



GRADBENI ZAKON (GZ-1)

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Področje graditve objektov ureja Gradbeni zakon (GZ), ki je bil sprejet leta 2017 in se začel uporabljati sredi leta 2018. Zakon je neločljivo povezan z zakonodajo na področju prostora, zato se pomanjkljivosti prostorske zakonodaje nujno odražajo tudi na področju graditve.

V času po uveljavitvi GZ je bila dne 24. 11. 2017 objavljena odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-64/14-20, s katero je Ustavno sodišče Republike Slovenije odločilo, da sta člena 152. in 156. a Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 126/07, 108/09, 57/12, 110/13 in 19/15, v nadaljevanju; ZGO-1) v neskladju z Ustavo. Hkrati je sodišče odredilo, da mora Državni zbor ugotovljeno protiustavnost odpraviti v roku enega leta po objavi odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije. ZGO-1 se je prenehal uporabljati 1. 6. 2018, ko se je začel uporabljati Gradbeni zakon. Vendar ima GZ enake rešitve kot 152. člen ZGO-1, zato je treba ugotovljeno neustavnost iz ZGO-1 odpraviti v GZ. Ustavno sodišče je ugotovilo neskladnost določb 152. in 156. a člena ZGO-1 z Ustavo zaradi neskladja s pravico do spoštovanja doma (prvi odstavek 36. člena Ustave).

V mesecu oktobru 2018 je Ministrstvo za okolje in prostor na temo izvajanja nove prostorske in gradbene zakonodaje izvedlo anketo, ki je bila namenjena strokovni in splošni javnosti. V njej je s svojimi opažanji sodelovalo 437 članov Inženirske zbornice Slovenije in Zbornice za arhitekturo in prostor, 163 zaposlenih na posameznih občinah, 152 zaposlenih na upravnih enotah, le pet mnenjedajalcev, 20 inšpektorjev, 31 članov Notarske zbornice oziroma članov Nepremičninske zbornice, 85 členov Obrtne zbornice in kar 394 investitorjev. Iz odgovorov izhajajo nekatere pozitivne novosti gradbene in prostorske zakonodaje, nekaj odgovorov pa je kazalo na nekatere pomanjkljivosti v obstoječem Gradbenem zakonu. Iz odgovorov se kaže neustrezna rešitev 93. člena GZ. Največ pripomb notarjev, nepremičninskih posrednikov in investitorjev je bilo na vsebino 93. člena, ki naj bi bil preširoko zastavljen. V praksi so zahteve nekaterih notarjev in bank po predložitvi uporabnih dovoljenj ob sklepanju pravnih poslov, česar GZ niti ne zahteva, vplivale na otežen in upočasnen pravni promet. Te zahteve so vplivale tudi na povečan obseg dela upravnih enot, saj se je zelo povečalo število vlog za pridobitev uporabnega dovoljenja po prehodnih določbah Gradbenega zakona in vlog za pridobitev upravnih dovoljenj iz arhivskih zbirk. Vse te okoliščine je ugotovilo tudi ministrstvo iz vsakokratnih pisanj občanov, Notarske zbornice, Združenja bank Slovenije, Ministrstva za javno upravo, Direktorata za stvarno premoženje in iz dveh predlogov sprememb tega člena, ki sta bila v postopku v Državnem zboru. V praksi se je pravni promet z nepremičninami zelo otežil. Stanje na trgu ni samo posledica določb GZ, vendar njegova zelo široka vsebina in možnost različnih tolmačenj terja njegovo spremembo. Ker iz samega 93. člena ni jasno razvidno, ali se prepovedi nanašajo na vse nelegalne objekte oziroma njihovo neskladno uporabo, ali velja le za tiste, za katere je bil izrečen inšpekcijski ukrep

z odločbo inšpektorja ter vpisom v zemljiško knjigo, in ker je pravni posel, sklenjen kljub prepovedi, ničn, so se pojavljale zahteve po predložitvi gradbenih in uporabnih dovoljenj. Težava se je pokazala tudi pri premoženju, nepremičninah, ki jih država pridobiva v last kot zapuščino brez dedičev in iz naslova omejitve dedovanja. Te nepremičnine so praviloma v slabem stanju. Država teh nepremičnin ne namerava uporabljati za lastne potrebe. Stroški sanacije pa bi bistveno preseglj samo vrednost nepremičnine, tako da se bo v državni lasti kopičilo nepremično premoženje, za katerega sanacija ne bi mogla biti prikazana kot upravičeni strošek. Za te objekte praviloma ni mogoče izkazati gradbenega dovoljenja, stroški pridobitve dovoljenja pa bi dosegli ali celo preseglj vrednost nepremičnine. Država za to ni zainteresirana. Osnovni cilj je, da se tovrstno premoženje čim prej in s čim manj stroški odproda zainteresiranemu kupcu, kar pa je trenutno zelo oteženo.

Zakon o urejanju prostora bo po novem namesto Gradbenega zakona določal, da je občina, na območju katere se nahaja nameravana gradnja (razen na območju državnega prostorskega načrta), mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe. Kljub temu pa vse občine besedila niso razumele tako, kot je bil njegov namen. V predlogu zakona, ki je bil poslan v Državni zbor, je tako med cilji, načeli in poglavitnimi rešitvami predloga zakona (stran 29) navedeno: »V povezavi z občinsko pristojnostjo in vlogo predlog zakona sledi cilju krepitve vloge občine v postopkih dovoljevanja. Tako je občini dana pravna podlaga za podajanje mnenja glede skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti in pravili zakona o urejanju prostora.« Eden izmed ključnih ciljev prenove prostorske in gradbene zakonodaje je bil tudi okrepiti vlogo občin in to ne le na področju prostorskega načrtovanja ampak tudi dovoljevanja. Na ta način se je sledilo željam in potrebam občin, da prostorski akt, ki so ga sprejele, tudi tolmačijo in z izdajo mnenj v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja vplivajo na njegovo izvajanje.

V praksi se je izkazalo, da se legalizacijske določbe težko izvajajo, saj ni predvideno, da je lahko le del objekta nelegalen, da je objekt kasneje spremenjen in podobno. Ker je bil namen Gradbenega zakona pri izvajanju določb o legalizaciji omogočiti čim več občanom, da »sanirajo« stanje za nazaj, je s spremembami teh določb v bolj fleksibilne, to treba tudi dejansko omogočiti.

Nekatere spremembe poenostavljajo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja in vplivajo na njegovo učinkovitost, ker so se nekatere rešitve v praksi izkazale za nepotrebne ali celo omejevalne.

Ugotovljene so tudi manjše pomanjkljivosti v posameznih določbah zakona, ki bi lahko predstavljale težavo pri samem izvajanju, in so zato predmet sprememb.

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

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

2. Konkretna in absolutna varstvena zahteva bi morala biti izjema. Varstvena zahteva bi v načelu morala biti določena splošno in funkcionalno. V okviru prostorskega načrtovanja in dovoljevanja posegov v prostor pa je treba zagotoviti njihovo uravnovešeno usklajevanje z razvojnimi interesi,
3. Potreben je sistem, v katerem bi bile vnaprejšnje omejitve ali prepovedi posegov v prostor le takrat, ko drugače zaradi močno izraženega varstva javnega interesa (ali zahtev evropskega prava) ni mogoče, torej izjemoma. Sistem bi moral biti oblikovan tako, da bi omogočal enakovredno in uravnovešeno obravnavanje in usklajevanje varstvenih in razvojnih interesov – tako v okviru prostorskega načrtovanja kot tudi v okviru dovoljevanja posegov v prostor,
4. Ker so absolutne omejitve del sektorske zakonodaje, se bo treba v prihodnje lotiti natančne presoje vsake od absolutno postavljenih omejitev z vidika ciljev, ki jo ta zasleduje. Ta presoja ni le stvar prava, ampak je potrebnost, nujnost in primernost ukrepa v prvi vrsti stvar ustrezne naravoslovne stroke. Temeljita preobrazba slovenske pravne ureditve v smeri zmanjšanja nepotrebnih bremen in omejitev poseganja v prostor terja torej premislek in prenovu sektorskih zakonov in podrejenih predpisov,
5. Pristojnemu organu bi morala zakonodaja ob upoštevanju značilnosti konkretnega primera omogočiti, da na zahtevo odloči o odstopu od sicer togo postavljenih prepovedi in omejitev. To bi morala biti temeljna usmeritev omenjene preobrazbe. Seveda ob realni oceni (ne)zaupanja v (obstoječe) institucije odločanja in pravni kulturi našega okolja, ki je manj (kot npr. nemška in avstrijska) naklonjena diskrecijskemu odločanju upravnih organov. Hkrati pa tudi ob upoštevanju stopnje znanosti in pomanjkljivosti podatkov o stanju nekaterih ključnih dejavnikov v okolju in prostoru ter politične volje za uveljavljanje načela previdnosti (npr. pri varstvu podtalnice itd.) v zvezi z absolutnimi omejitvami.

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

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj novega gradbenega zakona (GZ-1) je odpraviti neustavnost določb GZ, ki se nanašajo na ukrepanje inšpektorjev v primeru nelegalne gradnje in neskladne uporabe objekta, in zagotoviti, da bi poseg v pravico do spoštovanja doma zaradi odstranitve objekta temeljil na sodni odločbi,

s katero bi sodišče presojalo sorazmernost posega, na kar napotuje ustavno sodišče v svoji odločbi.

Ustavno sodišče nalaga, da zakonodajalec celovito uredi varstvo pravice do spoštovanja doma v inšpekcijskih postopkih zaradi nelegalne gradnje in da zagotovi predhodno sodno presojo sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma ter omogoči, da bo sodišče v konkretnih postopkih imelo pooblastila, s katerimi bo lahko učinkovito varovalo pravico do spoštovanja doma.

Glede na dogajanja v praksi, ko se je kot posledica uporabe 93. člena Gradbenega zakona upočasnil in zapletal pravni promet z objekti, ker so stranke pri sklepanju poslov iskale uporabna dovoljenja (za stare objekte), in številnih pobud Notarske zbornice, bank, Gospodarske zbornice – Zbornica za posredovanje z nepremičninami, Ministrstva za javno upravo, Direktorata za stvarno premoženje je predlagana sprememba tega člena. Cilj spremembe je jasna dikcija, ki se nanaša na vpise prepovedi, ki jih izreče inšpektor kot ukrep pri nedovoljenem objektu in neskladni uporabi objekta. Na ta način bi se »sprostil« pravni promet za nepremičnine, ki so legalno zgrajene oziroma za katere ne obstoja inšpekcijska odločba. Vendar je cilj tudi zavarovati udeležence pri prometu z nepremičninami, zato je dodana določba, ki zavezuje k skrbnemu ravnanju upravljavce, notarje, pooblaščen inženirje s področja geodezije in druge pri izvedbi posameznih dejanj v zvezi z nepremičninami (pravni promet, priključevanje, parcelacija itd.).

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja upravni organ, ki izdaja gradbena dovoljenja, ne bi več ugotavljal skladnosti gradnje s prostorskimi akti, ker to stori občina v svojem mnenju, polega tega pa mora tudi pooblaščen arhitekt oziroma inženir pri projektiranju upoštevati določbe prostorskih aktov. Cilj te spremembe je, da tolmači uporabo predpisa tisti, ki ga je sprejel. Trenutno skladnost s prostorskimi akti preverjajo kar tri osebe: tisti, ki izdeluje projekt, občina in upravni organ. Velikokrat prihaja tudi do neenakega razumevanja določbe, kar podaljšuje postopek. Zdaj naj bi bilo odločujoče mnenje občine, saj gre za akt, ki ga je sama sprejela. Na ta način se tudi mnenja izenačijo med seboj.

Cilj vsake spremembe zakona je narediti postopek izdaje gradbenega dovoljenja čim bolj tekoč in učinkovit. Temu sledijo tudi nekatere spremembe v tem predlogu, kot npr. določba, kdaj je vloga popolna, kako ravnati s stranskimi udeleženci, kdaj se ti lahko vključijo v postopek, možnost gradnje po dokončnem gradbenem dovoljenju.

Odlog izvršbe se omogoča tudi v primeru, če inšpektor odredi prepoved uporabe objekta ali prepoved opravljati dejavnost, ker objekt nima gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja. Na drugi strani pa obstoji zelo močan interes, da bi objekt vendarle obratoval, ker gre za javni interes (npr. glede ravnanje z odpadki, da se ti varno skladiščijo).

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

2.2. Načela

Zakon sledi načelu sorazmernosti poseganja v pravico do spoštovanja doma, tako da se omogoči tehtanje med upravičenostjo posegov v pravico do spoštovanja doma in javnim interesom v zvezi z odstranitvami nelegalnih objektov. Ključno tehtanje opravi sodišče v kontradiktornem postopku, s čimer zakon sledi tudi načelu kontradiktornosti.

Pri tehtanju glede odstranitve nelegalnega objekta je upoštevan socialni in družbeni položaj inšpekcijskega zavezanca oziroma posameznika, ki v objektu biva, tako zakon sledi načelu socialne pravičnosti. Z možnostjo odloga izvršbe inšpekcijskega ukrepa, če bi sodišče

ugotovilo nesorazmeren poseg v pravico do spoštovanja doma, je posamezniku omogočena nadaljnja uporaba objekta, vse dokler se morebiti ne spremenijo okoliščine.

Spremembe zakona sledijo načelu učinkovitosti, ne odstopajo od načel, ki so bila ključna pri sprejemu GZ (integracija postopkov, racionalizacija, skladnost s prostorskimi akti, pravna varnost).

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

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

Med temeljnimi načeli zakona je tudi skladnost objektov s prostorskimi akti, izpolnjevanje pravil zakona o urejanju prostora, izpolnjevanje bistvenih zahtev in njihova evidentiranost.

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

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

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Osrednja sprememba GZ-1 je posledica odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije. Zato spremembe sledijo vsebini navedene odločitve, ki se nanaša na tehtanje med javnim interesom, ki narekuje odstranitev nelegalno zgrajenega objekta, in med pravico do spoštovanja doma. Pravica do spoštovanja doma posamezniku zagotavlja, da objekt, v katerem domuje, ne bo odstranjen, če obstajajo okoliščine, zaradi katerih bi bil poseg v pravico do spoštovanja doma nesorazmeren.

V skladu z ustavno odločbo je sodišču dana možnost presoje sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma, pri čemer sodišče pri presoji prav tako upošteva kriterije, ki so primeroma naštetih v zakonu. V sodnem postopku je tako dana možnost posamezniku, da navaja svoje osebne okoliščine, ki vplivajo na vsebino presoje. Te okoliščine mora sodišče pretehtati in na drugi strani upoštevati tudi javni interes. Če sodišče ugotovi nesorazmernost posega v pravico do spoštovanja doma, inšpektor izda sklep, s katerim izvršitev ukrepa odloži, s čimer je onemogočen poseg v pravico do spoštovanja doma.

V času nastajanja zakona sta bili proučeni tudi varianti, da bi sam inšpektor začel postopek pred sodiščem zaradi presoje posega v pravico do spoštovanja doma ali pa da bi inšpektor sam v svojem postopku presojal, ali bi z ukrepom odstranitve posegal v pravico do spoštovanja doma, na vsako njegovo odločitev pa bi bila dovoljena pritožba in upravni spor, ki bi zadržala izvršitev inšpekcijskega upravnega akta. Vendar je prevladalo mnenje, da bi take dolžnosti in naloge inšpektorjem pomenile veliko dodatnega dela, za katerega pa glede na svojo izobrazbo niti niso usposobljeni.

Možnost odloga je dana tudi v zvezi z obratovanjem objekta in njegovo uporabo, čeprav nima gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja. Kljub ukrepu inšpektorja bi Vlada RS lahko ugotovila obstoj javnega interesa za obratovanje takega objekta (npr. daljnovod) in v takem primeru bi inšpektor lahko izvršbo svoje odločbe odložil.

Sprememba se nanaša tudi na jasnost določbe, ki odreja posebne prepovedi. Iz besedila veljavnega zakona ni jasno razvidno, ali prepovedi obstajajo le, če so izrečene z inšpekcijsko odločbo ali tudi sicer, če gre za nelegalen objekt, pa zanj še ni bil izrečen inšpekcijski ukrep. Osebe javnega in zasebnega prava in drugi organi, ki so pristojni za izvedbo dejanj v zvezi s prepovedmi, bi morali v primeru, da prepovedi veljajo, tudi če jih ni izrekel inšpektor, opravljati delo inšpektorja, za kar pa niso usposobljeni. Posledica neupoštevanja tega je ničnost pravnih poslov, kar bi ob razumevanju, da prepovedi veljajo, tudi če jih ni izrekel inšpektor (torej da prepovedi obstajajo po samem zakonu), lahko pomenilo (in že pomeni) veliko oviro pri sklepanju pravnih poslov. Zato je bilo treba upoštevati pripombe, ki so jih na Ministrstvo za okolje in prostor poslali Notarska zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Ministrstvo za javno upravo in Združenje bank Slovenije. V predlogu sprememb zakona je upoštevano, da prepovedi veljajo le za nedovoljene objekte in neskladno uporabo objekta, za katere je bil izrečen inšpekcijski ukrep. Te prepovedi se kot del inšpekcijskih ukrepov vpisujejo v zemljiško knjigo, kar omogoča, da tisti, ki so udeleženi pri dejanjih v zvezi s prepovedmi, upoštevajo vpise v zemljiški knjigi. Če jih ne, so pravni posli nični. Takšna rešitev je bila tudi v Zakonu o graditvi objektov. V spremembah je predlagana tudi določba, ki pa bi upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava in drugim organom, ki so udeleženi pri sklepanju pravnih poslov za objekte, izvedbi posameznih dejanj ter za priključevanje, omogočalo, da pred izvedbo teh dejanj zahtevajo gradbeno oziroma uporabno dovoljenje, če ta niso razvidna iz zbirke upravnih aktov v prostorskem informacijskem sistemu, ki je javno dostopen. Trenutno so v tej zbirki vsi upravni akti s področja graditve (vključno z inšpekcijskimi odločbami), ki so bili izdani po 15. 6. 2015, deloma pa se polnijo tudi podatki za izdana dovoljenja pred tem datumom. Če podatka o tem v omenjeni bazi podatkov ni, so dolžni ti deležniki stranke zaradi večje pravne varnosti opozoriti na možnost neobstoja gradbenega dovoljenja oziroma uporabnega dovoljenja in s tem na morebitna tveganja. Prepovedi sklepanja pravnih poslov za promet z nelegalnim objektom ali zemljiščem, na katerem tak objekt stoji, ne bi bila absolutna. Prezemnik takega objekta bi se lahko zavezal, da zaradi izrečenega ukrepa inšpektorja vstopa v vse dolžnosti in pravice zavezanca. Na ta način se omogoči tudi promet z nelegalnim objektom, ključno je le, da se pridobitelj zaveda, da gre za nelegalno gradnjo. Menimo, da se na ta način omogočajo tudi investicijske namere, povezane z legalizacijo objektov ali njihovo odstranitvijo, ki so bile do sedaj onemogočene, čeprav so posamezne osebe želele objekte kupiti in jih legalizirati ali odstraniti.

Z gradnjo bi bilo mogoče pričeti že na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja (ne več pravnomočnega) na lastno odgovornost in ob prijavi začetka gradnje, razen za objekt z vplivi na okolje.

Deloma na novo bi se spremenila pristojnost Ministrstva za okolje in prostor glede izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja. Če bi v skladu s 23. členom Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18) vlada ugotovila, da konkretna investicija izpolnjuje pogoje za strateško investicijo, bi bilo Ministrstvo za okolje in prostor pristojno za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja za gradnjo objektov, ki bi bili potrebni za izvedbo take investicije. Na ta način se izdaja dovoljenj pospeši, saj ni pritožbenega postopka, ampak je dopusten zgolj upravni spor. Ministrstvo bi bilo pristojno le za izdajo gradbenih in uporabnih dovoljenj za objekte, ki so večji, kompleksni in za izdajo integralnih dovoljenj.

Novost predloga je, da bi bila vloga za izdajo gradbenega dovoljenja za linijske objekte popolna, četudi ji še ni bilo priloženo dokazilo o pravici graditi. Postopek bi se lahko začel,

upravni organ bi v njem ugotavljal pomembna dejstva, zaslišal stranke, pregledal dokumentacijo in podobno, v tem času bi lahko investitor (dokončno sklenil pogodbo o ustrezni stvarni pravici, s katero bi dokazoval pravico graditi. Ta okoliščina je zlasti pomembna pri gradnji objekta, ki je predvidena na veliko različnih zemljiščih, različnih lastnikov.

V postopkih izdaje gradbenega dovoljenja pristojni organ ne bi več ugotavljal skladnosti predlagane gradnje s prostorskimi akti, saj je to dolžnost občine oziroma ministrstva pri izdaji mnenj, predhodno pa tudi izdelovalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Dolžnost upravnega organa bo, da upošteva izdana mnenja, če iz njih izhaja, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Na ta način se spremeni dosedanja določba zakona, ki je zahtevala, da upravni organ ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Uradna oseba bi na ta način morala presojeti gradnjo z vsemi predpisi, ki določajo izdajo mnenj v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja, kot npr. s področja priključevanja (elektrika, cesta, vodovod), varovanja (različni predpisi o varovalnih pasovih, režimih kot npr. narava, varstvo voda, elektromagnetno sevanje itd.). Tak upravni delavec bi moral biti strokovnjak iz vseh področij, ki se preverjajo v teh postopkih, kar pa je nemogoče, vsa odgovornost pri izdaji gradbenega dovoljenja pa bi padla nanj. S spremembo bo prvenstveno mnenjedajalec odgovarjal za svoje stališče, ki pa bo moralo biti v mnenju jasno izraženo in obrazloženo. To velja tudi za mnenje občine, ki se na ta način izenači z drugimi mnenji.

Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja ne bi več bilo plačilo komunalnega prispevka. To plačilo bi bilo pogoj pri prijavi začetka gradnje, ko je že točno znano in odločeno, kakšen objekt se bo gradil. Izjema je sprememba namembnosti, ki se ne prijavlja, zato bo pri tem dolžnost plačila komunalnega prispevka v postopku pridobitve uporabnega dovoljenja. Ta določba se bo začela uporabljati po uveljavitvi sistema eGraditev.

Deloma so dopolnjene določbe o integralnem dovoljenju, ki vsebuje odločitev o gradnji objekta, za katerega je potrebna presoja vplivov na okolje in ugotovitev, da nameravana gradnja ne bo povzročila pomembnih škodljivih vplivov na okolje. Omogoči se, da lahko investitor za posamičen objekt v neki prostorski celoti in funkcionalni povezanosti ali za del objekta pridobi integralno dovoljenje, ki bi vsebovalo odločitev o gradnji tega posamičnega objekta ali dela objekta, in ugotovitev o presoji vplivov na okolje za celoto. Kasneje (znotraj petih let, kot je veljavnost integralnega dovoljenja) za nadaljnja integralna dovoljenja ne bi bila potrebna presoja vplivov na okolje. V celoti se naziv gradbeno dovoljenje v integralnih postopkih nadomesti z izrazom integralno dovoljenje.

V postopkih izdaje integralnega dovoljenja se stranske udeležence vključi v postopek oziroma se vanj lahko vključijo šele potem, ko so pridobljena vsa mnenja in je glede na njihove zahteve in pogoje usklajena dokumentacija. Tedaj je jasno, kaj je predmet zahteva in odločanja v postopku in le glede tega se stranski udeleženci lahko opredeljujejo.

Predvidena je revizija dokumentacije za izvedbo gradnje v primeru, če se pri projektiranju ne uporabi priporočena metoda (po predpisanih standardih in tehničnih smernicah), ampak nek nov način, ki je posledica novih dognanj in novih materialov.

Zakonodajalec je že ob sprejemu Gradbenega zakona predvidel mnenje občine o 1. skladnosti gradnje s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, 2. glede gradnje v varovalnem pasu občinskih cest in 3. glede komunalne oskrbe, kar nedvomno izhaja tudi iz obrazložitve tega člena. Ker pa je manjkala vejica med naštetimi primeri (med 1. in 2.), nekatere občine mnenj glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine niso izdajale, s čimer so posamezni investitorji neenakopravno obravnavani, takšno stališče pa tudi otežuje delo upravnih enot. Zato se med 1. in 2. primer postavi vejica. Izrecno je navedeno, kakšno mora biti mnenje. Dolžnost mnenjedajalca je, da se jasno opredeli do predlagane gradnje in da svojo opredelitev obrazloži tako glede sprejemljivosti kot tudi glede uporabljene pravne podlage za

takšno stališče. Ker je včasih neposredna podlaga za izdajo dovoljenja Zakon o urejanju prostora in ne prostorski akt (npr. v primeru rekonstrukcij, nadomestne gradnje), je določeno, da mora občina to navesti v svojem mnenju. Glede skladnosti z državnim prostorskim načrtom je mnenjedajalec ministrstvo, pristojno za prostor, občina je v takem primeru mnenjedajalec le glede minimalne komunalne oskrbe in glede gradnje v varovalnem pasu občinske ceste.

Za pridobitev uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo se določa manjši obseg prilog. Ne zahteva se več dokazilo o zanesljivosti in tudi ne izjava nadzornika in vodje nadzora, da takšna stavba izpolnjuje bistvene zahteve. Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov že sedaj omogoča, da se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži dokumentacija za izvedbo gradnje, če med gradnjo ni prišlo do odstopanj od gradbenega dovoljenja.

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja (147. člen) se šteje za uporabno dovoljenje. V postopku morajo biti dane izjave, da so izpolnjene bistvene zahteve. Takšna izjava se lahko da le, če je objekt končan, uporabno dovoljenje pa tudi pomeni, da se da v uporabo dokončan objekt. V 147. členu je za pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja (med drugim) pogoj dejstvo, da je objekt do grobih gradbenih del zgrajen pred 17. 11. 2017 (pred uveljavitvijo Gradbenega zakona). Za sam postopek zadostuje, da je bil objekt na navedeni dan izveden do grobih gradbenih del, objekt pa mora biti ob izdaji dovoljenja dokončan. Ker to ni jasno izhajalo iz obstoječih določb, je kot pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja dodano še, da je objekt dokončan, da se lahko zahtevi za legalizacijo ugotovi. Določba se dopolni tudi na način, da se omogoči legalizacija tudi dela objekta. Za objekt, ki je bil pred 1. 1. 1998 zgrajen z gradbenim dovoljenjem se omogoči pridobitev uporabnega dovoljenja na poenostavljen način.

Za enostanovanjske objekte, ki so bili zgrajeni pred 1. 6. 2018 (ko zanje ni bilo predpisano uporabno dovoljenje) z gradbenim dovoljenjem, tudi v okviru dopustnih manjših odstopanj, če so evidentirane in zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep, se šteje, da imajo uporabno dovoljenje po samem zakonu. O tem se na zahtevo lastnika takega objekta izda odločba.

Druge predlagane spremembe pomenijo bolj jasno besedilo in ne pomenijo novih rešitev glede na obstoječ zakon. Določeno je tudi, da gradbena dovoljenja, ki so bila izdana po Zakonu o graditvi objektov, veljajo pet let od pravnomočnosti. Na ta način je veljavnost teh dovoljenj izenačena z veljavnostjo dovoljenj, ki so izdana na podlagi Gradbenega zakona.

b) način reševanja

Zaradi nove kategorije manjše rekonstrukcije in nove vrste začasnih objektov bo treba dopolniti in spremeniti Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), zaradi nekaterih novih izjav pa tudi Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18). Na podlagi Zakona o urejanju prostora je predviden sprejem uredbe, ki bo podrobneje uredila elektronsko poslovanje prek sistema eGraditev.

c) normativna usklajenost predloga zakona

Predlog zakona je usklajen z veljavnim pravnim redom, saj je njegov namen usklajitev s pravnim redom oziroma Ustavo, kar je bilo predmet odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije (o pravici do spoštovanja doma). Prav tako gre za usklajitev s Konvencijo o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin.

č) Usklajenost predloga zakona

V predlogu zakona so upoštevana določena mnenja obeh strokovnih zbornic (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije ter Inženirske zbornice Slovenije) ter Gospodarske zbornice Slovenije in Obrtno podjetniške zbornice Slovenije. Gradivo je tudi medresorsko usklajeno.

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

Negativne finančne posledice

Predlagani zakon ne bo imel negativnih finančnih posledic. S tem zakonom se zmanjšuje število odločitev in uvaja elektronsko poslovanje preko storitev prostorskega informacijskega sistema (eGraditev).

Pozitivne finančne posledice

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

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

Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo se obračunava po merilih, ki so določena v Uredbi o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09 in 6/14) in sicer je odvisna od vrste nedovoljene gradnje, njene lege, možnosti legalizacije, namenu objekta, fazi izgradnje in drugih faktorjev. Ker višina nadomestila niha, v odvisnosti od kriterijev za njegovo zaračunavanje, je za potrebe izračuna pričakovanih pozitivnih finančnih posledic iz tega naslova uporabljen podatek o povprečni višini nadomestila (za enostanovanjsko stavbo, na neproblematični lokaciji), in sicer v višini 800 eurov, pri enostavnem objektu pa na predpostavki najnižjega možnega zneska v dopustnem razponu, to je v višini 320 eurov.

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

Prav tako je ob legalizaciji objekta predvideno plačilo komunalnega prispevka občini. Ker je regulacija višine komunalnega prispevka v izvorni pristojnosti občin in so odmerjeni zneski obračunanega komunalnega prispevka za enak objekt različni, je natančno oceno povečanja dohodka občin težko podati. Glede na omenjeni predlog za določitev izvorne pristojnosti občin za nadzor nad enostavnimi objekti in upoštevajoč, da je teh objektov po podatkih inšpekcije 5

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

Pozitivne finančne učinke ima lahko tudi učinkovit pregon državne gradbene inšpekcije in izrekanje glob iz naslova storjenih prekrškov. Ob domnevi, da je letno izdanih 200 odločb in da vse kršitve po zakonu predstavljajo tudi prekršek in ob upoštevanju domneve, da je najnižja višina globe za posameznika 500 eurov, to prihodke državnega proračuna lahko letno poveča za 400.000 eurov.

Kumulativni učinki pozitivnih posledic za državni in občinski proračun

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

- v letu 2022 znaša 4.280.000 eurov,
- v letu 2023 znaša 680.000 eurov in
- v letu 2024 znaša 680.000 eurov.

Pričakovano povečanje dohodkov vseh občin pa:

- v letu 2022 znašajo 128.872.000 eurov,
- v letu 2023 znašajo 35.272.000 eurov in
- v letu 2024 znašajo 35.272.000 eurov.

Učinki finančnih posledic za državni in občinske proračune

Glede na vse zgoraj opisane finančne posledice, je moč zaključiti, da bi se ob domnevi aktivne vloge in dejanskega izvajanja učinkovitega nadzora ter ukrepanja gradbene in občinske inšpekcije ter ob pravilnosti pričakovanj glede obsega vlog za legalizacijo, s predlogom zakona lahko ugodno vplivalo tako na stanje državnih kakor tudi občinskih financ.

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

Zakon ne predvideva porabe proračunskih sredstev.

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

Združeno Kraljestvo

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

Za večino objektov, razen predpisanih izjem, je s Town and Country planning act iz leta 1990, ki je bil večkrat noveliran, predpisana obveznost pridobitve lokacijskega dovoljenja. Lokacijsko dovoljenje je treba pridobiti za izvedbo vseh gradbenih, inženirskih (gradnja novega objekta, odstranitev, rekonstrukcija) in rudarskih del, razen za vzdrževanje in izboljšave objekta, ki se vršijo samo v notranjosti objekta in ne vplivajo na zunanji videz objekta (npr. frčade, povečanje ali sprememba strehe, če se ne spreminja višina streh, material strehe in oblika stavbe, rastlinjaki, ute in garaže, če so ustrezno odmaknjene od hiše – 5 m, do določene višine, nekatere dozidave, če so izpolnjeni pogoji, vzdava oken in teras, vrata, ograje in medsosedski zidovi ipd, vse ob pogoju izpolnjevanja določenih kriterijev), vzdrževanje cest, obnova komunalne infrastrukture s strani lokalne skupnosti, gradnjo pomožnih objektov na dvoriščih oz. zemljiščih ob stanovanjskih stavbah, gradnjo in posege za kmetijsko – gozdarske namene ter druge objekte, ki jih določi minister. Lokacijsko dovoljenje je potrebno tudi za bistveno spremembo namembnosti objekta, pa tudi za bistveno spremembo namembnosti samega zemljišča, razen če gre za spremembo namembnosti znotraj razredov, ki jih je vlada določila s posebnim predpisom. Postopek izdaje lokacijskega in gradbenega dovoljenja vodijo organi lokalnih skupnosti (postopek izdaje lokacijskega dovoljenja izda višji uradnik v lokalni skupnosti, v primeru pomembnejših posegov pa poseben strokovni občinski kolegijski organ na oddelku za urbanizem, postopek izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja pa gradbeni inšpektor oziroma pooblaščen zasebne organizacije), pri čemer je oddelek za urbanizem ločen od oddelka za gradbeništvo. Ne glede na to pa oboji uradniki tesno sodelujejo med seboj, da ne bi prihajalo do nasprotujoče si prakse. Za izdajo lokacijskega dovoljenja v območju nacionalnih parkov je pristojen poseben organ, pooblaščen za nacionalne parke. Pristojni upravni organi za izdajo dovoljenj, so odprti za posvetovanja še pred izdajo dovoljenj in nudijo vse potrebne informacije in navodila, vključno z informacijami, ali je za gradnjo oz. poseg dovoljenje sploh potrebno, glede vsebine same vloge in ocene glede možnosti za izdajo dovoljenja. Lokacijsko dovoljenje lokalna skupnost izda na podlagi prostorskega akta, vendar lokacijsko dovoljenje v Združenem kraljestvu ni klasično dovoljenje oziroma upravni akt v pomenu kontinentalnega prava, saj so njihovi prostorski akti precej ohlapni in določajo le osnovna izhodišča za umeščanje v prostor. To pomeni, da lokalne skupnosti oziroma strokovni občinski kolegiji, ki so pristojni za izdajo lokacijskega dovoljenja sami, s posamičnimi lokacijskimi dovoljenji od primera do primera krojijo prostorsko politiko in z njimi določajo pravila za umeščanje objektov v prostor. Pri izdaji lokacijskega dovoljenja se je namreč načeloma treba držati usmeritev, določenih s prostorskim aktom, razen v primerih, ko bi togo sledenje tem pravilom lahko za prostorsko načrtovanje pomenilo bistveni odklon od strokovnih meril za prostorsko načrtovanje. Gre torej za tipično prakso odločanja v common law sistemu, kjer imajo odločilno vlogo zlasti angleška sodišča in precedenčno pravo. Pri tem pa je bistveno, da je vodilo pri tovrstnem odločanju zlasti širši javni interes, ne pa posamični privatni interesi. Morebitni nasprotniki gradnje iz kroga zainteresirane javnosti lahko svoje pravice uveljavljajo le pred rednimi sodišči. V določenih primerih gradenj, ki so izrecno navedene in opisane v tem prostorskem redu, pa se šteje, da imajo lokacijsko dovoljenje pridobljeno že na podlagi samega reda in v teh primerih posebno ugotavljanje skladnosti nameravane gradnje s prostorskim redom (in vlaganje zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja) ni potrebno. Lokacijsko dovoljenje se v določenih primerih izda tudi na podlagi poenostavljenega prostorskega akta (»t.m. simplified planning zone scheme«) ali na podlagi posebnega reda, ki vzpostavlja poslovne cone. Zakon določa tudi nekatere primere, ko se po posebnih predpisih zahteva soglasje ali odobritev vladnih služb in v teh primerih šteje, da je lokacijsko dovoljenje pridobljeno po samem zakonu. Glede vloge za izdajo lokacijskega dovoljenja zakon predvideva sprejem posebnega predpisa, ki določi podrobno vsebino (sam zakon primeroma našteva le opis oblikovanja objekta in opis načina ureditve dostopa do objekta), sicer pa v celoti prepušča diskrecijsko odločanje upravnemu delavcu, da zahteva vse, kar potrebuje za samo odločitev. Ne glede na to je treba v večini primerov vlogi za izdajo lokacijskega dovoljenja priložiti poseben dokument, v katerem investitor (»developer«) opiše, na kakšen način je upošteval

izhodišča iz prostorskega akta, kako so bile upoštevane pripombe s posvetovanja z javnostjo in na kakšen način je upošteval pravila dobrega oblikovanja. Pogoj za izdajo lokacijskega dovoljenja je vedno tudi izkazana pravica graditi na zemljišču oziroma objektu, na katerem se izvaja gradnja. Vložitev zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja je možna preko posebne aplikacije na spletni strani vlade, obenem pa je prek iste aplikacije možno vložiti tudi zahtevo za pridobitev za nameravano gradnjo potrebnih soglasij. Pred izdajo lokacijskega dovoljenja ima javnost pravico do posvetovanja o načrtovanem posegu, zato pristojni upravni organ najprej osebno obvesti lastnike sosednjih zemljišč, o nameravani gradnji pa se obvešča tudi druge osebe in sicer z javnim naznanilom, na samih bližnjih ulicah ali celo v lokalnem časopisu. Javnost oz. zainteresirane osebe lahko v vlogo za izdajo lokacijskega dovoljenja vpogledajo na spletni strani pristojnega organa in svoje pripombe izrazijo tudi po elektronski pošti, pri čemer je rok za podajo pripomb običajno 21 dni. Lokacijsko dovoljenje je običajno časovno omejeno na 2 leti in preneha veljati, v kolikor se ne prične z gradnjo v tem roku. Lokacijsko dovoljenje vsebuje pogoje glede izvedbe objekta skladno z načrti, ki so bili predloženi ob vlogi, glede zakoličenja objekta, glede zunanje ureditve, v določenih primerih pa ima upravni organ možnost izdati pogojno lokacijsko dovoljenje, ki dovoljuje začetek izvedbe del ali pa začetek uporabe objekta šele po izpolnitvi določenega pogoja (npr. v kolikor je poprej potrebna komunalna ureditev npr. cest ipd.). Lokacijsko dovoljenje se glasi na zemljišče in ni vezano na vsakokratnega investitorja. Zoper lokacijsko dovoljenje je možna pritožba, pravico do njenega uveljavljanja pa ima samo vlagatelj zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja, ne pa tudi morebitne tretje stranke ali javnost. V praksi se angleška vlada z namenom pospešitve postopkov trudi vso energijo v opisanih postopkih vlagati v smeri elektronskega komuniciranja med stranko in organom, s širokimi možnostmi posvetovanja z upravnimi delavci glede vloge za izdajo dovoljenja pred samo vložitvijo zahteve, zaradi česar je možno tudi krčenje zahtev glede same vsebine vloge (ki jo skušajo zmanjšati). Ker je bilo na podlagi analiz ugotovljeno, da se največ zahtev nanaša na manjše gradnje, večinoma na prizidave ali nadzidave stanovanjskih stavb ter manjše prenove objektov, od katerih je bilo samo 30 % vlog zavrnjenih, glede bodočih sprememb zakonodaje razmišljajo o ukinitvi obveznosti pridobitve lokacijskega dovoljenja za tovrstne gradnje, da bi s tem kadrovske razbremenili pristojne službe in jim omogočili fokusiranje na naloge, ki so z vidika varovanja javnega interesa pomembnejše.

