabe posameznih določb)

Črtata se prvi in tretji odstavek. Gre za črtanje zahteve po prijavi začetka gradnje za postavitve začasnega skladiščnega objekta in izvajanje novogradnje enostavnega objekta, ki je stavba, ter na zamik uporabe določb, ki so črtane zaradi prestavitve plačila komunalnega prispevka v fazo izdaje gradbenega dovoljenja.

K 39. členu

(začetek uporabe posameznih določb)

V prvem odstavku se določa zamik uporabe posameznih določb. Za tri leta se odlaga obveznost, da gradbeni in občinski inšpektor podatke o začetku postopka, ki se nanaša na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, vnašata v sistem eGraditev. Do takrat se v skladu z drugim odstavkom o postopku nadzora nad nezahtevnim objektom, na katerem imata pristojnost nadzora oba inšpektorja, med seboj obveščata po elektronski poti.

Drugi odstavek omejuje zahteve po projektiranju s pomočjo BIM za primere, ko so določena dejanja za izvedbo investicije že izvedena.

K 40. členu

(uskladitve inšpekcijskega nadzora z drugimi predpisi)

Na podlagi posebnega poročila Zagovornika načela enakosti »Nedostopnost objektov v javni rabi za ljudi z invalidnostmi«, iz septembra 2023, v katerem priporoča Ministrstvu za naravne vire in prostor naj nedvoumno določi pristojnost inšpekcije in globe v primeru kršitev določb Zakona o izenačevanju možnosti invalidov (Uradni list RS, št. 94/10, 50/14, 32/17, 95/24; v nadaljevanju: ZIMI), se do spremembe predpisa, ki določa mejni datum prilagoditve obstoječih objektov v javni rabi, določa, da je za nadzor nad temi objekti pristojen gradbeni inšpektor.

K 41. členu

(začetek veljavnosti)

V tem členu je urejen začetek veljavnosti zakona, in sicer začne zakon veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

3. člen

(pomen izrazov)

(1) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. bistvene zahteve so gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite uporabe;
2. dokončanje gradnje je konec izvajanja del, ki zagotavlja izpolnjevanje bistvenih zahtev in minimalno komunalno oskrbo objekta;
3. enostavni objekt je objekt tako majhnih dimenzij, da se v njem ne more zadrževati večje število oseb, konstrukcijsko enostaven in prostorsko manj zaznaven;
4. gradbeni inženirski objekt je objekt prometne infrastrukture, cevovod, elektronsko komunikacijsko omrežje in objekt energetske infrastrukture, industrijski gradbeni kompleks, športno igrišče in drugi gradbeni inženirski objekt; gradbeni inženirski objekt so tudi utrjena površina, nasip in izkop, če se izvedejo z gradbenimi deli;
5. gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti;
6. gradbeno dovoljenje je odločba, s katero se investitorju ali investitorki (v nadaljnjem besedilu: investitor) dovoljuje gradnja; gradbeno dovoljenje je tudi integralno gradbeno dovoljenje po določbah tega zakona;
7. gradbišče je zemljišče ali objekt, na katerem se izvaja gradnja in ki je potreben za njeno izvajanje;
8. graditev objektov je projektiranje, dovoljevanje in gradnja objektov;
9. groba gradbena dela so dela, s katerimi se stavba zgradi do te mere, da so zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje, ki je pokrito, niso pa narejene inštalacije, končana zaključna dela in ni vgrajeno stavbno pohošstvo oziroma dela, s katerimi se gradbeni inženirski objekt zgradi do te mere, da so izvedena pripravljalna in zemeljska dela ter nosilna konstrukcija; inštalacije, vgrajena oprema in spremljajoče ureditve pa še niso izvedene;
10. investitor je udeleženec pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev dovoljenj po tem zakonu, prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam;
11. izvajalec je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izvaja gradnjo;
12. javnost pomeni eno ali več fizičnih ali pravnih oseb in njihova združenja, organizacije ali skupine;
13. manj zahtevni objekt je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte;
14. manjša rekonstrukcija so dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa

izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda, javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanjega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž;

15. minimalna komunalna oskrba objekta je oskrba, ki pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste; minimalna komunalna oskrba drugih novozgrajenih objektov se določi glede na namen objekta;

16. mnenjedajalec je državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne 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 dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti;

17. nadzornik je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izvaja nadzor nad gradnjo in izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;

18. nedovoljeni objekt so nelegalni objekt, neskladen objekt in nevarni objekt;

19. nelegalni objekt je objekt, ki se gradi ali ki je zgrajen brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja ali v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, če ga gradbenotehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem. Nelegalni objekt je tudi:

- objekt, za katerega je bilo gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja odpravljeno ali razveljavljeno,

- začasni objekt po preteku predpisanega časa za njegovo postavitve,

- objekt, za katerega ni predpisano gradbeno dovoljenje, če je zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, razen začasni nujni objekt ali začasni gradbiščni objekt;

20. neskladni objekt je objekt, ki ima pravnomočno oziroma dokončno gradbeno dovoljenje, vendar se gradi ali je zgrajen v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, tako da ga je gradbeno-tehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja v skladu z 79. členom tega zakona;

21. neskladna uporaba objekta je uporaba objekta ali dela objekta brez uporabnega dovoljenja, v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem ali v nasprotju z uporabnim dovoljenjem;

22. nevarni objekt je objekt, ki ne izpolnjuje bistvenih zahtev in neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali sosednje objekte;

23. nezahtevni objekt je objekt manjših dimenzij, konstrukcijsko nezahteven in prostorsko zaznaven;

24. novogradnja je gradnja, katere posledica je novozgrajeni objekt ali prizidava; za novogradnjo se štejeta tudi objekt ali prizidava, ki sta zgrajena brez predpisanih dovoljenj;

25. objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov, proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami, ki jih objekt potrebuje za svoje delovanje; objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo; za objekt se štejeta tudi začasni objekt in grajeni objekt na drevesu, ki je namenjen opravljanju dejavnosti;

26. objekt v javni rabi je objekt ali del objekta, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, in sicer so to naslednji objekti v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI: nestanovanjska stavba, kot so gostinska stavba (skupina 121 po CC-SI), poslovna in upravna stavba (skupina 122 po CC-SI), trgovska stavba in stavba za storitvene dejavnosti (skupina 123 po CC-SI), stavba za promet in stavba za izvajanje komunikacij (skupina 124 po CC-SI), stavba splošnega družbenega pomena (skupina 126 CC-SI), obredna stavba (razred 1272 po CC-SI) in druga nestanovanjska stavba, če je namenjena javni rabi (skupina 113 po CC-SI) in javna površina, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina;

27. objekt z vplivi na okolje je objekt, za katerega je treba pred začetkom izvajanja posega v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izvesti presojo vplivov na okolje;

28. odstranitev je izvedba del, s katerimi se odstranijo, porušijo ali razgradijo vsi nadzemni in podzemni deli objekta;

29. pooblaščen strokovnjak ali pooblaščen strokovnjakinja (v nadaljnjem besedilu:

pooblaščen strokovnjak) je pooblaščen arhitekt, pooblaščen krajinski arhitekt, pooblaščen inženir ali druga pooblaščen oseba s področja arhitekture, krajinske arhitekture, gradbeništva, elektrotehnike, strojništva, tehnologije, požarne varnosti ter geotehnologije in rudarstva, ki je vpisana v ustrezeni imenik v skladu s svojimi poklicnimi nalogami po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;

30. presoja sprejemljivosti je postopek, v katerem se oceni vpliv oziroma posledice nameravane gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;

31. presoja vplivov na okolje je postopek, v katerem se v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, pripravi poročilo o vplivih na okolje, izvede sodelovanje z javnostjo, vključujejo stranke in pristojni mnenjedajalci ter pri čezmejnih vplivih države članice Evropske unije, v presoji se preučijo vse zbrane informacije o vplivih posega na okolje in na njihovi podlagi izda obrazložena odločitev, vključena v integralno gradbeno dovoljenje, izdano v integralnem postopku;

32. pristojni poklicni zbornici sta Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZAPS) in Inženirska zbornica Slovenije (v nadaljnjem besedilu: IZS);

33. prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri;

34. projektant je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izdeluje projektno dokumentacijo in izpolnjuje pogoje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;

35. rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje;

36. sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, manjšo rekonstrukcijo, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI, in če se spreminja namembnost znotraj razreda poslovnih in upravnih stavb (razred CC-SI 1220), z izjemo podrazreda Konferenčne in kongresne stavbe (podrazred CC-SI 12204) ali znotraj razreda Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (razred CC-SI 1130);

37. stavba je pokrit objekt, v katerega se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti;

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

39. upravni organ je upravni organ za gradbene zadeve, ki je po tem zakonu pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, integralnega gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja in odločb iz IV. poglavja devetega dela tega zakona ter za evidentiranje prijave začetka gradnje;

40. vzdrževalna dela v javno korist je izvedba takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katere je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona, določeno, da se za zagotavljanje opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana velikost objekta;

41. vzdrževanje objekta so dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, in manjši inštalacijski preboji;

42. začetek gradnje je začetek izvajanja gradbenih, obrtniških ali inštalacijskih del;

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

44. zahtevni objekt je objekt velikih dimenzij ali konstrukcijsko zahteven objekt ali objekt, ki je namenjen zadrževanju večjega števila oseb v njem, in je prostorsko zaznaven;

45. zainteresirana javnost je javnost, ki jo okoljsko odločanje prizadene ali bi jo lahko prizadelo, ali ki ima interes pri okoljskem odločanju;

46. zainteresirana javnost, ki jo okoljsko odločanje prizadene ali bi jo lahko prizadelo, je fizična ali pravna oseba, ki je skladno s tem zakonom stranski udeleženec v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja;

