



SPREMEMBE IN DOPOLNITVE GRADBENEGA ZAKONA IN ZAKONA O UREJANJU PROSTORA

1. Namen sprememb in dopolnitev

Prostorska in gradbena zakonodaja je leta 2018 doživela temeljito prenovu s tremi novimi zakoni: Zakonom o urejanju prostora, Gradbenim zakonom in Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti. Vsi trije zakoni so se začeli uporabljati 1. junija 2018, pri čemer se je gradbeni zakon skupaj s podzakonskimi akti takoj začel uporabljati v celoti, Zakon o urejanju prostora pa ima glede številnih rešitev daljše prehodno obdobje. Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti z vidika splošne javnosti morda ni tako zanimiv, ureja pa pomembne vidike reguliranih poklicev in zbornične organiziranosti na področju prostora in graditve.

Čeprav od začetka uporabe zakonov ne mineva veliko časa, je ministrstvo pristopilo k njihovi evalvaciji, saj je zaradi obsega sprememb in splošnega pomena za prostorski in gospodarski razvoj države ta zakonodaja zelo pomembna, spremljanje in poznavanje njenega izvajanja pa je ena ključnih in stalnih nalog našega ministrstva.

Poleg osmih vzporednih anket, ki so bile konec leta 2018 izvedene med izvajalci in uporabniki zakonodaje, dajejo pripravljavcu predpisa zelo dober vpogled v proces implementacije dajejo tudi izjemo številni dnevni kontakti, ki jih ima v okviru nudenja strokovne pomoči s posamezniki, gospodarstvom in vsemi nivoji državne in lokalne uprave. Rezultati anket (te so bile dobro sprejete in so doživele številčen odziv) kot tudi dnevni odzivi nakazujejo dokaj pozitivno stališče strokovne in laične javnosti, podane pa so bile tudi kritike in opozorila. Nekaj od teh se da pripisati privajanju na nove rešitve, nekaj pa jih kaže na dejanske pomanjkljivosti in nedoslednosti. Pozitivno je bila ocenjen zmanjšan obseg projektne dokumentacije, uzakonitev občinskega urbanista, obveznost pridobitve uporabnega dovoljenja in vloga občin kot obveznih mnenjedajalcev, negativno pa nekompetentnost referentov na upravnih enotah, rigoroznost pravnega prometa z nepremičninami, nejasnosti glede udeležencev pri graditvi, prehodne rešitve glede nekaterih reguliranih poklicev in nekatere terminološke spremembe. Odzivi in področja, kjer se pojavljajo težave, niso nepričakovani in so bili že ob pripravi izvornih zakonov ocenjeni kot tisti, kjer bo zakonodaja v doglednem času zagotovo potrebovala nadgradnje in korekcije.

Temu je namenjen osnutek zakonskih novel. Pripravljen je predlog sprememb in dopolnitev Gradbenega zakona in Zakona o urejanju prostora (sledila pa bo tudi novelacija Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti), z namenom nasloviti do sedaj opažene težave in upoštevati nova dejstva, ki so se pojavila od sprejema obstoječih zakonov.

Pri predlogu novele Gradbenega zakona je ob ostalih izboljšavah sistema ključnega pomena implementacija sodbe ustavnega sodišča glede spoštovanja pravice do doma v inšpekcijskih postopkih. Predlagane so tudi olajšave glede pridobivanja uporabnih dovoljenj za enostanovanjske objekte in glede pravnega prometa z nepremičninami. Nadgrajuje se sistem mnenj, kjer je dan še večje pristojnosti gradbenim organom v primerih molka mnenjedajalcev. Spreminjajo se tudi legalizacijske določbe, saj gre za segment zakona, ki se izvaja zelo intenzivno.

Zakon o urejanju prostora se tesneje povezujemo z Gradbenim zakonom na področju legalizacije objektov. Predlagajo se olajšave oziroma racionalizacija v postopkih priprave tako državnih kot občinskih prostorskih izvedenih aktov. Izboljšujemo sistematičnost in preglednost komunalnega prispevka kot ključnega vira na področju prostorskega razvoja občin.

Predlagane spremembe so evolutivne in predstavljajo smotrno nadgradnjo iz razvoj dosedanjega sistema, tako da ta lahko postane oziroma ostane temelj trajnostnega prostorskega razvoja in urejenega pravnega in poslovnega okolja na tem področju.