Področje gradbene odobritve oziroma nadzora nad izvajanjem gradnje ureja zakon o graditvi objektov in gradbeni predpisi, sprejeti na njegovi podlagi. Gradbeni zakon vzpostavlja podlago za sprejem gradbenih predpisov, ki urejajo vse bistvene zahteve oziroma določajo zahteve pri gradnji, ki zagotavljajo vzdrževanje ustreznega standarda v zvezi z zdravjem, učinkovito rabo energije in neovirano rabo objektov. Gradbene predpise sprejme parlament, spremljajo pa jih še izvedbeni dokumenti, poimenovani »Approved Documents«. Določeni gradbeni predpisi za določene vrste gradenj, ne pa za vse, predpisujejo odobritev skladnosti z gradbenimi predpisi, ki po svoji vsebini predstavlja dokazilo o pregledu gradnje in ugotovitvi skladnosti izvedene gradnje z gradbenimi predpisi, zato ni tipičen upravni akt in tudi ni formalnopravno zavezan kakršnimkoli postopkovnim zahtevam (npr. vključevanje strank, vsebina vloge itd.), kot to npr. velja za lokacijsko dovoljenje. Gre torej zgolj za mehanizem vzpostavitve ustreznega gradbenega nadzora nad gradnjami, odvisno od vrste gradnje in njenega pomena. Zakon namreč vsebuje zgolj zahtevo po skladnosti določenih gradenj z gradbenimi predpisi in šele v kolikor se pri kasnejšem nadzoru ugotovi neskladje, predpisuje globe in ustrezne ukrepe, ki vključujejo odpravo napak in po potrebi tudi odstranitev neskladnih objektov ali njihovih delov. Investitor lahko pri izpolnitvi pogoja zagotovitve odobritve skladnosti z gradbenimi predpisi izbira med naslednjimi postopki:

1. »Building notice procedure«, ki predstavlja zgolj prigrasitev oziroma prijavo začetka del in je možen pri izvedbi manjših del in v primerih, ko izvajalec del prevzame odgovornost za skladnost z gradbenimi predpisi oziroma ko te predpise dovolj dobro pozna. Omogoča hiter pričetek gradnje brez predložitve detajlnih načrtov. V postopku se ne preverja skladnost

nameravane gradnje z gradbenimi predpisi, vendar mora ne glede na to investitor oziroma izvajalec zagotoviti skladnost z njimi. Prijava mora biti poslana pristojnemu gradbenemu lokalnemu inšpektorju, ki ima pristojnost izvajati nadzor nad gradnjo v vseh fazah gradnje. Gradbeni inšpektor pa ne pregleduje samih načrtov pred začetkom izvajanja del.

2. »Full plans procedure«, ki je postopek, v katerem investitor, ki želi pričeti z izvajanjem del, predloži natančne načrte (PZI), ki jih nadzorni organ tudi pregleda in na koncu postopka, ko pristojni nadzorni organ ugotovi skladnost z gradbenimi predpisi, izda gradbeno dovoljenje. Gradbeno dovoljenje se zahteva za gradnjo vseh novih stavb, pri povečanju objekta (razen pri gradnji verande/terase ali zimskega vrta do 30 m² v pritličju), če so upoštevane zahteve glede zasteklitve (del N iz gradbenih predpisov), za gradbena dela v notranjosti objekta, ki vplivajo na konstrukcijo objekta ali na požarno varnost, za gradnjo garaže kot samostojnega objekta, razen pritlične do 30 m², grajene iz nevetljivega materiala in najmanj 1 m od meje sosednjega zemljišča, za adaptacijo podstrešja, za adaptacijo enostanovanjske hiše v večstanovanjsko, za vgrajevanje ogrevalnih, kanalizacijskih in sanitarnih naprav. Gradbeno dovoljenje se lahko z gradbenimi predpisi zahteva celo za spremembo namembnosti objekta, tudi če ta ni povezana z nobenimi gradbenimi deli, saj tudi takšna sprememba namembnosti lahko vpliva na spremenjene zahteve glede zdravstvene zaščite, varnosti pri uporabi in neoviranega dostopa in uporabe objekta. Predpisi glede tega, kdaj je potrebno gradbeno dovoljenje in kdaj ne, niso povsem izčrpani, zato je predvideno, da pojasnila v konkretnih primerih glede obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja, podaja lokalni gradbeni inšpektor. Možno je tudi posvetovanje s pristojnim gradbenim inšpektorjem še pred izdelavo projekta. Začetek del mora biti prijavljen gradbenemu inšpektorju tudi v primeru »Full plans procedure«, saj gradbeno dovoljenje velja tri leta po njegovi izdaji in mora biti inšpektor z namenom začetka nadzora nad gradnjo o tem obveščen. Rok za izdajo gradbenega dovoljenja je pet tednov, rok pa se lahko v dogovoru z investitorjem podaljša.

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

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

Eden glavnih ciljev vlade pri preoblikovanju sistema graditve oziroma nadzora pri graditvi objektov je bil ustvariti t. i. vzporedni sistem privatnega certificiranja (»private certification«). Ker pa je bil omenjeni sistem izveden kot vzporeden, ni v celoti nadomestil nadzora lokalnih

upravnih organov, tako da so lokalni upravni organi za gradbene zadeve, ki so bili že poprej pristojni za sistem nadzora nad graditvijo, ostali izključno pristojni zlasti za ukrepanje in izdajanje odločb. Lokalni organi so ostali izključno pristojni tudi za zagotavljanje, da gradnja stavb ne vpliva na sistem javne kanalizacije (motenje zagotavljanja odvajanja odpadne vode), pa tudi za vse gradnje oziroma dela, ki so urejena z lokalno zakonodajo. Javni subjekti lahko izvajajo lasten nadzor nad graditvijo objektov s tem, da sledijo postopkom, ki so podrobneje določeni v zakonodaji. Uporabno dovoljenje – certifikat skladnosti (completion certificate) se izda samo na zahtevo investitorja, če to sam želi, z njim pa gradbeni inšpektor, ki izda takšen certifikat, zagotavlja varnost objekta in skladnost z gradbenimi predpisi. Takšen certifikat investitorji običajno uporabijo v bankah in drugih kreditnih ustanovah, zavarovalnicah ipd..

Zvezna republika Nemčija

V Nemčiji je področje prostorskega urejanja urejeno na zvezni ravni v zveznem Gradbenem zakoniku, ki ureja celotno prostorsko urejanje, vključno z ukrepi za izvajanje aktivne zemljiške politike, medtem ko je področje same graditve objektov, kot podaljšek prostorskega urejanja, vključno z dovoljevanjem, urejeno v gradbenih redih posameznih dežel. Ti gradbeni redi urejajo zahteve v zvezi s komunalnim opremljanjem zemljišč, dopustno namensko rabo zemljišč za namene gradnje, odmiki, zahteve v zvezi z javnimi površinami, igrišči in parkirišči, zahteve v zvezi z varovanjem pravic lastnikov sosednjih zemljišč, zahteve v zvezi z zdravim bivanjem (osvetlitev, višina prostorov, zvočna, toplotna zaščita – hlajenje in ogrevanje), zahteve v zvezi s požarno varnostjo, potrjevanjem gradbenih proizvodov, zahteve v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo, evakuacijskimi potmi ter varnostjo in ureditvijo gradbišč. Predmet gradbenih redov so tudi formalnopravne zahteve za začetek gradnje, ki se nanašajo na obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in sam postopek njegove izdaje, pristojne organe za izdajo gradbenega dovoljenja in za nadzor nad gradnjami ter pooblastila za 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 projekiranja 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 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.

¹ Glej drugi odstavek 35. člena Kreislaufwirtschaftsgesetz.

² Glej 52. člen Bundesbergsgesetz.

³ Glej 68. člen Wasserhaushaltsgesetz.

⁴ Glej 9b člen Atomgesetz.

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 opsijske (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 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 sosedov za uveljavitev manjših odmikov od zakonsko predpisanih

- če je to potrebno, zahteva/utemeljitev zakonsko dopustnih odstopanj od zakona ali zazidalnega načrta.

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

Lokacijski načrt se izdelava na podlagi izvlečka iz katastra. Pri tem se uporabi merilo, ki ni manjše od 1:1000. Če je glede na vrsto posega to potrebno, se lahko se uporabi tudi večje merilo. Izveček iz katastra mora potrditi pristojni organ za geodetske zadeve ali pa mora biti izdelan na podlagi elektronske zahteve in z avtomatskim izpisom, ki je po predpisih o evidentiranju predviden za potrebe izdelave projektov za izdajo dovoljenj. Lokacijski načrt mora, 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 slemena, 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,
- razmejitve 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 izdelava 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, naprave za odvod dima,
- prostorov za postavitev 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 postavitev 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 odprtin v bivalnih prostorih, pri spremembah obstoječih objektov označitev delov, ki se odstranjujejo in delov, ki so načrtovani na novo.

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

V opisu gradnje se pojasni nameravani poseg in njegova raba, če je to potrebno in če ni že vključeno v sam lokacijski načrt ali k risbam. Podati je treba podatke o kategorizaciji objekta (Gebäudeklasse 1-5, Sondergebäude) 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 (Prufachverstanfigen), 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 ti podpisali situacijski načrt in opise gradnje ali če so na kakršenkoli drug način izkazali strinjanje z nameravano gradnjo. V kolikor se niti med postopkom niso strinjali z nameravano gradnjo, jim mora pristojni organ gradbeno dovoljenje vročiti in jim s tem omogočiti njegovo izpodbijanje. Možnost izpodbijanja s pritožbo je strogo omejeno na 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 presojo 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 presojo in lokacijsko pogojeno predhodno presojo. 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 presojo, 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 presojo 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 presojeni) 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), ko 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 (združitve 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 preverjene v postopku izdaje »vključenega dovoljenja«. (Tako na primer pri izdaji gradbenega dovoljenja upravni organ na Bavarskem ne preverja le zahteve gradbenega prava, temveč tudi zahteve tretjega odstavka 59. člena Bavarskega zakona o spomeniškem varstvu, zaradi česar v ta namen ni potrebno posebno dovoljenje).

Republika Hrvaška

V Republiki Hrvaški od 1. 1. 2014 veljata nova zakona in sicer Zakon o gradnji in Zakon o urejanju prostora, ki sta nadomestila dotlej enotno kodifikacijo, to je Zakon o prostorskem urejanju in gradnji. Namen nove gradbeno prostorske zakonodaje je poenostaviti in skrajšati postopke pridobivanja dovoljenj. V skladu z novo zakonodajo je za gradnjo objekta potrebno samo eno gradbeno dovoljenje. Z vzpostavitvijo sistema e-dovoljenje in nadgradnjo informacijskega sistema prostorskega urejanja je izboljššan sistem izdajanja dovoljenj na področju celotne Hrvaške.

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

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

- tri izvode glavnega projekta,

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

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

Izdajo lokacijskega dovoljenja kot enega od pogojev za graditev nekaterih objektov posebej ureja nov Zakon o urejanju prostora, ki je tako, kot Zakon o graditvi začel veljati 1. 1. 2014. Postopek izdaje lokacijskega dovoljenja je podoben postopku izdaje gradbenega dovoljenja in se izdaja:

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

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

Lokacijsko dovoljenje preneha veljati, če se v dveh letih od pravnomočnosti lokacijskega dovoljenja ne vloži zahteva za gradbeno dovoljenje, pridobitev koncesije, za izdajo odločbe o razlastitvi, za izdajo odločbe o služnosti in pravici graditi na zemljišču, ki je v državni lasti ali če se ne prične z posegom v prostor, za katerega ni potreben akt o graditvi.

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

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

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

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

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

Glavni del vsebuje tehnični del s tekstualnim delom in grafičnimi prikazi. V tekstualnem delu so vsi tehnični, tehnološki in drugi podatki, izračuni in rešitve, s katerimi se dokazuje, da bo gradnja izpolnjevala vse bistvene zahteve in druge zahteve, ki jih mora gradnja izpolnjevati. Tekstualni del vsebuje tehnični opis gradnje, dokazila o izpolnjevanju temeljnih in drugih zahtev, izračune mehanske odpornosti in stabilnosti, hidro in termodinamične izračune, izračune termičnih sestavov in opreme, fizičnih lastnosti in sicer se te podatke opiše v projektih posameznih strok. Vključen je tudi program nadzora in zavarovanja kvalitete s pogoji za zagotovitev izpolnjevanja bistvenih zahtev med gradnjo in v času vzdrževanja gradnje, poleg tega pa tudi izkaz ocenjenih stroškov gradnje in posebne tehnične pogoje za gradnjo, posebne pogoje glede ravnanja z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in njenem odstranjevanju. Tehnični opis vsebuje vse relevantne tehnične podatke o gradnji, pogoje in zahteve, ki morajo biti izpolnjeni v času gradnje, način izvajanja gradnje, vključno s pogoji in zahtevami glede vgrajevanja gradbenih proizvodov. Vsebuje tudi podatke o površini objekta, kadar gre za stavbo, za katero je predpisano energetsko certificiranje, pa tudi podatke o kondicionirani površini in druge potrebne podatke za izdelavo energetskega certifikata. Projekt na začetku mape vsebuje tudi skupni tehnični opis, kjer so podatki iz tehničnih opisov posameznih projektov združeni.

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

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

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

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

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

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

Švica

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

Podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v Švici so »Reglement communal de construction«, to so občinski pravilniki za gradnjo in urejanje prostora. Ti pravilniki so zelo enostavni za uporabo, obsegajo približno 20 do 30 strani splošnih in posebnih pogojev ter karto coniranja. Karta coniranja predstavlja prostorski ureditveni dokument, ki določa cone gradnje (namensko rabo posameznih con). Karta coniranja se ne spreminja na manj kot 15 let, saj za to ni potrebe, ker

je načrtovanje con zelo premišljeno in ni na parcelo natančno, za pogostejše spreminjanje karte coniranja pa občine tudi nimajo na razpolago dovolj finančnih sredstev, saj postopek ni tako enostaven in poceni. Pravilniki za gradnjo in urejanje prostora predstavljajo osnovo za gradnjo vseh objektov, od enostavnih do zahtevnih in zadoščajo za izdajo gradbenih dovoljenj, razen če za urejanje sosesk oziroma večjih in kompleksnejših ureditev ni posebej predpisan zazidalni načrt. Vsaka komuna oziroma občina ima svoj pravilnik in vsaka občina ima svojo upravo »service de construction«, ki izdaja gradbeno dovoljenje.

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

V občini Sion tako pravilnik vsebuje naslednje podatke:

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

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

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

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

Pri izdaji gradbenega dovoljenja se preverja:

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstrija

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

Za izdajo 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 (Bebauunsrichtlinien), so v Avstriji že pred časom v večini dežel opustili. Zato je za območja, kjer niso sprejeti zazidalni načrti (v njih so namreč vsa podrobna merila za umestitev že določena), za njih pa je določena namenska raba (pri čemer so dopustni posegi na posamezni vrsti namenske rabe zakonsko opredeljeni za območje celotne dežele (v StROG), investitorju omogočeno, da si na občini še pred izdelavo načrtov za pridobitev gradbenega dovoljenja in 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 nadaljnega 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 gradbenotehnične nezahtevnosti ni potrebno, morajo biti tudi te gradnje vedno skladne s prostorskimi akti, zlasti morajo biti upoštevana pravila glede regulacijskih linij, pa tudi pravila glede odmikov, ki so enotno urejena za vse vrste objektov že v samem gradbenem zakonu. Za gradnje, ki ne spadajo v nabor enostavnih gradenj, je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje,

ki se izda na podlagi izdelanega načrta, ki ga izdela arhitekt, inženir ali gradbeni strokovnjak z ustrežno 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 sosedji v pasu, ki je zakonsko določen in da so predmet zahteve samo objekti oziroma gradnje, za katere je takšen postopek predviden.

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

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

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

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

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

Če samo iz dokumentov, navedenih v prejšnjih dveh odstavkih, 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 odpadkov 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 instalacijske vode, ki so na gradbeni parceli ter so odločilni za komunalno pripravo stavbnega zemljišča, skupaj z imeni in naslovi lastnikov instalacijskih vodov,
 - znan najvišji nivo podtalnice in
 - višinsko koto, na višino katere se bo nanašal celotni načrt;
2. tlorise vseh nadstropij s podatkom o koriščenju prostorov in uporabnih površin;
3. izračun bruto tlorisne površine vseh nadstropij v preverljivi obliki;
4. potrebne prereze, zlasti prereze stopnišča in tiste prereze, ki so nujni za določitev odmikov, ki jih je treba upoštevati;
5. vse poglede, ki so potrebni za ocenitev zunanjšega videza gradbenega objekta in priključitve na pomožne stavbe ter podatke o barvanju;
6. prikaz načrtovanih sprememb terena (predhodni in novi teren) v prerezih in pogledih;
7. prikaz naprav za odvajanje odpadnih voda in za oskrbo z energijo, gnojišča ipd.;
8. v zvezi z varčevanjem z energijo in s toplotno izolacijo:
 - a) energetska izkaznica v skladu z 81. členom;
 - b) dokazilo o izpolnjevanju zahtev v skladu z 80. členom v povezavi z uredbo v skladu z 82. členom, v kolikor te zahteve v energetska izkaznici niso upoštevane po točki a ali če energetske izkaznice ni mogoče pripraviti;
 - c) po potrebi dokazilo, izdano s strani izvedenca za ustrezno strokovno področje, ki je pooblaščen po predpisih, odločilnih za opravljanje poklica, da je treba upoštevati zahteve v skladu s 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 brezhibni obliki. V načrtih za dozidave in rekonstrukcije morajo biti sestavni deli, predvideni za rušitev, označeni z rumeno barvo, sestavni deli, predvideni za gradnjo, pa z rdečo barvo. Načrte in potek gradnje morajo podpisati investitor, lastniki zemljišča ali upravičenci za gradnjo, pripravljavci dokumentacije, morebitna dodatna dokazila morajo podpisati investitor in pripravljavci dokumentacije s pripisom njihove funkcije. Pripravljavci dokumentacije so lahko le po zakonu upravičene osebe (Ziviltechnikerji, to so pooblaščenih arhitekti in pooblaščenih inženirji ali Baumeistri: gradbeni mojstri z nižjo stopnjo izobrazbe, vendar samo za določene vrste objektov).

Tudi v fazi izvajanja gradnje in preverjanja izvedenih del pred pričetkom uporabe objekta (uporabno dovoljenje) je, odvisno od vrste oziroma zahtevnosti projekta, za nadzor nad izvajanjem del in spremljanje skladnosti s predpisi, pristojen bodisi upravni organ za gradbene zadeve bodisi neodvisni privatni strokovnjak ali pogodbeni izvajalec del (test engineer). V primeru, da se za nadzor nad izvajanjem del pooblasti zunanjega eksperta, mora le-ta podpisati, da za nadzor jamči s svojo odgovornostjo. Na podlagi poročila tega zunanjega 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 hitrejšemu teku postopka. Med slednjimi je zlasti zanimivo določilo, da mora upravni organ izdelati in na spletu objaviti časovni načrt, v katerem določi skrajne roke za posamezna postopkovna dejanja, znatne prekoračitve tega načrta pa pojasniti v odločbi. Omeniti veda tudi zahtevo, da organ uporabi informacije, ki jih je pridobil iz drugih postopkov in posledično skrajša čas odločanja ter možnost, da investitor zahteva prekinitvev 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 3 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 poročati Državnemu svetu (»Nationalrat«), 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,

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.

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

kljub izredno pozitivnemu odzivu prakse, ukinjen, in sicer zaradi poenotenja pristopa s pravnimi sredstvi.

Prenos evropskih direktiv v slovenski pravni red

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

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

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

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

Pozitivne posledice

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

- Za manjšo rekonstrukcijo ni potrebno pridobivanje gradbenega dovoljenja. S tem tudi ni stroškov izdelave DGD, PZI;
- Vloga za gradbeno dovoljenje je v določenih primerih popolna, tudi če še ni pravice graditi;
- Za večino objektov je dopustna možnost gradnje po dokončnosti gradbenega dovoljenja;
- Jasno je določena pristojnost tudi pri spremembi gradbenega dovoljenja in izdaji uporabnega dovoljenja;
- Možnost uporabe nepriporočene metode, ki je novo dognanje tehnike, kar na koncu lahko poceni in izboljša gradnjo. Pomeni lahko tudi prihranek pri samem objektu (uporaba novi varčnejši materialov, novih tehnik...);
- Prednost mnenj je, da jih je mogoče usklajevati in da nimajo vsak zase možnosti pritožbe. S tem je povečana prilagodljivost konkretni situaciji;
- Pritožba zoper sklep o zavrnitvi stranskega udeleženca ne zadrži izvršitve sklepa; postopek se skrajša;
- Možnost sodelovanja stranskih udeležencev šele, ko so usklajena vsa mnenja, kar zmanjšuje možnosti kasnejšega, nepredvidljivega vključevanja stranskih udeležencev;
- Skladnost s prostorskim aktom se ugotavlja samo enkrat, na ravni mnenja občine;
- Plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja;
- Skrajšan rok za tožbo;
- Ni treba predložiti sklepa o predhodnem postopku, če je jasno, da se zahteva PVO;
- Dopustna možnost, da vloži zahtevek za uporabno dovoljenje tudi kdo drug, če npr. investitor, zaradi neporavnanih računov, itd., želi doseči, da pogodbeni spori vplivajo na izdajo uporabnega dovoljenja;
- Odlog izvršbe inšpekcijske odločbe zaradi druge javne koristi. Tako se prepreči nevarnost za življenje in zdravje ljudi;
- Degradacija se odmeri samo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ne več na obvestilo inšpektorja: zoženi kriteriji za odmero;
- Jasno se določijo prekrši, tudi za vodjo projektiranja;
- Legalizacijske določbe bolj jasne in s tem lažje rešljive;
- Možnost legalizacije, tudi ko so le deli objekta nelegalni.
- idr.

Negativne posledice

Negativnih posledic ni.

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

Predlagani zakon bo imel posledice na okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki. Nelegalne gradnje posegajo v splošen interes države, prostor, okolje in naravo. Odstranitev nelegalne gradnje je odrejena z namenom, ker se je z nelegalno gradnjo lahko poseglo tudi v območje, ki je posebej varovano, ker ni upoštevana usmeritev prostorskega načrtovanja in podobno. Z uveljavljanjem pravice do spoštovanja doma pa bodo nelegalne gradnje lahko ostale tudi nedoločen čas, s čimer bodo zaradi varovanja pravice do spoštovanja doma v sporu

z različnimi javnimi interesi, ki se jih zasleduje oziroma udejanja skozi prostorske akte in druge predpise, ki dopuščajo ali pogojujejo izvajanje posegov v prostor.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Pristojnosti ministrstva za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja za strateško investicijo, ki bi jo s sklepom ugotovila vlada, bi bistveno skrajšala postopek izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja, saj bi se v upravnem postopku odločalo le na eni stopnji. Zoper izdano odločbo bi bil mogoč le upravni spor.

Možnost je odlog izvršbe tudi v primeru nelegalnih objektov, neskladnih objektov ali neskladni uporabi objektov kljub inšpekcijski odločbi o prenehanju uporabe objekta, če je dejavnost v objektu ključnega pomena za gospodarstvo ali drug javni interes, ki ga ugotovi vlada.

Bistveno prej lahko investitor na lastno odgovornost prične z gradnjo objekta, saj zadostuje dokončnost gradbenega dovoljenja in prijava začetka del. Investitorju ni treba čakati na pravnomočnost dovoljenja, kar lahko pomeni po trenutni situaciji najmanj 1,5 do dve leti. Na novo je predpisana dolžnost prijave začetka gradnje za vzdrževalna dela v javno korist.

Zaradi manjše rekonstrukcije, ki jo vpeljuje predlog zakona, se bo marsikatero delo, ki je sedaj štelo za rekonstrukcijo, opravljeno hitreje in ceneje, saj za manjše rekonstrukcije projektna dokumentacija in pridobivanje gradbenega dovoljenja ni potrebno.

Nedvomno bo gospodarstvo pozitivno sprejelo možnost, da na dvoriščih lahko postavlja začasne skladiščne objekte za tri leta, brez gradbenih dovoljenj. Omogočena je postavitvev skladišč – šotorov.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

Zakon bo imel posledice na socialnem področju, saj bo posameznik, če mu bo priznana pravica do spoštovanja doma, še naprej nemoteno bival v nelegalnem objektu. Zagotavlja se tudi učinkovito sodno varstvo pravice do spoštovanja doma.

Zaradi odprave posledic naravne in druge nesreče bo v treh mesecih zgolj na prijavo začetka gradnje omogočeno izvajati dela zaradi odprave posledic (npr. zamenjava ostrešja). Po končanih delih bo moral investitor pridobiti uporabno dovoljenje.

Pričakovati je hitrejše, cenejše in enostavnejše pridobivanje uporabnega dovoljenja za enostanovanjske objekte (enodružinske hiše), saj zadostuje izjava pooblaščenega arhitekta in ni treba predložiti dokazila o zanesljivosti. Še vedno pa bo objekt moral imeti izdelan projekt izvedenih del, ki bo, če ne bo med gradnjo prišlo do odstopanj, enak projektu izvedenih del.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo predstavljen upravnim enotam, občinam, pristojnim inšpekcijam, za širšo javnost pa bo na voljo na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor.

- b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo redno spremljalo Ministrstvo za okolje in prostor.

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

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

– <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov>

Osnutek zakona je bil posredovan v javno razpravo 31. 7. 2020. Javna razprava je bila zaradi obsežnosti gradiva na pobudo strokovne javnosti podaljšana in je tako trajala do sredine septembra 2020. Na podlagi pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen nov predlog zakona, ki je bil posredovan v medresorsko usklajevanje. Zakon je bil objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor ter na spletnih straneh e-demokracija.

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

Večina pripomb, podanih v javni razpravi, je bila upoštevanih ali pa je bila, upoštevajoč kontradiktorna mnenja, sprejeta rešitev, ki predstavlja kompromisno rešitev. Upoštevane so bile naslednje pripombe:

- izboljšana definicija »manjše rekonstrukcije« in predpisano sodelovanje pooblaščenega strokovnjaka, namesto predvidenega načrta,
- pravno močno gradbeno dovoljenje se zahteva za gradnjo objektov, ki so objekti z vplivi na okolje,
- začasni objekti so bolj natančno opredeljeni, pripravljen je osnutek podzakonskega predpisa,
- ohranja se krajevna pristojnost Upravnih enot pri izdaji dovoljenj,
- inšpekcijski nadzor nad nezahtevnimi objekti lahko izvajata tako državni kot občinski inšpektor,
- poseben način elektronskega vročanja se uporablja do splošne ureditve e-vročanja na ravni države,
- uvede se zbirni načrt in njegovo izdelavo veže na pooblastila, ki izvirajo iz zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti,
- odpravlja se napaka pri naboru pooblaščenih strokovnjakov, ki smejo opravljati nadzor,
- nekateri v osnutku skrajšani roki pri pridobivanju pogojev, mnenj in izdaji dovoljenj se podaljšujejo, na roke, ki veljajo v obstoječi zakonodaji,
- mnenjedajalci niso zavezani predlagati projektne rešitve, to je naloga projektanta,
- zakonodaja se izogiba pojmu »pozitivno« ali »negativno« soglasje, gre za vsebino, ki upravnemu organu omogoča sprejetje odločitve,
- upravni organ je zavezan k upoštevanju mnenj, razen v primeru očitnih neskladij, ali neupoštevanja zakonodaje,
- dokumente, ki izkazujejo pravico graditi, je treba predložiti že k vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja, izjema so linijski objekti,
- črta se določba, da je treba vabilo k udeležbi namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ostaja za integralne postopke,
- dokazilo o plačilu komunalnega prispevka je do uvedbe prostorsko informacijskega sistema še vedno treba predložiti v postopku izdaje gradbenega dovoljenja,

- iz določb o stranskih udeležencih v integralnem gradbenem dovoljenju so umaknjene določbe, ki zahtevajo zbiranje in obdelavo osebnih podatkov,
- obveznost evidentiranja se v zakonu predpisuje manj, saj je v postopku sprejemanja zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin,
- natančneje so opredeljena dopustna odstopanja od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- jasneje je določeno, da pri uporabnem dovoljenju izjave podpisujeta zastopnik pravne osebe in pooblaščen strokovnjak,
- omogočena je legalizacija objekta, ki je delno »sestavljen« iz legalnega in nelegalnega dela,
- omogočena je tudi taka legalizacija objekta, ki bo vseboval elemente »sanacije« oziroma uskladitve na podlagi izdane legalizacijske odločbe,
- odgovornim strokovnjakom, se v postopkih legalizacije ne nalaga izjava, da ugotavljajo, da je objekt varen, ampak le, da je sposoben za uporabo,
- za objekte daljšega obstoje, ki jih je pod določenimi pogoji mogoče legalizirati se štejejo tisti, ki so bili zgrajeni do 2005,
- odpravlja se pomanjkljivost veljavnega zakona, o roku veljavnosti gradbenega dovoljenja – pet let idr.

Naslednje pripombe, iz objektivnih razlogov, niso bile upoštevane:

- da se ohrani med objekti državnega pomena sežigalnica komunalnih odpadkov.
- da se podrobneje definirajo Gradbeno inženirski objekti,
- da se plačilo takse uvede tudi za pripravo projektnih pogojev in mnenj glede skladnosti z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti,
- da plačilo komunalnega prispevka ni več pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- da se doda revizija za področje gradbenih konstrukcij in varstva pred požarom.

Gradivo je bilo dne 11. 12. 2020 posredovano v medresorsko usklajevanje. rok za oddajo vaših stališč podaljšan do 14. januarja 2021. Pripombe in predloge so podala ministrstva (MNZ, MZ, MKGP, MDDSZ, MGRT, MF, MK, MZI, MIZŠ, MJU, MP), zbornice (GZS, OZS, IZS in ZAPS), organi MOP (DRSV, DzO, IRSOP) ter ZMOS, ZOS in SOS.

Bistvene pripombe, ki niso bile upoštevane:

- v tretjem členu naj se doda revizija za pregled projektne dokumentacije, varnosti pred požarom
- predlagamo, da se člen, ki določa gradnjo objektov brez gradbenega dovoljenja dopolni z besedilom, ki določa, da gradnja ne sme biti v nasprotju s predpisi, ki urejajo pravico graditi oziroma ostala stvarnopravna razmerja,
- zakon se dopolni tako, da je investitor dolžan izvesti prijavo začetka gradnje, za gradnjo za katero ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja ter zagotoviti, da gradnja poteka skladno s predpisi, ki urejajo pravico graditi oziroma ostala stvarnopravna razmerja,
- v zakon se zapiše kvalifikacije, ki jih mora imeti vodja del, dodalo bi se lahko recimo, kakšna dela lahko opravljajo strokovnjaki iz področja gradbeništva,
- predlog, da se novo predlaganega »arhitekta« izvzame iz seznama vodij del, ki lahko vodijo vsa dela; če ostane v seznamu kot eden od vodij del, je potrebno z dodatnimi določili opredeliti katera dela oz objekte lahko vodi; predlog, da v primeru, da arhitekt ostane kot vodja del, lahko vodi manj zahtevne objekte – stavbe,
- podaljšanje 15 dnevne roka, ki ga imajo mnenjedajalci, za izdajo projektnih pogojev,
- dodati, da mnenje ne sme obsegati dodatnih zahtev in pogojev, ki presegajo vsebine izdanih projektnih pogojev, ali ki ne sodijo v namen mnenja,
- predlaga se, da se doda nov odstavek, ki bo urejal pravico graditi v primeru nameravane gradnje objektov gospodarske javne infrastrukture, s predložitvijo notarsko overjene pogodbe o pridobitvi pravice gradnje, brez zahteve po hkratni predložitvi dokazila, da je bil vložen tudi zemljiškknjižni predlog za vpis takšne pravice v zemljiško knjigo,
- prigrasitev udeležbe se dopolni z načinom seznanjenja stranskih udeležencev o začetku postopka
- plačilo komunalnega prispevka naj bo pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja ne pa da se preverja šele pri prijavi gradnje,

- odstranitev plačila takse za dostop do pravnega sredstva,
- ohrani se ureditev vloge NVO-jev, kot je po trenutno veljavnem zakonu,
- ohrani se veljavne ureditev glede sodelovanje javnosti in stranskih udeležencev v integralnem postopku,
- določilo člena o prijavi gradnje naj se konkretizira, da v praksi ni dileme čigava obveznost je seznanitev deležnikov,
- širjenje dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja ni sprejemljivo, ohrani naj se trenutna ureditev,
- pri zahtevnih objektih in objektih z vplivi na okolje naj se Navodilo za obratovanje in vzdrževanje izloči iz DZO in naj ga izdelata projektant PID in izvajalec,
- točna določitev vrstnega reda, katere vrste javnega interesa imajo prednost, katere faze izvajanja gradnje imajo prednost, katere vrste kršitve imajo prednost in katere vrste lastnosti in nameni objekta imajo prednost
- da se pri ureditvi o gospodarskih javnih službah za besedno zvezo »objekt v javni rabi,« doda besedilo »objekt gospodarske javne službe/infrastrukture,
- za nelegalne in neskladne objekte ter za enostanovanjske objekte, pri katerih je prišlo do spremembe namembnosti v večstanovanjske na podlagi odločb sodišča, naj se izvede način legalizacije, iz katerega bo razvidno, na katerih točkah objekt ne izpolnjuje predpisanih bistvenih zahtev, za slednje pa tudi opis neskladnosti s posameznimi določili prostorskih aktov.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Odvetniška družba Neffat o.p., d.o.o., Miklošičeva cesta 18, Ljubljana, vrednost 7.612,80 EUR

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

- Andrej Vizjak, minister, Ministrstvo za okolje in prostor
- Robert Rožac, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor
- Georgi Bangiev, direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor

II. BESEDILO ČLENOV

Prvi del: SPLOŠNE DOLOČBE

I. poglavje: Uvodne določbe

1. člen (vsebina in uporaba zakona)

(1) Ta zakon ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov.

(2) Določbe tega zakona se ne uporabljajo za graditev objektov v času, ko jih je treba nemudoma izvesti za odvratanje nevarnosti in povzročitve nadaljnje škode ob neposredni ogroženosti ali nastanku naravnih in drugih nesreč ali če gre za vojaško-inženirske objekte, zaklonišča ali druge zaščitne objekte med izrednim ali vojnim stanjem, razen če ta zakon določa drugače.

(3) Določbe tega zakona se ne uporabljajo tudi za graditev objektov:

- v rudniškem prostoru, ki so v neposredni povezavi z raziskovanjem, izkoriščanjem ali opustitvijo izkoriščanja mineralnih surovin v skladu s predpisi, ki urejajo rudarstvo;
- ki pomenijo agromelioracije ali pomožno kmetijsko-gozdarsko opremo v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča.

(4) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo:

1. Direktiva 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), v delu, ki se nanaša na združitve presoje sprejemljivosti nameravane gradnje objekta za naravo s postopki dovoljevanja po tem zakonu;
2. Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2000/60/ES z dne 23. oktobra 2000 o določitvi okvira za ukrepe Skupnosti na področju vodne politike (UL L št. 327 z dne 22. 12. 2000, str. 1), zadnjič spremenjena z Direktivo Komisije 2014/101/EU z dne 30. oktobra 2014 o spremembi Direktive Evropskega parlamenta in Sveta 2000/60/ES o določitvi okvira za ukrepe Skupnosti na področju vodne politike (UL L št. 311 z dne 31. 10. 2014, str. 32), v delu, ki se nanaša na zahtevo po predhodnem dovoljenju nad zajezovanjem sladke površinske vode ali na umetno napajanje ali bogatenje podzemne vode, kadar se to nanaša na objekt, za katerega je s tem zakonom predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja;
3. Direktiva 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L št. 376 z dne 27. 12. 2006, str. 36) v delu, ki se nanaša na regulacijo dejavnosti izvajanja del pri graditvi objektov;
4. 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), v delu, ki se nanaša na združitve presoje vplivov na okolje javnih in zasebnih gradenj s postopki dovoljevanja po tem zakonu.