47. zainteresirana javnost, ki ima interes pri okoljskem odločanju, sta:

- nevladna organizacija v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave v

skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave,

- civilna iniciativa, ki je skupina najmanj 200 polnoletnih fizičnih oseb, ki so zainteresirane za okoljske odločitve, s stalnim prebivališčem na območju občine, kjer je nameravana gradnja, ali na območju občine, ki meji na območje nameravane gradnje. V primeru gradnje objekta iz četrtega odstavka 9. člena tega zakona, za katerega je potrebno pridobiti integralno gradbeno dovoljenje, je civilna iniciativa skupina najmanj 500 polnoletnih fizičnih oseb s stalnim prebivališčem na območju občine, kjer je nameravana gradnja, ali na območju občine, ki meji na območje nameravane gradnje. Civilna iniciativa nastane s podpisi najmanj 200 ali 500 polnoletnih fizičnih oseb. Seznam podpisnikov mora vključevati osebno ime, občino stalnega prebivališča, podpis in datum podpisa ter izjavo, da je podpisnik polnoletna oseba. Upravni organ lahko za potrebe priznavanja sodelovanja v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja civilni iniciativi pridobi podatke o podpisnikih iz prejšnjih stavkov iz Centralnega registra prebivalstva Republike Slovenije na način neposrednega vpogledovanja v ta register. Civilna iniciativa mora poleg seznama podpisnikov predložiti tudi podpisano izjavo vseh podpisnikov, s katero ti izjavljajo, da želijo sodelovati v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja zaradi varstva javne koristi varstva okolja in ne zaradi svojih pravnih koristi. Civilna iniciativa postavi skupnega predstavnika, ki jo predstavlja. Dokazilo o imenovanju skupnega predstavnika se priloži seznamu podpisnikov;

48. zakoličenje objekta je prenos tlorisa zunanjega oboda načrtovanega objekta na teren oziroma prenos osi trase linijskih gradbenih inženirskih objektov na teren na način, ki zagotavlja njegovo izvajanje skladno z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje;

49. zbirni načrt ali zbirni prikaz je dokumentacija, ki opredeljuje zbrane in usklajene vsebine projekta glede na namen uporabe objekta in raven obdelave dokumentacije.

(2) Minister, pristojen za graditev (v nadaljnjem besedilu: minister), predpiše način izračuna površin in prostornin stavb.

(3) Podrobnejša merila za razvrščanje enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih in zahtevnih objektov ter merila za vzdrževanje in manjšo rekonstrukcijo predpiše Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada).

(4) Objekti se glede na namen uporabe razvrščajo v klasifikaciji vrst objektov CC-SI, ki jo predpiše vlada.

5. člen

(gradnja z gradbenim dovoljenjem in prijavo začetka gradnje)

(1) Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoji za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena tega zakona, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek za spremembo namembnosti objekta ni treba prijaviti začetka gradnje objekta.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se rekonstrukcija, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta, pri čemer se lega, gabariti, namembnost in zunanost objekta ne spremenijo, in se z deli začne najpozneje v treh mesecih po naravni ali drugi nesreči, izvaja le na podlagi prijave začetka gradnje.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po

predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena za izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista potrebna.

6. člen

(gradnja na podlagi prijave začetka gradnje brez gradbenega dovoljenja)

(1) Na podlagi prijave začetka gradnje se:

- postavi začasni skladiščni objekt,
- izvaja novogradnja enostavnega objekta, ki je stavba,
- odstrani zahtevni ali manj zahtevni objekt, ki ne izpolnjuje pogojev za odstranitev objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena.

(2) Gradnja brez gradbenega dovoljenja oziroma brez prijave začetka gradnje ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom in predpisi, ki urejajo bistvene in druge zahteve, razen v primerih iz četrtega in petega odstavka 4. člena tega zakona.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek je izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa lahko v neskladju s prostorskim izvedbenim aktom.

9. člen

(pristojnost upravnih organov za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja in evidentiranje prijav začetka gradnje)

(1) Pristojni upravni organ za izdajo dovoljenj po tem zakonu in odločb iz IV. in V. poglavja devetega dela tega zakona ter evidentiranja prijav začetka gradnje je upravna enota, na območju katere je objekt predviden ali se nahaja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je pristojni organ za evidentiranje prijave začetka novogradenj enostavnih stavb in postavitve začasnih skladiščnih objektov občina, na območju katere je objekt predviden ali se nahaja.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena je pristojni upravni organ za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja ministrstvo, pristojno za graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo).

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena je ministrstvo pristojno za izdajo dovoljenj, odločb in evidentiranje za naslednje objekte:

1. objekti splošnega družbenega pomena:
 - a) objekti za športne prireditve, ki so veliki 25 ha ali več oziroma sprejmejo 5.000 obiskovalcev ali več,
 - b) objekti za kulturne prireditve, ki sprejmejo 1.500 obiskovalcev ali več,
 - c) stavbe državne javne kulturne infrastrukture, ki sprejmejo 500 ali več obiskovalcev hkrati,
 - č) vse državne splošne bolnišnice, klinike in specialne bolnišnice pa, če imajo 70 postelj ali več;
2. objekti, v katerih se izvajajo protokolarne storitve:
 - a) državni protokolarni objekti,
 - b) objekti diplomatskih in konzularnih predstavništev;
3. objekti, ki so posebnega pomena za varnost države:
 - a) objekti, v katerih je sedež predsednika Republike Slovenije, Vlade Republike

Slovenije, Državnega zbora in ministrstev, pristojnih za zunanje in notranje zadeve ter obrambo in sedež predsednika Vrhovnega sodišča Republike Slovenije,

- b) objekti, ki so posebnega pomena za obrambo,
- c) objekti, ki so posebnega pomena za policijo;
- 4. industrijske stavbe in gradbeni kompleksi:
 - 4.1 elektrarne z nazivno električno močjo nad 10 MW,
 - 4.2 objekti kemične industrije:
 - a) rafinerije,
 - b) objekti za proizvodnjo, uporabo in skladiščenje razstreliva, smodnika in drugih eksplozivnih snovi,
 - 4.3 skladišča in rezervoarji:
 - a) 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,
 - b) skladišča dizelskega goriva in ekstra lahkega kurilnega olja z zmogljivostjo 20.000 m³ ali več,
 - c) objekti za skladiščenje državnih blagovnih rezerv;
- 5. objekti prometne infrastrukture:
 - 5.1 ceste s pripadajočimi objekti:
 - a) avtoceste (AC) in hitre ceste (HC), glavne ceste I. in II. reda (G1 in G2),
 - b) bencinski servisi in oskrbni objekti ob avtocestah in hitrih cestah,
 - 5.2 glavne in regionalne železniške proge s pripadajočimi objekti in železniške postaje I. reda,
 - 5.3 letališča s pripadajočimi objekti:
 - a) objekti letališke infrastrukture na javnih letališčih, namenjenih mednarodnemu zračnemu prometu, in letališčih, na katerih deluje slovenska vojska oziroma Organizacija Severnoatlantske pogodbe (NATO),
 - b) infrastruktura navigacijskih služb zračnega prometa, razen nezahtevnih objektov;
 - 5.4 pristanišča, namenjena mednarodnemu javnemu prometu, s pripadajočo pristaniško infrastrukturo,
 - 5.5 mejni prehodi;
- 6. cevovodi in elektroenergetski vodi:
 - a) naftovodi s premerom 300 mm ali več s pripadajočimi funkcionalnimi objekti,
 - b) plinovodi z obratovalnim tlakom, višjim od 16 barov, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti,
 - c) elektroenergetski vodi napetosti 110 kV in več s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- 7. vodni objekti:
 - a) velike pregrade,
 - b) jezovi s konstrukcijsko višino 15 m ali več in dolžino krone 200 m ali več,
 - c) pregrade konstrukcijske višine 25 m ali več in dolžine krone 200 m ali več,
 - č) visokovodni nasipi celinskih voda, dolgi 2.000 m ali več,
 - d) visokovodni nasipi morja, dolgi 500 m ali več;
- 8. odlagališča radioaktivnih odpadkov;
- 9. jedrski in sevalni objekti, razen objektov za potrebe zdravstva in veterine;
- 10. drugi objekti, za katere je s posebnim predpisom za izdajo gradbenega dovoljenja določena pristojnost ministrstva.

(5) Ne glede na določbe prvega, tretjega in četrtega odstavka tega člena je za izdajo uporabnega dovoljenja in spremembe gradbenega dovoljenja pristojen upravni organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje, razen v primeru, ko je zaradi predlaganih sprememb objekta treba izdati integralno gradbeno dovoljenje.

10. člen

(pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzora)

(1) Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo gradbeni inšpektorji.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona in predpisov, izdanih na podlagi tega zakona v delih, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo inšpektorji, ki delujejo na tem delovnem področju (v nadaljnjem besedilu: drugi inšpektor).

(3) Nadzor nad gradnjo nezahtevnih objektov izvaja tudi občinski inšpektor ali skupni občinski inšpektor, ki deluje v okviru skupne občinske uprave (v nadaljnjem besedilu: občinski inšpektor).

(4) Inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po tem zakonu ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, opravljajo občinski inšpektorji, v delu, ki se nanaša na bistvene in druge zahteve, pa gradbeni in drugi inšpektorji (v nadaljnjem besedilu: državni inšpektorji), vsak iz svoje pristojnosti.

(5) Gradbeni, občinski ali drugi inšpektor (v nadaljnjem besedilu: inšpektor) o začetku postopka iz svoje pristojnosti nemudoma obvesti vse inšpektorje, tako da ta podatek vnese v sistem eGraditev.