2. Poglavitne spremembe v Gradbenem zakonu

- Realizacija ustavne odločbe v zvezi s spoštovanjem pravice do doma ob odrejeni inšpekcijski odstranitvi objekt. Predlagano je zadržanje rušitve v primeru, ko zavezanec s sodbo sodišča dokaže, da bi bila odstranitev objekta glede na njegovo pravico do spoštovanja doma nesorazmeren ukrep.
- Sprememba člena, ki se nanaša na prepoved sklepanja pravnih poslov (npr. prodaja), priključevanja na komunalne naprave inp. za nelegalne objekte. Zdaj predlagamo le za tiste, kjer je izdana inšpekcijska odločba, ne kar za vse objekte, ki naj bi bili nelegalni, pa tega ni ugotovil inšpektor. Tega npr. notar ni sposoben ugotoviti. Predvideno je tudi, da mora notar in druge osebe, ki so udeležene pri sklepanju poslov, stranke opozoriti na posledice, če objekt nima gradbenega in uporabnega dovoljenja.
- Predlaga se uvedba večjih vzdrževalnih del, s katerimi bi se brez gradbenega dovoljenja lahko izvedla tudi malo večja dela od golega vzdrževanja. V teh primerih bi bila potrebna izjava pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja pri prijavi začetka gradnje.
- Prijava začetka gradnje naj bi bila obvezna tudi za večja vzdrževalna dela in za vzdrževalna dela v javno korist, s čimer želimo večji nadzor nad izvajanjem teh del, ki so zelo pogosto taka, da bi bilo zanje dejansko potrebno gradbeno dovoljenje.
- Po predlogu sprememb naj bi bilo gradbeno dovoljenje potrebno tudi za odstranitev zahtevnega objekta in odstranitev objekta kulturne dediščine. Trenutno za odstranitev kateregakoli objekta zadostuje le prijava začetka gradnje.
- Če inšpekcijskega zavezanca (lastnika objekta, investitorja) inšpektor ne more najti, naloži odstranitev nevarnega objekta občini, kjer je objekt. Trenutno je v GZ to naloženo državi.
- Omogoča se pridobivanje uporabnega dovoljenja za objekt, ki je bil zgrajen pred 1. 1. 1998 in ima gradbeno dovoljenje. Sedaj je omogočeno pridobiti odločbo, ki se šteje za uporabno dovoljenje, le za objekte, ki so zgrajeni pred 1. 1. 1998 brez gradbenega dovoljenja.
- V prehodnih določbah se omogoča vpis v imenik IZS tistim, ki imajo dejansko pridobljene pravice.
- Redakcijski popravki besedila.

3. Poglavitne spremembe v Zakonu o urejanju prostora

- Pri lokacijski preveritvi, novemu instrumentu povečanja prožnosti prostorskega načrtovanja, se obstoječim namenom dodaja še lokacijsko preveritev za namen legalizacije. Postopek lokacijske preveritve ostaja enak, upoštevane pa so utemeljene pripombe občin, da so sedanji roki prekratki za izvedbo vseh prepisanih korakov.
- Pri lokacijski preveritvi za namen preoblikovanja in povečanja stavbnih zemljišč, kot tudi pri rednih spremembah in dopolnitvah OPN se predlaga zvišanje možnega povečanja na 1200 m² in dvig omejitve na 50%.
- Uvajajo se postopkovne olajšave za sprejemanje občinskih prostorskih izvedbenih z združitvijo faze prvega in drugega mnenja, kadar v postopku ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
- Na področju opremljanja stavbnih zemljišč se povečuje jasnost glede tega, kaj predstavlja opremljeno stavbno zemljišče in kdaj je mogoča samooskrba objektov. Popravljen in dopolnjen so določbe glede vsebine pogodbe o opremljanju.
- Spremembe na področju sprejemanja odlokov o programih opremljanja stavbnih zemljišč olajšujejo njihovo pripravo oziroma ožijo nabor, kdaj je priprava potrebna.
- Na področju plačila komunalnega prispevka se izboljšuje sistematika členov.
- Pri komunalnem prispevku zaradi graditve objekta se predlaga način plačevanja z začasno in končno odločbo, kar omogoča pravičnejšo obravnavo zavezancev, urejena pa je na način, da ne otežuje postopka. Uvaja se jasna obveznost plačila tega prispevka, kadar gre za legalizacije objekta. Uvaja se tudi možnost zaračunavanja komunalnega prispevka s strani občin, kadar se zavezanec naknadno priključi na komunalno opremo.
- Pri potrdilu o namenski rabi zemljišča se predlaga ponovna uzakonitev pravila o tem, da predstavlja do 10 zemljiških parcel v eni katastrski občini en sam zahtev in posledično eno samo upravno takso.
- Redakcijski popravki besedila.