2. člen (namen)

(1) Namen tega zakona je zaščita javnega interesa pri graditvi objektov.

(2) Za javni interes iz prejšnjega odstavka se štejejo predvsem varnost objektov, spoštovanje načela enakih možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov v prostor, arhitektura kot izraz kulture, evidentiranje, uporabnost, učinkovitost, kakovost objektov in njihova usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu.

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

(4) Objekti morajo biti skladni s prostorskimi izvedbenimi akti in predpisi o urejanju prostora, izpolnjevati morajo bistvene in druge zahteve ter biti evidentirani. Gradnjo je treba izvajati skladno z gradbenim dovoljenjem.

(5) Pristojni organi pri graditvi objektov in vsi udeleženci pri graditvi objektov so vsak zase ter v okviru pravic in dolžnosti, ki jih določajo predpisi, dolžni zagotavljati izpolnjevanje zahtev iz prejšnjega odstavka.

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 so 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, končna zaključna dela in ni vgrajeno stavbno pohištvo 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 zunanjšega 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 odpravljen 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 s 76. 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 ustrezni 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 V. 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 izkušenj 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.

4. člen **(začasni objekti)**

(1) Začasni objekt je:

1. objekt, ki se postavi za namen in čas prireditve, ali objekt, namenjen sezonski ponudbi, vendar ne več kot za šest mesecev v istem koledarskem letu (v nadaljnjem besedilu: začasni sezonski objekt);
2. objekt, ki se postavi za učinkovito obvladovanje razmer ob naravnih in drugih nesrečah oziroma v primeru višje sile (v nadaljnjem besedilu: začasni nujni objekt) za čas trajanja naravne in druge nesreče oziroma višje sile, vendar najdlje za tri leta;
3. objekt, namenjen skladiščenju nenevarnih snovi ob obstoječih proizvodnih ali skladiščnih objektih, v katerih se že izvaja dejavnost investitorja, na območjih proizvodnih dejavnosti in prometne infrastrukture, in sanitarni objekt ob obstoječih objektih na območjih iz te točke (v nadaljnjem besedilu: začasni skladiščni objekt), če je postavljen le enkrat in ne več kot za tri leta;
4. objekt na gradbišču, ki je postavljen znotraj gradbišča, za čas gradnje objekta (v nadaljnjem besedilu: začasni gradbiščni objekt).

(2) Začasni nujni objekt, ki je potreben za izvajanje nalog iz pristojnosti države, se postavi, če tako odloči vlada s sklepom, pri čemer se v sklepu določi tudi čas postavitve takega objekta v skladu z 2. točko prejšnjega odstavka. Začasni nujni objekt, ki je potreben za izvajanje nalog iz pristojnosti občine, se postavi, če tako odloči občinski svet, pri čemer se določi tudi čas postavitve takega objekta v skladu z 2. točko prejšnjega odstavka.

(3) Objekt je začasni objekt, če je narejen v montažni izvedbi ali je objekt proizvod.

(4) Ne glede na četrto odstavko 2. člena tega zakona je postavitve začasnega nujnega objekta ali začasnega gradbiščnega objekta lahko v neskladju s prostorskim izvedbenim aktom.

(5) Za začasne objekte se glede zagotavljanja izpolnjevanja bistvenih in drugih zahtev smiselno uporabljajo določbe drugega dela tega zakona, pri čemer se šteje, da so te zahteve izpolnjene, če so elementi konstrukcije izvedeni v skladu z veljavnimi slovenskimi standardi, ki urejajo jeklene in aluminijske konstrukcije, začasne

konstrukcije, ali ki urejajo zdravstvene in varnostne zahteve objektov za bivanje. Za zagotavljanje varnosti začasnih objektov je odgovoren investitor.

(6) Podrobnejša merila in pogoje za postavitve začasnih objektov iz 1. do 3. točke prvega odstavka tega člena predpiše minister.

(7) Podrobnejša merila in pogoje za postavitve začasnih objektov iz 4. točke prvega odstavka tega člena predpiše vlada.

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

5. člen

(gradnja z gradbenim dovoljenjem in prijavo začetka gradnje)

(1) Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj 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.

(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 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 novogradnjo 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.

7. člen (pogoji za izvedbo manjše rekonstrukcije)

(1) Manjša rekonstrukcija se izvaja na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, prizidavo zunanjega stopnišča ali dvigala pa tudi na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega arhitekta, s katerim se predvidi rešitev, ki gradbenotehnične lastnosti objekta izboljša ali vsaj ne poslabšuje. Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva po izvedeni manjši rekonstrukciji ustreznost izvedenih del pisno potrdi.

(2) Za manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala, je treba poleg mnenja in potrdila iz prejšnjega odstavka pridobiti tudi soglasje občine glede skladnosti s prostorskim aktom.

(3) Podrobnejšo vsebino in obliko mnenja in potrdila iz prvega odstavka tega člena predpiše minister.

8. člen (začetek uporabe objektov)

Za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahtevni objekt. Objekte je treba uporabljati v skladu z gradbenim in uporabnim dovoljenjem.

III. poglavje: Pristojnost

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 V. in VI. 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 za izdajo dovoljenj po tem zakonu in odločb iz V. poglavja devetega dela tega zakona ter evidentiranja prijav začetka gradnje teh objektov pristojno ministrstvo 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 150 m ali več,
 - c) pregrade konstrukcijske višine 10 m ali več in dolžine krone 150 m ali več,
 - č) visokovodni nasipi celinskih voda, dolgi 2.000 m ali več,
 - d) visokovodni nasipi morja, dolgi 500 m ali več;
8. objekti za ravnanje z odpadki: 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) Če v skladu s predpisi, ki urejajo spodbujanje investicij, vlada ugotovi, da investicija izpolnjuje pogoje za strateško investicijo, je za izdajo gradbenega dovoljenja, potrebnega za njeno izvedbo, pristojno ministrstvo.

(6) 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 lahko 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.

IV. poglavje: Poslovanje

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 pooblaščen strokovnjaki in vodja gradnje, vsebujejo njihovo ime in priimek, če gre za pooblaščenega strokovnjaka, pa tudi identifikacijsko številko.

(3) Ne glede prejšnji odstavek se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt in spremembo namembnosti, prijava začetka gradnje ter zahteve iz

V. 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.

V. poglavje: Udeleženci pri graditvi objektov

12. člen

(splošne zahteve za udeležence pri graditvi objektov)

(1) Udeleženci pri graditvi objektov so investitor, projektant, nadzornik in izvajalec.

(2) Dogovori o izvajanju storitev, ki jih investitor sklene z drugimi udeleženci iz prejšnjega odstavka, morajo biti sklenjeni v pisni obliki.

13. člen

(naloge investitorja)

Investitorjeve obveznosti so zlasti, da:

1. pridobi vsa predpisana dovoljenja, poskrbi za vse potrebne zahteve, naročila in prijave ter dokumentacijo, določeno s tem zakonom,
2. pri gradnji, za katero ni predpisano gradbeno dovoljenje po tem zakonu, zagotovi, da gradnja ni v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi ter pridobi mnenja oziroma soglasja ali druga dovoljenja, če je to določeno z drugimi predpisi,
3. določi vodilnega pogodbenika in z vsemi drugimi pogodbeniki uredi obveznosti do vodilnega pogodbenika, če sklene pogodbo za projektiranje ali nadzor z več pogodbeniki,
4. če je na gradbišču hkrati več izvajalcev, investitor izmed njih določi izvajalca, ki prevzame tudi naloge vodenja gradbišča,
5. v skladu z načeli projektnega vodenja lahko imenuje pravno ali fizično osebo za koordinacijo in realizacijo investicije (v nadaljnjem besedilu: vodja investicije),
6. v času gradnje zagotovi redno dostop in spremljanje gradnje ter sodelovanje projektanta, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, in projektanta, ki izdelava projektno dokumentacijo izvedenih del,
7. po zaključeni gradnji poskrbi za evidentiranje objekta.

14. člen

(naloge projektanta)

(1) Projektant je odgovoren za izdelavo projektne dokumentacije, ki jo prevzame v izdelavo, tako da je ta skladna s predpisi in zahtevami po tem zakonu. Če projektant za izdelavo projektne dokumentacije ne razpolaga s svojimi pooblaščenimi

strokovnjaki ustreznih strok s primernim strokovnim znanjem in izkušnjami, ki opravljajo poklicne naloge v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, mora skleniti pogodbo z drugim projektantom, ki ima takšne pooblašcene strokovnjake. Ti posamezniki odgovarjajo za strokovne rešitve, ki so sestavni del projektne dokumentacije.

(2) Projektant v okviru prevzete storitve projektiranja zlasti:

- zagotovi izdelavo projektne dokumentacije, tako da je skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenih in drugih predpisov, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalne rešitve v času gradnje, obratovanja in vzdrževanja objekta,
- za vodenje izdelave projektne dokumentacije izmed sodelujočih pooblaščenih strokovnjakov, ki za projektanta opravljajo poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, določi vodjo izdelave projektne dokumentacije (v nadaljnjem besedilu: vodja projektiranja),
- zagotovi sodelovanje pooblaščenega strokovnjaka, ki glede na svoje poklicne naloge v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, izdelava načrt oziroma prikaz, ki je osnova za izdelavo zbirnega načrta oziroma prikaza, če to ni vodja projektiranja,
- odgovarja za celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije.

(3) Kadar je investitor sklenil pogodbe z več projektanti in določil vodilnega pogodbenika projektanta, ta prevzame naloge iz druge, tretje in četrte alineje prejšnjega odstavka.

(4) Vodja projektiranja vodi izdelavo projektne dokumentacije in poskrbi za celovitost in usklajenost njenih delov z medsebojno koordinacijo pooblaščenih in drugih strokovnjakov ter izdelava zbirni načrt oziroma prikaz.

(5) Projektant, vodja projektiranja in pooblašчени strokovnjaki, ki sodelujejo pri izdelavi projektne dokumentacije, vsak za svoj del projektne dokumentacije s podpisom jamčijo, da projektna dokumentacija izpolnjuje zahteve tega zakona.

15. člen (naloge nadzornika)

(1) Nadzornik je odgovoren za izvajanje nadzora nad gradnjo tako, da se zagotovi izpolnjevanje zahtev iz tega zakona, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak. Če nadzornik glede na vrsto objekta in vrsto del ne razpolaga s svojimi pooblaščenimi strokovnjaki z ustreznim pooblastilom, sklene pogodbo z drugim nadzornikom, ki takšne pooblašcene strokovnjake ima. Vsak pooblaščen strokovnjak odgovarja za strokovni del nadzora, ki ga je prevzel.

(2) Nadzornik pred prevzemom posla preveri, ali je pridobljeno dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje, če je to predpisano. Dela na gradbišču ne sme začeti, dokler dovoljenje iz prejšnje povedi ni pridobljeno.

(3) Nadzornik za vodenje nadzora določi pooblaščenega strokovnjaka z ustreznim pooblastilom (v nadaljnjem besedilu: vodja nadzora), ki zanj opravljajo poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Poleg nalog iz drugega in tretjega odstavka tega člena nadzornik oziroma vodja nadzora v okviru nadzora zlasti:

- zagotovi koordinacijo strokovnjakov iz prvega odstavka tega člena,
- zagotovi kakovosten nadzor gradnje objekta v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, gradbenimi in drugimi predpisi ter gradbenim dovoljenjem in strokovnimi pravili,
- redno spremlja gradnjo objekta na gradbišču in vpisuje svoje ugotovitve v gradbeni dnevnik,
- ustno in pisno opozori udeležence pri graditvi objektov, če ugotovi kršitve in dejanja, ki so v nasprotju z določbami tega zakona,
- vsebinsko preverja in s podpisom potrdi ustreznost projektne dokumentacije izvedenih del in dokazila o zanesljivosti.

(5) Če investitor sklene pogodbe z več nadzorniki, izmed njih določi vodilnega nadzornika, ki prevzame naloge iz prve, druge in pete alineje prejšnjega odstavka.

(6) Vodja nadzora vodi in koordinira nadzor nad gradnjo v celoti.

(7) Nadzornik, vodja nadzora in pooblaščen strokovnjaki, ki sodelujejo pri nadzoru, vsak za svoj del nadzora s podpisom jamčijo, da gradnja izpolnjuje zahteve tega zakona.

(8) Nadzornik pri gradnji istega objekta ne sme nastopati kot izvajalec in z njim ne sme biti v poslovni ali lastniški povezavi. Kot pooblaščen strokovnjak, ki opravlja naloge nadzora, lahko v imenu nadzornika nastopa samo posameznik, ki ne vodi gradnje tega objekta ali ne opravlja druge naloge za izvajalca.

(9) Nadzornik ne sme izdelovati sprememb projektne dokumentacije za izvedbo gradnje ali projektne dokumentacije izvedenih del, razen če pri tem objektu nastopa kot projektant.

(10) Če se med gradnjo zamenja nadzornik ali vodja nadzora, investitor ustavi gradnjo, dokler je ne prevzame novi nadzornik ali vodja nadzora. Zaradi zavarovanja zdravja in življenja ljudi se lahko izvajajo le dela za zaščito objekta in okolice.

16. člen (izvajalec)

(1) Izvajalec mora za opravljanje dejavnosti gradbeništva izpolnjevati naslednje pogoje:

- kot gospodarski subjekt ima v poslovni register vpisano dejavnost gradbeništva;
- imeti mora zavarovano odgovornost za škodo v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti v skladu z določbami tretjega oziroma četrtega odstavka tega člena;
- imeti mora sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela, z najmanj enim posameznikom, ki zanj vodi gradnjo (v nadaljnjem besedilu: vodja gradnje).

(2) V dejavnost gradbeništva iz prejšnjega odstavka se ne šteje izvajanje tistih zaključnih gradbenih del, ki nimajo pomembnega vpliva na izpolnjevanje bistvenih zahtev.

(3) Zavarovanje odgovornosti za škodo iz druge alineje prvega odstavka tega člena mora vključevati odgovornost za škodo, ki bi nastala investitorju ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti, in mora kriti škodo zaradi malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti izvajalca in pri njem zaposlenih, pri čemer višina letne zavarovalne vsote ne sme biti nižja od 50.000 eurov.

(4) Če ima izvajalec v tujini zavarovano odgovornost za škodo, mora zavarovanje kriti škodo iz prejšnjega odstavka, povzročeno v Republiki Sloveniji, pri čemer višina letne zavarovalne vsote ne sme biti nižja od 50.000 eurov.

(5) Izvajalec, ki prevzame izvedbo celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje zahtevnega objekta, mora za vodenje gradnje imenovati pri sebi zaposlenega pooblaščenega strokovnjaka ali posameznika z izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje izobrazbe v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih prve stopnje s področja graditve, in je vpisan v imenik vodij del pri IZS.

(6) Izvajalec, ki prevzame izvedbo celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje manj zahtevnega objekta, mora za vodenje gradnje imenovati pri sebi zaposlenega posameznika, ki izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka ali ki ima najmanj višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve in je vpisan v imenik vodij del pri IZS.

17. člen **(naloge izvajalca)**

(1) Izvajalec je odgovoren za izvajanje gradnje v okviru prevzete storitve tako, da se zagotovi izpolnjevanje zahtev iz tega zakona.

(2) Naloge izvajalca so zlasti, da:

1. za vodenje gradnje določi pri sebi zaposlenega posameznika,
2. prevzame zakoličbo,
3. poskrbi za ureditev gradbišča, v skladu z 78. členom tega zakona,
4. izvaja gradnjo na podlagi pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja in v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje in na podlagi prijave začetka gradnje,
5. v skladu s predpisi in strokovnimi pravili zagotavlja kakovostno izvedbo,
6. vodi gradbeni dnevnik, v katerega vnaša pomembne podatke o izvajanju gradnje,
7. pridobiva in zbira potrdila o skladnosti in ustreznosti gradbenih in drugih proizvodov, materialov ter naprav,
8. pravočasno obvešča nadzornika pred vsako pomembno fazo izvajanja gradnje,
9. investitorja in nadzornika opozori na morebitne ugotovljene pomanjkljivosti projektne dokumentacije za izvedbo gradnje,
10. zagotavlja pogoje za varnost in zdravje pri delu,
11. zagotavlja varnost objekta, življenja in zdravja mimoidočih, prometa, sosednjih objektov in okolice,
12. izbira tehnološke in delovne procese, ki povzročajo najmanjše možno tveganje za nastanek nezgod pri delu, poklicnih boleznih ali boleznih v zvezi z delom ter najmanjše negativne vplive na okolje in objekte,
13. v času gradnje omogoči dostop na gradbišče projektantu, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, in projektantu projektne dokumentacije izvedenih del, investitorju in nadzorniku ter koordinatorju za varnost in zdravje pri delu,

14. nadzorniku sproti izroča vso dokumentacijo o ustreznosti izvedbe del, dokazila o lastnostih vgrajenih materialov in proizvodov ter druga dokazila o pregledih in meritvah,
15. po zaključeni gradnji odstrani gradbene ovire in omejitve dostopa, na območju gradnje ustrezno odstrani odpadke in uredi območje, kjer je bilo gradbišče,
16. poda izjavo, ki je sestavni del dokazila o zanesljivosti objekta.

(3) Posameznik, ki vodi gradnjo, in izvajalec s svojima podpisoma jamčita, da gradnja izpolnjuje zahteve tega zakona.

(4) Če je na gradbišču več izvajalcev, je izvajalec, ki je prevzel vodenje gradbišča zadolžen za naloge iz 2. in 3. točke drugega odstavka tega člena. Poleg nalog iz prvega odstavka 18. člena tega zakona se vodenje gradnje v primerih iz prejšnje povedi razširi na vodenje gradbišča in skrb za koordinacijo med vsemi izvajalci ter usklajevanje dela in logistiko.

18. člen (vodenje gradnje)

(1) Vodenje gradnje je skrb za izvajanje del v skladu s projektno dokumentacijo, s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, s standardi in pravili stroke ter predpisi s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih.

(2) Vodenje gradnje opravlja posameznik, ki je pooblaščen strokovnjak v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, vodja del ali gradbeni delovodja, v skladu z zakonom, ki ureja poklicno in strokovno izobraževanje, ali mojster s področja gradbeništva v skladu z zakonom, ki ureja obrt.

(3) Gradbeni delovodja je vpisan v imenik pri Gospodarski zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GZS), če v skladu z zakonom, ki ureja poklicno in strokovno izobraževanje, izpolnjuje pogoje za gradbenega delovodjo in ima z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali v posebnih primerih za krajši delovni čas v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela.

(4) Mojster s področja gradbeništva je vpisan v imenik pri Obrtno podjetniški zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: OZS), če v skladu z zakonom, ki ureja obrt, izpolnjuje pogoje za mojstra s področja gradbeništva in ima z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela.

(5) OZS in GZS sprejmeta etični kodeks in izvajata disciplinski nadzor nad posamezniki iz tretjega oziroma četrtega odstavka tega člena s smiselno uporabo zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

19. člen (vodja del)

(1) Vodja del je oseba, ki je vpisana v imenik vodij del pri IZS. V imenik vodij del se vpiše oseba, ki ima:

1. izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih prve stopnje, ali višješolsko strokovno izobrazbo

- tehnične smeri s področja graditve ali srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve,
2. najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju izvajanja gradenj,
 3. opravljen strokovni izpit za vodenje del pri IZS in
 4. z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela.

(2) IZS s splošnim aktom, ki ga izda v soglasju z ministrom, določi obseg, vsebino, podrobnejše pogoje, način in postopek opravljanja strokovnega izpita za vodenje del ter višino stroškov opravljanja tega izpita.

(3) Za vpis in izbris iz imenika vodij del in za vodenje imenika vodij del se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) IZS sprejme etični kodeks in izvaja disciplinski nadzor nad vodji del s smiselno uporabo zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

20. člen

(pogoji za trajno oziroma stalno ter začasno oziroma čezmejno opravljanje storitev in dejavnosti izvajanja za tuje ponudnike)

(1) Tuji ponudniki s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen ustrezen mednarodni sporazum (v nadaljnjem besedilu: države pogodbenice), ki želijo v Republiki Sloveniji trajno oziroma stalno (v nadaljnjem besedilu: trajno) in začasno oziroma čezmejno (v nadaljnjem besedilu: začasno) opravljati dejavnost gradbeništva, lahko opravljajo to dejavnost v vseh statusno pravnih oblikah, če izpolnjujejo pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

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

(3) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena morajo imeti tuji ponudniki sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo v skladu z določbami tega zakona.

(4) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena morajo tuji ponudniki zagotoviti sodelovanje posameznika, ki lahko vodi gradnjo. Za sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo se šteje dokazilo o zavarovanju odgovornosti, sklenjeno v Republiki Sloveniji ali drugi državi, če to zavarovanje ustrezno krije škodo, povzročeno v Republiki Sloveniji.

21. člen

(trajno opravljanje reguliranega poklica vodje del)

(1) Posamezniki, ki so pridobili poklicno kvalifikacijo v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji trajno opravljati regulirani poklic vodje del po tem zakonu, morajo pri IZS pridobiti odločbo o priznanju poklicne kvalifikacije.

(2) Poleg pogojev iz prejšnjega odstavka in zakona, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, je pogoj za izdajo odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije vodja del zagotovljeno zavarovanje odgovornosti za škodo v skladu s tretjim odstavkom 16. člena tega zakona in da mu s pravnomočno sodno odločbo ni bil izrečen varnostni ukrep prepovedi opravljanja poklica.

(3) IZS posameznika vpiše v imenik vodij del v osmih dneh od dokončnosti odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije. Posameznik ima pravico opravljati regulirani poklic z dnem dokončnosti odločbe o priznanju poklicne kvalifikacije.

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

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.

23. člen (pristojnost IZS)

(1) IZS je v skladu z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, pristojni organ za priznavanje poklicne kvalifikacije vodje del. V zvezi z izvajanjem nalog iz 21. in 22. člena tega zakona ima IZS vse pravice in obveznosti, ki jih določa zakon, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij. Če s tem zakonom ni določeno drugače, se za izvajanje teh nalog uporabljajo določbe zakona, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

(2) O pritožbah zoper odločitve IZS v zvezi s priznavanjem poklicnih kvalifikacij odloča ministrstvo.

(3) Priznavanje poklicne kvalifikacije vodje del po tem zakonu, vodenje imenika vodij del, vpis v imenik vodij del, izvajanje strokovnega izpita za vodjo del in izvajanje disciplinskega nadzora nad vodji del izvaja IZS kot javno pooblastilo.

24. člen (pristojnost OZS in GZS)

Vodenje imenika in izvajanje disciplinskega nadzora izvajata OZS in GZS kot javno pooblastilo, s smiselno uporabo zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Drugi del: BISTVENE IN DRUGE ZAHTEVE

25. člen (bistvene in druge zahteve za objekte)

(1) Objekti morajo izpolnjevati bistvene zahteve glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta ter druge zahteve.

(2) Bistvene zahteve za objekte so:

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

(3) Druge zahteve so posebne funkcionalne, okoljske in druge lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati tudi posamezne vrste objektov.

(4) Na objektih se lahko izvajajo rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje, vzdrževalna dela v javno korist ali pa se jim spreminja namembnost tako, da so izpolnjene bistvene in druge zahteve, ki veljajo v času spreminjanja objekta, pri čemer se preverjanje izpolnjevanja teh zahtev omeji na tiste bistvene in druge zahteve, ki so predmet spreminjanja objekta.

(5) Zahteva glede izpolnjevanja bistvenih in drugih zahtev iz prejšnjega odstavka se ne uporablja, če je to tehnično neizvedljivo ali povezano z nesorazmernimi stroški. Pri spreminjanju objektov se gradbenotehnične lastnosti objekta ne smejo poslabšati.

(6) V objektih, varovanih na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, lahko projektirane ali izvedene rešitve odstopajo ali ne dosegajo predpisanih bistvenih in drugih zahtev, če to izhaja iz mnenja ali pogojev pristojnega mnenjedajalca za področje kulturne dediščine, pri čemer z odstopanjem ne smejo biti neposredno ogroženi varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, sosednje nepremičnine ali okolje.

26. člen **(mehanska odpornost in stabilnost)**

(1) Objekti morajo biti med gradnjo in uporabo mehansko odporni in stabilni ob upoštevanju vplivov, ki jim bodo izpostavljeni. Ti vplivi ne smejo povzročiti porušitve celotnega objekta ali njegovega dela, deformacij in nihanj, večjih od dopustnih, škode na drugih delih objekta, napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije, razen pri potresu z majhno verjetnostjo dogodka.

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

(3) Gradnja glede mehanske odpornosti in stabilnosti ne sme negativno vplivati na bližnja zemljišča in ogrožati stabilnosti drugih objektov.

27. člen **(varnost pred požarom)**

(1) Objekti morajo zaradi zmanjšanja ogroženosti ljudi v njih ali njihovi bližini in zaradi zmanjšanja ogroženosti okolja zagotavljati požarno varnost in omogočiti učinkovito ter varno ukrepanje gasilcev in reševalcev. Zagotovljena mora biti zadostna količina vode za gašenje.

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

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

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

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

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

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

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

(1) V objektih je treba zagotoviti higiensko in zdravstveno zaščito. Objekti ne smejo ogrozati zdravja ljudi ali povzročiti čezmerne obremenitve okolja.

(2) Objekti in deli objektov morajo zagotavljati, da so onesnaževanje notranjega in zunanjega zraka, odvajanje odpadnih voda, ravnanje z odpadki ter ionizirajoča in elektromagnetna sevanja čim manjši in ne presegajo predpisanih mejnih vrednosti.

(3) V objektih, v katerih se zadržujejo ljudje, mora biti na voljo pitna voda. Opremljeni morajo biti z zadostnim številom sanitarij. Deli objekta, ki so v stiku s pitno vodo ali drugimi vplivi (na primer mikrobiološko onesnaženje, nenameren povratni tok), ne smejo spremeniti fizikalnih, kemijskih ali mikrobioloških lastnosti pitne vode tako, da vplivajo na njeno zdravstveno ustreznost.

(4) Vse prostore v objektih, dostopne ljudem, je treba osvetliti v skladu z njihovo namembnostjo. Bivalni in delovni prostori, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, morajo biti osvetljeni z naravno svetlobo, ki je zadostna z vidika zdravja in dobrega počutja. Če primerna naravna osvetlitev ni tehnično izvedljiva, se lahko delovni prostori osvetlijo tudi z umetno razsvetljavo.

(5) V objektih je treba zagotoviti notranje ugodje in kakovost zraka. Dimne pline iz kurilnih naprav je treba odvesti na prosto tako, da nista ogrožena zdravje ljudi in okolje. Prezračevalni in klimatizacijski sistemi ne smejo ogrozati zdravja ljudi ali negativno vplivati na pravilno odvajanje produktov zgorevanja iz kurilnih naprav.

(6) Objekti morajo imeti higiensko in zdravstveno neoporečen sistem zbiranja in odvajanja komunalnih, padavinskih in industrijskih odpadnih voda ter drugih odpadnih tekočin.

(7) Objekte je treba ščititi pred posledicami talne vode, atmosferskih padavin, vode iz napeljav objekta in pred neželjeno vlago. Preprečiti je treba škodljivo nabiranje vlage zaradi kondenzacije vodne pare v gradbenih elementih objektov in na njihovih površinah.

29. člen **(varnost pri uporabi)**

(1) Objekti morajo biti ob normalni uporabi varni pred zdrsi, spotikanjem, padci, utopitvami, trčenjem, padci predmetov, opeklinami, električnimi udari, udari strele, eksplozijami, vlomi in drugimi nesrečami ali poškodbami.

(2) V delih objektov, po katerih je predvidena hoja, ne sme biti mest, na katerih obstaja nevarnost zdrsa in spotika zaradi nestabilnih ali nepričakovano spreminjajočih se tal, nevarnih ovir ali neravnin. Na mestih v objektih, kjer obstaja nevarnost padca, morajo biti nameščeni ustrezni elementi, ki to nevarnost zmanjšajo. Če so ta mesta dostopna tudi otrokom, je treba elemente prilagoditi tako, da se otroci ne morejo zmuzniti skozi in da je plezanje nanje oteženo.

(3) Zasteklitve morajo biti zaščitene pred trkom ali izdelane tako, da ob razbitju niso nevarne. Na komunikacijskih poteh morajo biti vidno označene.

(4) Gradbeni elementi, kot so fasade in stekleni elementi, morajo biti varno pritrjeni. Strehe morajo biti varne pred zdrsi snega in leda.

(5) Deli objekta, ki so vroči in bi lahko bili za ljudi nevarni, se po potrebi zavarujejo pred dotiki.

(6) Objekti morajo biti varni pred električnim udarom, podnapetostnimi, prenapetostnimi in čezmernimi elektromagnetnimi vplivi, vžigom možne eksplozivne atmosfere, čezmernim segrevanjem inštalacijskih elementov in elektroenergetskih sistemov, električnimi kratkimi stiki in preskoki, nevarnostjo prekinitve napajanja in drugimi nevarnostmi.

(7) Objekti morajo biti opremljeni s sistemom zaščite pred strelo tako, da ta odvede atmosfersko razelektrenje v zemljo, pri čemer ne povzroča nevarnosti za požar, da omeji okvare sistemov in naprav ter zagotavlja dovolj nizke napetosti dotika in koraka z ustrezno izenačitvijo potenciala.

30. člen (zaščita pred hrupom)

(1) Raven hrupa v objektih ne sme ogrožati zdravja ljudi. Zagotovljene morajo biti primerne razmere za delo, druge dejavnosti in počitek. Upoštevajo se zunanji hrup, hrup iz drugih prostorov, hrup obratovalne opreme in odmevni hrup.

(2) Objekt ob predvideni uporabi ne sme povzročati čezmerne obremenitve v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja pred hrupom.

31. člen (varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije)

(1) Objekti morajo zaradi varčevanja z energijo in ohranjanja toplote ter čim večje rabe obnovljivih virov energije zagotavljati učinkovito rabo energije in rabo obnovljivih virov energije na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah ter drugih tehničnih sistemov, povezanih s sistemi stavbe. Čim večji del energije za delovanje sistemov v stavbi mora biti zagotovljen iz obnovljivih virov energije.

(2) Objekt mora biti v prostoru ustrezno orientiran in zasnovan z ugodnim razmerjem med površino toplotnega ovoja stavbe in njegovo kondicionirano prostornino. Prostori morajo biti energijsko optimalno razporejeni. Z materiali in elementi konstrukcije ter celotno zunanjo površino objekta mora biti omogočeno učinkovito upravljanje energijskih tokov.

(3) Sistem ogrevanja mora ob najmanjših toplotnih izgubah zagotoviti ustrezno raven notranjega toplotnega ugodja.

(4) S pasivnimi gradbenimi elementi je treba zagotoviti, da se v času sončnega obsevanja in ob hkratnih visokih zunanjih temperaturah zraka prostori v objektu zaradi sončnega obsevanja ne pregrejejo. Če s temi rešitvami v objektu ni mogoče zagotoviti predpisanega toplotnega ugodja, se uporabijo sistemi intenzivnega nočnega hlajenja oziroma prezračevanja prostorov in druge alternativne rešitve. Če z uporabo teh pristopov ni mogoče zagotoviti predpisanega toplotnega ugodja, se uporabi sistem za hlajenje stavbe.

(5) Če z naravnim prezračevanjem v prostorih ni mogoče doseči predpisane kakovosti zraka, se uporabi sistem hibridnega ali mehanskega prezračevanja, ki mora omogočati učinkovito vračanje toplote zraka.

(6) Topla voda se praviloma zagotavlja z učinkovitim daljinskim ogrevanjem. Če to ni mogoče, se energijska učinkovitost tega sistema zagotovi z energijsko učinkovitimi generatorji in hranilniki tople vode. Zagotoviti je treba energijsko učinkovit razvod, zmanjšan pretok tople vode in regulacijo sistema.

(7) Učinkovita raba energije za razsvetljavo se zagotavlja z naravno osvetlitvijo. Če to ni mogoče, se uporabijo energijsko učinkovita svetila in pripadajoči elementi ter ustrezna regulacija.

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. V območju gradbenih inženirskih objektov se za ta namen na osrednjem spletnem mestu državne uprave objavijo smernice za zagotavljanje dostopnosti.

(3) 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.

(4) Na način iz drugega 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.

(5) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka zahtev iz drugega 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.

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

(7) 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.

33. člen **(trajnostna raba naravnih virov)**

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

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

34. člen **(podrobnejša določitev bistvenih in drugih zahtev)**

(1) Bistvene zahteve v gradbenotehničnih predpisih podrobneje predpiše minister.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek bistvene zahteve, razen bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti, ki se nanašajo na posebne vrste objektov ali dele bistvenih zahtev, predpišejo pristojni ministri, v katerih delovno področje spadajo takšne vrste objektov ali bistvene zahteve v soglasju z ministrom.

(3) Predpisi iz prvega in drugega odstavka tega člena se lahko sklicujejo na standarde ali tehnične smernice oziroma določijo, da velja domneva skladnosti z zahtevami predpisa, če ustreza zahtevam v njem navedenih standardov ali tehničnih smernic (v nadaljnjem besedilu: priporočena metoda).

(4) Če je v predpisih iz prvega in drugega odstavka tega člena določena domneva skladnosti iz prejšnjega odstavka, se s temi predpisi opredelijo tudi metode in postopek, v katerem se dokaže, da projektna dokumentacija, v kateri je projektant uporabil rešitve zadnjega stanja gradbene tehnike, zagotavlja vsaj enako stopnjo zanesljivosti kot projektna dokumentacija, pripravljena z uporabo tehničnih smernic in obveznih ali priporočenih standardov.

(5) Druge zahteve podrobneje predpiše minister, v čigar delovno področje spada vrsta objektov ali druge zahteve.

35. člen

(standardizirani opisi del, popisi materialov in opreme)

Standardizirani opisi del, popisi materialov in opreme v gradbeništvu določajo načine izvedbe, pravila za računanje količin, pravila za obračun opravljenih del, materialov in opreme ter druge ukrepe, ki omogočajo kakovostno in stroškovno učinkovito graditev objektov.

36. člen (tehnične smernice)

(1) S tehničnimi smernicami za graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: tehnične smernice) se za določene vrste objektov natančno opredelijo:

- priporočene tehnične rešitve, s katerimi se doseže izpolnjevanje bistvenih zahtev za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov,
- izbrane ravni oziroma razredi gradbenih proizvodov in materialov, ki se smejo vgrajevati, in način njihove vgradnje,
- pravila za klasificiranje in razvrščanje objektov.

(2) S tehničnimi smernicami se za določene vrste objektov natančno opredelijo tudi priporočene tehnične rešitve, ki se nanašajo na izpolnjevanje drugih zahtev.

(3) Tehnične smernice iz prvega odstavka tega člena objavi minister na osrednjem spletnem mestu državne uprave.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek tehnične smernice, ki se nanašajo na graditev gradbenih inženirskih objektov, na osrednjem spletnem mestu državne uprave objavijo pristojni ministri, v delovno področje katerih sodi posamezna vrsta gradbenega inženirskega objekta, po predhodnem soglasju ministra.

(5) Tehnične smernice iz drugega odstavka tega člena na osrednjem spletnem mestu državne uprave objavijo pristojni ministri, v katerih delovno področje sodijo druge zahteve, po predhodnem soglasju ministra.

(6) Obliko tehničnih smernic predpiše minister.

37. člen (drugi normativni dokumenti)

Drugi normativni dokumenti so dokumenti, ki določajo pravila, usmeritve ali značilnosti za dejavnosti ali njihove rezultate. Če predpis ne določa drugače, se drugi normativni dokumenti uporabijo v naslednjem vrstnem redu:

1. tehnična smernica za graditev (TSG) in tehnične smernice iz četrtega in petega odstavka prejšnjega člena,
2. privzeti evropski standard (SIST EN),
3. izvorni slovenski standardizacijski dokument (SIST),
4. privzeti mednarodni standard (SIST ISO),
5. privzeti tuji standard (na primer SIST DIN) in
6. druge javno dostopne tehnične specifikacije.

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.

Tretji del: PROJEKTIRANJE

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 izdelata 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 projektne dokumentacije projektant vključi tiste pooblaščenih arhitekto, pooblaščenih krajinsko arhitekto in pooblaščenih 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 projektne dokumentacije potrebne. V projektni dokumentaciji se navedejo imena in priimki ter identifikacijske številke vseh pooblaščenih strokovnjakov ter imena in priimki drugih strokovnjakov, ki so sodelovali pri izdelavi projektne dokumentacije.

(7) Projektant in vodja projektiranja s podpisom projektne dokumentacije v vsaki fazi načrtovalskega procesa jamčita za njeno pravilnost, upošteva 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 projektne dokumentacije.

40. člen **(obveznost izdelave projektnega natečaja)**

(1) Za javno naročilo storitve projektiranja večstanovanjskih stavb in objektov v javni rabi se izvede projektni natečaj, če:

1. izvedbo projektnega natečaja za objekt določa prostorski izvedbeni akt ali
2. tako odloči občinski svet ali vlada in gre za objekt, ki je pomemben za:
 - grajeni prostor in njegovo identiteto,
 - raznolikost in uporabnost prostora,
 - trajnostnost in inovativnost,
 - zdravo in varno življenjsko okolje ali
 - skrb za dodano gospodarsko ali turistično vrednost.

(2) Če je obveznost izvedbe projektnega natečaja za objekt določena, se izvede v skladu s predpisom, ki ureja projektne natečaje.