11. člen

(poslovanje in eGraditev)

(1) Poslovanje po tem zakonu se praviloma izvaja v elektronski obliki prek sistema eGraditev v okviru in obsegu, kot ga določa prostorski informacijski sistem (v nadaljnjem besedilu: sistem eGraditev), razen postopanja s stranskimi udeleženci in postopka izvajanja inšpekcijskega nadzora.

(2) Zahteve, izjave, prijave, sklepe in odločbe iz tega zakona se vlagajo oziroma izdajajo v obliki in z vsebino obrazcev prek sistema eGraditev. Izjave, ki jih dajejo pooblašteni strokovnjaki in vodja gradnje, vsebujejo njihovo osebno ime, če gre za pooblaščenega strokovnjaka, pa tudi identifikacijsko številko.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt in spremembo namembnosti, prijava začetka gradnje ter zahteve iz IV. poglavja devetega dela tega zakona lahko vložijo tudi v pisni obliki, razen prilog, ki so načrti in jih vlagatelj predloži v elektronski obliki.

(4) Če se poslovanje izvede na način iz prejšnjega odstavka, mora upravni organ oziroma občina zagotoviti, da dokumente, ki so predloženi v pisni obliki, pretvori v elektronsko obliko in jih evidentira v sistem eGraditev.

(5) Elektronsko poslovanje se izvaja prek sistema eGraditev v skladu s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem.

(6) Podrobnejšo vsebino in obliko obrazcev iz drugega odstavka tega člena predpiše minister.

22. člen

(začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica vodje del)

(1) Posamezniki, ki so poklicno kvalifikacijo pridobili v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji začasno ali občasno opravljati regulirani poklic vodja del po tem zakonu, morajo pri IZS vložiti pisno prijavo, v skladu z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij. Prijava vsebuje naslednje osebne podatke: osebno ime, državo, kraj in datum rojstva, državljanstvo, stalno in začasno prebivališče, elektronski naslov in telefonsko

številko. Prijavo je treba vložiti tudi vsakokrat, ko se okoliščine za opravljanje poklicnih nalog bistveno spremenijo.

(2) Pri prijavi za opravljanje storitev reguliranega poklica vodja del se pred prvim opravljanjem poklicnih nalog preveri poklicna kvalifikacija po postopku, kot je določen v prejšnjem členu.

(3) Na podlagi prijave se posameznik začasno vpiše v imenik vodij del. Za začasni vpis v imenik vodij del se posamezniku ne smejo zaračunati stroški za vpis, za vodenje imenika vodij del ali pristojbine.

(4) Posameznik, ki poklicne naloge v Republiki Sloveniji opravlja več kot eno leto, svojo prijavo podaljša enkrat v koledarskem letu pri zbornici in v njej navede morebitno spremembo podatkov. Če zbornica ob prijavi ali podaljšanju prijave na podlagi kriterijev iz zakona, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, ugotovi, da ima posameznikovo opravljanje reguliranega poklica naravo trajnega opravljanja reguliranega poklica, lahko zahteva trajen vpis v imenik vodij del in plačilo vseh obveznosti do zbornice, ki se zahtevajo pri trajnem opravljanju reguliranega poklica, vključno s stroški vpisa in plačilom pristojbine.

(5) Posameznik, ki se v imenik vpisuje začasno, mora ravnati po predpisih in drugih splošnih aktih, ki veljajo v Republiki Sloveniji, in v skladu z etičnim kodeksom vodij del, ki ga sprejme IZS.

(6) Za začasni vpis in izbris iz imenika vodij del v skladu s tem členom se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

32. člen

(univerzalna graditev in uporaba objekta)

(1) Univerzalna graditev in uporaba objektov vključuje:

- graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem, in
- graditev prilagodljivih objektov.

(2) Graditev in uporaba objektov, dostopnih vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost pomeni takšno projektiranje, gradnjo in uporabo objektov, ki omogoča neoviran dostop in njihovo uporabo.

(3) Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata in vertikalne povezave (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvižne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni morajo biti s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Število parkirnih mest za invalide v bližini glavnega vhoda mora biti zadostno, če prostorske možnosti to omogočajo, pa morajo biti zagotovljena tudi parkirna mesta za uporabnike z otroškimi vozički.

(4) Graditev prilagodljivih objektov pomeni takšno projektiranje in gradnjo, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov.

(5) Na način iz drugega in tretjega odstavka tega člena morajo biti projektirani, grajeni in se uporabljati:

- objekti v javni rabi ali deli objektov, ki so v javni rabi, in
- najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in skupni deli večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji.

(6) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka zahtev iz drugega in tretjega odstavka tega člena ni treba izpolnjevati objektom na težko dostopnih krajih. Pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah ter drugih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev pa mora te zahteve izpolnjevati vsaj ena nastavitvena enota v stavbi z desetimi in več nastanitvenimi enotami oziroma na vsakih dodatnih deset nastanitvenih enot vsaj ena nastavitvena enota.

(7) Na način iz četrtega odstavka tega člena morajo biti projektirane in grajene stavbe, ki niso navedene v petem odstavku tega člena, razen industrijskih stavb in skladišč ter nestanovanjskih kmetijskih stavb.

(8) Ne glede na tretji odstavek tega člena lahko občine v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami s strateškim načrtom dostopnosti določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin.

38. člen

(zahteve za vgradnjo materialov in proizvodov)

(1) V objekte se vgrajujejo materiali, gradbeni proizvodi in proizvodi, ki so bili dani na trg ali jim je bila omogočena dostopnost na trgu v skladu s predpisi, ki urejajo gradbene in druge proizvode, ki izpolnjujejo zahteve iz predpisov, ki urejajo tehnične zahteve za proizvode ter ugotavljanje skladnosti, in iz predpisov, ki urejajo splošno varnost proizvodov. Vgrajeni morajo biti tako, da objekti lahko dosežejo namen iz 2. člena tega zakona.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko vgrajujejo tudi materiali, gradbeni proizvodi in proizvodi, ki so že bili uporabljeni in njihova ponovna uporaba ne predstavlja tveganja za uporabnike in okolje in po uporabi bistvene zahteve za objekte niso spremenjene. Vgrajeni morajo biti tako, da objekti lahko dosežejo namen iz 2. člena tega zakona, in sicer glede na:

- način vgradnje posameznih vrst gradbenih in drugih proizvodov,
- elemente objektov, v katere se gradbeni in drugi proizvodi z izbranimi lastnostmi lahko vgradijo,
- način dokazovanja primernosti vgradnje in
- druge zahteve, s katerimi se zagotovi, da vgrajeni materiali omogočajo izpolnjevanje bistvenih zahtev za objekte.

(3) Če gre v primerih iz prejšnjega odstavka za gradbeni proizvod, material ali proizvod, ki predstavlja odpadek v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke, mora pred vgradnjo izgubiti status odpadka.

(4) Obvladovanje tveganj iz drugega odstavka tega člena projektant dokazuje v projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje.

39. člen

(projektna in druga dokumentacija)

(1) Projektna in druga dokumentacija ali njeni posamezni deli so namenjeni pridobitvi pogojev, mnenj, gradbenega dovoljenja, prijavi začetka gradnje, izvedbi gradnje, pridobitvi uporabnega dovoljenja in evidentiranju ter uporabi objekta.

(2) Glede na namen uporabe se projektna dokumentacija razvršča na:

- projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev,
- projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja,

- projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje,
- projektno dokumentacijo za odstranitev,
- projektno dokumentacijo izvedenih del.

(3) Druga dokumentacija se razvršča na:

- dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte,
- dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti,
- dokazilo o zanesljivosti objekta.

(4) Projektno dokumentacijo izdelava projektant ob upoštevanju naročila investitorja, predpisov in strokovnih pravil glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta. V njej se po načelih integralnega projektiranja, lahko tudi s pomočjo informacijsko podprtega projektiranja, z arhitekturnimi, gradbenotehničnimi, krajinsko-arhitekturnimi in drugimi rešitvami določijo lokacijske, funkcionalne, tehnične in oblikovne značilnosti objekta tako, da ta zagotavlja skladnost objekta s predpisi, ki urejajo bistvene in druge zahteve, skladnost objekta s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora in skladnost objekta s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, ter omogoča evidentiranje objekta.

(5) Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev ter projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja vsebuje zbirni prikaz ter arhitekturne, gradbenotehnične oziroma krajinsko arhitekturne prikaze, glede na namen objekta.

(6) V izdelavo projektno dokumentacije projektant vključi tiste pooblaščen arhitekta, pooblaščen krajinske arhitekta in pooblaščen inženirje s področja gradbeništva, elektrotehnike, strojništva, tehnologije, požarne varnosti, geotehnologije in rudarstva, geodezije ali prometnega inženirstva ter strokovnjake z drugih strokovnih področij, katerih strokovne rešitve so glede na namen in zahtevnost objekta ter namen izdelave projektno dokumentacije potrebne. V projektni dokumentaciji se navedejo osebna imena ter identifikacijske številke vseh pooblaščenih strokovnjakov ter osebna imena drugih strokovnjakov, ki so sodelovali pri izdelavi projektno dokumentacije.

(7) Projektant in vodja projektiranja s podpisom projektno dokumentacije v vsaki fazi načrtovalskega procesa jamčita za njeno pravilnost, upoštevaje raven obdelave.

(8) Projektna in druga dokumentacija mora biti izdelana v slovenskem jeziku, razen posameznih vsebin in delov, ki se izdelujejo s pomočjo programske opreme za izračun in izris podatkov, pri čemer je treba te podatke reprezentativno povzeti in razložiti v slovenskem jeziku tako, da so strokovno razumljive.