41. člen **(pregled dokumentacije pri neuporabi priporočene metode)**

(1) Če se pri projektiranju ne uporabi priporočena metoda, se izvede pregled projektne dokumentacije za izvedbo gradnje. Projektant imenuje izvajalca pregleda, ki deluje na področju, ki ga ureja predpis iz 34. člena tega zakona, in ki ni sodeloval pri projektiranju obravnavanega objekta. Če projektant za izdelavo pregleda ne razpolaga s pri njem zaposlenimi pooblaščenimi strokovnjaki ali drugimi strokovnjaki s strokovnim znanjem z ustreznega področja, mora skleniti pogodbo z drugim projektantom, ki takšne pooblaščenosti strokovnjake ali druge strokovnjake ima.

(2) Predmet pregleda iz prejšnjega odstavka je izključno kontrola brezhibnosti in računske pravilnosti tistih sestavin projektne dokumentacije za izvedbo gradnje, s katerimi se dokazuje, da predložena projektna dokumentacija za izvedbo gradnje izpolnjuje ustrezno bistveno zahtevo z najmanj enakovredno ravno, kot če bi bila uporabljena priporočena metoda.

(3) Izjava izvajalca pregleda, da projektna dokumentacija za izvedbo gradnje zagotavlja bistveno zahtevo, ki je bila predmet pregleda, je priloga projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

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

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

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

(4) Projektni pogoji 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 projektnih in drugih pogojev ugotovi, da je nameravana gradnja na podlagi predpisov iz njegove pristojnosti sprejemljiva in da projektni in drugi pogoji niso potrebni, se zahteva za izdajo projektnih 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 projektnih in drugih pogojev ugotovi, da nameravana gradnja na podlagi predpisov iz njegove pristojnosti ni dopustna ali mogoča, se zahteva za izdajo projektnih in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja, mnenjedajalec pa da mnenje, da se z nameravano gradnjo ne strinja.

(7) Projektni 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 pravno utemeljeno 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 izdana mnenja, 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.

44. člen (stroški projektnih in drugih pogojev ter mnenj)

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

Četrti del: POSTOPKOVNE DOLOČBE

I. poglavje: Informacije o pogojih za izvajanje gradnje

45. člen (informacije o pogojih za izvajanje gradnje)

(1) Pristojni organi morajo investitorju pomagati in svetovati v zadevah, ki se nanašajo na upravne postopke, predpisane s tem zakonom, in mu dati osnovne informacije o postopkih, ki so potrebni za izvedbo nameravane gradnje, informacije glede veljavnega prostorskega izvedbenega akta, informacije o potrebnih mnenjih, dokumentaciji za pridobitev dovoljenj in druge osnovne podatke, potrebne za pripravo dokumentacije in pridobitev drugih pravnih aktov.

(2) Dajanje informacij in svetovanje po določbah tega člena ni upravni postopek, ne vpliva na nastanek pravic ali obveznosti in pristojni organi zanje odškodninsko ne odgovarjajo.

II. poglavje: Postopek izdaje gradbenega dovoljenja

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 predvidene začasne 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 145. 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.

48. člen (stranke)

(1) Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je investitor.

(2) Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

(3) Zainteresirana javnost, ki ima interes pri okoljskem odločanju, ni stranski udeleženec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

(4) Upravni organ lahko za preverjanje podatkov o osebnem imenu, datumu rojstva, datumu smrti in o naslovu stalnega ali začasnega prebivališča stranskega udeleženca pridobi ta podatek iz centralnega registra prebivalstva z neposrednim vpogledom v ta register.

49. člen (seznanitev z začetkom postopka)

Upravni organ osebe iz drugega odstavka prejšnjega člena, za katere oceni, da jim pripada status stranskega udeleženca in ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti z začetkom postopka in jih povabiti k udeležbi.

50. člen (priglasitev udeležbe)

(1) Vabljen oseba mora priglasiti svojo udeležbo v postopku v roku, določenem v vabilu k udeležbi, ki ne sme biti krajši od osem dni in ne daljši od 30 dni. Če svoje udeležbe v določenem roku ne priglasijo, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se kasneje ne more več vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe.

(2) Če je zahteva za udeležbo v postopku vložena po preteku roka iz prejšnjega odstavka, se s sklepom zavrže. Pritožba zoper sklep o zavrženju zahteve njegovo izvršitev zadrži.

(3) Druga oseba, ki priglasijo udeležbo v postopku, mora ob priglasitvi pojasniti razloge za udeležbo, lahko pa navede tudi razloge, zaradi katerih nameravani gradnjo ugovarja, ali pa navede, da se z nameravano gradnjo strinja.

(4) Če upravni organ ugotovi, da oseba iz prejšnjega odstavka, ki je priglasila udeležbo v postopek, ne izpolnjuje pogojev za status stranskega udeleženca ali v

priglasitvi ni ravnala v skladu s prejšnjim odstavkom kljub pozivu k dopolnitvi zahteve z razlogi za udeležbo, izda sklep, s katerim osebi zavrne vstop v postopek. Pritožba zoper ta sklep zadrži izvršitev sklepa.

(5) Pritožbe zoper sklep iz drugega in četrtega odstavka tega člena se rešujejo prednostno.

51. člen **(izjave stranskih udeležencev)**

(1) Investitor lahko predloži pisno izjavo stranskega udeleženca, da se strinja z nameravano gradnjo kadar koli do izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženec se mora v izjavi izrecno sklicevati na dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja, z navedbo številke in datuma njene izdelave.

(2) Šteje se, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje.

(3) Če je mnenjedajalec tudi stranka v skladu z 48. členom tega zakona, lahko v mnenju poda tudi izjavo, da se z nameravano gradnjo strinja.

(4) V primeru iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena se stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči.

(5) Stranski udeleženec, ki med postopkom poda izjavo, iz katere izhaja, da nameravani gradnji ugovarja, mora za svoje trditve v izjavi predložiti dokaze.

52. člen **(obravnavna in ugotovitveni postopek)**

(1) Upravni organ opravi ustno ali videokonferenčno obravnavo (v nadaljnjem besedilu: obravnavna). V vabilu na obravnavo upravni organ navede način vpogleda v dokumentacijo.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se obravnavna ne opravi, če so vsi stranski udeleženci podali izjave, da se z nameravano gradnjo strinjajo, in so pridobljena vsa potrebna mnenja mnenjedajalcev, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja skladna s predpisi iz njihove pristojnosti.

(3) Stranski udeleženec, ki nameravani gradnji ugovarja, svoje trditve navede in zanje do konca obravnave predloži dokaze, na kar ga upravni organ opozori v vabilu na obravnavo.

(4) V vabilu iz prejšnjega odstavka je treba stranske udeležence posebej opozoriti tudi na to, da se bo v primeru, če se vabilu ne bodo odzvale in svojega izostanka ne bodo opravičile, štelo, da se z nameravano gradnjo strinjajo.

(5) Na obravnavo se lahko vabijo tudi projektant in mnenjedajalci, ki so podali mnenje o nameravani gradnji.

(6) Upravni organ opravi videokonferenčno obravnavo, če presodi, da to pripomore k hitrejšemu in učinkovitejšemu postopku, če pri organu obstajajo ustrezne tehnične možnosti in če je glede na predmet obravnavanja to mogoče. Če udeleženci nimajo tehničnih možnosti za sodelovanje na videokonferenčni obravnavi, morajo o tem obvestiti upravni organ v roku, ki ga določi v vabilu za ustno obravnavo. Upravni organ udeležencem, ki nimajo tehničnih možnosti za sodelovanje prek videokonference, omogoči neposredno spremljanje videokonferenčne obravnave v prostoru, v katerem se izvaja, ali spremljanje videokonferenčne obravnave s tehničnimi sredstvi, ki jih zagotovi sam ali jih zagotovijo drugi organi. Zapisnik te obravnave podpiše samo uradna oseba, ki videokonferenčno obravnavo vodi.

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

Če se med postopkom dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja spremeni tako, da to lahko vpliva na posamezna izdana mnenja ali izjave stranskih udeležencev, mora upravni organ s spremembo seznaniti tiste mnenjedajalce ali stranske udeležence in po potrebi pridobiti njihova nova mnenja ali izjave v delu, v katerem se je projektna rešitev spremenila.

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 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 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 V. 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.

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

(1) Če investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za del objekta, se lahko izda gradbeno dovoljenje za posamezni del objekta, ki pomeni funkcionalno celoto.

(2) Gradbeno dovoljenje se lahko izda tudi za del objekta, ki ne pomeni funkcionalne celote, kadar gre za gradnjo energetskih in linijskih gradbenih inženirskih objektov.

(3) Gradbeno dovoljenje za večnamenske stavbe se lahko izda na podlagi določitve pretežne namenske rabe objekta in podrobnega namena, določenega s podrazredom po klasifikaciji vrst objektov, za najmanj 75 % površine posameznih delov, vendar z določitvijo samo podrobnega namena, določenega s skupino po klasifikaciji vrst objektov za druge posamezne dele objekta, če v času izdaje gradbenega dovoljenja podroben namen posameznih delov objekta še ni znan (pridržek namembnosti). Po izdaji delnega gradbenega dovoljenja za celotni objekt in določitvi namena posameznega dela objekta je treba za posamezni del objekta s pridržkom namembnosti pridobiti dopolnilno gradbeno dovoljenje za opredelitev podrobne namembnosti.

(4) Če se izdaja gradbeno dovoljenje v skladu z drugim odstavkom tega člena in je za objekt kot celoto potrebna presoja sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, in ta še ni bila opravljena, se presoja sprejemljivosti opravi za celoten objekt.

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 številk 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.

57. člen (rok za izdajo in vročitev odločbe)

(1) Rok za izdajo odločbe o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je dva meseca od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, razen če je potrebno usklajevanje z mnenjedajalci ali nadomeščanje mnenja v skladu s 47. členom tega zakona. V tem primeru je rok za izdajo odločbe tri mesece od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

(2) Stranskim udeležencem, razen investitorju, se vroči odločba brez sestavnih delov iz drugega odstavka prejšnjega člena.

(3) Z odločbo iz prvega odstavka tega člena se seznanijo mnenjedajalci in inšpektorji.

58. člen (pravna sredstva)

(1) Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda upravna enota, je dovoljena pritožba v osmih dneh od njene vročitve. Zoper odločbo, ki jo izda ministrstvo, ni dovoljena pritožba, je pa dovoljen upravni spor. Stranke se lahko pravici do upravnega spora odpovejo.

(2) Po preteku dveh mesecev od začetka gradnje ni mogoče predlagati obnove postopka iz razloga, saj bi morala biti oseba udeležena v postopku kot stranski udeleženec in ji možnost udeležbe v postopku ni bila dana.

(3) Če je objekt zgrajen na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja vsaj do faze izvedenih grobih gradbenih del, se v postopku obnove gradbenega dovoljenja ali v postopku odprave ali razveljavitve po nadzorstveni pravici v primeru, kadar bi ukrepanje zoper gradbeno dovoljenje nesorazmerno poseglo v pridobljene pravice ali pravne koristi lastnika objekta, ugotovi le nezakonnost gradbenega dovoljenja. Zaradi ugotovitve nezakonnosti gradbenega dovoljenja uvedba inšpekcijskega postopka ni dopustna.

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

(5) V primeru odprave ali ničnosti gradbenega dovoljenja se odpravi tudi uporabno dovoljenje.

(6) Upravne spore zoper odločbe, izdane v postopkih, za katere je po določbah tega zakona pristojno ministrstvo, ali za objekte, ki se financirajo iz virov, ki jih Evropska unija namenja gradnji, sodišče rešuje prednostno.

59. člen

(veljavnost gradbenega dovoljenja in njegova razveljavitve)

(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.

60. člen

(sprememba investitorja)

V času veljavnosti gradbenega dovoljenja je dopustna sprememba investitorja, pri čemer je treba spremembo prijaviti pri upravnem organu. Novi investitor prevzame pravice in obveznosti dotedanjega investitorja.

61. člen

(sprememba gradbenega dovoljenja zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja)

(1) V času veljavnosti gradbenega dovoljenja lahko investitor zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja. Gradbenega dovoljenja po izdaji uporabnega dovoljenja ali po začetku uporabe nezahtevnega objekta ni mogoče spremeniti. Sprememba gradbenega dovoljenja ni potrebna, če gre za odstopanja iz 79. člena tega zakona. Zaradi spremembe gradbenega dovoljenja se čas njegove veljavnosti ne spremeni.

(2) Investitor zahtevi za spremembo gradbenega dovoljenja priloži dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjeno s spremembami, ali novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so spremembe tolikšne, da je treba zaradi večje preglednosti izdelati novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, in druge potrebne listine.

(3) Pri spremembi gradbenega dovoljenja se upošteva že izdelana dokumentacija, preverijo pa se samo pogoji iz 54. člena tega zakona, ki se nanašajo na odstopanja, pri čemer se uporabijo določbe materialnega predpisa, ki je veljal v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja, ali predpisa, ki velja v času spreminjanja gradbenega dovoljenja. Če zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja vloži novi investitor iz prejšnjega člena, upravni organ preveri tudi, ali je izpolnjen pogoj iz 5. točke prvega odstavka 54. člena tega zakona. Če sprememba gradbenega dovoljenja vpliva na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev, se v postopek spremembe gradbenega dovoljenja vključijo le tiste stranke ali mnenjedajalci, na katere ta odstopanja vplivajo.

(4) Odločba o spremembi gradbenega dovoljenja delno ali v celoti nadomesti že izdano gradbeno dovoljenje.

III. poglavje: Skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja

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.

IV. poglavje: Postopek izdaje integralnega 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.

64. člen (zahteva za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja)

(1) Zahtevi za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja se poleg prilog iz 46. člena tega zakona, razen predpisanih mnenj mnenjedajalcev, priloži tudi poročilo o

vplivih na okolje, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave.

(2) Šteje se, da je zahteva za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja popolna, če sta zahtevi priložena dokumentacija iz 1. točke prvega odstavka 46. člena tega zakona in poročilo o vplivih na okolje.

(3) Dokumentacija iz 46. člena tega zakona in poročilo o vplivih na okolje morata biti med seboj usklajena.

65. člen (pridobivanje mnenj)

(1) Upravni organ pošlje zahtevo iz prejšnjega člena mnenjedajalcem, ki morajo v 30 dneh od prejema zahteve poslati mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika svoje pristojnosti.

(2) Na zahtevo mnenjedajalca se rok iz prejšnjega odstavka lahko podaljša za največ 15 dni.

(3) Pridobivanje mnenj koordinira upravni organ.

66. člen (prevlada javne koristi)

(1) Če upravni organ po pridobitvi mnenj iz prejšnjega člena skladno s predpisano metodologijo za presojo sprejemljivosti ugotovi, da je gradnja objekta ocenjena neugodno, o tem obvesti investitorja. Ta lahko najpozneje v 90 dneh po vročitvi obvestila predlaga uvedbo postopka prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave (v nadaljnjem besedilu: prevlada javne koristi).

(2) Če je poseg v poročilu o vplivih na okolje oziroma v dodatku za varovana območja ocenjen neugodno, lahko investitor vloži predlog za uvedbo postopka prevlade javne koristi hkrati z vložitvijo zahteve za pridobitev integralnega gradbenega dovoljenja.

(3) Predlog za uvedbo postopka prevlade javne koristi vsebuje gradiva in dokazila v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

(4) Predlog za uvedbo postopka prevlade javne koristi se vloži na ministrstvo, pristojno za ohranjanje narave, ki v 14 dneh preveri, ali je gradivo popolno, drugače pa zahteva njegovo dopolnitev.

(5) Če je predlog za prevlado javne koristi vložen med postopkom izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, upravni organ prekine postopek do rešitve predhodnega vprašanja prevlade javne koristi. V primeru iz drugega odstavka tega člena upravni organ prekine postopek po pridobitvi mnenj iz prejšnjega člena.

(6) O prevladi javne koristi odloča vlada na predlog ministrstva, pristojnega za ohranjanje narave, pod pogoji in po postopku iz predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, razen če ta zakon določa drugače.

67. člen

(stranka in stranski udeleženci v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja)

(1) Stranka v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja je investitor.

(2) Stranski udeleženec v integralnem postopku so lahko osebe iz drugega odstavka 48. člena tega zakona.

68. člen

(obveščanje javnosti in pravica zainteresirane javnosti do sodelovanja)

(1) Upravni organ v integralnem postopku po pridobitvi mnenj mnenjedajalcev zagotovi javnosti vpogled v zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja in dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje integralnega dovoljenja, in zainteresirani javnosti omogoči dajanje mnenj in 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 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 zainteresirane javnosti,
7. vabilo vsem, ki lahko pridobijo status stranskega udeleženca v integralnem postopku, da v roku 30 dni od objave prigrasijo svojo udeležbo, in
8. osnutek odločitve o integralnem gradbenem dovoljenju.

(4) Zainteresirana javnost ima v času trajanja javne razgrnitve pravico do sodelovanja v integralnem postopku tako, da lahko daje mnenja, predloge in pripombe v zvezi z nameravanim objektom z vplivi na okolje. Nevladne organizacije v javnem interesu na področju varstva okolja in ohranjanja narave ter civilna iniciativa iz druge alineje 47. točke prvega odstavka 3. člena tega zakona v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja nimajo položaja stranskega udeleženca.

(5) Po prejemu mnenj, predlogov in pripomb iz prejšnjega odstavka ministrstvo 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. Na javni obravnavi zainteresirana javnost mnenja, predloge in pripombe predstavi in jih utemelji, investitor pa se lahko do njih opredeli. Na podlagi izvedene javne obravnave ministrstvo pozove investitorja, da se do mnenj, predlogov in pripomb zainteresirane 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.

69. člen **(sodelovanje v primeru čezmejnih vplivov)**

Če je v skladu s predpisom, ki ureja varstvo okolja, treba presojeti čezmejnje vplive na okolje v državi članici Evropske unije, se za sodelovanje v primeru čezmejnih vplivov smiselno uporabljajo določbe predpisa, ki ureja varstvo okolja.

70. člen **(izdaja integralnega gradbenega dovoljenja)**

(1) Upravni organ izda integralno gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja iz 54. člena tega zakona in če so za obvladovanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje za nameravano gradnjo predvideni ukrepi za njihovo preprečevanje, odpravo, zmanjšanje ali izravnavo in je ta skladna s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ohranjanje narave, upravljanje voda ali varstvo kulturne dediščine.

(2) Rok za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja iz prejšnjega odstavka je pet mesecev od vložitve popolne zahteve, pri čemer rok ne teče v času pridobivanja mnenj, javne objave in pridobivanja mnenja v postopku ugotavljanja čezmejnih vplivov v skladu s predpisom, ki ureja varstvo okolja.

(3) Integralno gradbeno dovoljenje poleg sestavin iz 56. člena tega zakona v izreku vsebuje tudi:

- ukrepe in pogoje za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
- navedbo, da je integralno gradbeno dovoljenje izdano na podlagi odločitve vlade o prevladi javne koristi, kadar je bila ta izvedena, navedbo izravnalnih ukrepov, usmeritev zanje in določitev pogojev njihove izvedbe in navedbo, da morajo biti pred prijavo začetka gradnje izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov,
- ugotovitev, da nameravana gradnja nima škodljivih posledic za naravo, če je v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, obvezna presoja sprejemljivosti,
- omilitvene ukrepe za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov na naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če so potrebni, in
- ukrepe nadzora nad uporabo in nadzora po prenehanju uporabe objekta, če je to potrebno.

(4) V primeru iz petega in šestega odstavka 63. člena tega zakona integralno gradbeno dovoljenje poleg sestavin iz prejšnjega odstavka vsebuje tudi ugotovitev, da gradnja vseh funkcionalno povezanih objektov oziroma celotnega objekta nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje, ter navedbo s tem povezanih ukrepov in pogojev, pri čemer ta ugotovitev velja pet let od pravnomočnosti integralnega gradbenega dovoljenja.

(5) Če so v integralnem gradbenem dovoljenju navedeni pogoji in ukrepi iz tretjega odstavka tega člena, mora obrazložitev vsebovati njihov opis in utemeljitev.

(6) Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del integralnega gradbenega dovoljenja.

(7) Z odločbo, s katero je bilo odločeno o zahtevi za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, se seznanijo mnenjedajalci, občina, gradbena inšpekcija, inšpekcija, pristojna za okolje, ter druge pristojne inšpekcije in država, ki je sodelovala v postopku ugotavljanja čezmejnih vplivov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(8) Upravni organ najpozneje v 15 dneh od dneva vročitve odločbe iz prejšnjega odstavka investitorju in stranskemu udeležencu odločbo javno objavi v sistemu eGraditev in na državnem portalu eUprava.

71. člen

(pravno varstvo pravic zainteresirane javnosti do sodelovanja)

(1) Ne glede na določbe zakona, ki ureja upravni spor, lahko tožbo zoper odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju vloži nevladna organizacija, ki ima pravni status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave zaradi varstva javne koristi varstva okolja.

(2) Ne glede na določbe zakona, ki ureja upravni spor, lahko tožbo zoper odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju vloži civilna iniciativa iz druge alineje 47. točke prvega odstavka 3. člena tega zakona zaradi varstva javne koristi varstva okolja. Sodišče lahko za potrebe priznavanja aktivne legitimacije civilni iniciativi za vložitev tožbe pridobi podatke o podpisnikih iz prejšnjega stavka iz Centralnega registra prebivalstva Republike Slovenije na način neposrednega vpogledovanja v ta register. Civilna iniciativa mora k tožbi poleg seznama podpisnikov predložiti tudi podpisano izjavo vseh podpisnikov, s katero ti izjavljajo, da želijo vložiti tožbo 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.

(3) Stranski udeleženec iz drugega odstavka 67. člena tega zakona lahko zoper odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju vloži tožbo v skladu z zakonom, ki ureja upravni spor.

(4) Rok za tožbo iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena je za nevladne organizacije iz prvega odstavka tega člena in za civilno iniciativo iz drugega odstavka tega člena 30 dni od objave integralnega gradbenega dovoljenja v skladu z osmim odstavkom 70. člena tega zakona, za stranskega udeleženca pa 30 dni po vročitvi integralnega gradbenega dovoljenja.

(5) O tožbi iz prejšnjih odstavkov mora sodišče o tožbi odločiti v treh mesecih od vložitve tožbe.

(6) Nevladna organizacija iz prvega odstavka tega člena, civilna iniciativa iz drugega odstavka tega člena in stranski udeleženec iz tretjega odstavka tega člena smejo odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju izpodbijati iz naslednjih razlogov:

1. če v postopku za izdajo odločbe o integralnem gradbenem dovoljenju zakon, na zakon oprt predpis ali drug zakonito izdan predpis ali splošni akt, izdan za izvrševanje javnih pooblastil, ni bil uporabljen ali ni bil pravilno uporabljen;
2. če ministrstvo v postopku pred izdajo odločbe o integralnem gradbenem dovoljenju ni ravnalo skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek in določbami 65. in 68. člena tega zakona, pri čemer se domneva, da so vse kršitve

določb zakona, ki ureja splošni upravni postopek in določb 65. in 68. člena tega zakona bistvene, vendar pa lahko tožena stranka dokazuje nasprotno,

3. če dejansko stanje ni bilo pravilno in popolno ugotovljeno, ali če je bil iz ugotovljenih dejstev napravljen napačen sklep o dejanskem stanju.

(7) Če tožbo zoper odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju vloži stranski udeleženec iz tretjega odstavka tega člena, sodišče tožbo zavrže s sklepom, če ugotovi, da:

1. je bila tožba vložena prepozno ali prezgodaj;
2. tožnik v svoji tožbi ne uveljavlja kakšne svoje pravice ali pravne koristi;
3. odločba o integralnem gradbenem dovoljenju, ki se izpodbija s tožbo, očitno nima nobenih posledic za tožnika, ali pa so te posledice zanemarljive, razen če gre za rešitev pomembnega pravnega vprašanja;
4. odločba o integralnem gradbenem dovoljenju, ki se izpodbija s tožbo, očitno ne posega v tožnikovo pravico ali v njegovo neposredno, na zakon oprto osebno korist;
5. je bila o isti zadevi v upravnem sporu že izdana pravnomočna odločba;
6. v primeru, da tožnik s tožbo uveljavlja tožbeni razlog iz 1. točke šestega odstavka tega člena, iz tožbe pa izhaja, da je bilo o tem tožbenem razlogu že odločeno v drugih postopkih, kot na primer v postopkih sprejema prostorskih izvedbenih aktov, predpisi in dejansko stanje pa se po sprejeti odločitvi niso spremenili.

(8) Če tožbo zoper odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju vloži nevladna organizacija iz prvega odstavka tega člena ali civilna iniciativa iz drugega odstavka tega člena, sodišče tožbo zavrže s sklepom, če ugotovi, da:

1. je bila tožba vložena prepozno ali prezgodaj;
2. odločba o integralnem gradbenem dovoljenju, ki se izpodbija s tožbo, očitno nima nobenih posledic za javno korist varstva okolja, ali pa so te posledice zanemarljive, razen če gre za rešitev pomembnega pravnega vprašanja;
3. je bila o isti zadevi v upravnem sporu že izdana pravnomočna odločba;
4. tožnik s tožbo uveljavlja tožbeni razlog iz 1. točke šestega odstavka tega člena, iz tožbe pa izhaja, da je bilo o tem tožbenem razlogu že odločeno v drugih postopkih, kot na primer v postopkih sprejema prostorskih izvedbenih aktov, predpisi in dejansko stanje pa se po sprejeti odločitvi niso spremenili.

(9) Sodišče s sodbo tožbo kot neutemeljeno zavrne, če ugotovi, da je bil postopek pred izdajo izpodbijane odločbe o integralnem gradbenem dovoljenju pravilen, da je odločba pravilna in na zakonu utemeljena.

(10) Sodišče odloči po prejšnjem odstavku tudi, če spozna, da:

1. je bil postopek, ki ga je vodilo ministrstvo do izdaje o integralnem gradbenem dovoljenju sicer nezakonit, vendar je sodišče v svojem postopku tako kršitev odpravilo;
2. je odločba o integralnem gradbenem dovoljenju po zakonu utemeljena, vendar iz drugih razlogov, kot so navedeni v odločbi; te razloge navede sodišče v sodbi.

(11) Sodišče tožbi ugodi in s sodbo izpodbijano odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju odpravi:

1. če spozna, da na podlagi dejanskega stanja, ki je bilo ugotovljeno v postopku za izdajo odločbe o integralnem gradbenem dovoljenju, ne more rešiti spora, zato ker so bili zmotno presojeni dokazi, ker so ugotovljena dejstva v nasprotju s podatki spisa, ker so v bistvenih točkah dejstva nepopolno ugotovljena ali ker je bil iz ugotovljenih dejstev narejen napačen sklep glede dejanskega stanja in da je treba pravo dejansko stanje ugotoviti v upravnem postopku;

2. če spozna, da v postopku za izdajo odločbe o integralnem gradbenem dovoljenju niso bila upoštevana pravila postopka, pa sodišče v svojem postopku takih kršitev ni odpravilo;
3. če ugotovi, da je v postopku za izdajo odločbe o integralnem gradbenem dovoljenju zakon, na zakon oprt predpis ali drug zakonito izdan predpis ali splošni akt, izdan za izvrševanje javnih pooblastil, ni bil uporabljen ali ni bil pravilno uporabljen, pa niso podani razlogi za zavrnitev tožbe iz dvanajstega odstavka tega člena.

(12) V upravnem sporu se zoper odločbo o integralnem gradbenem dovoljenju, ki ga s tožbo sprožijo nevladna organizacija iz prvega odstavka tega člena, civilna iniciativa iz drugega odstavka tega člena ali stranski udeleženec iz tretjega odstavka tega člena, uporabljajo določbe zakona, ki ureja upravni spor, kolikor ta zakon ne določa drugače.

72. člen **(sprememba integralnega gradbenega dovoljenja)**

(1) V času veljavnosti integralnega gradbenega dovoljenja investitor lahko zaprosi za njegovo spremembo, če gre za spremembo zaradi večjih odstopanj iz 61. člena tega zakona ali za spremembo, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(2) Če se zahteva za spremembo integralnega gradbenega dovoljenja nanaša na spremembo zaradi večjih odstopanj iz 61. člena tega zakona, za katero v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ni treba izvesti presoje vplivov na okolje, se postopek spremembe integralnega gradbenega dovoljenja izvede v skladu z določbami II. poglavja tega dela.

Peti del: IZVAJANJE GRADNJE

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.

74. člen **(obveznost imenovanja nadzornika)**

- (1) Imenovanje nadzornika je obvezno v naslednjih primerih:
- gradnje, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, in
 - rekonstrukcije iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek imenovanje nadzornika ni obvezno v primeru gradnje nezahtevnega objekta, če jo izvaja izvajalec, ki izpolnjuje pogoje iz 16. člena tega zakona.

(3) Investitor imenuje nadzornika pred prijavo začetka gradnje objekta.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek investitor pred zakoličenjem objekta imenuje nadzornika novogradnje zahtevnega in manj zahtevnega objekta, razen prizidave.

75. člen **(obveznost zakoličenja objekta)**

(1) Pred prijavo začetka gradnje investitor naroči zakoličenje objekta, če gre za novogradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave.

(2) Zakoličenje objekta se izvaja kot geodetska storitev v skladu s predpisom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) O izvedenem zakoličenju objekta se sestavi zakoličbeni zapisnik, ki ga podpišejo geodetsko podjetje, njegov pooblaščen inženir s področja geodezije in nadzornik ter vodja nadzora, s čimer jamčijo, da je zakoličenje objekta izvedeno skladno z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje. Zakoličbeni zapisnik vsebuje skico zakoličbe, podatke o zakoličenih koordinatah, oseh, višinah in drugih zakoličenih točkah, podatke o gradbenem dovoljenju in podatke o projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje, na podlagi katere je bila zakoličba izvedena, podatke o podjetju ter ime in priimek pooblaščenega inženirja, ki je zakoličbo izvedel, in njegovo identifikacijsko številko.

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 projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje v celoti izpolnjene zahteve iz 25. člena tega zakona;
- podatki o nadzorniku ter ime in priimek 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 pripravljala dela na gradbišču, pri čemer prijava pripravljanih 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.

77. člen **(nadzor nad gradnjo)**

(1) Vodja nadzora svoje ugotovitve vpisuje v gradbeni dnevnik. S podpisom gradbenega dnevnika potrjuje, da so podatki oziroma vpisi, vneseni v gradbeni dnevnik, resnični.

(2) Če vodja nadzora med izvajanjem gradnje ugotovi, da se gradnja izvaja brez gradbenega dovoljenja, da ni prijavljen začetek gradnje, da gre za neskladje, ki presega dopustna odstopanja iz 79. člena tega zakona, da gre za neskladje z gradbenimi predpisi ali da vgrajeni gradbeni in drugi proizvodi, inštalacije, tehnološke naprave in oprema ter izvedeni postopki niso dokazani z ustreznimi dokumenti in da izvajalec ne izpolnjuje pogojev, določenih s tem zakonom, o tem takoj obvesti investitorja in izvajalca ter ugotovitve in predloge, kako stanje popraviti, vpiše v gradbeni dnevnik.

(3) Vodja nadzora ustavi gradnjo, če se kršitve iz prejšnjega odstavka kljub opozorilu nadaljujejo ali če napake, nastale kot posledica teh kršitev, niso pravočasno odpravljene, ter v teh primerih ugotovljene kršitve prijavi gradbenemu ali drugim inšpektorjem.

(4) Vodja nadzora med gradnjo:

1. opozori na tehnične rešitve v projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje, ki bi lahko bile v nasprotju s tem zakonom, gradbenim dovoljenjem ali predpisi, ki urejajo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi, ter morebitne potrebe po spremembi ali dopolnitvi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje pravočasno sporoči investitorju ter jih z njim in s projektantom uskladi,
2. preveri, ali izvajalec izpolnjuje pogoje iz tega zakona,
3. sodeluje pri izvajanju meritev, preizkusov in testiranj,
4. od vseh izvajalcev prevzema in preverja potrdila o skladnosti in ustreznosti gradbenih in drugih proizvodov, materialov ter naprav in preverja, ali so ti skladni z nameravano uporabo in ali se pravilno vgrajujejo,
5. sodeluje pri odpravi pomanjkljivosti po opravljenem tehničnem pregledu do izdaje uporabnega dovoljenja.

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

(1) Investitor pred začetkom novogradnje, rekonstrukcije ali odstranitve zahtevnih in manj zahtevnih objektov zagotovi, da se gradbišče ogradi in zavaruje v skladu z načrtom organizacije gradbišča ter označi z gradbiščno tablo. Gradbišče mora biti ograjeno in označeno z gradbiščno tablo od začetka gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja oziroma dokončanja odstranitve objekta.

(2) Če gradnja meji na javne površine, je treba vzdolž teh površin gradbišče ograditi in zavarovati v času izvajanja del tudi v primerih novogradnje nezahtevnih in enostavnih objektov, manjše rekonstrukcije, vzdrževanja zunanosti objektov ali odstranitve zahtevnih ali manj zahtevnih objektov.

(3) V času izvajanja gradnje objektov, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, razen pri spremembi namembnosti in nezahtevnem objektu, morajo biti na gradbišču v papirni ali elektronski obliki dostopni:

- gradbeno dovoljenje,
- projektna dokumentacija za izvedbo gradnje za celoto, ali če se gradnja objekta izvaja v več etapah, za posamezne etape,
- gradbeni dnevnik,
- načrt organizacije gradbišča, kadar je ta predpisan in
- načrt gospodarjenja z odpadki, kadar je ta predpisan.

(4) V času izvajanja odstranitve zahtevnega objekta morajo biti na gradbišču dostopni dokumenti iz druge do pete alineje prejšnjega odstavka.

(5) Ograditev gradbišča ni potrebna, ko gre za gradnjo linijskih gradbenih inženirskih objektov, ki se uvrščajo med enostavne objekte, za katere je dovolj le, da se ustrezno označi mesto izkopa.

(6) Vsebino gradbiščne table, način označitve in ograditve gradbišča, vrste objektov, za katere je treba izdelati načrt organizacije gradbišča, začasne gradbiščne objekte, načrt organizacije gradbišča z ukrepi za preprečevanje in zmanjševanje emisij z gradbišča ter vsebino in način vodenja gradbenega dnevnika podrobneje predpiše vlada. Na gradbiščni tabli so poleg drugih podatkov navedeni naslednji osebni podatki: ime in priimek, če je investitor posameznik, ime in priimek vodje nadzora in njegova identifikacijska številka.

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.

I. poglavje: Postopek pridobitve uporabnega dovoljenja

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. Izjava, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve iz 25. člena tega zakona se lahko izda tudi, če objekt nima izvedenega oziroma dokončanega ovoja stavbe, ki mora pa biti dokončan najpozneje v petih letih po izdaji uporabnega dovoljenja.

(5) 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.

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

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

(8) 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.

81. člen **(postopek izdaje uporabnega dovoljenja)**

(1) Uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje se izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda.

(2) Uporabno dovoljenje za objekte, ki niso objekti iz prejšnjega odstavka, se izda brez posebnega ugotovitvenega postopka in opravljenega tehničnega pregleda.

(3) Investitor oziroma vlagatelj zahteve za uporabno dovoljenje lahko na lastno zahtevo pridobi uporabno dovoljenje na način iz prvega odstavka tega člena.

(4) Če je za stavbo predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja, je to pogoj za določitev hišne številke.

82. člen **(komisija za tehnični pregled)**

(1) Upravni organ po popolnosti zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja s sklepom imenuje komisijo za tehnični pregled (v nadaljnjem besedilu: komisija) in določi datum tehničnega pregleda. Zoper sklep o imenovanju komisije pritožba ni dovoljena.

(2) Za člane komisije se imenujejo predstavniki pristojnih mnenjedajalcev, ki so podali mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Če so pristojni mnenjedajalci do imenovanja komisije že podali svoje izjave, iz katerih izhaja, da so izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 83. člena tega zakona z vidika njihove pristojnosti, se v komisijo ne imenujejo.

(3) Tehnični pregled in delo komisije vodi uradna oseba upravnega organa. Če je potrebno zaradi tehnične ali druge specifičnosti objekta ali če upravni organ nima potrebnega in zadostnega znanja, se lahko v komisijo imenujejo tudi izvedenci v skladu s predpisom, ki ureja splošni upravni postopek. Za izvedence s področja arhitekturnih in inženirskih storitev se imenujejo pooblaščen arhitekti ali pooblaščen inženirji.

(4) Sklep o imenovanju komisije se vroči investitorju oziroma vlagatelju zahteve za uporabno dovoljenje in članom komisije.

(5) O datumu tehničnega pregleda upravni organ obvesti pristojne inšpekcijske službe.

(6) Investitor oziroma vlagatelj zahteve za uporabno dovoljenje o datumu tehničnega pregleda obvesti udeležence pri graditvi in zagotovi njihovo udeležbo pri tehničnem pregledu.

83. člen (tehnični pregled)

(1) Pred izvedbo tehničnega pregleda lahko mnenjedajalec upravnemu organu pisno sporoči, da nima pripomb in da ne bo sodeloval pri tehničnem pregledu.

(2) Če se predstavnik mnenjedajalca, ki je bil imenovan v komisijo, tehničnega pregleda ne udeleži, se šteje, da na izvedena dela in predloženo dokumentacijo nima pripomb.

(3) Tehničnega pregleda se lahko udeležijo tudi pristojne inšpekcijske službe. Če pristojna inšpekcijska služba v zvezi z objektom ugotovi določene nepravilnosti, ki niso bile odpravljene do tehničnega pregleda, mora na to opozoriti upravni organ.