(9) Projektna dokumentacija za objekte iz četrtega odstavka 9. člena tega zakona se izdelava s pomočjo informacijsko podprtega projektiranja (BIM orodja).

(10) Podrobnejšo vsebino in obliko dokumentacije za zahtevne, manj zahtevne in nezahtevne objekte, ki se uporablja za posamezne vrste objektov, predpiše minister.

(11) Pristojni poklicni zbornici po predhodnem soglasju ministra s pravili stroke uredita tehnična vprašanja, povezana s pripravo projektno dokumentacije. Pravila stroke pristojni poklicni zbornici objavita na svojih spletnih straneh.

42. člen

(pridobivanje projektnih in drugih pogojev)

(1) Investitor lahko pridobi pogoje za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za izvajanje gradnje in uporabo objekta (v nadaljnjem besedilu:

projektne in drugi pogoji), ki jih mnenjedajalec določi v skladu s svojimi pristojnostmi.

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

(3) Mnenjedajalec izda projektne in druge pogoje v 15 dneh od prejema zahteve za izdajo projektne in drugih pogojev, razen če je v posebnem zakonu določen daljši rok, vendar ne več kot dva meseca od prejema zahteve za izdajo projektne in drugih pogojev.

(4) Projektne pogoje morajo biti jasni, strokovno in pravno utemeljeni ter obrazloženi in morajo vključevati tudi podatke, potrebne za pripravo projektne dokumentacije in morebitne pogoje za izvedbo gradnje in uporabo objekta. V nasprotnem primeru lahko investitor zahteva njihovo dopolnitev, na katero mnenjedajalec odgovori v 15 dneh.

(5) Če mnenjedajalec na podlagi zahteve za izdajo projektne in drugih pogojev ugotovi, da je nameravana gradnja na podlagi predpisov iz njegove pristojnosti sprejemljiva in da projektne in drugi pogoji niso potrebni, se zahteva za izdajo projektne in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja, mnenjedajalec pa da mnenje, da se z nameravano gradnjo strinja.

(6) Če mnenjedajalec na podlagi zahteve za izdajo projektne in drugih pogojev ugotovi, da nameravana gradnja na podlagi predpisov iz njegove pristojnosti ni dopustna ali mogoča, se zahteva za izdajo projektne in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja, mnenjedajalec pa da mnenje, da se z nameravano gradnjo ne strinja.

(7) Projektne in drugi pogoji niso upravni akti.

43. člen

(pridobivanje mnenj)

(1) Investitor pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi mnenja pristojnih mnenjedajalcev.

(2) Mnenje se pridobi, če je nameravana gradnja takšna, da je zanjo v skladu s predpisi treba pridobiti mnenje pristojnega mnenjedajalca ali če je gradnja v varovalnem pasu infrastrukture.

(3) Za objekt, za katerega izdajo gradbenega dovoljenja je pristojno ministrstvo in je predviden na območju, za katero je sprejet državni prostorski izvedbeni akt, se mnenje ministrstva, pristojnega za prostor, ne pridobi, temveč se o tem odloči v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

(4) V mnenju se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Mnenje mora jasno izražati stališča mnenjedajalca in mora biti strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo. V mnenje se lahko vključijo tudi podatki oziroma pogoji za izvedbo gradnje in uporabo objekta.

(5) Mnenjedajalec mora mnenje podati v 15 dneh od prejema popolne zahteve za izdajo mnenja, razen če je v posebnem zakonu predpisan daljši rok. Pri nepopolni zahtevi za izdajo mnenja mnenjedajalec zahteva dopolnitev, in to v desetih dneh od prejema zahteve, sicer se šteje, da je zahteva za izdajo mnenja popolna.

(6) Če se dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja spremeni tako, da to lahko vpliva na izdano mnenje, mora projektant s spremembo seznaniti posamezne mnenjedajalce in po potrebi pridobiti njihova nova mnenja v delu, v katerem se je projektna

rešitev spremenila, spremembe pa morajo biti opisane v dokumentaciji.

(7) Če ima mnenje ne glede na določbe posebnih predpisov določen čas veljavnosti, ta preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja čas veljavnosti, naveden v mnenju.

(8) Podrobnejšo vsebino in obliko mnenja predpiše minister.

46. člen

(zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

(1) Investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, ki se ji priložijo:

1. dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za:

- gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen za spremembo namembnosti: projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, katere sestavni del je tudi izjava, iz katere izhaja, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve,
- gradnjo nezahtevnega objekta: dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt,
- spremembo namembnosti: dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti;

2. mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če je nameravana gradnja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali vsebinsko ustrezno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno, ali dokazilo o tem, da mnenje ni bilo izdano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona;

3. dokazila o pravici graditi, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja:

- notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
- sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del,
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec, ali
- drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del;

4. sklep ministrstva, pristojnega za okolje, izdanega v predhodnem postopku glede presoje vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je predhodni postopek predpisan.

(2) Pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture ali priključkov nanjo, ki se izvajajo v cestnem telesu javne ali nekategorizirane ceste, ki so javno dobro oziroma v občinski ali državni lasti, se ne glede na določbe tega člena za dokazilo iz 3. točke prejšnjega odstavka šteje soglasje upravljavca javne ali nekategorizirane ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu.

(3) Na nepremičninah, na katerih so predvidenečasne ureditve za potrebe gradnje, se za dokazilo iz 3. točke prvega odstavka tega člena šteje tudi pisno soglasje imetnika stvarne pravice, ki omogoča takšno ureditev na tuji nepremičnini.

(4) Šteje se, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja popolna, če so priloženi dokumenti iz prvega odstavka tega člena. Šteje se, da je zahteva za izdajo gradbenega

dovoljenja za objekte prometne infrastrukture in cevovode, elektronska komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode popolna, če so priloženi dokumenti iz 1., 2. in 4. točke prvega odstavka tega člena.

(5) V primerih izdaje gradbenega dovoljenja za objekt iz tretjega odstavka 54. člena tega zakona se dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja pripravi v skladu s 1. točko prvega odstavka tega člena in prvim odstavkom 144. člena tega zakona.

(6) Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nepopolna, upravni organ najpozneje v 15 dneh od njenega prejema zahteva dopolnitev.

(7) Če upravni organ ugotovi, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za objekte iz četrtega odstavka tega člena, razen pogoja iz 5. točke prvega odstavka 54. člena tega zakona, investitorja pisno pozove, da v določenem roku predloži dokazila o izpolnitvi tega pogoja.

47. člen

(mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

(1) Če mnenje k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja ni bilo priloženo in investitor izkaže, da mnenje ni bilo dano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona, upravni organ v petih dneh od vložitve popolne zahteve pozove mnenjedajalca, da v osmih dneh od prejema poziva poda mnenje. Če v tem roku mnenje ni dano, ga upravni organ pridobi od pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali od izvedenca ali odloči sam brez mnenja. Stroške izvedenca v celoti krije mnenjedajalec. Mnenjedajalec mora na podano zahtevo podati vse podatke, ki so potrebni za pripravo mnenja. Ti podatki se lahko uporabijo samo za potrebe priprave mnenja v konkretni zadevi.

(2) Upravni organ je vezan na mnenje pristojnega mnenjedajalca, če izpolnjuje zahteve iz četrtega odstavka 43. člena tega zakona.

(3) Če mnenje ne izpolnjuje zahtev iz četrtega odstavka 43. člena tega zakona, upravni organ zahteva dopolnitev takšnega mnenja. V primeru neuspešne dopolnitve mnenja upravni organ odloči s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali s pomočjo izvedenca ali pa odloči brez mnenja sam.

(4) V primeru dveh ali več neusklajenih mnenj različnih mnenjedajalcev upravni organ razpiše ustno obravnavo z namenom uskladitve mnenj. V primeru neuspešne uskladitve mnenj upravni organ odloči na način iz prejšnjega odstavka.

(5) V primeru iz prvega, tretjega in četrtega odstavka tega člena je treba glede skladnosti s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, za presojo sprejemljivosti uporabiti metodologijo za presojo sprejemljivosti, določeno v predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, in se prepričati, da nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost.

(6) Upravni organ v primerih iz prvega, tretjega in četrtega odstavka tega člena izbere izvedenca s področja delovanja mnenjedajalca. Kot izvedenec s področja minimalne komunalne oskrbe lahko sodeluje pooblaščen strokovnjak, ki ga na zahtevo upravnega organa predlaga pristojna poklicna zbornica.

54. člen

(pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

(1) Upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

(2) Gradbeno dovoljenje za izvedbo rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti na obstoječem objektu se lahko izda le za objekt, ki ni nelegalen, ali za objekt, ki ima uporabno dovoljenje, odločbo o legalizaciji, odločbo o objektu daljšega obstoja oziroma gre za objekt, zgrajen pred 31. decembrom 1967.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti, ki se nanaša na zgrajeni nelegalni objekt, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi z izdajo gradbenega dovoljenja za že zgrajeni objekt ali z izdajo odločbe iz IV. poglavja devetega dela tega zakona in se zgrajeni objekt v tem postopku legalizira. Izvajanje del na zgrajenem objektu, ki se legalizira in se rekonstruira, priziduje ali se mu spreminja namembnost, se lahko začne po dokončnosti oziroma pravnomočnosti dela odločbe, ki se nanaša na legalizacijo osnovnega objekta.

(4) Če upravni organ odloča o izdaji gradbenega dovoljenja iz drugega ali tretjega odstavka tega člena, se mora v ugotovitvenem postopku prepričati o dejanskem stanju objekta iz drugega ali tretjega odstavka tega člena.

(5) Če gre za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo objekta, poškodovanega v naravni ali drugi nesreči, tako da se vzpostavi prejšnje stanje, vendar ne gre za primere iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pogoji iz 2. točke prvega odstavka tega člena ne preverjajo.

(6) Prejšnji odstavek se ne uporablja, če je predmet gradbenega dovoljenja objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

56. člen

(vsebina gradbenega dovoljenja)

(1) Izrek gradbenega dovoljenja mora poleg sestavin, ki so z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, predpisane za odločbo, vsebovati tudi:

1. osebno ime oziroma firmo in prijavljeno prebivališče oziroma poslovni naslov investitorja,

2. opis gradnje, zahtevnost objekta in klasifikacijsko številko v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov,
3. navedbo parcelnih številke za zemljiške parcele, na katerih se bo nameravana gradnja izvedla,
4. opis zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanja na infrastrukturo s podatki o parcelnih številkah komunalnih vodov in mestu priključevanja,
5. številko in datum dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter firmo in sedež projektanta,
6. morebitne pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta,
7. številko in datum vseh izdanih mnenj in navedbo mnenjedajalcev,
8. veljavnost gradbenega dovoljenja,
9. ugotovitev, da nameravana gradnja nima škodljivih posledic za naravo, če gre za objekt, za katerega je v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, obvezna presoja sprejemljivosti,
10. omilitvene ukrepe, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi nameravane gradnje na naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če je to potrebno.

(2) Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.

59. člen

(veljavnost gradbenega dovoljenja in njegova razveljavitev)

(1) Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove 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 na veljavnost gradbenega dovoljenja ne vplivajo.

(3) Dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje se do začetka gradnje razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja.

62. člen

(skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja)

(1) Gradbeno dovoljenje se lahko izda brez zaslišanja strank, če investitor v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja priloži:

- projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz predpisov, ki urejajo graditev, in je predvidena gradnja skladna s prostorskim aktom, razen pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti;
- dokazilo o vpisu stvarne pravice na zemljišču ali dokazilo iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona, če v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, z dokazilom o vložitvi predloga za vpis te pravice v zemljiško knjigo;
- mnenja, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, razen če je nameravana gradnja na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali vsebinsko ustrezno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno;
- pisne izjave stranskih udeležencev iz prvega odstavka 51. člena tega zakona, da se strinjajo z nameravano gradnjo in se sklicujejo na dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki

je bila priložena zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja;

- dokazilo o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali da je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in dokazilo o plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

(2) Rok za izdajo gradbenega dovoljenja iz prejšnjega odstavka je 30 dni od prejema zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

63. člen

(splošne zahteve)

(1) Za gradnjo objekta z vplivi na okolje, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita (v nadaljnjem besedilu: integralni postopek). V integralnem postopku se izda integralno gradbeno dovoljenje, ki vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje. Integralni postopek se vodi po določbah II. poglavja četrtega dela tega zakona, razen če je v tem poglavju določeno drugače.

(2) V integralnem postopku se ne uporabljajo:

- drugi in tretji odstavek 58. člena tega zakona in
- 62. člen tega zakona.

(3) Za presojo vplivov na okolje se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo varstvo okolja, razen če je s tem zakonom določeno drugače.

(4) Če se v okviru presoje vplivov na okolje izvede tudi presoja sprejemljivosti, se zanjo uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, razen če je s tem zakonom določeno drugače.

(5) Če se v integralnem postopku zahteva izdaja integralnega gradbenega dovoljenja za objekt, ki tvori kumulativni poseg v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ali del objekta v skladu s prvim in drugim odstavkom 55. člena tega zakona, se v integralnem postopku izvede presoja vplivov na okolje za vse kumulativne posege ali celotni objekt, izpolnjevanje pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja pa se preveri le za posamični objekt ali del objekta, ki je predmet zahteve investitorja.

(6) Če se v integralnem postopku opravi presoja vplivov na okolje za vse kumulativne posege ali celotni objekt iz prejšnjega odstavka, se izdaja integralnih gradbenih dovoljenj za gradnjo na območju izvedene presoje vplivov na okolje izvede v skladu z II. poglavjem četrtega dela tega zakona brez ponovne presoje vplivov na okolje, če:

- je zahteva vložena v petih letih od pravnomočnosti integralnega gradbenega dovoljenja, v katerem je bila opravljena presoja vplivov na okolje, ki vključuje tudi nameravano gradnjo,
- je nameravana gradnja skladna s pogoji, ki so določeni v že izdanem integralnem gradbenem dovoljenju, in
- so izpolnjeni pogoji iz 54. člena tega zakona.

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

68. člen

(obveščanje javnosti in pravica zainteresirane javnosti do sodelovanja)

(1) Upravni organ v integralnem postopku po pridobitvi mnenj mnenjedajalcev, potem ko ugotovi, da je poseg sprejemljiv z vidika pristojnosti mnenjedajalcev in upravnega organa, obvesti javnost o začetem postopku za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja in zagotovi javnosti vpogled v zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja in dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje integralnega dovoljenja, ter javnosti omogoči dajanje pripomb v času javne razgrnitve, ki traja 30 dni od dneva javne objave na državnem portalu eUprava.

(2) Javna objava se izvede v sistemu eGraditev in z objavo na državnem portalu eUprava. Investitor mora, razen pri linijskih gradbenih inženirskih objektih, javno objavo namestiti na lahko dostopno in vidno mesto na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja.

(3) Javna objava iz prvega odstavka tega člena vsebuje:

1. navedbo pristojnega upravnega organa,
2. osebno ime oziroma firmo in prijavljeno prebivališče oziroma poslovni naslov investitorja,
3. podatke o tem, da se izdaja integralnega gradbenega dovoljenja nanaša na objekt z vplivi na okolje,
4. vsebino zahteve za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za objekt z vplivi na okolje, in sicer skupaj z opisom in vrsto gradnje, ki je predmet izdaje integralnega gradbenega dovoljenja,
5. podatke o tem, kje in kdaj je omogočen vpogled v dokumentacijo,
6. podatke o možnostih in načinu dajanja mnenj, predlogov in pripomb javnosti,
7. vabilo vsem, ki lahko pridobijo status stranskega udeleženca v integralnem postopku, da v roku 30 dni od objave priglasijo svojo udeležbo, in
8. osnutek odločitve o integralnem gradbenem dovoljenju.

(4) Javnost ima v času trajanja javne razgrnitve pravico do sodelovanja v integralnem postopku. Pravica iz prejšnjega stavka zajema pravico dajati mnenja, predloge in pripombe v zvezi z nameravanim posegom in sicer glede ugotavljanja dejanskega stanja, upoštevanja pravil upravnega postopka ter glede upoštevanja materialnih predpisov, vključno s predlogi ukrepov za preprečevanje in odpravo ali zmanjševanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje ali za njihovo izravnavo.

(5) Po prejemu mnenj, predlogov in pripomb iz prejšnjega odstavka tega člena upravni organ s temi mnenji, pripombami in predlogi seznaní investitorja in po potrebi izvede javno obravnavo, na katero povabi zainteresirano javnost, ki je v okviru javne razgrnitve posredovala mnenja, pripombe in predloge, in investitorja. Upravni organ povabi zainteresirano javnost na javno obravnavo v sistemu eGraditev in z objavo na državnem portalu eUprava najmanj 15 dni pred izvedbo javne obravnave, pri čemer mora zainteresirana javnost, ki se namerava javne obravnave udeležiti, upravnemu organu najkasneje 8 dni pred izvedbo javne obravnave potrditi svojo udeležbo. Ne glede na prejšnji stavek upravni organ povabi zainteresirano javnost, ki ima položaj stranskega udeleženca, z vročitvijo vabila, pri čemer se za vročitev vabila nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu na področju varstva okolja in ohranjanja narave ter civilni iniciativi iz druge alineje 47. točke prvega odstavka 3. člena tega zakona uporablja določba iz drugega odstavka prejšnjega člena.

(6) Na javni obravnavi iz prejšnjega odstavka zainteresirana javnost mnenja, predloge in pripombe, ki jih je posredovala v okviru javne razgrnitve iz tretjega odstavka tega člena, predstavi in jih utemelji, investitor pa se lahko do njih opredeli. Upravni organ lahko javno obravnavo iz prejšnjega odstavka opravi ustno ali videokonferenčno. Javna obravnavo se v celoti snema, zvočni posnetek pa priloži zapisniku.

(7) Na podlagi izvedene javne obravnave iz prejšnjega odstavka upravni organ pozove investitorja, da se do mnenj, predlogov in pripomb javnosti pisno opredeli in po potrebi dopolni poročilo o vplivih na okolje ali projektno dokumentacijo za pridobitev integralnega

gradbenega dovoljenja s predlaganimi ukrepi za preprečevanje in odpravo ali zmanjšanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje ali za njihovo izravnavo, ki jih je podala zainteresirana javnost.

73. člen

(obveznost izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje)

(1) Za gradnjo, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, in za odstranitev zahtevnega objekta ali manj zahtevnega objekta je obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje oziroma projektne dokumentacije za odstranitev.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje ni obvezna pri spremembi namembnosti in gradnji nezahtevnih objektov.