(4) S tehničnim pregledom se preveri, ali:

- je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem ob upoštevanju dopustnih manjših odstopanj iz 79. člena tega zakona,
- sta projekt izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta izdelana v skladu s predpisi,
- je objekt zgrajen v skladu s pogoji in ukrepi, določenimi v gradbenem dovoljenju,
- je izvedena minimalna komunalna oskrba objekta,
- je treba za objekt, za katerega je bila izvedena presoja vplivov na okolje, ali za objekt iz predpisov, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnostjo, izvesti poskusno obratovanje.

(5) O tehničnem pregledu se vodi zapisnik.

(6) Če komisija pri tehničnem pregledu ugotovi nepravilnosti, se v zapisniku določi rok, v katerem morajo biti te odpravljene. Upravni organ lahko sam ugotovi, ali so bile nepravilnosti odpravljene ali pa ponovi tehnični pregled samo s tistimi člani komisije, ki so na te nepravilnosti opozorili.

(7) Za objekt, za katerega je opravljen tehnični pregled po posebnih predpisih, se upravnemu organu predložijo dokazila o izvedenem tehničnem pregledu in prevzemu v skladu s posebnimi predpisi. Ta nadomestijo izvedbo tehničnega pregleda in posebnega ugotovitvenega postopka v skladu s tem zakonom v celoti ali v delu, na katerega se ta dokazila nanašajo.

84. člen (poskusno obratovanje)

(1) Če je bila za objekt izvedena presoja vplivov na okolje in predpisi, ki urejajo varstvo okolja, določajo izvedbo prvih meritev in obratovalnega monitoringa ali če tako določajo predpisi, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost, upravni organ na podlagi ugotovitev komisije izda odločbo o poskusnem obratovanju za obdobje, določeno s programom prvih meritev.

(2) Poskusno obratovanje mora investitor oziroma vlagatelj zahteve za uporabno dovoljenje prijaviti pri upravnem organu in pristojnih inšpekcijah pet dni pred začetkom njegovega izvajanja. Poskusno obratovanje se izvaja v skladu s predpisi, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja.

(3) Pred koncem obdobja poskusnega obratovanja investitor oziroma vlagatelj zahteve za uporabno dovoljenje upravnemu organu dopolni vlogo za izdajo uporabnega dovoljenja z rezultati prvih meritev in priloži poročila o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu.

(4) Poskusno obratovanje se na zahtevo investitorja oziroma vlagatelja zahteve za uporabno dovoljenje lahko podaljša, vendar največ enkrat za obdobje, za katero je bilo že odrejeno, pri čemer se izvaja v skladu s predpisi, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja.

(5) Šteje se, da ima odločba o odreditvi poskusnega obratovanja v času veljavnosti enake učinke kot uporabno dovoljenje.

(6) Zoper odločbo o odreditvi poskusnega obratovanja ni pritožbe, mogoče pa jo je izpodbijati s pritožbo zoper odločbo o zavrnitvi zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja.

85. člen **(pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja)**

(1) Upravni organ izda uporabno dovoljenje, če:

1. je gradbeno dovoljenje, na podlagi katerega se je objekt zgradil, pravnomočno,
2. je evidentirana popolna prijava začetka gradnje, če je predpisana,
3. je zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja popolna,
4. je komisija na tehničnem pregledu ugotovila, da so izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 83. člena tega zakona, če je bil tehnični pregled izveden,
5. iz predloženih poročil o prvih meritvah in iz obratovalnega monitoringa izhaja, da emisije pri obratovanju objekta ne presegajo s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, določenih mejnih vrednosti, oziroma da so izpolnjeni pogoji sevalne oziroma jedrske varnosti, določeni s predpisi, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost, če gre za objekt iz prvega odstavka prejšnjega člena, za katerega je bilo odrejeno poskusno obratovanje, in
6. je predloženo potrdilo občine o plačnem komunalnem prispevku, če tako določa zakon, ki ureja prostor, če gre za spremembo namembnosti.

(2) Uporabno dovoljenje za objekt iz drugega odstavka 81. člena tega zakona se izda v 15 dneh od vložitve popolne zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja.

(3) Če se izvršitev gradbenega dovoljenja zadrži, se za čas zadržanja gradbenega dovoljenja postopek za izdajo uporabnega dovoljenja prekine.

(4) Uporabno dovoljenje se izda za celotni objekt ali del objekta, če gre za funkcionalno celoto, ki izpolnjuje bistvene in druge zahteve.

(5) Če se zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja zavrne, ker je objekt zaradi nepravilnosti nevaren ali neskladen in nepravilnosti ni mogoče odpraviti, ali če je objekt nelegalen, upravni organ o tem obvesti gradbene oziroma druge inšpektorje.

(6) Če se je sočasno z gradnjo objektov zagotavljalo tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o priključitvi ali po pogodbi o opremljanju, se uporabno dovoljenje za objekte lahko izda le, če so bili zgrajeni in predani v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

II. poglavje: Posebni postopki pridobitve uporabnega dovoljenja

86. člen

(uporabno dovoljenje za objekte, zgrajene za odvratanje nevarnosti, in za objekte za odpravo posledic naravnih in drugih nesreč)

(1) Ne glede na 8. člen tega zakona mora investitor zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja vložiti v šestih mesecih od dokončanja gradnje za:

- objekt iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, zgrajen brez gradbenega dovoljenja, če ta ostane kot stalni objekt tudi po tem, ko so prenehale okoliščine, zaradi katerih je bil zgrajen, in
- rekonstrukcijo iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona.

(2) Uporabno dovoljenje se v primerih iz prejšnjega odstavka izda, če so zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloženi naslednji dokumenti:

- projektna dokumentacija izvedenih del, pri čemer je njen sestavni del tudi podpisana izjava projektanta in vodje projektiranja projekta izvedenih del, da so dela izvedena v skladu z gradbenimi in drugimi predpisi, in
- okoljevarstveno soglasje, če gre za objekt z vplivi na okolje, ali naravovarstveno soglasje, če tako določa zakon.

87. člen

(hramba dokumentacije)

(1) Lastnik objekta mora dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektno dokumentacijo izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta ter mnenje in potrdilo pooblaščenega strokovnjaka iz prvega odstavka 7. člena tega zakona hraniti, dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve, če ni s posebnimi predpisi za posamezne vrste objektov določeno, da se morajo hraniti trajno.

(2) Dokumentacija iz prejšnjega odstavka se lahko hrani na papirju, mikrofilmu ali elektronskem mediju.

(3) Če ima stavba upravnika, mora dokumentacijo iz prvega odstavka tega člena hraniti upravnik.

I. poglavje: Izvajanje inšpekcijskega nadzora

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.

89. člen

(pogoji za gradbenega inšpektorja)

Za gradbenega inšpektorja je lahko imenovana oseba, ki izpolnjuje pogoje, določene s predpisi, ki urejajo pogoje za javne uslužbenke, in s predpisi, ki urejajo inšpekcijski nadzor, in ima izobrazbo s področja arhitekture, gradbeništva in drugih podobnih tehničnih izobrazb ali s področja prava, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni druge stopnje izobrazbe v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih druge stopnje, in delovne izkušnje s področja graditve objektov.

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 nevarna gradnja.

(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.

II. poglavje: Inšpekcijski ukrepi

91. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi s prijavo začetka gradnje in izpolnjevanjem bistvenih zahtev)

Pristojni inšpektor izreče ukrep ustavitve gradnje in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku, če:

- se gradnja, za katero je predpisana prijava začetka gradnje, izvaja brez prijave, ali kjer prijava ne vsebuje podatkov in dokumentacije iz 76. člena tega zakona, razen potrdila iz četrte alineje prvega odstavka 76. člena tega zakona;
- ugotovi, da bo zaradi nadaljevanja gradnje ogroženo izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev;
- ugotovi, da se gradnja ne izvaja v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje.

92. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z vgrajevanjem proizvodov in gradbenih proizvodov)

(1) Pristojni inšpektor izreče ukrep prepovedi vgrajevanja gradbenih proizvodov, ki ne izpolnjujejo pogojev iz predpisov, ki urejajo dajanje gradbenih proizvodov na trg, ali ne izpolnjujejo lastnosti za vgradnjo glede na načrtovane in predpisane zahteve, in odredi, da se gradnja ustavi, dokler jih inšpekcijski zavezanec ne nadomesti z ustreznimi.

(2) Če neustreznih gradbenih proizvodov ni mogoče nadomestiti, pristojni inšpektor odredi, da se gradnja ustavi, dokler inšpekcijski zavezanec ne predloži dokazila, da ti ustrezajo nameravani uporabi v skladu s tehničnimi predpisi za gradbene proizvode (v nadaljnjem besedilu: dokazilo o ustreznosti). Če se po izrečenem inšpekcijskem ukrepu ustavitve gradnje gradbeni proizvodi še naprej vgrajujejo, jih lahko pristojni inšpektor zaseže.

(3) Inšpekcijski zavezanec mora v primerih iz prejšnjega odstavka za dokazilo o ustreznosti zaprositi v enem mesecu od vročitve inšpekcijske odločbe, gradnjo pa lahko nadaljuje, ko ga predloži pristojnemu inšpektorju.

(4) Dokazilo o ustreznosti izda organ, ki je v skladu s predpisi, ki urejajo trženje gradbenih proizvodov, pooblaščen za ocenjevanje in preverjanje nespremenljivosti lastnosti gradbenih proizvodov.

(5) Pristojni inšpektor izreče ukrep prepovedi vgrajevanja proizvodov, ki ne izpolnjujejo pogojev iz predpisov, ki urejajo dajanje proizvodov na trg, ali ne izpolnjujejo lastnosti za vgradnjo, glede na načrtovane in predpisane zahteve, in odredi, da se gradnja ustavi, dokler inšpekcijski zavezanec ne odpravi pomanjkljivosti.

93. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z nelegalnim objektom)

(1) V primeru nelegalnega objekta ali njegovega dela pristojni inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in da se zgrajeni objekt ali del objekta v določenem roku odstrani na stroške inšpekcijskega zavezanca, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira objekt, del objekta oziroma zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni mogoča.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se za nelegalno spremembo namembnosti smiselno uporablja 96. člen tega zakona.

(3) Če je za objekt izdan sklep o dovolitvi obnove postopka in zadržanju izvršitve gradbenega dovoljenja, gradnja pa se nadaljuje, pristojni inšpektor odredi, da se opravi izvršba s prisilivjo v skladu s 102. členom tega zakona.

(4) Ne glede na izrečeni inšpekcijski ukrep o ustavitvi gradnje se sme objekt iz prvega odstavka 143. člena tega zakona pred izdajo odločbe o legalizaciji dokončati, če je občina podala mnenje v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona o skladnosti zgrajenega objekta s prostorskim izvedbenim aktom, ki se šteje za mnenje mnenjedajalca iz četrte alineje prvega odstavka 144. člena tega zakona.

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.

95. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladnim objektom)

(1) V primeru neskladnega objekta pristojni inšpektor odredi ustavitev gradnje, dokler investitor ne pridobi ustreznega gradbenega dovoljenja.

(2) Investitor objekta, katerega gradnja se je izvajala v nasprotju z gradbenim dovoljenjem in je zato pristojni inšpektor odredil ustavitev gradnje, mora zahtevo za izdajo ustreznega gradbenega dovoljenja vložiti v šestih mesecih od vročitve inšpekcijske odločbe, gradnjo pa lahko nadaljuje šele po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja.

(3) Če investitor v roku iz prejšnjega odstavka ne vloži zahteve iz prejšnjega odstavka ali če upravni organ njegovo zahtevo pravnomočno zavrne ali zavrže, pristojni inšpektor odredi, da se tisti del objekta, ki je zgrajen v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, na investitorjeve stroške odstrani ter vzpostavi stanje, določeno v gradbenem dovoljenju.

(4) Ne glede na izrečeni inšpekcijski ukrep o ustavitvi gradnje se sme objekt iz prvega odstavka 143. člena tega zakona pred izdajo odločbe o legalizaciji dokončati, če je občina podala mnenje v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona o skladnosti zgrajenega objekta s prostorskim izvedbenim aktom, ki se šteje za mnenje mnenjedajalca iz četrte alineje prvega odstavka 144. člena tega zakona.

96. člen

(inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladno uporabo objekta)

V primeru neskladne uporabe objekta pristojni inšpektor odredi prepoved uporabe objekta do izdaje uporabnega dovoljenja oziroma novega dokončnega oziroma pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

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.

98. člen
(odprava nepravilnosti)

Če pristojni inšpektor pri izvajanju gradnje ali pri zgrajenem objektu ugotovi druge nepravilnosti in kršitve tega zakona, odredi odpravo teh nepravilnosti v določenem roku.

III. poglavje: Postopek inšpekcijskega nadzora

99. člen
(vročanje inšpekcijskih odločb)

Vročitev odločbe, izdane v postopku inšpekcijskega nadzora, se lahko opravi tudi na gradbišču oziroma kraju izvajanja gradnje ali v objektu.

100. člen
(varstvo kulturne dediščine pri ukrepanju inšpektorja)

Inšpektor lahko odredi odstranitev objekta, ki je predmet varstva kulturne dediščine, le na podlagi soglasja in predhodnega oglada pristojnega organa v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, razen v primeru nevarnega objekta.

IV. poglavje: Izvršba

101. člen
(izvršba inšpekcijskega ukrepa)

(1) V odločbi o odrejenem inšpekcijskem ukrepu je inšpekcijskega zavezanca treba opozoriti na to, da se bo v primeru neizpolnitve odrejene obveznosti začel postopek izvršbe za nederarne obveznosti, ki se bo opravil s prisilivjo ali po drugih osebah.

(2) V sklepu o dovolitvi izvršbe, s katerim se dovoljuje izvršitev ukrepa odstranitve ali prepovedi uporabe stavbe, je inšpekcijskega zavezanca treba opozoriti o možnosti odloga izvršbe v skladu s 104. členom tega zakona.

(3) Pri izvajanju izvršbe po drugih osebah se za določanje vrstnega reda izvršb upošteva stopnja javnega interesa po naslednjih merilih:

- pravno stanje izdanih upravnih aktov, na podlagi katerih se opravlja izvršba;
- fizične in druge lastnosti objekta;
- vpliv objekta na ljudi in okolje;
- lega objekta;
- objekt v javni rabi ali objekt, v katerem se opravlja dejavnost, ali objekt gospodarske javne infrastrukture;
- možnost legalizacije.

102. člen **(izvršba s prisilitvijo)**

(1) Pri izvršbi s prisilitvijo je prva izrečena denarna kazen:

1. za zahtevni objekt:
 - če je inšpekcijski zavezanec pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, od 50.000 eurov do 200.000 eurov;
 - če je inšpekcijski zavezanec posameznik, od 2.000 eurov do 20.000 eurov;
2. za manj zahtevni objekt:
 - če je inšpekcijski zavezanec pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, od 20.000 eurov do 80.000 eurov;
 - če je inšpekcijski zavezanec posameznik, od 1.000 eurov do 8.000 eurov;
3. za nezahtevni objekt:
 - če je inšpekcijski zavezanec pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, od 4.000 eurov do 40.000 eurov;
 - če je zavezanec posameznik, od 500 eurov do 4.000 eurov;
4. za enostavni objekt:
 - če je inšpekcijski zavezanec pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, od 2.000 eurov do 20.000 eurov;
 - če je zavezanec posameznik, od 100 eurov do 1.000 eurov.

(2) Če je inšpekcijskih zavezancev več in so nekateri posamezniki, drugi pa pravne osebe, samostojni podjetniki posamezniki ali posamezniki, ki samostojno opravljajo dejavnost, se pri izvršbi s prisilitvijo izreče denarna kazen v višini, določeni za posameznika.

(3) Vse poznejše denarne kazni se izrekajo, dokler seštevek denarnih kazni ne doseže desetkratnika najvišjega zneska iz prvega ali drugega odstavka tega člena.

(4) Pri določitvi višine denarne kazni je treba upoštevati težo kršitve.

103. člen **(izvršba po drugih osebah)**

Za opravljanje izvršbe inšpekcijskih ukrepov in zaseg predmetov po drugi osebi se izberejo izvajalci v skladu s predpisom, ki ureja javno naročanje.

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 določenem roku ne predloži dokazila, da je pri pristojnemu sodišču sprožil postopek 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 vložil 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.

105. člen

(sodna presoja nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom)

(1) Sodišče v nepravdnem postopku s sklepom dopusti presojo nesorazmernosti posega izrečenega ukrepa v predlagateljev dom, če:

- je predlog vložil predlagatelj na podlagi sklepa iz četrtega odstavka prejšnjega člena,
- je predlog vložen v predpisanem roku,
- ne gre za nevarno gradnjo,
- predlagatelj izkaže, da je objekt iz prvega odstavka prejšnjega člena njegov dom ali dom osebe, ki tam prebiva.

(2) Če sodišče dopusti presojo iz prejšnjega odstavka, pretehta osebne okoliščine predlagatelja ali osebe iz četrte alineje prejšnjega odstavka in cilje, pomembnost in nujnost zaščite javnega interesa ter na tej podlagi odloči, ali izvršitev inšpekcijskega ukrepa predstavlja nesorazmeren poseg v predlagateljev dom. Sodišče lahko tudi odredi ponovno priključitev na javno vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje ter javno električno omrežje, če je to tehnično mogoče.

(3) Pri presoji osebnih okoliščin se zlasti upošteva:

- ali je bivanje v objektu ali njegovem delu nezakonito in se je predlagatelj zavedal nezakonnosti,
- ali si je predlagatelj prizadeval pridobiti ustrezna dovoljenja za odpravo nelegalnosti objekta,
- ali je predlagatelj oziroma njegov ožji družinski član v skladu z določbami zakona, ki ureja stanovanjska razmerja, imetnik stvarne ali obligacijske pravice, ki mu omogoča nastanitev v drugem primernem stanovanju,
- ali je predlagatelju bila ponujena preselitev v drugo primerno stanovanje in
- ali je predlagatelj predstavnik deprivilegirane in ranljive družbene skupine.

(4) Zaščita javnega interesa je upravičena, če država zasleduje legitimne cilje, kot so na primer:

- varstvo človekovih pravic in temeljnih svoboščin drugih oseb,
- varstvo zdravja in življenja ljudi,
- varnost države,
- varstvo okolja in ohranjanje narave,
- varstvo voda,
- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo kulturne krajine in kakovostnega grajenega okolja.

(5) Sodišče nemudoma obvesti pristojnega inšpektorja o izdanih aktih iz tega člena in o njihovi pravnomočnosti.

V. poglavje: Druge sankcije

106. člen (nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo)

(1) Investitor oziroma lastnik nelegalnega ali neskladnega objekta, dela objekta ali nelegalne rekonstrukcije mora plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo.

(2) Višina nadomestila za degradacijo in uzurpacijo je odvisna od namenske rabe zemljišča, okoliščine, ali gre za varovano območje, in od vrste ter velikosti objekta oziroma gradnje.

(3) Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo se plača na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, ki jo izda upravni organ po uradni dolžnosti v postopku izdaje:

- gradbenega dovoljenja za objekt ali prizidavo, ki je zgrajena brez predpisanih dovoljenj;
- odločbe o legalizaciji;
- dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

(4) Upravni organ izda odločbo iz prejšnjega odstavka v 30 dneh od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, zahteve za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

(5) Sredstva, pridobljena z vplačili nadomestil za degradacijo in uzurpacijo, so v višini 50 % prihodek proračuna občine, na območju katere je objekt iz prvega odstavka tega člena, v višini 50 % pa prihodek državnega proračuna.

(6) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo ne odmeri, če gre za objekt, v katerem se izvaja dejavnost javne gasilske službe v skladu z zakonom, ki ureja gasilstvo.

(7) Podrobnejša merila za izračun višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, način izračunavanja nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ter način njegovega plačila predpiše vlada.

107. člen (posebne prepovedi)

(1) Z odločbo, s katero izreče inšpekcijski ukrep v zvezi z nedovoljenim objektom ali neskladno uporabo objekta, pristojni inšpektor glede na vrsto objekta oziroma vrsto gradnje prepove naslednja dejanja:

1. izvedbo komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
2. promet z objektom oziroma z zemljiščem, na katerem je objekt,
3. uporabo objekta ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti,
4. sklenitev pravnih poslov v zvezi z nedovoljenim objektom, razen kreditnih poslov,
5. določitev hišne številke.

(2) Če je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi iz prejšnjega odstavka v skladu s 108. členom tega zakona, so dovoljenja, soglasja in pravni posli, ki so v nasprotju s prejšnjim odstavkom, nični, razen če so dovoljeni na podlagi tega zakona.

(3) Če je bila izvedena priključitev objekta na gospodarsko javno infrastrukturo, pristojni inšpektor naloži upravljavcu gospodarske javne infrastrukture, da ga odklopi. Če je nedovoljeni objekt priključen na legalni objekt, se odklopi tudi ta objekt.

(4) Upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 108. členom tega zakona, in o zaznambi opozoriti stranko.

(5) Ne glede na prepovedi iz prvega odstavka tega člena pristojni inšpektor s sklepom dovoli posamezna prepovedana dejanja, če so dejanja potrebna:

- zaradi izvršitve inšpekcijskih ukrepov ali

- za pridobitev dovoljenj in odločb ter izvedbo drugih predpisanih dejanj po tem zakonu, pri čemer se resnost namere izkaže s predložitvijo ustrezne dokumentacije.

(6) Zaznamba prepovedi prometa z objektom oziroma z zemljiščem iz 2. točke prvega odstavka tega člena ni ovira za nadaljnje vpise v zemljiško knjigo, če je predlogu za vpis priložen sklep inšpektorja iz prejšnjega odstavka.

108. člen **(vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa)**

(1) Pristojni inšpektor, ki je izdal odločbo, s katero je izrečen inšpekcijski ukrep v zvezi z nedovoljenim objektom ali neskladno uporabo objekta, nemudoma obvesti zemljiškoknjižno sodišče in priloži izvršljivo odločbo. Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo izrečenega inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz prejšnjega člena.

(2) Zemljiškoknjižno sodišče vpiše zaznambo iz prejšnjega odstavka v zemljiško knjigo tudi, če lastnik zemljišča ali objekta ni ista oseba kot inšpekcijski zavezanec. Zaznamba se vpiše pri vseh imetnikih lastninske ali stavbne pravice na nepremičnini.

(3) Zaznamba iz prvega odstavka tega člena se iz zemljiške knjige po uradni dolžnosti izbriše na podlagi obvestila pristojnega inšpektorja ali na predlog inšpekcijskega zavezanca, če ta predlogu priloži potrdilo inšpektorja, da se opravi izbris zaznambe.

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 zemljiškoknjižno sodišče in priloži izvršljivi akt. Zemljiškoknjižno 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.

110. člen **(označitev inšpekcijskega ukrepa)**

(1) Pristojni inšpektor po vročitvi odločbe, s katero je prepovedana uporaba ali vgradnja gradbenih proizvodov, odrejena odprava nepravilnosti, odrejena ustavitev izvajanja gradnje ali odstranitev objekta, gradbišče oziroma objekt označi s tablo z navedbo, da je izrečen inšpekcijski ukrep, ne glede na to, ali je inšpekcijski zavezanec oziroma lastnik navzoč.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se označitev iz prejšnjega odstavka ne izvede, kadar za gradnjo ni predpisano gradbeno dovoljenje in pri nezahtevnih objektih.

Osmi del: KAZENSKÉ DOLOČBE

111. člen (prekrški investitorja)

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

1. zgradi objekt brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja (prvi odstavek 5. člena tega zakona),
2. je objekt zgrajen v nasprotju z gradbenim dovoljenjem (četrti odstavek 2. člena tega zakona),
3. je objekt, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje, zgrajen 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),
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 (deveti odstavek 15. člena tega zakona),
12. gradbišče ni ograjeno 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).

112. člen (prekrški investitorja zahtevnega objekta)

(1) Z globo od 30.000 eurov do 90.000 eurov se kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 60.000 eurov do 160.000 eurov, če kot investitor zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(2) Z globo od 15.000 eurov do 45.000 eurov se kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če kot investitor zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(3) Z globo od 7.500 eurov do 10.000 eurov se 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, če kot investitor zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(4) Z globo od 3.000 eurov do 5.000 eurov se kaznuje posameznik, če kot investitor zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

113. člen **(prekrški investitorja manj zahtevnega objekta)**

(1) Z globo od 10.000 eurov do 30.000 eurov se kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 20.000 eurov do 60.000 eurov, če kot investitor manj zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(2) Z globo od 5.000 eurov do 15.000 eurov se kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če kot investitor manj zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(3) Z globo od 2.500 eurov do 5.000 eurov se 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 v samoupravni lokalni skupnosti, če kot investitor manj zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(4) Z globo od 2.000 eurov do 4.000 eurov se kaznuje posameznik, če kot investitor manj zahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

114. člen **(prekrški investitorja nezahtevnega objekta)**

(1) Z globo od 3.000 eurov do 15.000 eurov se kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 5.000 eurov do 30.000 eurov, če kot investitor nezahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(2) Z globo od 2.000 eurov do 7.500 eurov se kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če kot investitor nezahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(3) Z globo od 1.000 eurov do 3.500 eurov se 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, če kot investitor nezahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

(4) Z globo od 500 eurov do 2.000 eurov se kaznuje posameznik, če kot investitor nezahtevnega objekta stori prekršek iz 111. člena tega zakona.

115. člen
(prekrški investitorja enostavnega objekta in manjše rekonstrukcije)

(1) Z globo od 1.000 eurov do 10.000 eurov se kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 2.000 eurov do 15.000 eurov, če kot investitor enostavnega objekta stori prekršek iz 3., 10. in 12. točke 111. člena tega zakona ali če kot investitor manjše rekonstrukcije stori prekršek iz 4. točke 111. člena tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 eurov do 7.500 eurov se kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če kot investitor enostavnega objekta stori prekršek iz 3., 10. in 12. točke 111. člena tega zakona ali če kot investitor manjše rekonstrukcije stori prekršek iz 4. točke 111. člena tega zakona.

(3) Z globo od 500 eurov do 2.000 eurov se 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, če kot investitor enostavnega objekta stori prekršek iz 3., 10. in 12. točke 111. člena tega zakona ali če kot investitor manjše rekonstrukcije stori prekršek iz 4. točke 111. člena tega zakona.

(4) Z globo od 100 eurov do 1.000 eurov se kaznuje posameznik, če kot investitor enostavnega objekta stori prekršek iz 3., 10. in 12. točke 111. člena tega zakona ali če kot investitor manjše rekonstrukcije stori prekršek iz 4. točke 111. člena tega zakona.

116. člen
(prekrški investitorja začasnega objekta)

(1) Z globo od 1.000 eurov do 10.000 eurov se kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 2.000 eurov do 15.000 eurov, če kot investitor začasnega objekta ne odstrani v predpisanem roku (prvi odstavek 4. člena tega zakona).

(2) Z globo od 1.000 eurov do 7.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 500 eurov do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka 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.

(4) Z globo od 100 eurov do 1.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik.

117. člen
(prekrški projektanta)

(1) Z globo od 10.000 eurov do 30.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 20.000 eurov do 60.000 eurov, če kot projektant:

- ne dogovori izvajanja storitve projektiranja v pisni obliki (drugi odstavek 12. člena tega zakona),
- ne izdela projektne dokumentacije tako, da je ta skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenih in drugih predpisov, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta (prva alineja drugega odstavka 14. člena tega zakona),
- za vodenje projekta ne imenuje vodje projektiranja v skladu z drugo alinejo drugega odstavka 14. člena tega zakona,
- ne zagotovi sodelovanje pooblaščenega strokovnjaka v skladu s tretjo alinejo drugega odstavka 14. člena tega zakona,
- ne imenuje izvajalca pregleda v skladu s prvim odstavkom 41. člena tega zakona,
- poda izjave v nasprotju s prvo alinejo 1. točke prvega odstavka 46. člena, prvo alinejo prvega odstavka 62. člena, drugo alinejo prvega odstavka 76. člena, prvo alinejo drugega odstavka 80. člena ali 2. točko prvega odstavka 146. člena tega zakona.

(2) Z globo od 5.000 eurov do 15.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 2.500 eurov do 7.000 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.

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 (tretji odstavek 79. člena),
- 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.

(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.

119. člen (prekrški pooblaščenega strokovnjaka)

(1) Z globo od 1.000 eurov do 3.000 eurov se kaznuje pooblaščen strokovnjak, ki poda:

- pisno mnenje ali pisno potrditev v nasprotju s prvim odstavkom 7. člena tega zakona,
- izjavo v nasprotju z 2. točko prvega odstavka 146. člena, tretjo alinejo prvega odstavka 148. člena ali drugim odstavkom 150. 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 pooblaščen strokovnjak 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 pooblaščen strokovnjak 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 pooblaščen strokovnjak opravljal naloge.

120. člen (prekrški nadzornika)

(1) Z globo od 10.000 eurov do 30.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 20.000 eurov do 60.000 eurov, če kot nadzornik:

- ne dogovori izvajanja storitve nadzora v pisni obliki (drugi odstavek 12. člena tega zakona),
- začne z delom brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja (drugi odstavek 15. člena tega zakona),
- za vodenje nadzora ne imenuje vodje nadzora (tretji odstavek 15. člena tega zakona),
- pri graditvi istega objekta hkrati nastopa kot izvajalec ali je v poslovni povezavi z izvajalcem (osmi odstavek 15. 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 samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 2.500 eurov do 7.000 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.

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 strokovnjak, ki opravlja naloge vodje gradnje v imenu izvajalca, ali kot drugi posameznik, ki opravlja druge naloge izvajalca (drugi stavek osmega odstavka 15. 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.

122. člen (prekrški izvajalca)

(1) Z globo od 10.000 eurov do 30.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 20.000 eurov do 60.000 eurov, če kot izvajalec:

- izvaja gradnjo brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja (prvi odstavek 5. člena tega zakona),
- izvaja gradnjo brez prijave začetka gradnje (prvi in tretji odstavek 5. člena in prvi odstavek 6. člena tega zakona),
- izvaja gradnjo, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve (drugi odstavek 6. člena tega zakona),

- ne dogovori izvajanja storitve gradnje v pisni obliki (drugi odstavek 12. člena tega zakona),
- opravlja dejavnost gradbeništva in ne izpolnjuje pogojev za opravljanje te dejavnosti (prvi odstavek 16. člena tega zakona),
- za vodenje gradnje zahtevnega objekta imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje pogojev iz petega odstavka 16. člena tega zakona,
- za vodenje gradnje manj zahtevnega objekta imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje pogojev iz šestega odstavka 16. člena tega zakona,
- ne izvaja gradnje skladno s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (4. točka drugega odstavka 17. člena tega zakona),
- ne vodi gradbenega dnevnika (6. točka drugega odstavka 17. člena tega zakona),
- pri izvajanju gradnje ne poskrbi za to, da so zagotovljeni varnost objekta, življenja in zdravje mimoidočih, sosednjih objektov in okolice (11. točka drugega odstavka 17. člena tega zakona),
- poda izjavo v nasprotju s 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 samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 2.500 eurov do 7.000 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.

123. člen (prekrški vodje gradnje)

(1) Z globo od 1.000 eurov do 3.000 eurov se za prekršek kaznuje vodja gradnje, ki poda izjavo v nasprotju s 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 gradnje 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 gradnje 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 gradnje opravljal naloge.

124. člen (prekrški pooblaščenega inženirja s področja geodezije)

(1) Z globo od 1.000 eurov do 3.000 eurov se za prekršek kaznuje pooblaščen inženir s področja geodezije, ki 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).

(2) Z globo od 5.000 eurov do 15.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje pravna oseba, za katero je pooblaščen inženir s področja geodezije 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 pooblaščen inženir s področja geodezije 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 pooblaščen inženir s področja geodezije opravljal naloge.

125. člen (prekrški v zvezi s posebnimi prepovedmi)

(1) Z globo od 5.000 eurov do 30.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če se pravna oseba po predpisu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 10.000 eurov do 60.000 eurov, če pred izvedbo dejanj, za katera je pristojna, stranke ni opozorila, da je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi (četrti odstavek 107. člena tega zakona).

(2) Z globo od 1.000 eurov do 7.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 200 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.

(4) Z globo od 100 eurov do 1.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik.

126. člen (posebno hudi prekrški)

(1) Če je narava prekrška iz 1. točke prvega odstavka 111. člena tega zakona posebno huda zaradi višine povzročene škode ali višine pridobljene protipravne premoženjske koristi ali zaradi storilčevega naklepa oziroma njegovega namena koristoljubnosti, se:

- pri gradnji zahtevnega objekta z globo od 9.000 eurov do 15.000 eurov za prekršek kaznuje posameznik, z globo od 22.500 eurov do 30.000 eurov se za prekršek

kaznuje 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, z globo od 45.000 eurov do 135.000 eurov se za prekršek kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 120.000 eurov do 270.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če pa se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa se za prekršek kaznuje z globo od 180.000 eurov do 480.000 eurov;

- pri gradnji manj zahtevnega objekta z globo od 6.000 eurov do 12.000 eurov za prekršek kaznuje posameznik, z globo od 7.500 eurov do 15.000 eurov se za prekršek kaznuje 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, z globo od 15.000 eurov do 45.000 eurov se za prekršek kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 30.000 eurov do 90.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če pa se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa se za prekršek kaznuje z globo od 60.000 eurov do 120.000 eurov; ter
- pri gradnji nezahtevnega objekta z globo od 1.500 eurov do 6.000 eurov za prekršek kaznuje posameznik, z globo od 3.000 eurov do 10.500 eurov se za prekršek kaznuje 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, z globo od 6.000 eurov do 22.500 eurov se za prekršek kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 9.000 eurov do 45.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če pa se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa se za prekršek kaznuje z globo od 15.000 eurov do 90.000 eurov.

(2) Če je narava prekrška iz prve alineje prvega odstavka 122. člena tega zakona posebno huda zaradi višine povzročene škode ali višine pridobljene protipravne premoženjske koristi ali zaradi storilčevega naklepa oziroma njegovega namena koristoljubnosti, se z globo od 7.500 eurov do 21.000 eurov za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 15.000 eurov do 45.000 eurov se za prekršek kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 30.000 eurov do 90.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če pa se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa se za prekršek kaznuje z globo od 60.000 eurov do 180.000 eurov.

127. člen **(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)**

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

I. poglavje: Končanje postopkov

128. člen (končanje postopkov)

(1) Postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po določbah Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP; v nadaljnjem besedilu: GZ).

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se postopki, začeti na podlagi Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZGO-1), končajo po določbah ZGO-1.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se lahko na zahtevo investitorja postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po določbah tega zakona.

(4) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se postopki izvajanja inšpekcijskega nadzora, ki se vodijo zaradi nevarnega objekta iz četrtega odstavka 90. člena tega zakona, in na dan začetka uporabe tega zakona še ni izrečen inšpekcijski ukrep, končajo po določbah tega zakona.

(5) Predlog za odlog izvršbe iz 104. in 105. člena tega zakona se lahko vložijo tudi v postopkih izvršbe, ki so se začeli pred začetkom uporabe tega zakona, če inšpekcijski ukrep do začetka uporabe tega zakona še ni bil izvršen.

(6) Postopki inšpekcijskega nadzora in postopki izvršbe, začeti pred začetkom uporabe tega zakona zaradi dejanja, ki v skladu s tem zakonom ne pomeni več kršitve, se ustavijo po uradni dolžnosti.

(7) Postopki izdaje okoljevarstvenih soglasij, začeti na podlagi Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrtA, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15 in 30/16; v nadaljnjem besedilu: Zakon o varstvu okolja) pred začetkom uporabe GZ, se končajo po določbah Zakona o varstvu okolja.

(8) Če je okoljevarstveno soglasje izdano pred začetkom uporabe tega zakona ali če se v skladu s prejšnjim odstavkom izda po začetku uporabe tega zakona, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja, začel po začetku uporabe tega zakona, vodi po določbah II. poglavja četrtega dela tega zakona, pri čemer se v teh primerih ob spremembi okoljevarstvenega soglasja uporabljata 61.a in 62. člen Zakona o varstvu okolja.

(9) Postopki izdaje soglasij, določenih v drugem odstavku 134. člena GZ, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po dosedanjih predpisih in se z dnem njihove izdaje štejejo za mnenja po tem zakonu.

(10) Postopki odmere nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, ki so se začeli na podlagi odločbe inšpektorja v skladu z GZ ali ZGO-1, se z dnem začetka uporabe tega zakona ustavijo. Če odločba o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo na dan začetka uporabe tega zakona še ni dokončna, se odpravi.

129. člen
(obstoječi začasni skladiščni objekti)

Začasnim skladiščnim objektom, ki so postavljeni na dan začetka uporabe tega zakona in zanje ni bilo izdano gradbeno dovoljenje, začne teči rok iz 3. točke prvega odstavka 4. člena tega zakona od dneva začetka uporabe tega zakona.

130. člen
(uporabno dovoljenje za spremembo namembnosti v prehodnem obdobju)

Uporabno dovoljenje zaradi spremembe namembnosti objekta, ki se po tem zakonu šteje za rekonstrukcijo objekta, se izda v skladu z GZ, če je bilo gradbeno dovoljenje izdano ali je bila zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja vložena pred začetkom uporabe tega zakona.

131. člen
(pregled v prehodnem obdobju)

Določba 41. člena tega zakona se ne uporablja, če je bila pogodba za izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje sklenjena pred začetkom uporabe tega zakona.

132. člen
(predodločba v prehodnem obdobju)

(1) Ne glede na prvi odstavek 128. člena tega zakona se postopki izdaje predodločbe, ki niso dokončno oziroma pravnomočno končani do začetka uporabe tega zakona, ustavijo.