76. člen

(prijava začetka gradnje)

(1) Po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt in manj zahtevni objekt se prijavi začetek gradnje z naslednjimi podatki in dokumentacijo:

- zakoličbeni zapisnik iz prejšnjega člena, kadar je ta zahtevan;
- projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona, če se ta zahteva v skladu s 73. členom tega zakona, ki sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, pri čemer je njen sestavni del tudi njuna podpisana izjava, da so v projektne dokumentaciji za izvedbo gradnje v celoti izpolnjene zahteve iz 25. člena tega zakona;
- podatki o nadzorniku ter osebno ime in identifikacijska številka vodje nadzora;
- potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa zakon, ki ureja prostor;
- mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, da so izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov, če so bili v gradbenem dovoljenju zaradi prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave določeni izravnalni ukrepi, ki morajo biti izvedeni pred začetkom gradnje;
- pravnomočno okoljevarstveno dovoljenje, če tako določa zakon, ki ureja varstvo okolja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se pri prijavi začetka gradnje za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter, namesto projektne dokumentacije iz druge alineje prejšnjega odstavka priloži projektna dokumentacija za odstranitev, s katero se zagotovi varna in racionalna izvedba odstranitve.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se lahko pred prijavo začetka gradnje prijavijo pripravljalna dela na gradbišču, pri čemer prijava pripravljalnih del vsebuje le podatke, dokumentacijo in dokazila iz prvega odstavka tega člena, ki se nanašajo na ta dela. Če se prijava začetka gradnje nanaša na dela, ki so potrebna za izvedbo izravnalnih ukrepov, ki se izvajajo neodvisno in predčasno od predmeta izdaje gradbenega dovoljenja, tej prijavi ni treba priložiti mnenja organizacije, pristojne za ohranjanje narave, da so izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov.

(4) Po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt se prijavi začetek gradnje, ki vsebuje podatke o izvajalcu ali nadzorniku ter potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če gre za obveznost v skladu zakonom, ki ureja prostor.

(5) Za objekte iz prvega odstavka 6. člena tega zakona in pri rekonstrukciji iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona se prijavi začetek gradnje z naslednjimi podatki in

dokumentacijo:

- izjava pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, da stanje obstoječega objekta dopušča izvedbo del, ki so nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katerimi se vzpostavi prejšnje stanje, če gre za prijavo rekonstrukcije iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona;
- projektna dokumentacija za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta iz tretje alineje prvega odstavka 6. člena tega zakona;
- potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa zakon, ki ureja prostor;
- posnetek obstoječega stanja pri odstranitvi objekta, ki je kulturni spomenik.

(6) Gradnja se začne osem dni po prijavi začetka gradnje.

(7) Če je izdano gradbeno dovoljenje za več objektov in se gradnja izvaja za posamični objekt ali če se gradnja objekta izvaja v več etapah, lahko investitor prijavi začetek gradnje posamičnega objekta ali posamezne etape.

(8) Ob spremembi podatkov iz prijave začetka gradnje je te spremembe treba prijaviti.

(9) S prijavo začetka gradnje se seznanijo mnenjedajalci in inšpektorji, ki vsak s svojega delovnega področja preverjajo vsebinsko ustreznost podatkov in prilog iz tega člena.

(10) Če se gradbeno dovoljenje po prijavi začetka gradnje spremeni, mora investitor prijavo dopolniti s spremenjenimi podatki in prilogami.

79. člen

(dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja)

(1) V času veljavnosti gradbenega dovoljenja so dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- sta objekt in gradbena parcela skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- objekt in gradbena parcela ne posegata na druga zemljišča, kot je določeno v gradbenem dovoljenju,
- se objekt horizontalno premakne od lege, določene v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar ne več kot za 1,0 metra,
- ne vpliva na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar so bila pridobljena zaradi zahtev prostorskega akta, in na pravice strank,
- je skladno s predpisi s področja mnenjedajalcev,
- so izpolnjene bistvene in druge zahteve iz predpisov, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja ali v času izvajanja gradnje ne glede na drugačno tehnično rešitev od prikazane v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, in
- ni spremembe glede klasifikacije in razvrščanja objekta.

(2) Poleg manjših odstopanj iz prejšnjega odstavka so za stavbe dopustna še naslednja manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno), povečajo, vendar ne več kot za 0,5 metra, ali se posamezne zunanje mere zmanjšajo in
- se ne spremeni ničelna kota pritličja za več kot 0,5 metra.

(3) Če se dopustna manjša odstopanja nanašajo na izdana mnenja mnenjedajalcev,

je treba pred izvedbo takšnih del pridobiti novo mnenje, iz katerega izhaja, da je predvidena sprememba skladna s predpisi s področja mnenjedajalca.

(4) Če se dopustna manjša odstopanja izvedejo med gradnjo, jih morata vodja projektiranja in vodja nadzora pred izvedbo sprememb vpisati v gradbeni dnevnik in potrditi s podpisom.

(5) Za dopustna manjša odstopanja, ki vplivajo na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, se izdelava nova ali spremenjena projektna dokumentacija za izvedbo gradnje.

80. člen

(zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja)

(1) Po dokončanju gradnje je treba pridobiti uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 30 dneh po prejemu obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana. Če investitor v predpisanem roku ne vloži zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja, jo lahko vloži izvajalec, nadzornik ali druga oseba, ki je lastnik ali imetnik stvarnih pravic na nepremičnini (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj zahteve za uporabno dovoljenje).

(2) Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja se priloži:

- projektna dokumentacija izvedenih del z označenimi odstopanji od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektne dokumentacije za izvedbo gradnje, pri čemer je njen sestavni del tudi podpisana izjava projektanta in vodje projektiranja projekta izvedenih del ter nadzornika in vodje nadzora, da so dela izvedena skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem,
- mnenje pristojnega mnenjedajalca iz tretjega odstavka prejšnjega člena,
- dokazilo o zanesljivosti objekta, pri čemer je njegov sestavni del tudi podpisana izjava nadzornika in vodje nadzora ter izvajalca in vodje gradnje, s katero dokazujejo, da objekt glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti v celoti izpolnjuje bistvene in druge zahteve ter je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem,
- opis izvedbe omilitvenih in izravnalnih ukrepov in mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, o njihovem delovanju, če so bili v gradbenem dovoljenju določeni izravnalni ukrepi,
- program prvih meritev, kadar je predpisan, če gre za objekt z vplivi na okolje,
- soglasje organa, pristojnega za jedrsko varnost, za začetek poskusnega obratovanja, kot ga določa predpis, ki ureja varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost, če gre za jedrske in sevalne objekte, in
- dokazilo o vloženi zahtevi za vpis objekta v kataster nepremičnin oziroma v kataster gospodarske javne infrastrukture, če je to določeno s predpisom.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti priloži:

- izjava nadzornika in vodje nadzora, da je sprememba namembnosti izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem in da se izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta z izvedenimi deli ni poslabšalo, in
- potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa zakon, ki ureja prostor.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se za enostanovanjske stavbe namesto dokazila o zanesljivosti objekta zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži izjava nadzornika in vodje nadzora, da so dela dokončana v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje ter da objekt izpolnjuje bistvene zahteve.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko investitor enostanovanjske stavbe poda zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, tudi če stavba nima izvedenega oziroma

dokončane ovoj. Ne glede na drugi odstavek tega člena se za te stavbe namesto dokazila o zanesljivosti objekta zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži izjava nadzornika in vodje nadzora, da so dela dokončana v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje ter da objekt izpolnjuje bistvene zahteve, razen v delu, ki se nanaša na izvedbo ovoj stavbe. Investitor mora najpozneje v treh letih po izdaji uporabnega dovoljenja ovoj stavbe dokončati.

(6) Če zaradi smrti udeležencev pri graditvi, starosti objekta, prenehanja poslovanja, stečaja ali drugih okoliščin ni mogoče predložiti dokazila o zanesljivosti objekta, se dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev dokazuje z izjavo, ki jo lahko podata projektant, nadzornik ali izvajalec ter njihov pooblaščen strokovnjak.

(7) Zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja je popolna, če so priložene listine iz drugega, četrtega ali šestega odstavka tega člena.

(8) Projektant in vodja projektiranja, nadzornik in vodja nadzora ter izvajalec in vodja gradnje so za resničnost izjav iz tega člena kazensko in odškodninsko odgovorni.

(9) V postopku izdaje uporabnega dovoljenja je stranka investitor. Če zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja ni vložil investitor, je stranka tudi vlagatelj zahteve za uporabno dovoljenje.

88. člen

(vrstni red obravnave zadev in omejitve pri objektih z izdanim uporabnim dovoljenjem)

(1) Pri določanju vrstnega reda obravnave prijav in zadev se upoštevajo stopnja javnega interesa, faza izvajanja gradnje, vrsta kršitve, lastnosti in namen objekta.

(2) Če ima objekt uporabno dovoljenje, inšpekcijskega ukrepa v zvezi z nelegalnim ali neskladnim objektom za objekt in dela, ki so zajeta v uporabnem dovoljenju, ni dopustno izreči.

90. člen

(inšpekcijski zavezanec)

(1) Inšpekcijski zavezanec ali inšpekcijska zavezanka (v nadaljnjem besedilu: inšpekcijski zavezanec) je v postopku inšpekcijskega nadzora investitor. Če je investitor neznan, je inšpekcijski zavezanec lastnik zemljišča, objekta ali dela objekta, na katerem se izvaja gradnja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je po pridobitvi uporabnega dovoljenja oziroma po začetku uporabe objekta, ki je nevarni objekt, inšpekcijski zavezanec lastnik zemljišča, objekta ali dela objekta.

(3) Inšpekcijski zavezanci so tudi udeleženci pri graditvi objektov.

(4) Če gre za nevarni objekt in je inšpekcijski zavezanec umrl, vendar postopek dedovanja še ni končan, ali če inšpekcijski zavezanec organu ni znan oziroma mu ni znano njegovo prebivališče ali ob prenehanju pravne osebe inšpektor ukrep izreče občini, na območju katere je nevarni objekt.

(5) Občina ima v primeru iz prejšnjega odstavka na nepremičnini, ki je predmet inšpekcijskega ukrepa, zakonito zastavno pravico, dokler niso poplačani vsi stroški, nastali

zaradi izvrševanja ukrepa.

(6) Za vpis in izbris pravice iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 108. člena tega zakona.

(7) Če je izrečen inšpekcijski ukrep zoper pooblaščenega strokovnjaka ali vodjo gradnje, mora inšpektor podati prijavo zbornici, pri kateri je ta vpisan v imenik.

94. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z manjšimi rekonstrukcijami in vzdrževanjem objekta)

(1) V primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom občine, občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca.

(2) V primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju z gradbenimi ali drugimi predpisi, gradbeni ali drugi inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca.

97. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z nevarnim objektom)

(1) V primeru nevarnega objekta pristojni inšpektor odredi ustavitev gradnje oziroma prepoved uporabe nevarnega objekta in odredi, da se v roku, ki ga določi, na stroške inšpekcijskega zavezanca objekt ustrezno zavaruje in da se na objektu oziroma delu objekta v roku, ki ga določi, izvede vzdrževanje objekta ali manjša rekonstrukcija.

(2) Če z ukrepi iz prejšnjega odstavka nevarnosti ne bi bilo mogoče odpraviti, pristojni inšpektor odredi ustavitev gradnje oziroma prepoved uporabe nevarnega objekta in odredi, da se v roku, ki ga določi, na stroške inšpekcijskega zavezanca objekt delno ali v celoti odstrani.

104. člen

(odlog izvršbe zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom)

(1) Če v objektu, za katerega je bil izrečen inšpekcijski ukrep odstranitve ali prepovedi uporabe objekta, prebiva inšpekcijski zavezanec ali posameznik (v nadaljnjem besedilu: predlagatelj) in zanj objekt predstavlja dom, lahko predlagatelj v postopku izvršbe do izvršitve inšpekcijske odločbe vložil predlog za odlog izvršbe zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom.

(2) Vložitev predloga iz prejšnjega odstavka odloži postopek izvršbe do dokončne odločitve o predlogu iz prejšnjega odstavka.

(3) Pristojni inšpektor odloži izvršitev inšpekcijske odločbe za pet let od izdaje sklepa o odložitvi izvršitve inšpekcijske odločbe, če predlagatelj izkaže, da:

- živi v objektu iz prvega odstavka tega člena neprekinjeno več kot eno leto pred začetkom postopka inšpekcijskega nadzora;
- on oziroma osebe, ki skupaj s predlagateljem prebivajo v objektu iz prvega odstavka tega člena, niso imetniki stvarne ali obligacijske pravice, ki jim omogoča nastanitev v drugem

primernem stanovanju;

- objekt iz prvega odstavka tega člena leži na zemljišču, ki je v lasti predlagatelja, razen če je predlagatelj predstavnik deprivilegirane ali ranljive družbene skupine in v primeru ustanovljene stavbne pravice na zemljišču, na katerem leži objekt, in

- objekt iz prvega odstavka tega člena leži na zemljišču, ki ni na zakonsko določenem varovalnem območju gospodarske javne infrastrukture ali v zavarovanem območju, določenem v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave, ali vodovarstvenem območju, določenem v skladu z zakonom, ki ureja vode.

(4) Če predlagatelj dejstev iz prejšnjega odstavka ne izkaže, pristojni inšpektor izda sklep o prekinitvi postopka in napoti predlagatelja, da v roku 30 dni od vročitve sklepa o prekinitvi postopka pri okrajnem sodišču sproži postopek ugotavljanja nesorazmernosti posega izrečenega ukrepa v predlagateljev dom. Pritožba zoper sklep o prekinitvi postopka ni dovoljena.

(5) Če predlagatelj v roku iz prejšnjega odstavka pri pristojnem sodišču ni sprožil postopka iz prejšnjega odstavka, se šteje, da je predlog iz prvega odstavka tega člena umaknil, in se postopek glede predloga iz prvega odstavka tega člena ustavi.

(6) Če sodišče v postopku iz četrtega odstavka tega člena odloči, da izrečeni inšpekcijski ukrep nesorazmerno posega v predlagateljev dom, inšpektor izda sklep o odlogu izvršbe za pet let od vročitve tega sklepa.

(7) Predlagatelj lahko pred potekom roka iz drugega odstavka tega člena ali roka iz prejšnjega odstavka ponovno vloži predlog iz prvega odstavka tega člena. Inšpekcijski organ o ponovni vlogi ne odloča po določbah tretjega odstavka tega člena, temveč postopa po določbah četrtega odstavka tega člena.

(8) V primeru izdane inšpekcijske odločbe o nevarnem objektu se določbe tega člena ne uporabljajo.

109. člen

(zastavna pravica)

(1) Republika Slovenija in pristojna občina imata v zavarovanje terjatev iz naslova stroškov, nastalih v postopku inšpekcijskega nadzora, in denarnih kazni, odmerjenih na podlagi tega zakona, do celotnega poplačila zastavno pravico na celotnem nepremičnem premoženju inšpekcijskega zavezanca, če skupni znesek nastalih terjatev presega 1.000 eurov.

(2) Pristojni inšpektor o izdaji aktov, ki so podlaga za terjatve iz prejšnjega odstavka, obvesti zemljiškooknjižno sodišče in priloži izvršljivi akt. Zemljiškooknjižno sodišče po uradni dolžnosti v zemljiško knjigo vpiše zastavno pravico na nepremičninah.

(3) Izbris zastavne pravice iz prejšnjega odstavka opravi pristojno sodišče po uradni dolžnosti na podlagi obvestila organa, ki je izdal izvršljivi akt, na podlagi katerega je bila zastavna pravica vpisana v zemljiško knjigo.

111. člen

(prekrški investitorja)

Z globami, določenimi v 112. do 116. členu, se glede na zahtevnost objekta kaznuje investitor, če:

1. je objekt zgrajen ali se gradi v nasprotju z gradbenim dovoljenjem (četrti odstavek 2. člena tega zakona),

2. gradi ali zgradi objekt brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja (prvi odstavek 5. člena tega zakona),
3. je objekt, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje, zgrajen ali se gradi v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi (drugi odstavek 6. člena tega zakona),
4. pred izvedbo manjše rekonstrukcije ne pridobi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva oziroma arhitekture ali po zaključku gradnje od njega ne pridobi pisne potrditve (prvi odstavek 7. člena tega zakona),
5. uporablja ali dopusti uporabo objekta brez uporabnega dovoljenja ali v nasprotju z gradbenim oziroma uporabnim dovoljenjem (8. člen tega zakona),
6. ne dogovori izvajanja storitev v pisni obliki (drugi odstavek 12. člena tega zakona),
7. ne imenuje vodilnega pogodbenika, kadar je to predpisano (3. točka prvega odstavka 13. člena tega zakona),
8. ne imenuje nadzornika v primerih gradnje iz prvega in drugega odstavka 74. člena tega zakona ali nadzornika ne imenuje v roku, določenem v tretjem ali četrtem odstavku 74. člena tega zakona,
9. ne zagotovi zakoličenja objekta (prvi odstavek 75. člena tega zakona),
10. ne prijavi začetka gradnje na predpisani način (76. člen tega zakona),
11. v primeru zamenjave vodje nadzora ne odredi, da se gradnja ustavi, dokler je ne prevzame novi vodja nadzora (deseti odstavek 15. člena tega zakona),
12. gradbišče ni ograjeno in zavarovano na predpisani način iz prvega ali drugega odstavka 78. člena tega zakona,
13. gradbišče ni označeno z gradbiščno tablo (prvi odstavek 78. člena tega zakona),
14. ne poskrbi za dostopnost predpisane dokumentacije na gradbišču (tretji odstavek 78. člena tega zakona),
15. ne dokonča ovoja stavbe v treh letih od izdaje uporabnega dovoljenja (peti odstavek 80. člena tega člena).

118. člen

(prekrški vodje projektiranja)

(1) Z globo od 1.000 eurov do 3.000 eurov se za prekršek kaznuje vodja projektiranja, če:

- potrdi dopustna manjša odstopanja v nasprotju s tem zakonom (četrty odstavek 79. člena tega zakona),
- poda izjavo v nasprotju s 1. točko prvega odstavka 46. člena, prvo alinejo prvega odstavka 62. člena, drugo alinejo prvega odstavka 76. člena ali prvo alinejo drugega odstavka 80. člena tega zakona.

(2) Za prekršek iz prejšnjega odstavka se z globo od 5.000 eurov do 15.000 eurov kaznuje pravna oseba, za katero je vodja projektiranja opravljal naloge. Če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, se kaznuje z globo od 10.000 eurov do 30.000 eurov.

(3) Z globo od 2.500 eurov do 7.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ali samostojni podjetnik posameznik, za katera je vodja projektiranja opravljal naloge.

(4) Z globo od 1.000 eurov do 3.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali odgovorna oseba v državnem organu ali samoupravni lokalni skupnosti, za katere je vodja projektiranja opravljal naloge.

121. člen

(prekrški vodje nadzora)

(1) Z globo od 1.000 eurov do 3.000 eurov se kaznuje vodja nadzora, če:

- pri graditvi istega objekta nastopa kot vodja gradnje v imenu izvajalca, ali kot drugi posameznik, ki opravlja druge naloge izvajalca (drugi stavek osmega odstavka 15. člena tega zakona),
- če podpiše zakoličbeni zapisnik za zakoličbo objekta, ki je bila izvedena v nasprotju z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (tretji odstavek 75. člena tega zakona),
- med izvajanjem gradnje investitorja in izvajalca ne opozori na nepravilnosti ter ugotovitev in predlogov, kako stanje popraviti, ne vpiše v gradbeni dnevnik (drugi odstavek 77. člena tega zakona),
- če v primeru, ko kljub njegovemu opozorilu investitor oziroma izvajalec nepravilnosti ne odpravi, gradnje ne ustavi ali teh nepravilnosti ne sporoči pristojni inšpekciji (tretji odstavek 77. člena tega zakona),
- pred izvedbo dopustnih manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja teh ne vpiše v gradbeni dnevnik (četrti odstavek 79. člena tega zakona),
- poda izjavo v nasprotju s prvo ali tretjo alinejo drugega odstavka 80. člena tega zakona.