(2) Predodločbe, ki so na dan začetka uporabe tega zakona dokončne oziroma pravnomočne, ostanejo v veljavi v skladu z GZ.

133. člen
(preprečitev podvajanja)

(1) Če se zahteva za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja nanaša na poseg, za katerega je bil že začel postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja v skladu z Zakonom o varstvu okolja, ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, po uradni dolžnosti ustavi postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja, pri izdaji mnenja iz 65. člena tega zakona pa upošteva stanje postopka za izdajo okoljevarstvenega soglasja, kakršno je bilo do ustavitve tega postopka.

(2) Če so bila v primeru iz prejšnjega odstavka glede čezmejnih vplivov na okolje že opravljena dejanja iz 59. člena Zakona o varstvu okolja, se v integralnem postopku ta dejanja ne ponovijo.

(3) Če se poročilo o vplivih na okolje, priloženo zahtevi za izdajo okoljevarstvenega soglasja, razlikuje od poročila o vplivih na okolje, ki je predloženo v integralnem postopku, morajo biti te spremembe jasno označene.

(4) Stranski udeleženci v postopku za izdajo okoljevarstvenega soglasja iz prvega odstavka tega člena lahko pridobijo status stranskega udeleženca v skladu s tem zakonom.

II. poglavje: Uskladitev pristojnosti

134. člen (uskladitev postopkov za objekte z vplivi na okolje)

Do uskladitve Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE in 158/20; v nadaljnjem besedilu: ZVO-1) s tem zakonom je ministrstvo, pristojno za okolje, mnenjedajalec v integralnem postopku za izdajo mnenj glede emisij v tla, vode, zrak, hrupa, svetlobnega onesnaževanja, elektromagnetnega sevanja, vibracij, podnebnih sprememb in ravnanja z odpadki.

135. člen (mnenjedajalec glede infrastrukture varstva okolja lokalnega pomena)

Do uskladitve ZVO-1 s tem zakonom je mnenjedajalec glede oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo objekta, občina, na območju katere je nameravana gradnja.

136. člen (mnenjedajalec v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena)

Do uskladitve predpisov, ki urejajo vodovod, kanalizacijo in toplovod oziroma vročevod, se za mnenje v skladu s tem zakonom šteje mnenje upravljavca vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena, če je gradnja v trimetrskem varovalnem pasu takšnih vodov, merjeno na vsako stran od osi voda, pod pogojem, da so ti vodi evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture.

III. poglavje: Druge uskladitve

137. člen (prehodno obdobje do vzpostavitve sistema eGraditev)

(1) Sistem eGraditev se v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi 1. januarja 2024.

(2) Ne glede na 11. člen tega zakona v delu, ki se nanaša na elektronsko poslovanje, ter drugi odstavek 68. člena in osmi odstavek 70. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na javno objavo v sistemu eGraditev, se do vzpostavitve sistema eGraditev zahteve, izjave, prijave, sklepi in odločbe iz tega zakona vlagajo oziroma izdajajo v pisni obliki.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se do vzpostavitve sistema eGraditev projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, projektna dokumentacija izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta vložijo samo na elektronskem nosilcu.

(4) 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.

(5) 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 z gradbenim dovoljenjem opravi samo s poslano odločbo brez dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(6) 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 pošti.

(7) Do vzpostavitve sistema eGraditev se integralno gradbeno dovoljenje objavi na osrednjem spletnem mestu državne uprave in državnem portalu eUprava.

138. člen **(komunalni prispevek do vzpostavitve sistema eGraditev)**

Do vzpostavitve sistema eGraditev se ne glede na prvi odstavek 54. člena tega zakona gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena tega zakona in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

139. člen **(elektronsko vročanje v prehodnem obdobju)**

(1) Do začetka uporabe enotnega informacijskega sistema za sprejem vlog, vročanje in obveščanje v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, se vročanje odločb in sklepov ter drugih dokumentov, ki jih je na podlagi zakona, ki ureja splošni upravni postopek, treba vročiti osebno, v upravnih zadevah, ki se vodijo po tem zakonu, lahko opravi z vložitvijo v elektronski predal naslovnika.

(2) Za elektronski predal naslovnika iz prejšnjega odstavka se šteje elektronski naslov, ki ga je oseba navedla sama, ali elektronski naslov, s katerega je poslala vlogo in mobilno številko za prejem kratkega sporočila, ne glede na to, ali elektronski naslov ustreza varnostnim in tehničnim zahtevam, ki jih mora izpolnjevati varen elektronski predal v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.

(3) Za elektronski predal naslovnika iz prvega odstavka tega člena se šteje tudi elektronski naslov, ki je za pravne osebe, ki nastopajo kot udeleženci ali mnenjedajalci, evidentiran v zbirki pristojnosti v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

(4) Vročitev v naslovnikov elektronski predal se opravi, če je bila oseba seznanjena s takšnim načinom vročanja in je v konkretnem postopku s tem soglašala. Šteje se, da pravna oseba iz prejšnjega odstavka, ki svoj elektronski naslov evidentira v zbirki pristojnosti v skladu z zakonom, ki ureja prostor, soglaša z elektronskim načinom vročanja.

(5) Upravni organ pošlje naslovníku na mobilno številko iz drugega odstavka tega člena kratko sporočilo, da mora odločbo, sklep ali drugi dokument iz prvega odstavka tega člena prevzeti v 15 dneh od prejema kratkega sporočila.

(6) Vročitev iz tega člena se šteje za opravljeno z dnem, ko naslovnik s povratnim elektronskim sporočilom ali kratkim sporočilom potrdi sprejem odločbe, sklepa ali drugega dokumenta iz prvega odstavka tega člena. Če sporočila ne pošlje v 15 dneh od dneva, ko je bilo sporočilo poslano, se šteje vročitev za opravljeno z dnem preteka tega roka.

140. člen **(manjša rekonstrukcija v prehodnem obdobju)**

(1) Do uveljavitve izvršilnih predpisov iz tretjega in četrtega odstavka 3. člena tega zakona se manjša rekonstrukcija šteje za rekonstrukcijo objekta v skladu s 36. točko prvega odstavka 3. člena tega zakona.

(2) Do uskladitve Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) se manjša rekonstrukcija večstanovanjske stavbe šteje med posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja in za katere je treba pridobiti soglasja več kot tri četrtine etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(3) Do uskladitve Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) s tem zakonom se za manjšo rekonstrukcijo uporabljajo določbe Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11), ki urejajo rekonstrukcijo.

141. člen **(elaborati in študije v drugih predpisih)**

(1) Do uskladitve gradbenih in drugih predpisov s tem zakonom so z dnem začetka uporabe tega zakona elaborati, načrti ali druge oblike študij, ki se v skladu z gradbenimi in drugimi predpisi prilagajo projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja, sestavni del projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

(2) Elaborati, načrti in druge oblike študij iz prejšnjega odstavka so:

1. strokovne ocene iz sedmega odstavka 17. člena ZVO-1,
2. načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki iz prvega odstavka 5. člena Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08),
3. strokovna ocena vplivov emisije snovi v zrak iz naprave iz tretjega odstavka 45. člena Uredbe o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 31/07, 70/08, 61/09 in 50/13),

4. strokovna ocena o vplivih vira svetlobe na okolje iz tretjega odstavka 20. člena Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13),
5. konservatorski načrt iz 29. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1),
6. študija in izkaz požarne varnosti iz Pravilnika o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ),
7. elaborat in izkaz o učinkoviti rabi energije v stavbah iz Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ),
8. elaborat in izkaz zaščite stavbe pred hrupom v stavbah iz Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12 in 61/17 – GZ),
9. izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe iz Pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1 in 61/17 – GZ),
10. strokovna ocena emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadne vode iz prvega in drugega odstavka 28. člena Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

142. člen **(uskladitve z drugimi predpisi)**

(1) Do uskladitve posebnih predpisov se soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve nameravane gradnje (v nadaljnjem besedilu: odobritve), izdane za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja, štejejo za mnenja v skladu s tem zakonom, s čimer je izpolnjena obveznost pridobitve odobritve po posebnem predpisu.

(2) Odobritve iz prejšnjega odstavka so:

1. kulturnovarstveno soglasje za posege iz 28. do 30. člena ZVKD-1;
2. naravovarstveno soglasje iz 105. in 105.a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20);
3. vodno soglasje iz 150. do 153.a člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20);
4. soglasje za gradnjo v gozdnem prostoru iz 21. in 24. člena Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16);
5. soglasje za gradnjo in druge posege na območju ribiškega okoliša iz 19. člena Zakona o sladkovodnem ribištvu (Uradni list RS, št. 61/06);
6. soglasje za gradnjo velikih obratov za rejo živine iz 17. člena Zakona o živinoreji (Uradni list RS, št. 18/02, 110/02 – ZUreP-1, 45/04 – ZdZPKG, 90/12 – ZdZPVHVVR in 45/15);
7. soglasje za gradnjo objekta pod veterinarskim nadzorom iz 25. točke 78. člena Zakona o veterinarskih merilih skladnosti (Uradni list RS, št. 93/05, 90/12 – ZdZPVHVVR, 23/13 – ZZZiv-C, 40/14 – ZIN-B in 22/18);
8. soglasje za posege v okolje divjadi iz 30. člena Zakona o divjadi in lovstvu (Uradni list RS, št. 16/04, 120/06 – odl. US, 17/08, 46/14 – ZON-C, 31/18, 65/20 in 97/20 – popr.);
9. soglasje za gradnjo na območju mejnega prehoda iz 25. člena Zakona o nadzoru državne meje (Uradni list RS, št. 35/10 – uradno prečiščeno besedilo, 15/13 – ZNPPol, 5/17, 47/19 in 139/20);
10. soglasje za gradnjo objektov v prosti coni iz 38. člena Zakona o izvajanju carinske zakonodaje Evropske unije (Uradni list RS, št. 32/16);

11. soglasje za gradnjo nekaterih objektov z vidika upoštevanja obrambnih potreb iz 28. člena Zakona o obrambi (Uradni list RS, št. 103/04 – uradno prečiščeno besedilo, 95/15 in 139/20);
12. soglasje za gradnjo z vidika varovanja javnih cest iz 66., 68., 70., 97. in 99. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18);
13. soglasje za gradnjo z vidika varovanja letališč iz 97., 98., 101., 112., 114. in 119. člena Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 – uradno prečiščeno besedilo, 46/16 in 47/19);
14. soglasje za gradnjo z vidika varnosti plovbe iz 10. člena Zakona o plovbi po celinskih vodah (Uradni list RS, št. 30/02, 29/17 – ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) in iz 64. člena Pomorskega zakonika (Uradni list RS, št. 62/16 – uradno prečiščeno besedilo, 41/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZPVZRZCEP, 18/21 in 21/21 – popr.);
15. soglasja v zvezi z energetskimi sistemi, in sicer: soglasje za priključitev objektov na elektroenergetski sistem iz 147. člena, soglasje za priključitev objektov na sistem zemeljskega plina iz 270. člena, soglasje za priključitev objektov na sistem toplote in drugih energetskih plinov iz zaključenih distribucijskih sistemov iz 306. člena in soglasje z vidika varovanja energetskih sistemov iz 465. in 467. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20 in 158/20 – ZURE);
16. soglasje za gradnjo v mejah rudniškega prostora iz 65. člena Zakona o rudarstvu (Uradni list RS, št. 14/14 – uradno prečiščeno besedilo in 61/17 – GZ) in
17. soglasje za gradnjo z vidika varovanja žičnic iz tretjega odstavka 61. člena Zakona o žičniških napravah za prevoz oseb (Uradni list RS, št. 126/03, 56/13, 33/14 in 200/20).

(3) Z dnem začetka uporabe tega zakona odobritve, ki so določene v prostorskih izvedbenih aktih, za izdajo dovoljenj po tem zakonu niso potrebne, razen če je z zakonom določeno drugače.

(4) Do uskladitve predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, s tem zakonom mnenja iz 2. točke drugega odstavka tega člena izdaja Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, pri čemer se presoja sprejemljivosti opravi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

(5) Do uskladitve predpisov, ki urejajo vode, s tem zakonom mnenja iz 3. točke drugega odstavka tega člena izdaja Direkcija Republike Slovenije za vode.

(6) Do uskladitve posebnih predpisov, ki določajo obveznost pridobitve uporabnega dovoljenja za objekte, za katere po tem zakonu ni predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja, pridobitev uporabnega dovoljenja ni obvezna.

(7) 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 pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov, za nezahtevne objekte pa v višini 100 eurov.

(8) Do uskladitve Zakona o sodnih taksah (Uradni list RS, št. 37/08, 97/10, 21/13 – ZP-1H, 63/13, 89/13 – odl. US, 111/13 – ZP-1I, 40/14 – odl. US, 58/14 – odl. US, 72/14 – odl. US, 19/15 – odl. US, 30/16, 10/17 – ZPP-E, 11/18 – ZIZ-L, 35/18 – odl. US, 16/19 – ZNP-1) se za postopek v upravnem sporu pred sodiščem prve stopnje v zadevi izdaje integralnega gradbenega dovoljenja za postopek na splošno zaračuna sodna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 200 eurov.

(9) Do uskladitve Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZAID) se kot naloga pristojne poklicne zbornice šteje tudi predlaganje izvedenca s področja minimalne komunalne opreme pri usklajevanju mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

(10) Do uskladitve ZAID opravlja vodenje gradnje ne glede na drugi odstavek 18. člena tega zakona posameznik, ki je:

- pooblaščen inženir v skladu z ZAID,
- pooblaščen arhitekt ali pooblaščen krajinski arhitekt, ki je opravil posebni del strokovnega izpita v skladu s Pravilnikom o programu in načinu opravljanja strokovnih izpitov po zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 27/85 in 47/95) iz vodenja del,
- vodja del v skladu s tem zakonom,
- gradbeni delovodja v skladu z zakonom, ki ureja poklicno in strokovno izobraževanje, ali
- mojster s področja gradbeništva v skladu z zakonom, ki ureja obrt.

(11) Do uskladitve ZAID mora izvajalec, ki prevzame izvedbo celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje zahtevnega objekta, ne glede na peti odstavek 16. člena tega zakona za vodenje gradnje imenovati pri sebi zaposlenega pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega krajinskega arhitekta, ki je opravil posebni del strokovnega izpita v skladu s Pravilnikom o programu in načinu opravljanja strokovnih izpitov po zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 27/85 in 47/95) iz vodenja del, ali pooblaščenega inženirja ali posameznika z izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje izobrazbe v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma z izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih prve stopnje s področja graditve, in je vpisan v imenik vodij del pri IZS.

(12) Do uskladitve ZAID izvaja disciplinski nadzor nad pooblaščenimi inženirji glede vodenja gradnje IZS v skladu z ZAID, in s smiselno uporabo predpisa, ki ureja disciplinski nadzor IZS.

(13) Do uskladitve ZAID izvaja disciplinski nadzor nad pooblaščenim arhitektom in pooblaščenim krajinskim arhitektom iz desetega in enajstega odstavka tega člena glede vodenja gradnje ZAPS v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, in s smiselno uporabo predpisa, ki ureja disciplinski nadzor ZAPS.

V. poglavje: Legalizacija objektov

143. člen (splošno)

(1) Legalizacija je postopek ureditve pravnega stanja že zgrajenega objekta, dela objekta, rekonstrukcije ali spremembe namembnosti objekta, izvedene brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, v katerem se izda odločba o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja.

(2) Legalizacija ni mogoča za objekt, ki je zgrajen po 30. aprilu 2004 in bi bilo treba zanj pred izvedbo gradnje pridobiti pravnomočno okoljevarstveno soglasje ali pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno, ali pa se je v objektu izvajal poseg, za katerega bi moralo biti pridobljeno pravnomočno okoljevarstveno soglasje ali pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno.

(3) Objekt ali del objekta, ki ima odločbo o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja, ni nelegalen ali neskladen in se šteje, da ima uporabno dovoljenje v skladu s tem zakonom.

(4) Odločba o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja se izda, če je stavba vpisana v kataster nepremičnin oziroma je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture. Šteje se, da je objekt vpisan v katastru nepremičnin, če je zahtevi za izdajo odločbe o legalizaciji ali dovoljenju za objekt daljšega obstoja priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.

(5) Upravni organ se v ugotovitvenem postopku izdaje odločbe ali dovoljenja iz prvega odstavka tega člena prepriča o dejanskem stanju, ki je na terenu.

(6) Za postopek odločanja o zahtevi za izdajo odločbe o legalizaciji ali zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo izdajo gradbenega dovoljenja, če v tem poglavju ni določeno drugače.

(7) Rok za pritožbo zoper odločbe, ki so izdane na podlagi določb tega poglavja, je osem dni.

(8) Podrobnejšo vsebino in obliko obrazcev zahtev, izjav, prijav, sklepov in odločb ter vsebino in obliko dokumentacije iz tega poglavja predpiše minister.

144. 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 145. členom tega zakona.

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

145. člen (dokumentacija za legalizacijo)

(1) Dokumentacija za legalizacijo vsebuje:

- zemljiškokatastrski načrt, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oziroma elaborat v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin, če ta še ni vpisan, kadar je takšen vpis predpisan,
- opis objekta, podatke o vrsti, starosti in bruto tlorisni površini objekta ter navedbo parcelnih številke za zemljiške parcele, na katerih je zgrajen objekt, podatek o

površini gradbene parcele, kjer se ta določa, in podatke o priključevanju na infrastrukturo;

- podatke o prostorskem aktu, ki so veljali kadar koli v času od začetka gradnje objekta do začetka izdelave dokumentacije za legalizacijo objekta, in opis skladnosti z njim,
- razvrstitev objekta glede na njegov namen v skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov,
- najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, pri stavbah pa tudi vseh fasad stavbe, če gre za nadzemni objekt, in
- posnetek obstoječega stanja izvedenega objekta: pri stavbah v merilu 1 : 100, pri drugih vrstah objektov pa 1 : 200, kar vključuje predvsem tlorise, prereze in poglede na vse fasade ter priključke na komunalno opremo pri stavbah; oziroma druge posnetke, potrebne za prikaze objekta, če gre za gradbeni inženirski objekt.

(2) Dokumentacijo za legalizacijo podpišeta projektant in pooblaščen arhitekt, pooblaščen krajinski arhitekt ali pooblaščen inženir, ki je bil v času izdelave dokumentacije za legalizacijo vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

146. 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 kadar koli 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 kadar koli v času od začetka rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti do izdaje odločbe o legalizaciji.

(5) V primerih iz četrtega in petega 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 drugega 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.

147. člen **(objekt daljšega obstoja brez gradbenega dovoljenja)**

(1) Za objekt, del objekta, rekonstrukcijo objekta ali spremembo namembnosti objekta iz prvega odstavka 143. člena tega zakona, ki od 1. januarja 2005 obstaja v bistveno enakem obsegu in bistveno enake namembnosti, lahko investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice zahteva izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

(2) Zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja investitor priloži:

- podatke o vlagatelju zahteve (osebno ime ali firmo in stalno prebivališče ali poslovni naslov vlagatelja);
- zemljiškokatastrski načrt, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oziroma elaborat v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin, če ta še ni vpisan, kadar je takšen vpis predpisan;
- podatke o objektu oziroma gradnji, ki je predmet zahteve (parcelne številke, na katerih objekt stoji, in številka stavbe, če je določena);
- podatek o uporabi komunalne infrastrukture in podatek o klasifikaciji objekta v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI;
- dokazilo o izkazani pravici graditi v skladu s 3. točko prvega odstavka 46. člena tega zakona;
- posnetek obstoječega stanja (tlorisi, prerezi in pogledi oziroma drugi posnetki in dimenzije objekta, površina gradbene parcele, če se parcela določa, pri stavbah tudi tlorisi vseh etaž z osnovnimi merami prostorov, seznamom prostorov s površinami in podatek o bruto tlorisni površini ter pri stavbah kulturne dediščine tudi vse fasade);
- dokazilo o daljšem obstoju objekta.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se dovoljenje za objekt daljšega obstoja ne izda, če gre za nevaren objekt, za katerega je bil izrečen inšpekcijski ukrep.

(4) V postopku izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja se preverjajo dejstva iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena, razen oskrbe z minimalno komunalno opremo. Pred izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja je treba predložiti potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo v skladu s 106. členom tega zakona ali prvi obrok nadomestila, če je odobreno obročno odplačevanje, oziroma predložiti dokazilo, da gre za objekt, v katerem se opravlja dejavnost javne gasilske službe.

(5) Stranski udeleženci iz drugega odstavka 48. člena tega zakona lahko v postopku izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja nasprotujejo le obstoju dejstev iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena.

(6) Dovoljenje za objekt daljšega obstoja velja pogojno in ga upravni organ lahko razveljavi na zahtevo vlade ali občine brez odškodninske odgovornosti, če je to potrebno zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih, veljavnih v času gradnje objekta, in sicer ob neposredni ogroženosti zdravja in življenja ljudi ter delov okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Razveljavitev ni mogoča, če je ogroženost mogoče odpraviti z drugimi milejšimi sredstvi.

(7) Ne glede na izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja lastnik objekta ni upravičen od občine zahtevati gradnje manjkajoče komunalne opreme, če je objekt zunaj določenega območja komunalnega opremljanja.

VI. poglavje: Uporabno dovoljenje za obstoječe objekte

148. člen (uporabno dovoljenje za obstoječi objekt daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem)

(1) Za objekt, ki je bil zgrajen pred 1. januarjem 2005 skladno z gradbenim dovoljenjem, se izda uporabno dovoljenje, če:

- je vpisan v kataster nepremičnin,

- zanj ni bil izrečen inšpekcijski ukrep v zvezi z nevarno gradnjo,
- je zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priložena izjava pooblaščenega strokovnjaka, iz katere izhaja, da je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem in morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji iz 79. člena tega zakona.

(2) Uporabno dovoljenje se lahko izda tudi za posamezni del objekta, če bo ta skupaj z obstoječim objektom, za katerega je bilo izdano uporabno dovoljenje, zagotavljal funkcionalno celoto.

(3) Šteje se, da je objekt vpisan v kataster nepremičnin, če je zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.

(4) Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja iz tega člena lahko vložijo investitor objekta ali lastnik ali solastnik objekta.

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

149. člen

(uporabno dovoljenje za obstoječi objekt z gradbenim dovoljenjem)

(1) Če je bila gradnja z dopustnimi odstopanji iz 79. člena tega zakona izvedena pred začetkom uporabe tega zakona, se lahko pri upravnem organu vložijo zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja v skladu s tem zakonom.

(2) Za pripravo dokumentacije, ki se priloži zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja iz prejšnjega odstavka, se uporabljajo predpisi, ki so veljali v času gradnje objekta, ali predpisi, veljavni v času izdaje uporabnega dovoljenja, če je to za vlagatelja zahteve ugodnejše.

150. člen

(uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe)

(1) Šteje se, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu enostanovanjske stavbe, ki:

- so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja in z morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji iz 79. člena tega zakona pred 1. junijem 2018,
- zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep,
- so vpisane v kataster nepremičnin.

(2) Lastnik objekta izkaže, da je bila enostanovanjska stavba zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem in z morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji z izjavo pooblaščenega strokovnjaka, ki to potrjuje.

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

(4) Na zahtevo lastnika objekta upravni organ izda odločbo, da ima stavba uporabno dovoljenje po samem zakonu, če so izpolnjeni pogoji iz prvega in drugega odstavka tega člena.

(5) Šteje se, da je objekt vpisan v kataster nepremičnin, če je zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.

151. 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.

VII. poglavje: Pridobljene pravice

152. člen **(pridobljene pravice izvajalcev, vodij del in gradbenih inšpektorjev)**

(1) Izvajalci, ki so na dan začetka uporabe GZ opravljali dejavnost gradbeništva in ne izpolnjujejo pogojev za opravljanje dejavnosti po tem zakonu, se morajo do 31. decembra 2022 uskladiti s 16. členom tega zakona.

(2) Ne glede na drugi odstavek 18. člena tega zakona lahko pri izvajalcu, ki izpolnjuje pogoje iz predpisov, ki urejajo opravljanje obrtne dejavnosti, in izvaja dejavnost na obrtni način, vodi gradnjo tudi nosilec dejavnosti, ki je bil vpisan v imenik vodij del pri OZS pred začetkom uporabe tega zakona.

(3) Ne glede na peti odstavek 16. člena tega zakona lahko gradnjo zahtevnega objekta vodi tudi posameznik, vpisan v imenik vodij del, ki je imel na dan začetka uporabe GZ:

- pridobljeno višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve,
- opravljen strokovni izpit za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici v skladu z ZGO-1 in
- najmanj deset let delovnih izkušenj pri gradnjah, pri čemer lahko izpolni pogoj desetih let delovnih izkušenj pri gradnjah v treh letih po začetku uporabe tega zakona.

(4) Ne glede na šesti odstavek 16. člena tega zakona lahko gradnjo manj zahtevnega objekta vodi tudi posameznik, vpisan v imenik vodij del, ki je imel na dan začetka uporabe GZ pridobljeno srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve in ima na dan začetka uporabe tega zakona opravljen strokovni izpit za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici v skladu z ZGO-1 in najmanj deset let delovnih izkušenj pri gradnjah.

(5) Osebe, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v imenik vodij del pri IZS v skladu z GZ, se štejejo, da so vpisane v imenik vodij del po tem zakonu.

(6) Osebe, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v imenik vodij del pri OZS v skladu z GZ, se štejejo za osebe, ki izpolnjujejo pogoje za vodenje gradnje po tem zakonu.

(7) Osebe, ki so na dan začetka uporabe GZ-1 vpisane v imenik vodij del pri GZS v skladu z GZ, se štejejo za osebe, ki izpolnjujejo pogoje za vodenje gradnje po tem zakonu.

(8) Ne glede na 3. točko prvega odstavka 19. člena tega zakona se lahko v imenik vodij del vpišejo osebe na podlagi potrdila o opravljenem strokovnem izpitu za odgovorno vodenje del po dosedanjih predpisih.

VIII. poglavje: Izvršilni predpisi

153. člen (izvršilni predpisi)

(1) Vlada izda izvršilne predpise iz tretjega in četrtega odstavka 3. člena, sedmega odstavka 4. člena, šestega odstavka 78. člena in sedmega odstavka 106. člena tega zakona v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Minister izda izvršilne predpise iz šestega odstavka 4. člena, tretjega odstavka 7. člena, šestega odstavka 11. člena in desetega odstavka 39. člena, osmega odstavka 43. člena in osmega odstavka 143. člena tega zakona v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(3) Minister izda izvršilni predpis iz drugega odstavka 3. člena tega zakona v dveh letih po uveljavitvi tega zakona, do njegove uveljavitve pa se uporablja standard SIST ISO 9836.

154. člen (prenehanje veljavnosti izvršilnih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18),
- Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr. in 197/20) in
- Pravilnik o gradbiščih (Uradni list RS, št. 55/08, 54/09 – popr. in 61/17 – GZ).

(2) Predpisi iz prejšnjega odstavka se uporabljajo do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov, izdanih na podlagi tega zakona.

155. člen (podaljšanje veljavnosti izvršilnih predpisov)

(1) Kot predpisi, izdani na podlagi prvega odstavka 34. člena tega zakona, še naprej veljajo naslednji izvršilni predpisi:

- Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ),
- Odredba o seznamu standardov, ob uporabi katerih se domneva skladnost z zahtevami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 8/11 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah (Uradni list RS, št. 41/09, 2/12 in 61/17– GZ),
- Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Uradni list RS, št. 28/09, 2/12 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago (Uradni list RS, št. 29/04 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18),
- Pravilnik o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 100/13 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ),
- Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 111/09 in 61/17 – GZ) in
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04 in 61/17 – GZ).

(2) Pravilnik o obliki tehničnih smernic za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov (Uradni list RS, št. 54/03 in 61/17 – GZ) še naprej velja kot predpis, izdan na podlagi šestega odstavka 36. člena tega zakona.

156. člen **(podaljšanje uporabe izvršilnih predpisov)**

(1) Do uskladitve zakonov, s katerimi se v skladu z drugim odstavkom 10. člena tega zakona ureja pristojnost inšpektorjev na posameznem delovnem področju, s tem zakonom, se uporabljajo:

- 10. člen Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ),
- 15. člen Pravilnika o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah (Uradni list RS, št. 41/09, 2/12 in 61/17– GZ),
- 13. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Uradni list RS, št. 28/09, 2/12 in 61/17– GZ),
- 15. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17– GZ),
- 19. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred vlago (Uradni list RS, št. 29/04 in 61/17– GZ) in
- 31. člen Pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1 in 61/17– GZ).

(2) Do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov, izdanih na podlagi tega zakona, se še naprej uporabljajo naslednji predpisi:

- Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17– GZ),
- Pravilnik o tehničnih predpisih za vzdrževanje jeklenih konstrukcij med eksploatacijo pri jeklenih nosilnih konstrukcijah (Uradni list SFRJ, št. 6/65 in Uradni list RS, št. 61/17 – GZ),
- Pravilnik o tehničnih predpisih za pregled in preizkušanje jeklenih nosilnih konstrukcij (Uradni list SFRJ, št. 6/65, Uradni list RS, št. 52/00 – ZGPro in 61/17– GZ),
- Pravilnik o tehničnih normativih za elektroenergetske naprave nazivne napetosti od 10 kV za obratovanje pod napetostjo 20 kV (Uradni list SFRJ, št. 10/79 in Uradni list RS, št. 61/17 – GZ),
- Pravilnik o tehničnih normativih za zaščito elektroenergetskih postrojev pred prednapetostjo (Uradni list SFRJ, št. 7/71 in 44/76, in Uradni list RS, št. 61/17 – GZ) in
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05).

IX. poglavje: Prenehanje veljavnosti ter začetek veljavnosti in uporabe zakona

157. 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.

158. člen (prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe zakona)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP), uporablja pa se do začetka uporabe tega zakona.

159. člen (začetek veljavnosti in uporabe zakona)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. junija 2022.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu (vsebina in uporaba zakona)

Nov gradbeni zakon v celoti ohranja področje uporabe in namen zakona, kot ga je določal že dosedanji Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20, v nadaljnjem besedilu: GZ). Tako se zakon uporablja samo v povezavi z vprašanji, vezanimi na gradnjo objektov. Zakon se ne uporablja za posege v prostor, ki niso posledica gradnje in gre samo za rabo prostora, odlaganje materialov ali predmetov v prostor ali parkiranje vozil itd.

Zakon izključuje uporabo zakona v primeru graditve objektov za preprečevanje nevarnosti in nastanka nadaljnje škode v primeru neposredne ogroženosti ali ob nastanku naravnih in drugih nesreč. Pojem naravnih in drugih nesreč podrobneje definirajo drugi zakoni, kot je npr. Zakon o odpravi posledic naravnih nesreč, ki med naravne nesreče uvršča nesreče, ki jih povzročijo potres, snežni ali zemeljski plaz, udor ali poplava, zmrzal, toča, led ali žled, deževje ali suša, požar, če povzročijo poškodbe objekta.

Prav tako zakon ne velja za graditev objektov, če gre za vojaško-inženirske objekte, zaklonišča ali druge zaščitne objekte med izrednim ali vojnim stanjem.

Zakon tudi izrecno ne velja za graditev objektov v rudniškem prostoru, ki so v neposredni povezavi z raziskovanjem, izkoriščanjem ali prenehanjem izkoriščanja mineralnih surovin, in za graditev objektov, ki predstavljajo agromelioracije po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča, saj so prvi objekti, ki so na podlagi zakona, ki ureja rudarstvo, in drugi na podlagi zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, dovolj regulirani in se v zadostni meri preverijo tudi v sklopu dovoljevanja po teh posebnih zakonih. Kljub temu se ti posebni zakoni lahko v določenih delih sklicujejo na uporabo zakonodaje na področju graditve, kot je to na primer v Zakonu o rudarstvu, ki se sklicuje na uporabo gradbene zakonodaje v delu, ki se nanaša na projektiranje. V takem primeru kljub izključitvi veljavnosti zakona za določene posege v prostor določbe tega zakona veljajo.

Zaradi integracije mnenj se v gradbeno dovoljenje delno implementirajo tudi direktiva 2000/60/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. oktobra 2000 o določitvi okvira za ukrepe Skupnosti na področju vodne politike, v delu, ki se nanaša na zahtevo po predhodnem dovoljenju nad zajezovanjem sladke površinske vode ali umetno napajanje ali bogatenje podzemne vode, in direktiva 92/43/EGS Sveta z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prostoživečih živalskih in rastlinskih vrst.

Z regulacijo dejavnosti gradbeništva je zakon vezan tudi na delni prenos direktive 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu.

Najvidnejša med implementacijo direktiv v predlaganem zakonu je implementacija Direktive št. 2011/92/EU z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, saj gre za nadaljevanje prakse, ki jo je uvedel GZ, in ki prinaša integracijo postopka izdaje gradbenega dovoljenja in presoje vplivov na okolje.

K 2. členu (namen)

Namen zakona je zaščita javnega interesa, ki je povezan z graditvijo objektov in se nanaša na varnost objektov, spoštovanje načela enakih možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladno umeščanje objektov v prostor, arhitekturo kot izraz kulture, evidentiranje, uporabnost, varnost, učinkovitost, kakovost objektov in njihovo usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu. Arhitekturo kot izraz kulture se v novejših besedilih izenačuje z drugim pojmom: kot kulturo grajenega okolja.

Ta namen se uresničuje v celotnem procesu graditve, pri čemer so temeljne zahteve, s katerimi se ta namen uresničuje, skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti ali pravili Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP) – gre za njegove neposredno veljavne določbe, izpolnjevanje bistvenih zahtev (tehnične zahteve po gradbenih predpisih), drugih zahtev (posebni predpisi, ki se nanašajo na posamezno vrsto objektov) in evidentiranost (ki se uresničuje z določanjem in evidentiranjem gradbenih parcel, vpisi stavb v postopkih po uradni dolžnosti v kataster stavb, vpis

v kataster gospodarske infrastrukture in podobno). Kot splošno normo se določa obvezo izvajanja gradnje skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem, s čemer se izpolnjuje namen zakona. Vsi organi in udeleženci pri graditvi morajo zagotavljati navedene zahteve (skladnost, izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev ter evidentiranost).

K 3. členu (pomen izrazov)

Definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v novem zakonu, se v večini ohranja, kot jih je določal že dosedanji GZ in se le deloma spreminjajo in dopolnjujejo.

Zaradi uskladitve z evropsko klasifikacijo objektov in odprave nejasnega pojma »drugi gradbeni posegi«, ki ga ni mogoče enoznačno določiti in podati jasne ločnice med njimi ter gradbenimi inženirskim objekti ali stavbami, se v novem zakonu spreminja definicija objekta. Tako se kot osnova vrača v preteklosti že uveljavljen pojem objekta, kot ga je določal Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNep, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US, v nadaljevanju: ZGO-1), hkrati pa se ohranja skupina objektov, določenih v dosedanjem GZ. Objekte se ponovno deli na stavbe in gradbene inženirske posege, narejene iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov, pri katerih mora biti izkazana tudi njihova povezanost s tlemi oziroma njihova stalnost (npr. sidrani ali temeljeni objekti, ali objekti z izvedenimi trajnimi priključki na komunalno opremo ali na drug način izkazana neodstranljivost brez škode za njihovo bistvo). Šteje se, da so del objekta tudi vgrajene inštalacije in naprave, namenjene ustvarjanju pogojev za bivanje ali opravljanju dejavnosti, brez katerih objekt ne bi mogel delovati in s tem izpolnjevati bistvenih zahtev. Po vzoru dosedanjega GZ se pojem objekta širi še načasne objekte, ki imajo značaj grajenih objektov, vendar se jih v prostor postavlja za krajši določen čas, in na grajene objekte na drevesu, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti, saj se jim z njihovo uporabo daje značaj objekta.

Med gradbene inženirske objekte sodijo vsi infrastrukturni objekti ter športni in industrijski kompleksi, ki sami po sebi niso stavbe, vendar pa se za zaščito določenih tehnoloških naprav te lahko prekriva. Ključno torej ni dejstvo, da obstaja streha, ampak da streha gradbenega inženirskega objekta prvenstveno ne zagotavlja primernih delovnih in bivanjskih pogojev za ljudi, ampak ščiti naprave, stroje, postroje ipd. Utrjene površine, nasipe in izkope, narejene z gradbenimi deli, ki so bili v dosedanji zakonodaji uvrščeni med druge gradbene posege, se v novem zakonu glede na njihov značaj uvrsti med gradbene inženirske objekte. S tem se odpravlja možnost, da so se ti gradbeni posegi lahko razvrščali po namenu med gradbene inženirske objekte ali glede na njihov način izvedbe kot druge gradbene inženirske posege. Definicija določa, da morajo biti ti posegi narejeni z gradbenimi deli (dela, izvedena z gradbenotehničnim znanjem in z gradbeno mehanizacijo), pri čemer se izrecno izloča posege ali rabo prostora, ki niso posledica gradnje in nimajo značaja objekta, npr. različna odlaganja predmetov, materialov, preoblikovanje terena ali izkopavanje materialov.

Definicija »groba gradbena dela« se ohranja, le za gradbene inženirske objekte se ta pojem jasneje definira. Pojem se uporablja v povezavi z možnostjo legalizacije. Iz določb izhaja, da se s pojmom »groba gradbena dela« določa objekt, zgrajen do takšne faze, da so za njegovo dokončanje potrebna samo dela, ki jih zakon in predpis, ki ureja razvrščanje objektov, opredeljujeta kot vzdrževanje objekta in zanje gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Z definicijo pojma integralno gradbeno dovoljenje se poudarja združeno upoštevanje tako okoljske kot gradbene zakonodaje. Jasno je navedeno, da je integralno gradbeno dovoljenje gradbeno dovoljenje, kar zlasti pomeni njegove posledice, izvajanja del, prijave, nadzora in podobno.