(2) Z globo od 5.000 eurov do 15.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje pravna oseba, za katero je vodja nadzora opravljal naloge. Če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, se kaznuje z globo od 10.000 eurov do 30.000 eurov.

(3) Z globo od 2.500 eurov do 7.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ali samostojni podjetnik posameznik, za katera je vodja nadzora opravljal naloge.

(4) Z globo od 1.000 eurov do 3.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali odgovorna oseba v državnem organu ali samoupravni lokalni skupnosti, za katere je vodja nadzora opravljal naloge.

137. člen

(prehodno obdobje do vzpostavitve sistema eGraditev)

(1) Sistem eGraditev se v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi 5. januarja 2026, in sicer po postopni uvedbi sistema eGraditev pri posameznih upravnih organih po naslednjem vrstnem redu:

1. upravna enota Postojna 7. marca 2024;
2. upravni enoti Cerknica in Ilirska Bistrica 9. maja 2024;
3. upravne enote Izola, Koper, Piran in Sežana 26. septembra 2024;
4. upravne enote Celje, Laško, Mozirje, Slovenske Konjice, Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Velenje in Žalec 7. novembra 2024;
5. upravne enote Gornja Radgona, Lenart, Lendava, Ljutomer, Maribor, Murska Sobota, Ormož, Pesnica, Ptuj, Ruše in Slovenska Bistrica 20. februarja 2025;
6. upravne enote Ajdovščina, Dravograd, Idrija, Nova Gorica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem, Slovenj Gradec in Tolmin 15. maja 2025;
7. upravne enote Brežice, Črnomelj, Hrastnik, Kočevje, Krško, Litija, Metlika, Novo mesto, Ribnica, Sevnica, Trbovlje, Trebnje in Zagorje ob Savi 18. septembra 2025;
8. upravne enote Jesenice, Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič 6. novembra 2025;
9. upravne enote Domžale, Grosuplje, Kamnik, Ljubljana, Logatec in Vrhnika 5. januarja 2026 ter
10. ministrstvo 5. januarja 2026.

(2) Ne glede na peti odstavek 10. člena tega zakona do vzpostavitve sistema eGraditev inšpektor, ki je začel postopek inšpekcijskega nadzora nad gradnjo nezahtevnega objekta, drugega pristojnega inšpektorja o začetku postopka nemudoma obvesti po elektronski poti.

(3) Ne glede na 11. člen tega zakona v delu, ki se nanaša na elektronsko poslovanje v sistemu eGraditev, se do vzpostavitve sistema eGraditev zahteve, izjave, prijave, sklepi in odločbe iz tega zakona vlagajo oziroma izdajajo v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, in uredbo, ki ureja poslovanje z dokumentarnim gradivom v organih državne uprave.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek posamezni upravni organ iz prvega odstavka tega člena posluje v elektronski obliki prek sistema eGraditev, če investitor zahtevo v postopku, začetem po uvedbi sistema eGraditev pri tem upravnem organu, vložijo prek tega sistema.

(5) Ne glede na tretji odstavek tega člena se do vzpostavitve sistema eGraditev, razen v postopkih iz prejšnjega odstavka:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte, dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti ter projektna dokumentacija za legalizacijo vložijo v pisni obliki v enem izvodu in na elektronskem nosilcu ter

- projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, projektna dokumentacija izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta vložijo samo na elektronskem nosilcu.

(6) Ne glede na drugi odstavek 68. člena in osmi odstavek 70. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na javno objavo v sistemu eGraditev, se do uvedbe sistema eGraditev na ministrstvu v skladu s prvim odstavkom tega člena javna objava izvede na osrednjem spletnem mestu državne uprave in državnem portalu eUprava.

(7) Če sta s tem zakonom predvidena seznanjanje in obveščanje mnenjedajalcev, inšpekcije in drugih organov, se ti do vzpostavitve sistema eGraditev obveščajo po elektronski poti, pri čemer se seznanitev oziroma obveščanje opravi samo s poslano odločbo brez dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(8) Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, zbirno mapo dokazila o zanesljivosti in zbirni načrt projektne dokumentacije izvedenih del, na podlagi katerih je bilo izdano gradbeno oziroma uporabno dovoljenje v postopku, začetem pred vzpostavitvijo sistema eGraditev, upravni organ hrani deset let po izdaji takšnega dovoljenja.

143. člen

(zahteva za odločbo o legalizaciji)

(1) Zahtevi za izdajo odločbe o legalizaciji investitor priloži:

- podatke o vlagatelju zahteve (osebno ime ali firmo in stalno prebivališče ali poslovni naslov vlagatelja);
- podatke o gradnji, ki je predmet zahteve (parcelne številke, na katerih stoji objekt, in številka stavbe, če je določena);
- dokazilo iz 3. točke prvega odstavka ali drugega odstavka 46. člena tega zakona, če vlagatelj zahteve v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice;
- mnenja mnenjedajalcev ali dokazilo o tem, da mnenje ni bilo izdano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona;
- dokumentacijo za legalizacijo, izdelano v skladu s 144. členom tega zakona.

(2) Šteje se, da je zahteva za izdajo odločbe o legalizaciji popolna, če so priložene listine iz prejšnjega odstavka.

145. člen

(postopek legalizacije)

(1) Upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če je objekt, del objekta ali rekonstrukcija objekta vsaj do faze grobih gradbenih del izvedena pred uveljavitvijo GZ in je zahteva za izdajo odločbe o legalizaciji vložena v petih letih od začetka uporabe tega zakona in:

1. je objekt dokončan;

2. sta dokumentacijo za legalizacijo podpisala projektant in pooblaščen strokovnjak, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, in je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da dokumentacija izkazuje dejansko stanje objekta, da ni očitnih napak in da je objekt sposoben za uporabo;

3. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so veljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do izdaje mnenja;

4. je priloženo potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa zakon, ki ureja prostor;

5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je objekt oziroma gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka ali drugega odstavka 46. člena tega zakona;

6. je stavba, ki je predmet zahteve, vpisana v katastru nepremičnin in objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture ali pa je predloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin;

7. je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta v skladu s tem zakonom in

8. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje.

(2) Šteje se, da je objekt skladen s prostorskim aktom in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj tudi, če je bilo zanj pridobljeno lokacijsko dovoljenje, pri čemer objekt od lokacijskega dovoljenja odstopa le v obsegu dopustnih manjših odstopanj, določenih v 79. členu tega zakona.

(3) Če je bil objekt, rekonstrukcija oziroma prizidava objekta ali sprememba namembnosti izvedena v različnih časovnih obdobjih, se za objekt in njegovo rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti uporabljajo prostorski, gradbeni in drugi predpisi, ki so veljali ali so se uporabljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do izdaje odločbe o legalizaciji.

(4) Če je bila na objektu iz 1. in 2. točke prvega odstavka 197. člena ZGO-1 pred začetkom uporabe GZ izvedena rekonstrukcija oziroma prizidava objekta ali sprememba namembnosti v različnih časovnih obdobjih, se za ta objekt šteje, da ima uporabno dovoljenje, za njegovo rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti pa se uporabljajo prostorski,

gradbeni in drugi predpisi, ki so veljali ali se uporabljali kadarkoli v času od začetka rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti do izdaje odločbe o legalizaciji.

(5) V primerih iz tretjega in četrtega odstavka tega člena se na zahtevo investitorja lahko vodi en postopek.

(6) Postopek legalizacije se prekine, dokler vlagatelj ne dokaže, da je plačal nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo oziroma da je plačal prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ali predložil dokazilo, da gre za objekt, v katerem se izvaja dejavnost javne gasilske službe v skladu z zakonom, ki ureja gasilstvo. Če nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo oziroma prvi obrok nadomestila ni plačan v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, se zahteva za legalizacijo zavrne.

(7) V primerih iz šestega odstavka 106. člena tega zakona se namesto potrdila o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo priloži potrdilo pristojnega organa lokalne skupnosti, da gre za objekt, v katerem se izvaja dejavnost javne gasilske službe v skladu z zakonom, ki ureja gasilstvo.

(8) Če objekt ali del objekta ni dokončan in zato ni mogoče podati izjave iz 2. točke prvega odstavka tega člena, se postopek legalizacije prekine do predložitve izjave, vendar ne več kot za eno leto.

(9) Ne glede na 2. točko prvega odstavka tega člena podpis ter izjava projektanta in pooblaščenega strokovnjaka pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti nista potrebna.

(10) Odločba o legalizaciji se izda v 90 dneh od vložitve popolne zahteve za legalizacijo.

150. člen

(domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1)

(1) Šteje se, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

(2) Zadostuje, da stranka izpolnjevanje pogojev iz prejšnjega odstavka dokaže z verjetnostjo.

(3) V postopku, ki se vodi na podlagi tega člena, ni stranskih udeležencev.

156. člen

(začetek uporabe posameznih določb)

(1) Druga alineja prvega odstavka 6. člena tega zakona se začne uporabljati z dnem vzpostavitve sistema eGraditev.

(2) Deveti odstavek 39. člena tega zakona se začne uporabljati tri leta po uveljavitvi tega zakona.

(3) Četrta alineja prvega odstavka, četrti odstavek in tretja alineja petega odstavka 76. člena in druga alineja tretjega odstavka 80. člena tega zakona se začnejo uporabljati z dnem vzpostavitve sistema eGraditev.

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM POSTOPKU
/

VI. PRILOGE

– MSP-test.