Dodana je definicija manjše rekonstrukcije, kamor se uvršča predvsem manjše posege v nosilno konstrukcijo objekta. Gre za večje preboje (npr. za okna, vrata), različne ojačitve konstrukcije, kot npr. sidranje ali zamenjava konstrukcijskih elementov, kot npr. zamenjava celotnega ostrešja, ne pa tudi npr. vpete talne plošče ali druge konstrukcije, pri zamenjavi katerih bi bila lahko ogrožena stabilnost objekta. Kot manjša rekonstrukcija se šteje tudi vgradnja dvigal znotraj objekta. V okviru manjše rekonstrukcije so sicer dovoljene tudi manjše povečave prostornine, vendar so te omejene samo na dograjevanje elementov na površine objekta, ki so že štete v bruto tlorisno površino, kot npr. dograditev nadstreška na pohodni terasi objekta ali izvedba frčade. Izrecno se med manjšo rekonstrukcijo uvrščajo še zunanja stopnišča in dvigala, vendar samo za

premoščanje višine treh etaž. Posledično se zaradi novega pojma manjša rekonstrukcija spremeni tudi definicija vzdrževalnih del, rekonstrukcije in gradnje, ki zdaj zajema tudi manjšo rekonstrukcijo. Iz skupine del, ki se uvrščajo med vzdrževalna dela, je izvzeta zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcij, saj gre za posege, pri katerih je treba zagotoviti sodelovanje usposobljenega pooblaščenega strokovnjaka. Med vzdrževalna dela pa so še vedno zajeta dela, ki so se po starih predpisih delila na vzdrževanje objekta in investicijska vzdrževalna dela.

S popravkom definicije minimalne komunalne opreme se ta usklajuje z ZUreP, ki že določa pogoje za dopustnost samooskrbe, zato se dopuščanje te mimo pogojev prostorskega akta v novem zakonu črta. Prav tako v definiciji minimalne komunalne oskrbe ni več preskrbe z energijo, ampak samo z elektriko, saj bi nasprotno pomenilo, da ne gre za minimalno komunalno oskrbo. To omogoča uporabo kateregakoli energenta npr. za ogrevanje. Zakon o minimalni komunalni oskrbi stanovanjskih stavb zavezuje le pri novogradnjah, ne pa tudi pri rekonstrukcijah ali spremembah namembnosti.

Med definicijami zakon opredeljuje tudi vrste nedovoljenih objektov: nelegalen objekt, neskladen objekt in nevaren objekt. Pri tem ohranja razliko med nelegalnim objektom in neskladnim objektom, ki temelji na sodni praksi, in sicer upošteva dejstvo, ali je nezakonito zgrajen objekt tehnično možno uskladiti z izdanim gradbenim dovoljenjem ali ne. Med nelegalne objekte se dodaja tudičasne objekte, ki jim je rok postavitve potekel.

Pojem novogradnje se na novo širi tudi na zgrajene objekte ali dele objekta, ki nimajo pridobljenih zahtevanih dovoljenj. Taka definicija jasno določa, da zakon omogoča dve poti urejanja pravnega stanja nelegalne gradnje, in sicer reden postopek pridobitve ustreznih dovoljenj ali legalizacijo po posebnih določbah tega zakona. Zakon uzakonja že uveljavljeno prakso, ko se tudi za že zgrajen objekt ali del objekta, za katerega si investitor ni pridobil ustreznih dovoljenj (pa ga želi tudi zaradi uskladitve s predpisi spremeniti), omogoča pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja po rednem postopku z upoštevanjem vseh predpisov in z vso predpisano dokumentacijo in dokazili. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo se v upravnem postopku ne ugotavlja dejanskega stanja objekta ali dela objekta, temveč se odloča o novem zahtevku investitorja, s čemer se omogoča tudi, da investitor predvidi potrebne uskladitve objekta glede na končno želeno stanje. Lahko pa investitor objekt ali del objekta legalizira po posebnem postopku legalizacije, v katerem se postopek nanaša le na ugotavljanje dejanskega stanja in ustrezno pravno ureditev tega stanja.

Na novo se določa tudi skupni pojem pooblaščen strokovnjak, v katerega so zajeti pooblaščen arhitekt, pooblaščen krajinski arhitekt in pooblaščen inženir. V Zakonu o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZAID) so določeni pogoji za opravljanje poklicnih nalog teh strokovnjakov. Kot drugi strokovnjaki so podani strokovnjaki, kot jih določa 55. člen ZAID.

Zakon na novo uvaja pojem zbirnega načrta in zbirnega prikaza (ker v projektni dokumentaciji za gradbeno dovoljenje načrtov še ni) in določa, da je to dokumentacija, ki opredeljuje zbrane in usklajene vsebine projekta glede na namen uporabe objekta in raven obdelave dokumentacije. Definicija je podlaga za podrobnejšo ureditev v podzakonskem aktu.

Pojem rekonstrukcije se spreminja v delu, ki se je v dosedanji zakonodaji nanašal na ohranjanje temeljev, in sicer se ta zamenja s splošnejšo zahtevo po ohranitvi dela konstrukcije. S tem se v primeru dotrajanosti ali neustreznosti temeljev omogoča rekonstrukcija tega dela konstrukcije. V definiciji se ohranja splošni pojem spreminjanja »zmogljivosti«, saj ta pojem zajema različne vrste objektov in njihove predpisane zmogljivosti (npr. pri večstanovanjskem objektu povečanje števila stanovanj). Med rekonstrukcije se šteje tudi spreminjanje namena uporabe objekta, če se tak objekt glede na novo klasifikacijo razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti (npr. sprememba namembnosti iz nestanovanjske kmetijske stavbe v stanovanjsko stavbo) tudi v primeru, če za to spremembo ni treba posegati v konstrukcijo ali drugače izvajati del, ki bi sicer pomenila rekonstrukcijo. Zakon določa prizidavo objekta kot povečanje tega v katerokoli smer, pri čemer je ob tem upoštevana tako nadzemna kot tudi podzemna povečava.

V skladu z novo definicijo spremembe namembnosti se sem ne uvršča sprememba uporabe znotraj razreda pisarniških in upravnih stavb (z izjemo konferenčnih in kongresnih stavb) in znotraj razreda stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine. V obeh primerih gre za določanje podrazredov glede na uporabnike in ne na dejansko različne namene stavb.

Zakon ohranja pojem vzdrževalna dela v javno korist, pri čemer napotuje na predpise, ki jih sprejememo drugi resorji. Med ta dela se tako uvrščajo vsa dela, ki jih ti predpisi določajo kot vzdrževalna dela v javno korist, ne glede na uporabljene pojme (sanacije, rekonstrukcije itd.). Za vzdrževalna dela v javno korist se določbe tega zakona ne uporabljajo, saj posamezni predpisi določajo postopke za izvajanje in urejanje teh del.

Skladno z zahtevami Direktive 2011/92, Aarhuške konvencije in sodne prakse je bolj jasno kot v dosedanji ureditvi opredeljena »javnost« in »zainteresirana javnost«. Kot »javnost« tako zakon opredeljuje eno ali več fizičnih ali pravnih oseb in njihova združenja, organizacije ali skupine. Kot »zainteresirano javnost« pa zakon opredeljuje (skladno z opredelitvijo te javnosti v omenjeni direktivi – ta kot zadevno javnost opredeljuje javnost, na katero vpliva ali bi verjetno vplivali postopki okoljskega odločanja ali ima interes pri takih postopkih; v tej opredelitvi se šteje, da imajo nevladne organizacije, ki podpirajo varstvo okolja in izpolnjujejo katere koli pogoje nacionalne zakonodaje, interes):

- fizično ali pravno osebo, ki je lastnik ali drug posestnik nepremičnine, ki leži na vplivnem območju objekta z vplivi na okolje, kot je to opredeljeno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če izkaže, da bi gradnja objekta z vplivi na okolje lahko vplivala na njene pravne koristi,
- nevladne organizacije v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave, skladno s predpisi na področju varstva okolja in ohranjanja narave ter
- fizične in pravne osebe s stalnim prebivališčem ali sedežem na območju občine, v kateri se namerava graditi objekt z vplivi na okolje, in so zainteresirane za okoljske odločitve.

Zainteresiranost za okoljske odločitve v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja fizične in pravne osebe iz prejšnjega stavka izkažejo tako, da v tem postopku sodelujejo z dajanjem mnenj, pripomb in predlogov ter z njihovo vsebino, iz katere je razvidno, da so za sodelovanje zainteresirane zaradi varstva okolja in ne zaradi varstva svojih pravnih koristi.

Za poenotenje načina izračuna površin in prostornin zakon določa ministrov predpis, ki bo nadomestil dosedanji način uporabe plačljivega standarda SIST ISO 9836.

Na podlagi splošnih definicij se v Uredbi o razvrščanju objektov določi klasifikacijo objektov, ki temelji na evropski klasifikaciji objektov (CC), pri čemer določa podrobna merila za razvrščanje med enostavne, nezahtevne, manj zahtevne in zahtevne objekte, in podrobneje določa manjšo rekonstrukcijo in vzdrževalna dela. Obstoječa uredba bo v skladu z novimi pojmi dopolnjena in spremenjena.

Skladno z zahtevami Direktive 2011/92, Aarhuške konvencije in sodne prakse sta v povezavi z dovoljevanjem objektov z vplivi na okolje, za katere je potrebno pridobiti integralno gradbeno dovoljenje, bolj jasno kot v dosedanji ureditvi opredeljeni »javnost« in »zainteresirana javnost«.

Kot »javnost« tako zakon opredeljuje eno ali več fizičnih ali pravnih oseb in njihova združenja, organizacije ali skupine.

Arhuška konvencija (podobno tudi pravo EU) določa, da vključena oziroma zainteresirana javnost pomeni javnost:

1. ki jo okoljsko odločanje prizadene ali bi jo lahko prizadelo ali
2. ki ima interes pri okoljskem odločanju - šteje se, da imajo interes nevladne organizacije, ki spodbujajo varstvo okolja in izpolnjujejo vse zahteve, ki jih določa notranja zakonodaja.

V zakonu je zato zainteresirana javnost razdeljena v dve skupini:

1. V prvi skupini so osebe, ki jih okoljsko odločanje prizadene ali bi jih lahko prizadelo – torej osebe, ki lahko izkažejo, da bi gradnja objekta z vplivi na okolje lahko vplivala na njihove pravne koristi (pravna korist je neposredna, na zakon ali drug predpis oprta osebna korist). Te osebe imajo v upravnih postopkih izdaje integralnega gradbenega dovoljenja pravni položaj stranskega udeleženca. Ta je namreč v upravnem postopku namenjen tistim osebam, ki želijo v postopku sodelovati zaradi varstva svojih pravnih koristi. Zato je stranski udeleženec v svojih pravicah praktično povsem izenačen s stranko.

2. V drugi skupini so osebe, ki imajo interes sodelovati pri okoljskem odločanju zaradi varstva javnega interesa varstva okolja in ne zaradi uveljavljanja svojih (lastnih) interesov in koristi. Arhuška konvencija določa, da se za nevladne organizacije v javnem interesu na področju varstva okolja in ohranjanja narave (NVO) (kot jih opredeljuje nacionalna zakonodaja: v Sloveniji so te opredeljene v Zakonu o varstvu okolja in Zakonu o ohranjanju narave) šteje, da imajo tak interes. Nacionalna zakonodaja pa določa, katere so druge osebe, ki imajo interes sodelovati pri

okoljskem odločanju zaradi varstva javnega interesa varstva okolja in ne zaradi uveljavljanja svojih (lastnih) interesov in koristi. Predlagani zakon določa (v 3. členu), da ima tak interes civilna iniciativa. NVO in civilna iniciativa v upravnih postopkih izdaje integralnega GD nimajo pravnega položaja stranskega udeleženca, ker v njem ne sodelujejo zaradi varstva svojih pravnih koristi, temveč zaradi varstva javnega interesa varstva okolja. Civilna iniciativa 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 (ko gre za objekte, za katere 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 podpismi najmanj 200 ali 500 polnoletnih fizičnih oseb. Seznam podpisnikov mora vključevati osebno ime, ime občine 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.

Javni interes varstva okolja sicer v postopku »zastopa« upravni organ, ki odloča o posegu v okolje – NVO in civilna iniciativa, ki imajo interes sodelovati pri okoljskem odločanju zaradi varstva javnega interesa varstva okolja in ne zaradi uveljavljanja svojih (lastnih) interesov in koristi) pa ga pri tem nadzirajo oziroma pri tem sodelujejo – ta del zainteresirane javnosti v bistvu zastopa splošno – javno korist skupaj z upravnim organom. Ker je torej za uveljavitev splošne (javne) koristi pristojen upravni organ, omenjeni del zainteresirane javnosti pa ga pri tem (v imenu državljanov nadzira), za pravno ureditev njenega pravnega položaja v upravnem postopku analogija s stranskim udeležencem ni primerna (ker je ta pravni položaj namenjen osebam, ki so na »drugi« strani – tistim, na katerih pravne koristi bi lahko vplivala odločitev v upravnem postopku).

Nova ureditev tako dosledno sledi Direktivi 2011/92, ki določa okvir za postopke presoje vplivov na okolje, Aarhuski konvenciji in sodni praksi EU, pa tudi ugotovitvi Evropske Komisije (Obrazloženo mnenje Komisije EU, 30.10.2020 2011/2216 C(2020) 6056 final, sklic na drugi uradni opomin z dne 18. 11. 2018, ki je nadomestil prvi uradni opomin z dne 28. 2. 2012, ki je sledil preiskavi v okviru projekta EU Pilot št. 1047/10/ENVI), da je dosedanja ureditev s stransko udeležbo zainteresirane javnosti, ki ima interes pri okoljskem odločanju, izničevala določbe iz člena 11(3) Direktive 2011/92 o širokem dostopu do pravnega varstva, saj se je morala zainteresirana javnost udeleževati dolgotrajnih postopkov zaradi zagotovitve pravice do učinkovitega pravnega varstva, ki ga predstavlja sodni postopek (upravni spor), ki je po mnenju Komisije bolj primeren za reševanje sporov, kot pa reševanje sporov v upravnem postopku, kjer ni verjetno, da bi bil ta spor rešen.

Nadalje pa nova rešitev s tem, ko izključuje stransko udeležbo zainteresirane javnosti, ki ima interes sodelovati pri okoljskem odločanju zaradi varstva javnega interesa varstva okolja, tudi omogoča skrajšanje upravnih postopkov, s čimer se bo mogoče približati določbi iz člena 4(6) Direktive 2011/92, ki določa, da morajo države članice zagotoviti, da pristojni organ (ministrstvo) sprejme odločitev čim prej in v roku, ki ni daljši od 90 dni od datuma, ko je investitor predložil vlogo za pridobitev integralnega gradbenega dovoljenja z vsemi predpisanimi vsebinami ter da je ta rok dopustno podaljšati le v izjemnih primerih (na primer glede na naravo, zahtevnost, lokacijo in obseg objekta z vplivi na okolje), za katere omenjeni člen direktive tudi določa, da mora v takem primeru pristojni organ v pisni obliki obvestiti investitorja objekta z vplivi na okolje o razlogih, ki utemeljujejo podaljšanje, in o datumu, ko se pričakuje odločitev.

K 4. členu (začasni objekti)

Zakon kot začasni objekt šteje objekt, ki se ga postavi za čas trajanja nekih začasnih, izjemnih potreb, ki terjajo hitro, izjemno in učinkovito rešitev. Ključno je, da so potrebečasne, kar pomeni, da se pričakuje prenehanje te potrebe. Vrste začasnih objektov se glede na njihov namen

in čas postavitve deli na sezonske, nujne, skladiščne in gradbiščne začasne objekte. Začasni sezonski objekti, ki se postavljajo za namen prireditve, nimajo izrecno določenega roka, saj je ta omejen na trajanje prireditve. V nasprotju s tem se lahko začasni sezonski objekt, namenjen sezonski ponudbi, postavi samo za šest mesecev v enem koledarskem letu. Kot nujni začasni objekti so začasni objekti postavljeni za obvladovanje razmer ob naravnih in drugih nesrečah in v primerih višje sile, kot so »migrantska kriza« ali pojav koronavirusa. Pojem »višja sila« je ustaljen pravni pojem, ki pomeni primere, ki na zakonski abstraktni ravni niso konkretizirani, v pravni praksi pa so višja sila okoliščine, ki niso odvisne od volje strank in jih ni mogoče preprečiti. Za elemente višje sile štejejo: zunanji vzrok, nepričakovanost, neizogibnost in nepredvidljivost. Njihova postavitve je vezana na odločitev Vlade ali občinskega sveta, ki določita tudi čas izrednega dogodka in s tem nujnost in čas postavitve. Za možnost hitrega odziva gospodarstva na trenutne trende na trgu se med začasne objekte uvršča tudi postavitve skladiščnih stavb za skladiščenje nenevarnih snovi. Namen določbe je omogočiti postavitve začasnih skladiščnih prostorov, ki se jih lahko locira le znotraj obstoječih proizvodnih in prometnih območij. Pri tem je bistveno, da ne gre za nove posege, temveč samo za dopolnitev obstoječe dejavnosti, in to omejeno na dobo največ treh let, ki velja od prijave začetka gradnje. Kot posebno skupino začasnih objektov se določa tudi začasne objekte, ki se postavljajo znotraj gradbišča v skladu z načrtom organizacije gradbišča, in je njihova postavitve omejena na čas gradnje objekta.

Za vse začasne objekte velja, da morajo biti narejeni v izvedbi, ki omogoča premičnost oziroma lahko odstranljivost, zato se dovoljuje samo postavitve v montažni izvedbi ali postavitve proizvodov. Ne glede na splošno načelo, da se morajo objekti graditi skladno s prostorskim aktom, začasni nujni objekti ni možno predvideti, zato zakon zanje določa, da se te lahko umešča tudi neskladno z določbami prostorskih aktov. Izjema so tudi začasni gradbiščni objekti, saj so ti vezani na samo ureditev gradbišča.

Ob upoštevanju, da gre samo za nujne in začasne objekte, pri njih ni možno zahtevati enake ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev kot pri stalni postavitvi objektov. Predvideva se samo delna uporaba bistvenih zahtev, pri čemer se napotuje na uporabo standardov, ki določajo pravila dokazovanja za začasne objekte, kot npr. standard za začasne konstrukcije SIST EN 13782 Začasne konstrukcije – Šotori – Varnost ali SIST EN 1647– Bivalna počitniška vozila – Premične počitniške hišice – Zdravstvene in varnostne zahteve za bivanje. Pri tem pa zakon posebej določa, da je v tovrstnih objektih za varnost odgovoren investitor.

Pri njihovi postavitvi morajo biti upoštevani tudi vsi resorni predpisi, ki veljajo neodvisno od gradbenih predpisov (npr. predpisi s področja varstva kulturne dediščine). Prav tako se začasni objektov ne sme postaviti na intervencijske površine ter delovne in postavitvene površine za gasilce. Zakon določa, da se bo podrobnejša merila in pogoje za postavitve takih začasni objektov določilo s pravilnikom o začasni objektih, razen za začasne gradbiščne objekte, ki bodo urejeni v uredbi o gradbiščih, kjer se urejajo tudi druge vsebine, vezane na ureditev gradbišč ter s tem povezane emisije.

K 5. členu (gradnja z gradbenim dovoljenjem in prijavo začetka gradnje)

Člen določa splošno obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje za zahtevne, manj zahtevne in nezahtevne objekte. Pri tem to obveznost veže samo na dela, ki se nanašajo na novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti takih objektov, ne pa tudi za manjšo rekonstrukcijo ali vzdrževanje. Gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje sta po novem tudi pogoj za odstranitev zahtevnih in manj zahtevnih objektov, vendar le za objekte, ki se dotikajo objekta na tuji sosednji nepremičnini ali so od njega oddaljeni manj kot en meter. Pri tovrstnih rušitvah lahko pride do vpliva tudi na sosednje objekte. S tem se želi omogočiti sodelovanje stranskih udeležencev v postopkih, ko bi lahko rušitev vplivala na njihove pravice in pravne koristi.

Zakon kot odstopanje od splošnega pravila pridobitve gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje določa tri izjeme. Za spremembo namembnosti objekta se ne zahteva prijava začetka gradnje, saj pri tem ni pričakovati večjih gradbenih del in zato taka prijava ni smiselna. Brez gradbenega dovoljenja in samo s prijavo začetka gradnje se lahko izvaja rekonstrukcija (za katero je sicer predpisano gradbeno dovoljenje), če je ta nujna zaradi zmanjšanja ali odprave posledic naravne ali druge nesreče (npr. požar), v kateri je bil poškodovan del objekta. S temi deli se vzpostavi prejšnje dejansko stanje (objekt se sanira), kar pomeni, da se rekonstruira v isti

velikosti, namembnosti in kapaciteti, ne pomeni pa, da se uporabijo isti materiali in tehnične rešitve ipd., saj se lahko uporabijo novi materiali in nove tehnične rešitve, kar pripomore k izboljšanju stanja in varnosti objekta. Vendar je navedeno rekonstrukcijo (zaradi odpravljanja posledic nesreče) le na podlagi prijave začetka gradnje mogoče začeti izvajati takoj oziroma največ v treh mesecih po naravni ali drugi nesreči. Če začne z rekonstrukcijo po preteku navedenega časa, si mora investitor pridobiti gradbeno dovoljenje. Kljub takojšnjemu izvajanju rekonstrukcije mora investitor kasneje zanj pridobiti uporabno dovoljenje. Pri navedeni določbi ne gre za primer iz 1. člena predlaganega zakona, kjer gre za neposredno, grozečo nevarnost in je treba takoj ukrepati. Po tej določbi gre za primere, ko je škoda že nastala, posledice so že in je treba to sanirati (ne npr. z objektom preprečiti poplavo ali požar, ampak po nesreči popraviti poškodovan objekt tako, da se na njem odpravi posledice požara ali poplave).

Kot tretjo izjemo se določa izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa, za kar gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista potrebna.

Glede na dosedanji zakon se smiselno ohranja obveznost gradnje po pravnomočnem gradbenem dovoljenju, s čimer se sledi opozorilom Evropske komisije v zvezi s skladnostjo z direktivami s področja presoje vplivov na okolje (EIA direktiva) in ohranjanja narave (habitatna in ptičja direktiva). Z integracijo teh soglasij v postopek izdaje integralnega gradbenega dovoljenja je treba zaradi uskladitve z evropsko zakonodajo zahtevati pravnomočnost integralnega gradbenega dovoljenja kot pogoj za začetek gradnje. Zakon v drugih primerih omogoča možnost gradnje tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja, kot je to za vse objekte dopuščal že ZGO-1. Dolgotrajnost postopkov na sodišču (odločanje tudi do 2 leti) terja zaradi pomembnosti posameznih postopkov rešitev, da lahko investitor na svojo odgovornost začne z gradnjo objekta že po dokončnosti gradbenega dovoljenja. S sprejemom tega tveganja lahko investitor prej začne svojo investicijo, kar pomeni določeno pospešitev investicij in hitrejši gospodarski razvoj. Dokončnost sicer ne pomeni odsotnost pravnega varstva, saj je drugostopenjski organ prerekano odločitev organa prve stopnje že preskusil in o tem odločil.

K 6. členu (gradnja na podlagi prijave začetka gradnje brez gradbenega dovoljenja)

V tem členu se navedeni tudi drugi objekti in vrste del, za katera splošno pravilo pridobitve gradbenega dovoljenja pred začetkom gradnje ne velja, vendar je zaradi njihovega posega v prostor treba izvajati poseben nadzor, zato zakon zanje predvideva prijavo začetka gradnje, s katero se evidentirajo gradbeni posegi v prostor. Zakon na novo uvaja prijavo začetka gradnje za stavbe, ki so enostavni objekti, in začasne skladiščne objekte. Začetek gradnje obeh vrst objektov se evidentira pri pristojni občini. S tem se občinam omogoča dostop do podatkov in ustrezno izvajanje nadzora nad temi objekti in omogoči odmero komunalne dajatve tudi pri tovrstnih objektih, če tako določa ZUreP. Ohranja se prijava začetka gradnje za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, vendar samo za tistega, ki je od objekta na tuji sosednji nepremičnini oddaljen en meter ali več, saj je za druge treba pridobiti tudi gradbeno dovoljenje.

V zakonu izrecno niso navedeni objekti ali vrste gradenj, za katere v skladu z gradbenim zakonom ni treba pridobiti nobenega dovoljenja in zanje tudi ni treba prijaviti začetka gradnje. Mednje sodi zlasti:

- graditev enostavnega gradbenega inženirskega objekta,
- vzdrževanje objekta,
- izvedba vzdrževalnih del v javno korist,
- postavitvev začasnega sezonskega objekta, začasnega nujnega objekta in začasnega gradbiščnega objekta,
- izvedba manjše rekonstrukcije in
- odstranitev enostavnega in nezahtevnega objekta.

Ne glede na to, da za gradnjo teh objektov oziroma vrste gradenj zakon ne določa obveznosti pridobivanja gradbenega dovoljenja oziroma prijave začetka gradnje, določa splošno obveznost, da gradnja ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali določbami predpisov o urejanju prostora, in ne sme biti v nasprotju s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve. Pri tem so izpostavljeni samo prostorski in prostorski gradbeni predpisi, pri čemer velja, da je treba v skladu z načelom zakonitosti upoštevati vse druge veljavne predpise v Republiki Sloveniji. V primeru, da posamezni predpisi določajo, da je pred začetkom gradnje teh objektov treba pridobiti soglasje, dovoljenje ali podobno odobritev, je to treba pridobiti (npr.

gradnja enostavnega objekta v varovalnem pasu ceste – potrebno soglasje upravljavca ceste, pri odstranitvi kulturnega spomenika – potrebno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine). Nadzor nad izpolnjevanjem tega pogoja bodo opravljali inšpektorji s tega področja.

Zakon posebno izjemo od tega pravila, poleg izjeme, določene v četrtem in petem odstavku 4. člena začasne objekte, določa za izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa, pri katerih izloča pogoj upoštevanja prostorskega akta, saj gre za sanacijo nedovoljenega stanja.

K 7. členu (pogoji za izvedbo manjše rekonstrukcije)

Gradbena dela, ki se po novem razvrščajo med manjšo rekonstrukcijo, so po dosedanjem GZ sodila med rekonstrukcijo, za katero je bilo treba pridobiti gradbeno dovoljenje na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, prijaviti začetek gradnje s priloženo projektno dokumentacijo za izvedbo in po izgradnji na podlagi dokazila o zanesljivosti in projektno dokumentacije izvedenih del pridobiti uporabno dovoljenje. Zaradi tega in ker gre praviloma za manjša dela znotraj stavbe, so se ta dela praviloma izvajala brez sodelovanja strokovnjaka. Z namenom sorazmernosti gradbenega posega se z uvedbo manjše rekonstrukcije omogoča, da investitorji izvedejo ta dela brez upravnih postopkov, vendar z ustreznim sodelovanjem pooblaščenega strokovnjaka. Pri tem mora investitor še pred posegom od pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva pridobiti mnenje glede ustreznosti rešitve (npr. možnost preboja stene za vratno odprtino in potrebne ukrepe za varno izvedbo) in po izvedbi njegovo potrditev, da so dela ustrezno izvedena. Pri tem mora pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva preveriti, da se s posegom ne poslabšuje izpolnjevanje gradbenotehničnih pogojev. Ker je večina del, opredeljenih v pojmu manjša rekonstrukcija, vezana na mehansko odpornost in stabilnost, je najbolj kompetenten pooblaščen strokovnjak tisti s področja gradbeništva, ko gre za gradnjo zunanjega dvigala in skladišča, pa tudi pooblaščen arhitekt. Če glede na svoje poklicne naloge določenih znanj nima, si mora za pomoč sam zagotoviti ustrezno sodelovanje pooblaščenega strokovnjaka, ki ta znanja ima (npr. požarnega strokovnjaka, v primerih, da bi poseg lahko vplival na požarno varnost objekta, ali pooblaščenega elektroinženirja, če gre za poseg, ki vpliva na električne inštalacije, arhitekta, če gre za poseg, ki vpliva na arhitekturo, npr. izdelavo dvigala ali zunanjih stopnic). Za pravilno izvedbo manjše rekonstrukcije lahko mnenje vsebuje skice in risbe ter opise, ki omogočajo izvedbo. Poleg sodelovanja pooblaščenega strokovnjaka zakon predvideva v primerih manjšega povečanja prostornine ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala tudi pridobitev soglasja občine iz naslova skladnosti s prostorskim aktom. Za manjšo rekonstrukcijo pridobitev gradbenega dovoljenja ni predpisana, kar pa ne pomeni, da ni treba pridobiti ustreznih soglasij, če gre za poseg v objekt, ki je varovan po posebnih predpisih. Tipičen tak primer je poseg v kulturno dediščino, za katerega je treba pridobiti soglasje po 28. in 29. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine. Do spremembe Stanovanjskega zakona gradbeni zakon v prehodnih določbah določa tudi, da se za manjše rekonstrukcije pridobi soglasja solastnikov, kot da gre za rekonstrukcijo stavbe. V postopkih presoje vplivov na okolje pa se do uskladitve okoljskega predpisa manjša rekonstrukcija presoja kot rekonstrukcija.

Natančnejša merila za ta dela in elemente bo določila spremenjena Uredba o razvrščanju objektov, vsebino in obliko pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka pa se določi v pravilniku iz 39. člena zakona, ki določa projektno dokumentacijo.

K 8. členu (začetek uporabe objektov)

Ta člen ohranja pogoje za začetek uporabe objekta, tako da je za vse objekte, ki potrebujejo gradbeno dovoljenje, predpisana tudi pridobitev uporabnega dovoljenja. Izjema so nezahtevni objekti, za katere je sicer treba pridobiti gradbeno dovoljenje in prijaviti začetek gradnje, uporabno dovoljenje pa ni potrebno.

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

V tem členu je določena stvarna pristojnost organov za izdajo dovoljenj in drugih odločb ter evidentiranje prijav po tem zakonu. Pravilo je, da je za izdajo dovoljenj pristojna upravna enota, na katere območju je nepremičnina, ki je predmet izdaje dovoljenja. Vezano na pristojnost

nadzora se na novo določa pristojnost občin za evidentiranje gradnje enostavnih stavb in postavitve začasnih skladiščnih stavb, pri čemer se ta veže na pristojnost občine, na območju katere se predvideva postavitve.

Ministrstvo, pristojno za graditev (v nadaljevanju: ministrstvo), je pristojno za izdajo dovoljenja, če se to izdaja v integralnem postopku, torej da se hkrati odloča o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in o ugotovitvi, ali nameravana gradnja nima pomembnih vplivov na okolje. Če je bilo zaradi prehodnih določb okoljevarstveno soglasje izdano prej, pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, ministrstvo ni pristojno (razen če gre za objekt za katerega je izrecno navedeno, da je v pristojnosti ministrstva).

Za izdajo dovoljenj, ki so naštetih v petem odstavku tega člena, je pristojno ministrstvo. Namerno je izpuščeno prej uveljavljeno pojmovanje »objekt državnega pomena«, saj tako poimenovanje po drugih predpisih nakazuje na objekte, ki so v lasti države, ali objekte, katerih investicije vodi država. Za dovoljevanje na ravni države pa finančni ali lastniški vidik ni bistven, temveč je ključna njihova kompleksnost (npr. velik okoljski, gospodarski ali družbeni vpliv) in kompleksnost odločanja v upravnih postopkih.

Deloma je spremenjena pristojnost ministrstva za izdajo dovoljenj za določene objekte. V skupino državnih objektov, za katere izdaja gradbeno in uporabno dovoljenje ministrstvo, se dodaja objekt s sedežem predsednika Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, črtane so sežigalnice komunalnih odpadkov in vodni objekti, namenjeni izvajanju celovitih ukrepov doseganja dobrega stanja voda v skladu z načrtom upravljanja voda in aktom, ki določa program ukrepov upravljanja voda, vodni objekti, namenjeni zmanjševanju poplavne ogroženosti na območjih pomembnega vpliva poplav, in objekti za obdelavo živalskih odpadkov kategorije 1 in 2. Vsi ti objekti pa seveda dejansko ostajajo v pristojnosti države, če so takšni, da je treba zanje izvesti presojo vplivov na okolje ali pa so že kot posamezni vodni objekti že navedeni. Natančneje so opredeljene stavbe za zdravstvo, ki sodijo med objekte državnega pomena: klinike, splošne in specialne bolnišnice, kadar ima katera od njih kapaciteto 70 postelj ali več.

Dodana je pristojnost ministrstva v primeru, če gre za strateško investicijo, za katere izvedbo je potrebna gradnja. V primeru sklepa Vlade RS iz 23. člena Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18) je za izdajo dovoljenj za gradnjo objektov, ki so potrebni za izvedbo strateške investicije, pristojno ministrstvo. V skladu s 6. členom navedenega zakona, v primeru, če gre za strateško investicijo, ministrstvo, pristojno za gospodarstvo, v sodelovanju z ministrstvom, vodi aktivnosti projektnega vodenja strateških investicij in usklajuje procese pridobivanja dovoljenj ob spremljanju vnaprej določene časovnice za vsako strateško investicijo, če investitor s projektnim vodenjem soglaša. Te zaveze ministrstvo ne bi moglo izpolniti, če bi imela pristojnost za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja upravna enota, saj je ta pri vodenju postopka povsem samostojna.

Izrecno je tudi predpisano, da uporabno dovoljenje izdaja organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje, ne glede na mogoče kasneje spremenjeno pristojnost. Enako velja tudi za spremembo gradbenega dovoljenja. Takšna rešitev je posledica odločanja v praksi, saj je primerno, da o uporabnem dovoljenju odloči organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje, saj pozna vsebino projektov, pozna objekt ipd. Prav tako je ustreznejše, da o spremembi gradbenega dovoljenja odloča organ, ki je izdal osnovno gradbeno dovoljenje, razen v primeru, ko je zaradi predlaganih sprememb objekta treba izdati integralno gradbeno dovoljenje. Takšen način dela je bistveno bolj učinkovit.

K 10. členu (pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzora)

S tem členom zakon ureja stvarno pristojnost inšpektorja, ki izvršuje inšpekcijski nadzor nad izvajanjem oziroma spoštovanjem zakonov in drugih predpisov kot uradna oseba s posebnimi pooblastili in odgovornostmi. Ta člen določa pristojnost državnih gradbenih inšpektorjev (v nadaljevanju: gradbeni inšpektor), občinskih inšpektorjev in ostalih inšpektorjev, ki s svojega področja lahko izvajajo nadzor nad objekti.

V prvem odstavku je najprej urejena splošna pristojnost gradbenih inšpektorjev. Ti nadzorujejo izvajanje določb tega zakona, ki se nanašajo na vso gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje. Gradbeni inšpektorji torej izvajajo nadzor nad zahtevnimi, manj zahtevnimi in nezahtevnimi objekti in preverjajo vse v povezavi z njimi: skladnost in legalnost njihovih novogradenj, rekonstrukcij, spremembe namembnosti, prijavo začetka gradnje, manjše

rekonstrukcije, če te preнове zadevajo mehansko odpornost in stabilnost, ter do določene mere tudi druge bistvene zahteve in skladnost njihove uporabe ter njihovo varnost.

Za nadzor nad izpolnjevanjem bistvenih zahtev, določenih v zakonu, in na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih predpisih, se v drugem odstavku 10. člena zakona predvideva splošno pristojnost različnih inšpektorjev, in sicer glede na delovno področje, v katerega te bistvene zahteve in pogoji spadajo. Gre torej za primere, ko bodisi predpisane bistvene zahteve ali pa pogoji v gradbenem ali uporabnem dovoljenju spadajo v pristojnost oziroma na delovno področje drugega ministrstva, ne ministrstva, pristojnega za graditev. V teh primerih v skladu s pristojnostjo, ki jo vzpostavljajo predmetne določbe, nadzor nad njimi prevzame inšpekcija, ki deluje na tem delovnem področju. Recimo glede požarne varnosti je pristojen požarni inšpektor, glede izpolnjevanja energetske učinkovitosti je pristojen inšpektor za energetiko itd.

V tretjem odstavku se določa, da je poleg gradbenega inšpektorja pristojen tudi občinski inšpektor pri izvajanju nadzora nad nezahtevnimi objekti. Argument za takšno odločitev je zlasti možnost učinkovitejšega ukrepanja na lokalnem nivoju, možnost financiranja občin iz glob in nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, dejstvo, da gre po vsebini naloge skladno z ustavo in predpisi o lokalni samoupravi za naloge, ki nedvomno sodijo v okvir izvirne pristojnosti občine, in dejstvo, da gradbeni inšpektorat zaradi velikega števila drugih zadev, ki se glede na protokol določanja prioritete pri obravnavi prijav in zadev uvrščajo višje, nadzora nad temi objekti oziroma gradnjami sam ne zmore opravljati učinkovito. Takšen način regulacije tudi omogoča uresničitev pobud nekaterih občin (zlasti mestnih občin), naj se jim zaradi učinkovitega varovanja javnega interesa na tem področju poveri tovrstne naloge. Nezahtevni objekti so prostorsko zaznavni, zato je treba preverjati njihovo skladnost s prostorskimi akti, za kar so občinski inšpektorji ustrezno usposobljeni, nezahtevni objekti pa zaradi svoje velikosti lahko pomenijo tudi tveganje z vidika zagotavljanja njihove varnosti, to pa je predmet nadzora gradbenih inšpektorjev.

Nadzor nad objekti, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, je predvidena kot izvirna pristojnost občin. To pomeni nadzor nad graditvijo enostavnih objektov, postavitvijo začasnih sezonskih in začasnih skladiščnih objektov. Občinski inšpektorji preverjajo skladnost navedenih objektov s prostorskimi izvedbenimi akti, preverjajo pridobljena soglasja, preverjajo prijavo začetka gradnje enostavnega objekta, ki je stavba, in začasnega skladiščnega objekta. Glede izpolnjevanja bistvenih zahtev teh objektov, če so sploh relevantne, pa nadzor nad tem izvaja gradbeni ali drugi inšpektor.

Ker se s tem členom omogoči prepletanje nadzora različnih inšpektorjev nad objektom, je predvideno vpisovanje začetka inšpekcijskega postopka v sistem eGraditev, da se izognemo dvojnemu postopku in kršitvi pravila ne bis in idem. Rešitev se uporablja ob upoštevanju prehodnega obdobja.

K 11. členu (poslovanje in eGraditev)

Izrecno je dana pravna podlaga, da se poslovanje v zvezi z izdajo gradbenih, uporabnih dovoljenj, prijav začetka gradnje, vlaganje vlog, pridobivanje mnenj, poslovanje organa in drugo v postopku praviloma izvaja prek sistema eGraditev, ki je del prostorskega informacijskega sistema. Le izjemoma je mogoče vlagati vloge tudi v pisni obliki, vendar se tudi v takem primeru vloga pretvori v elektronsko obliko. Natančneje se bo elektronsko poslovanje uredilo v skladu s predpisom o prostorskem informacijskem sistemu.

Določbe pa ne veljajo za postopanje s stranskimi udeleženci in ne za postopke izvajanja inšpekcijskega nadzora zaradi morebitnega tehničnega primanjkljaja in/ali neusposobljenosti elektronskega poslovanja stranskih udeležencev oz. inšpekcijskih zavezancev, kar bi lahko vodilo v sicer nedopustno manj uspešno varovanje lastnih pravnih interesov.

Zahteve, izjave, prijave, sklepe in odločbe iz tega zakona se vlagajo oziroma izdajajo v obliki in z vsebino obrazcev, ki jih predpiše minister. S tem se omogoči bolj učinkovito elektronsko poslovanje.

Do vzpostavitve informacijskega sistema pa bo treba uporabljati prehodne določbe tega zakona za postopanje v postopkih, kje je predvidena rešitev prek sistema eGraditev.

K 12. členu (splošne zahteve za udeležence pri graditvi objektov)

Gre za člen, ki ureja splošne zahteve za udeležence pri graditvi objektov, to so investitor, projektant, nadzornik in izvajalec. Gre za funkcije, ki jih opredeljuje zakon, z določitvijo pogojev in zahtev, ki so pomembne z vidika uresničevanja splošnih načel zakona in ki bodo posredno vplivale tudi na odgovornost teh udeležencev v civilnopравnih sporih. Vsak od udeležencev je na svojem strokovnem področju, v okviru pravic in dolžnosti, ki jih za vsakega udeleženca določa zakon, odgovoren za izpolnjevanje zahtev, določenih s tem zakonom. Predpisana je tudi obličnost pri sklepanju dogovorov med investitorjem in drugimi udeleženci pri graditvi za opravljanje nalog udeležencev, in sicer je obvezna sklenitev pisnega dogovora. S tem se zagotavlja večja pravna in finančna varnost razmerij med udeleženci, obenem pa je tako olajšan inšpekcijski nadzor.

K 13. členu (naloge investitorja)

Investitor je tisti, ki vloži zahtevo ali prijavo pri upravnem organu, poleg tega investitor v praksi tudi naroči graditev ali jo izvaja, kar pomeni, da se za to sam odloči, naroči in financira gradnjo. To lahko stori zase, na svoj račun ali za račun tretjih oseb, za lastno uporabo ali z namenom kasneje objekt prodati ali drugače prenesti v uporabo tretjim osebam. Investitor je lahko posameznik ali pravna oseba.

Investitor ima v procesu graditve objektov določene obveznosti. Tako mora pridobiti vsa predpisana dovoljenja in poskrbeti za vse potrebne vloge, naročila in prijave ter dokumentacijo, določeno s tem zakonom. Pri gradnji objekta, za katerega po tem zakonu ni predpisano gradbeno dovoljenje, mora zagotoviti njegovo skladnost z določbami prostorskega izvedbenega akta ali pravili predpisov o urejanju prostora in gradbenih predpisov ter pridobiti soglasja (dovoljenja, odobritve, mnenja), če so ta potrebna po posebnih predpisih. S tem namenom je smiselno, da si investitor zagotovi sodelovanje strokovnjaka na tem področju, ki bo s svojim znanjem zagotovil, da investitor z gradnjo, ki jo izvaja brez dovoljenj, ne bo prekršil veljavne zakonodaje. Investitor mora zagotoviti tudi izdelavo predpisane projektne dokumentacije, tako da njeno izdelavo v primerih, ko je to predpisano, poveri projektantu, ki izpolnjuje pogoje za njeno izdelavo.

Če investitor sklene pogodbo za istočasno projektiranje ali nadzor z več pogodbeniki, torej v isti fazi (npr. z več projektanti sklene pogodbo za projektiranje faze PGD ali z več izvajalci pogodbo za istočasno nadziranje gradnje, ki ni fazno in časovno razmaknjeno), mora določiti vodilnega pogodbenika, ki ima obveznosti projektanta ali nadzornika po tem zakonu. Če investitor sklene več pogodb z izvajalci in so ti istočasno na gradbišču, investitor enemu izmed njih naloži naloge vodenja gradbišča. Če je na gradbišču samo en izvajalec, ta prevzame vodenje gradbišča.

Med drugim se dodaja tudi dolžnost, da zagotovi projektantu dokumentacije za izvedbo gradnje in dokumentacije izvedenih del reden dostop na gradbišče in spremljanje gradnje, saj le tako projektant lahko podpiše ustrezne predpisane izjave (npr. v zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja; odobritev vodje projektiranja, da gre za manjša odstopanja ipd.).

Dodana je možnost, da investitor v skladu z načeli projektnega vodenja imenuje pravno ali fizično osebo za koordinacijo in realizacijo investicije. Ta oseba ima druge naloge kot vodja projektiranja iz 14. člena in te obsegajo koordinacijo in vodenje projekta za potrebe gradnje objekta.

Investitor mora zagotoviti tudi evidentiranje objekta.

Investitor lahko svoje obveznosti prenese tudi na druge udeležence pri graditvi (npr. v skladu z ZUP pooblasti projektanta). To je priporočljivo, kadar gre za investitorja, ki z graditvijo in postopki povezanimi s tem, nima izkušenj. S tem pa investitor ne prenese svoje odgovornosti, temveč si samo zagotovi strokovno pomoč.

K 14. členu (naloge projektanta)

Projektant je tisti udeleženec v procesu projektiranja in izvajanja gradnje, ki ga investitor s pogodbo pooblasti za izdelavo projektne dokumentacije, ki mora biti izdelana v skladu s splošnimi zahtevami zakona, in sicer mora biti zagotovljena skladnost posega v prostor s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi in njegova zanesljivost. Projektant mora določiti vodjo projektiranja izmed sodelujočih na konkretnem projektu, in je pri njem v takšnem poslovnem razmerju, kot ga določa ZAID. Vodje projektiranja ne gre zamenjevati z vodjem investicije, ki

opravlja druge naloge. Ne obstaja pa prepoved, ki bi onemogočala izvajanje obeh nalog istemu posamezniku.

Projektant mora glede na fazo projektne dokumentacije in glede na vrsto gradnje zagotoviti, da v projektnem timu sodelujejo strokovnjaki vseh strok, ki so za posamezne naloge v skladu z ZAID usposobljeni, saj ni pričakovati, da bi en sam strokovnjak obvladal vse vidike izdelave projektne dokumentacije. Naloga projektanta je tudi, da zagotovi sodelovanje pooblaščenega strokovnjaka, ki glede na pooblastila, ki mu jih daje ZAID, izdelava načrt oziroma prikaz, ki je osnova za izdelavo zbirnega načrta oziroma prikaza. Odgovornost vodje projektiranja je, da pri projektu v vseh fazah priprave projektne dokumentacije zagotovi celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije in da izdelava zbirni načrt oziroma prikaz, kar spet nakazuje na pooblastila, ki jih ima po ZAID. Projektant skupaj z vodjo projektiranja zagotavlja, da je projektna dokumentacija kot celota v skladu s predpisi in zahtevami po tem zakonu. Pooblaščen strokovnjaki ustreznih strok, ki pri izdelavi projektne dokumentacije sodelujejo, odgovarjajo za izpolnjevanje bistvenih zahtev in za skladnost s predpisi za dele projektne dokumentacije, ki jo izdelajo.

K 15. členu (naloge nadzornika)

Nadzornik je udeleženec pri graditvi objektov, ki je zadolžen za pravilno izvajanje gradnje, pri čemer ima skladno s pravili obligacijskega prava za razliko od projektanta in izvajalca, ki nosita obligacijo uspeha, samo obligacijo truda. Zato je njegova civilnopravna odgovornost nekoliko šibkejša, je pa zato toliko bolj pomembna njegova vloga na gradbišču z vidika javnega prava. Kljub temu da nadzornika imenuje investitor in ne upravni organ ali inšpekcija, ima po zakonu naloge, ki ga postavljajo v vlogo tako imenovanega »pooblaščenega zasebnega inšpektorja«, ki ga v smislu dvotirnega sistema poznajo v anglosaškem pravnem redu, t. i. building control. Inšpekcija ne bdi nad vsako gradnjo ves čas gradnje, to njeno vlogo nadomešča zapovedano sodelovanje nadzornika na gradbišču. Zato je nujno, da je nadzornik na gradbišču prisoten redno, kar pomeni najmanj v fazah, ko je potrebno, da se odkrijejo pomembne napake pri gradnji (npr. faza izkopa, faza temeljenja, faza dokončanja konstrukcije, faza vgrajevanja inštalacij itd.), da nanje lahko pravočasno opozori in da v primeru neuspešnega opozarjanja izvajalca in investitorja na napake, ki pomenijo kršitev zakona, gradnjo ustavi in napake tudi prijavi. Zakon predvideva tudi, da nadzornik od vseh izvajalcev prevzema, zbira in preverja potrdila o skladnosti in ustreznosti gradbenih in drugih proizvodov, materialov ter naprav in kakovostnimi zahtevami investitorja, kar bo prišlo v poštev predvsem v primerih, ko bo pri gradnji nastopalo več izvajalcev. Med nalogami je tudi, da ustno in pisno opozori udeležence pri graditvi objektov, če ugotovi kršitve in dejanja, ki so v nasprotju z določbami tega zakona. Njegova naloga je tudi, da mora investitorja opozoriti na obveznosti, ki mu jih nalaga zakon, saj investitorji po navadi niso strokovnjaki s področja graditve.

Če investitor sklene pogodbe z več nadzorniki, izmed njih določi vodilnega nadzornika, ki zagotovi, da bo objekt kot celota izpolnjeval vse bistvene zahteve, iz dokazila o zanesljivosti pa bo razvidno, da je objekt kot celota zgrajen v skladu z vsemi predpisi. Dogajalo se je namreč, da je investitor sklenil več pogodb z nadzorniki, ki so vsak zase opravljali svojo funkcijo, na koncu pa ni bilo nikogar, ki bi podal skupno ugotovitev, da je objekt kot celota ustrezen.

Nadzornik ali vodilni nadzornik, ki ga je določil investitor, mora imenovati vodjo nadzora, naloga vodje nadzora pa je, da v imenu investitorja in obenem v javnem interesu opravlja nadzor nad izvajanjem gradnje objekta tako, da bo zagotovljeno izpolnjevanje zahtev tega zakona, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak. Kadar vodja nadzora nima vseh potrebnih strokovnih znanj, mora nadzornik (podjetje) zagotoviti sodelovanje drugih ustreznih pooblaščenih strokovnjakov. V tem primeru vodja nadzora odgovarja za koordinacijo in za izjavo, s katero izjavlja, da objekt kot celota izpolnjuje zahteve tega zakona, posamezni pooblaščen strokovnjaki pa (vodilnemu) nadzorniku in vodji nadzora za strokovni del nadzora, ki so ga prevzeli v opravljanje. Pooblaščen strokovnjaki, ki so prevzeli v opravljanje posamezni del strokovnega nadzora, opravljajo naloge iz druge do pete alineje četrtega odstavka 15. člena tega zakona na podlagi pooblastila vodje nadzora. Nadzornik torej lastnim zaposlenim ali s pogodbo drugim strokovnjakom dodeli posamezne naloge opravljanja nadzora, gradbeni zakon pa njihovih medsebojnih obligacijskih razmerij ne ureja.

Nadzornik niti njegov pooblaščen strokovnjak na istem objektu ne sme opravljati nalog izvajalca in ne sme biti v poslovni povezavi z izvajalcem, ne glede na to, ali se dela izvajajo istočasno ali zaporedno in bi se funkcije na istem objektu lahko zamenjale. To je pomembno zaradi izogibanja morebitnemu konfliktu interesov, saj nadzornik v imenu investitorja nadzoruje delo izvajalca.

Potem člen določa, da nadzornik sam ne sme izdelovati kakršnihkoli sprememb projektne dokumentacije za izvedbo gradnje ali projektne dokumentacije izvedenih del, razen če pri istem objektu nastopa kot projektant.

K 16. členu (izvajalec)

Izvajalec je po določbah zakona tista pravna oseba, ki z investitorjem podpiše pogodbo. Vsi podizvajalci, s katerimi pogodbo sklene izvajalec, morajo tudi izpolnjevati pogoje za izvajalca, a do investitorja nimajo neposrednih obligacij. Ta člen določa pogoje za opravljanje dejavnosti gradbeništva oziroma za dejavnost izvajanja gradnje in obveznosti izvajalca. Izvajalec, ki želi opravljati dejavnost gradbeništva, mora po določbah tega člena poleg izpolnjevanja pogojev po drugih predpisih, kot so predpisi s področja gospodarskih družb, davčnega prava in drugih predpisov, izpolnjevati tudi pogoje po tem členu. Pri tem je treba opozoriti, da opravljanje dejavnosti po tem členu, ki sodijo v opis zaključnih gradbenih del in ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev, kot so razna zaključna dela in podobno, ne zapadejo pod predmetno regulacijo. Tipične dejavnosti, ki imajo manjši ali zanemarljiv vpliv na izpolnjevanje bistvenih zahtev, so dejavnosti, za katere se ne zahteva obrtno dovoljenje, in sicer:

43.290 Drugo inštaliranje pri gradnjah; in sicer samo dejavnost namestitve in vgradnje:

- rolet,
- sistemov za vakuumsko čiščenje ograj.

43.3 Zaključna gradbena dela, razen:

43.310 Fasaderska in štukaterska dela.

43.910 Postavljanje ostrešij in krovska dela; in sicer dejavnost:

- postavljanje žlebov, snegolovov in podobna kleparska dela.

43.990 Druga specializirana gradbena dela; in sicer samo dejavnosti:

- polaganje kamnitih, betonskih ali opečnih izdelkov,
- razvlaževanje stavb,
- čiščenje s paro, peskanje fasad in podobna dela za zunanost fasad,
- dela, ki zahtevajo posebno plezalsko spretnost in opremo.

Gre torej za regulacijo opravljanja dejavnosti izvajanja gradnje, ki se glede na dosedanjo ureditev ohranja. Za izvajalca (podjetje) je predvideno izpolnjevanje pogojev glede zavarovanja odgovornosti in glede obvezne zaposlitve vsaj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za vodenje gradnje. Predpisano je tudi, kaj mora kriti zavarovanje odgovornosti, in sicer je to škoda zaradi hude malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti izvajalca in pri njem zaposlenih. Izvajalcu je predpisana obveznost zagotavljanja storitve vodenja gradnje.

Člen dopušča možnost, da ima izvajalec sklenjeno zavarovanje izven območja RS, vendar pa mora to zavarovanje kriti škodo tudi na območju RS, ko izvajalec opravlja dejavnost v RS.

Kadar izvajalec prevzame pretežni del gradnje, se to lahko ocenjuje glede na delež celotne investicijske vrednosti gradnje, lahko na fizičen obseg gradnje, lahko pa tudi na prisotnost na gradbišču pretežni čas gradnje.

Zelo pomembno je tudi ohraniti regulacijo vodje gradnje pri objektih, ki se izvajajo na ključ oziroma v pretežnem delu objekta. Bistveno je, da oseba, ki vodi gradnjo, celostno razume delovanje in funkcijo objekta, kakor tudi potek gradnje in s svojim znanjem vodi vse ostale udeležence drugih strok. Vodje gradnje, ki jih morajo izvajalci zaposlovati pri prevzemu izvedbe celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje zahtevnega objekta ali manj zahtevnega objekta, morajo izpolnjevati pogoje za pooblaščenega strokovnjaka oziroma pogoje za vodjo del, vpisanim v imenik IZS. V ostalih primerih, torej pri izvajanju posameznih del na objektu, pa je kvalifikacija vodij gradnje lahko tudi nižja (mojstri, obrtniki, tehniki z opravljenim strokovnim izpitom iz vodenja del). Cilj takšne regulacije je tudi z višjim strokovnim znanjem zagotavljati kakovost gradnje, ki je predpogoj za zdravo življenjsko okolje. Gradnja mora danes izpolnjevati vse zahteve tako z vidika okoljskega pristopa že v fazi gradnje, trajnostnega glede izbire materiala in načina gradnje, predvsem pa v uporabnem smislu trajnostnega, z nizkimi stroški vzdrževanja in visoko kakovostjo izvedbe, ki omogoča tudi visoko kakovost bivanja.

K 17. členu (naloge izvajalca)

V členu so natančneje določene obveznosti, ki jih mora izpolnjevati izvajalec in vodja gradnje. Te obveznosti morajo izpolnjevati vsi izvajalci, ne glede na to, ali izvajajo gradnjo v okviru registrirane dejavnosti gradbeništva ali na drug način, na primer v obliki gradnje v lastni režiji, torej za lastne potrebe. Gradnja v lastni režiji se do določene mere ohranja, čeprav v zakonu ni izrecno omenjena, in v zvezi s tem v tem zakonu tudi niso predvideni kakršnikoli inšpekcijski ukrepi ali prekrški. Cilj zakona je, da se v vseh primerih gradenj zagotovi kvalificirana izdelava projektne dokumentacije in kvalificiran nadzor nad izvajanjem gradnje. Obveznost zagotovitve kvalificiranega izvajalca za izvedbo gradnje ostaja neregulirana. Bistveno pri izvajanju gradnje je, da se zagotovi izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev objekta, kakor tudi dosledno spoštovanje vseh predpisov v zvezi z graditvijo, kar pomeni, da obveznosti v primeru gradnje v lastni režiji prevzema izvajalec gradnje v lastni režiji (npr. označitev gradbišča, izvajanje del po projektu za izvedbo, po predpisih, varstvo pri delu, obveščanje nadzornika, vodenje gradbenega dnevnika, podpisovanje izjav itd.). Pomembno je tudi, da so pri gradnji v lastni režiji spoštovani predpisi o preprečevanju dela na črno, v nasprotnem takšen izvajalec tvega inšpekcijske ukrepe in kazni po resorni zakonodaji. Kljub temu da se pri gradnji v lastni režiji to izvaja za lastne potrebe, je že zaradi odgovornosti v primeru morebitnih nesreč pri delu in odgovornosti zaradi morebitne škode, ki lahko nastane mimoidočim, prometu ali na sosednjih objektih, smiselno zavarovanje odgovornosti, ki v praksi zavarovanja odgovornosti v tujini zaradi večjega tveganja nastanka škode terja bistveno višje zavarovalne premije, kot je to v primeru kvalificiranega izvajalca. Izvajalec gradnje v lastni režiji tvega tudi morebitne inšpekcijske ukrepe iz naslova kršitev obveznosti izvajalca po tem in po drugih področnih zakonih (varnost in zdravje pri delu in podobno). Kljub temu da gradnja v lastni režiji ni prepovedana in da je to način gradnje, ki omogoča nižje stroške, se zaradi velike odgovornosti, ki jo s takšnim načinom gradnje prevzema investitor, tega načina izvedbe ne priporoča.

Člen v drugem odstavku natančno določa naloge izvajalca, v četrtem odstavku pa poseben primer, ko en od izvajalcev po naročilu investitorja (13. člen) prevzame vodenje gradbišča, ker je na gradbišču istočasno več izvajalcev. Naloge tega so vodenje gradbišča in skrb za koordinacijo med vsemi izvajalci ter usklajevanje dela med izvajalci in potrebno logistiko.

Če vodja gradnje sam ne razpolaga s strokovnim znanjem za določeno vrsto del, za vodenje imenuje strokovnjake, ki ta znanja imajo. S pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij se izvajalci lahko dogovorijo, da omenjeni strokovnjaki vodji gradnje s podpisom jamčijo, da del gradnje, ki so jo vodili, izpolnjuje zahteve tega zakona. Takšna ureditev omogoča, da vodja gradnje in izvajalec ob koncu gradnje podata ustrezno izjavo, saj imata ustrezno kritje od drugih sodelujočih.

K 18. členu (vodenje gradnje)

Prvi odstavek določa, kakšen obseg del predstavlja opravljanje vodenja gradnje, kamor sodi gradnja v skladu s projektno dokumentacijo, predpisi, standardi in pravili stroke (kadar predpisov ni), zakon pa navaja tudi skrb za varno delovno okolje. Drugi odstavek se sklicuje na druge zakone, ki opredeljujejo pooblastila oziroma kompetence vodenja gradnje, iz česar izhaja, da se vodenje gradnje veže na njihovo strokovno usposobljenost.

Zakon odpravlja nejasnost glede uporabe izraza »vodja del« v GZ, ki je isti izraz uporabljal za poimenovanje dveh različnih oseb. Tako nov zakon nadomešča izraz vodje del z izrazom vodja gradnje za določitev posameznika, ki lahko vodi gradnjo za izvajalca in predstavlja opravljanje storitev. Vodje gradnje so pooblašteni strokovnjaki, vodje del, mojstri in delovodje. Ohranja se reguliran naziv vodja del za posameznike, ki imajo izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljeni po študijskih programih prve stopnje, ali višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve objektov, ali srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve objektov, in imajo tri leta delovnih izkušenj na področju izvajanja gradenj ter opravljen strokovni izpit.

V členu so določeni pogoji za opravljanje nalog vodje gradnje. To dejavnost lahko opravljajo štirje različni profili ustrezno usposobljenih posameznikov, vsak od teh ima različno stopnjo predpisane oblike izobraževanja. Takšne različne stopnje izobraževanja pomenijo tudi različno stopnjo

pooblastil oziroma odgovornosti, ki jih določena oblika regulacije lahko ima. Ugotavljanje, kdo vse je na gradbišču opravljal vodenje gradnje in kakšna ekipa je zagotavljala imenovanemu vodji del, da lahko podpiše predpisane izjave, bo podrobneje urejeno v obrazcih, ki so predvideni v predpisu o projektih in drugi dokumentaciji.

Zaradi različnega pristopa do reguliranega poklica so tudi vpisi v imenike različni. Za pooblaščen strokovnjake vpis v imenike pooblaščenih arhitektov in pooblaščenih inženirjev izvajata ZAPS in IZS, za vpis vodje del v imenik vodij del izvaja IZS, za mojstre Obrtno podjetniška zbornica in za gradbene delovodje Gospodarska zbornica Slovenije. Zakon določa, da storitev vodenja gradnje lahko opravljajo posamezniki, ki poleg ustrezne izobrazbe izpolnjujejo tudi pogoj redne zaposlitve pri izvajalcu, ta pa mora biti primerno zavarovan. Ker gre pri tem tudi za zbiranje in obdelavo osebnih podatkov, se zakon sklicuje na ZAID, ki to tematiko natančno ureja.

Zaradi istih pogojev za vodenje gradnje, ne glede na to, v kateri zbornici so vpisani, je smiselno sprejetje etičnega kodeksa, na podlagi katerega lahko zbornice izvajajo disciplinski nadzor nad izvrševanjem storitev vodenja gradnje.

K 19. členu (vodja del, vpisan v imenik pri IZS)

Od vseh posameznikov, ki smejo opravljati delo vodje gradnje, so trije kot poklic oziroma izobrazba že urejeni v drugih predpisih, kar pa ne velja za vodjo del, ki je zato reguliran v tem zakonu. Člen zato določa pogoje, ki jih mora vodja del izpolnjevati, da lahko vodi gradnjo. Eden izmed pogojev, ki ga mora vodja del izpolnjevati, je opravljen strokovni izpit za vodenje del pri IZS. IZS bo moral v svojem splošnem aktu določiti obseg, vsebino, podrobnejše pogoje, način in postopek opravljanja strokovnega izpita za vodenje del. Za vodenje imenika ter za postopek vpisa in izbrisa iz imenika se smiselno uporabljajo določbe ZAID.

K 20. členu (pogoji za trajno oziroma stalno ter začasno oziroma čezmejno opravljanje storitev in dejavnosti izvajanja za tuje ponudnike)

Zaradi uskladitve zakona s predpisi, ki urejajo priznavanje poklicnih kvalifikacij in opravljanje storitev na notranjem trgu se v tem členu določa način delovanja tujih izvajalcev in vodij del, ki želijo delo opravljati trajno oziroma stalno ali začasno oziroma čezmejno. Posebne določbe veljajo za tuje ponudnike storitev, tako za tiste s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije, ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen poseben sporazum, kot tudi za tiste tuje ponudnike, ki nimajo sedeža v državah pogodbenicah. Tudi zanje velja, da morajo izpolnjevati pogoje, ki veljajo za slovenske državljane v njihovih državah, vključno z zaposlitvijo vodje gradnje, kar pomeni izpolnjevanje pogoja vzajemnosti.

K 21. členu (trajno opravljanje reguliranega poklica vodje del)

Ker je v tem zakonu reguliran poklic vodja del, je treba urediti tudi trajno in začasno opravljanje tega poklica za tujce. Člen izenačuje tiste pogoje, ki jih morajo izpolnjevati naši vodje del, s tistimi, ki jih morajo izpolnjevati tujci in ki niso vezani na njihovo izobrazbo, tj. zavarovanje odgovornosti delodajalca in da mu ni bil izrečen varnostni ukrep prepovedi opravljanja poklica.

K 22. členu (začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica vodje del)

Za razliko od prejšnjega člena ta člen ureja začasno oziroma čezmejno opravljanje poklica vodja del. Pri tem se sledi načelu, da so pogoji, ki veljajo za državljane RS, čim bolj primerljivi s tistimi osebami, ki prihajajo v RS samo občasno. Tak vodja del se v imenik vodij del vpiše začasno, ne postane pa član zbornice. Kot določa direktiva, se za začasni vpis v imenik vodij del posamezniku ne sme zaračunati stroškov za vpis, za vodenje imenika vodij del ali pristojbine. Naslednji odstavek ureja primer, ko začasno opravljanje poklica preide v stalno. Iz zapisa je jasno, da se dvom o začasnosti pojavi, ko tujec opravlja poklic več kot eno leto. Zakon vsebuje tudi določbo, ki od tujca zahteva upoštevanje naših predpisov in tudi etičnega kodeksa vodij del, ki ga je

sprejela IZS. Tudi v primeru začasnega opravljanja poklica se ravnanje posameznika in zbornice regulira z analogno uporabo ZAID.

K 23. členu (pristojnost IZS)

V členu so določena pooblastila, ki jih Republika Slovenija s tem zakonom prenaša na IZS. Najprej zakon napotuje na uporabo zakona, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij, potem pa na ZAID, saj ni smiselno, da se naloge v tem zakonu podvajajo s tistimi, ki so že opredeljene v ZAID. Določen je tudi pritožbeni organ, to je ministrstvo.

K 24. členu (pristojnost OZS in GZS)

GZS in OZS vodita vsaka svoj imenik posameznikov, ki lahko vodijo gradnjo, kot javno pooblastilo, določeno pa jima je tudi, da opravljata disciplinski nadzor, kar pomeni preverjanje upoštevanja in delovanja v skladu z etičnim kodeksom, ki ga sprejmeta.

K 25. členu (bistvene in druge zahteve za objekte)

Zakon opredeljuje »bistvene zahteve« kot gradbenotehnične lastnosti, ki morajo biti izpolnjene za zagotavljanje varne in učinkovite rabe objekta. Namen bistvenih zahtev je določiti gradbenotehnične lastnosti, ki zagotavljajo predvsem varnost (npr. mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom), do določene mere pa tudi drug javni interes (npr. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote). Bistvene zahteve ne morejo nekritično veljati za vse objekte. Zato že uvodni stavek prvega odstavka opozarja, da je potreba po postavljanju bistvenih zahtev odvisna od niza faktorjev: glede na namen uporabe objekta (večnadstropna stavba, v kateri so pisarniški prostori ima drugačne bistvene zahteve kot enaka stavba, v kateri so stanovanja), vrsto objekta (npr. bistvene zahteve za električni daljnovod niso enake kot za gradnjo bolnišnice), velikost (npr. zahteve za enonadstropno poslovno stavbo so čisto drugačne kot za 50-nadstropno) in zmogljivosti (jezovna zgradba, ki zadržuje nekaj deset kubičnih metrov vode, se ne da primerjati z jezom, ki zadržuje milijone ton vode). Prav tako velja, da so za nekatere objekte relevantne vse bistvene zahteve, za druge pa le katere od njih. Če npr. primerjamo stavbo šole, bomo težko našli bistveno zahtevo, ki jo lahko zaobidemo oziroma ni pomembna, pri gradnji kanalizacijskega omrežja pa zahtev za požarno varnost, zvočno zaščito ali varčevanje z energijo nima smisla postavljati. Ta pravila veljajo za vse člene, ki obravnavajo posamezne bistvene zahteve. Čeprav so zahteve opredeljene splošno in bi torej lahko nekritično razumeli, da veljajo za vse objekte, prej zapisano jasno kaže, da šele podzakonski predpis natančneje določi relevantne zahteve in ravni njihove izpoljenosti. Poleg bistvenih zahtev, ki so v zakonu naštet taksativno, lahko za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objekta pridejo v poštev tudi druge zahteve, ki se lahko podobno kot bistvene zahteve za posebne vrste objektov ali z vidika ozkega delovnega področja prav tako podrobneje razdelajo s predpisi. Te predpise praviloma pripravljajo drugi resorji in s tem za posebnosti, ki jih splošni gradbeni predpisi ne urejajo, določajo posebne ali dodatne zahteve.

V členu se izpostavlja prvenstveno uporaba predpisov, ki veljajo v času prenove in predstavljajo trenutno veljavno civilizacijsko raven varovanja človekovega življenja in druge javne interese. Besedilo člena nakazuje, da obstoječega grajenega fonda ob vzdrževanju, prenovah, rekonstrukcijah, sanacijah in drugih oblikah ohranjanja dobre kondicije že zgrajenih objektov ni vedno mogoče dvigniti na raven, ki je zapisana v veljavnih predpisih. Ob tem se postavi vprašanje, ali smemo pri omenjenih posegih v objekt zahtevati dvig kakovosti na današnje standarde in pri tem zanemariti, da to lahko povzroči socialne stiske zaradi izgube bivališča ali delovnega mesta, ali deformacije grajenega okolja. Da do tovrstnih nesorazmernih rešitev ne bi prihajalo, člen omogoča inženirski pristop, ki na podlagi ocene stanja in potrebnih ukrepov določi tehnično rešitev, ki zagotavlja ravnotežje med doseganjem oziroma približevanjem predpisanim zahtevam in izvedljivim rešitvam, ki ne posegajo v osnovni smoter – nadaljnjo uporabo objekta. Odpiranje sicer togega sistema doseganja predpisanih zahtev daje investitorju in drugim udeležencem pri graditvi na voljo orodje, s katerim je mogoče izboljšati obstoječe stanje in zmanjšati tveganja (npr. za porušitev v primeru potresa), a obenem devirati od sicer določenih gradbenotehničnih zahtev. Tveganja, da bi investitorji zaradi svojih kratkoročnih ciljev in zniževanjem finančnega bremena

kakovostnejše prenove vsak poseg v obstoječ objekt opredelili za tehnično neizvedljivega in ekonomsko nesorazmernega, so velika, zato je treba določbo uporabljati restriktivno. Nedvomno manjše popravilo objekta ne sme povzročiti porušenja dela ali celotnega objekta. Kot nesorazmerne stroške pri izpolnjevanju bistvenih in drugih zahtev lahko predstavlja večkratno povečanje investicije. Enako jasno je, da morajo biti izboljšave takšne, da dosežejo ali se kar najbolj približajo veljavnim zahtevam predpisov, in da to še ne pomeni ekonomsko nesorazmernega ukrepa.

Šesti odstavek govori o razmerju med varovanjem bistvenih zahtev iz drugega odstavka in varovanjem kulturne dediščine. Oboje je v javnem interesu, a določba določa, da ima pred varovanjem kulturne dediščine prednost varovanje človekovega življenja in zdravja, sosednjih nepremičnin in okolja. Rešitve, ki ne pomenijo neposrednega ogrožanja človekovega življenja, so lahko predmet iskanja uravnoteženih rešitev, ki izpolnjujejo oba javna interesa. Besedilo člena določa, da mora služba, ki varuje kulturno dediščino, dati pisne opredelitve varovanih vrednot/prvin, ki so podlaga za odstopanja, s katerimi se na račun nedoseganja zahtev gradbenotehničnih predpisov zagotavlja varovanje kulturne dediščine.

Bistvene zahteve niso razporejene naključno, gre za vrstni red, ki sledi evropski Uredbi (EU) št. 305/2011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. marca 2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov in bistvene zahteve rangira po pomembnosti oziroma vplivu na ljudi. V prilogi 1 omenjene uredbe se bistvene zahteve imenujejo »osnovne zahteve za gradbene objekte«. Ker se v Sloveniji že od leta 2003 uporablja izraz »bistvene zahteve«, ga nismo zamenjali v »osnovne zahteve«. Poimenovanje nekaterih bistvenih zahtev ne sledi slovenskemu prevodu osnovnih zahtev iz uredbe, a vsebinskih razlik ni. Le četrto osnovno zahtevo za gradbene objekte iz evropske uredbe zakon deli na dve in s tem poudarja (ter ohranja) posebej izpostavljeno skrb za funkcionalno ovirane osebe (sedma bistvena zahteva).

K 26. členu (mehanska odpornost in stabilnost)

Najpomembnejša bistvena zahteva je stabilnost objektov, to je sposobnost objektov, da zaradi predvidljivih in verjetnih obremenitev in vplivov ohranijo tako mero stabilnosti in obliko, da ne ogrozijo uporabnikov in okolice. Izjema je potres, kjer so zahteve za mehansko odpornost in stabilnost naravnane (le) na to, da se objekt ne poruši ali nesprejemljivo deformira, sprejemljivo pa je, da nastanejo določene poškodbe elementov objekta, poškodovani so lahko sistemi v objektih (npr. strojne in električne napeljave, odpade lahko omet, pojavijo se manjše razpoke, posebej na stikih nosilnih in nenosilnih elementov). Ta izjema je določena zato, ker gre pri močnejših potresih za dogodke, ki so malo verjetni (npr. enkrat na tristo ali štiristo let), zato bi bila gradnja objektov, ki bi brez poškodb prenesli tudi ta vpliv, nesorazmerno draga, čeprav je tehnično izvedljiva.

Vplive na (konstrukcijo) objekt(a) je pri dimenzioniranju (projektiranju) in gradnji, pa tudi vzdrževanju treba upoštevati. Eden od vplivov na konstrukcijo je tudi požar, ki je sicer posebna bistvena zahteva. Večina zahtev za odziv konstrukcije v primeru požara je zato obravnavana tam.

Poseben poudarek je v zakonu namenjen vplivom, ki bi jih objekt morebiti imel na sosednje objekte in zemljišča. Negativen vpliv je prepovedan, kar se po navadi odraža predvsem pri izbiri načina temeljenja in varovanja gradbene jame. Vidiki, ki jih gradbena zakonodaja ne ureja, so vplivi na bližnje objekte in zemljišča, povezani z izbrano tehnologijo (npr. strojno opremo, hrupom, vibracijami) v času gradnje.

K 27. členu (varnost pred požarom)

Cilj te bistvene zahteve je s tehničnimi ukrepi na razumno mero zmanjšati tveganje za nastanek požara, ne pa za njegovo absolutno preprečitev. Če pa požar izbruhne, morajo biti objekti zgrajeni tako, da omogočijo hitro in varno evakuacijo ljudi v objektu in njegovi bližini in da zagotovijo kar se da varno okolje za delo reševalnih in gasilskih ekip. Z vidika graditve je primaren cilj varovanje življenj ljudi, vsi drugi vidiki so manj pomembni. Na drugem mestu sta varovanje okolice in okolja. Ko v primeru požara zagotavljamo varnost ljudi in okolja, s tem posredno do določene mere zagotavljamo tudi varstvo živali in premoženja.

Drugi odstavek tega člena je povezan s prejšnjim členom – zagotavljanjem mehanske odpornosti in stabilnosti v primeru požara. Izvedena je tudi povezava do ravni gradbenega proizvoda, kjer smo zaradi evropsko harmoniziranega področja gradbenih proizvodov pri izbiri požarnih lastnosti in njihovih razredov vezani na harmonizirane standarde in druge evropske harmonizirane specifikacije.

Iz zapisa določb je jasno razbrati, da se rešitve zagotavljanja požarne varnosti prilagajajo namenu, velikosti in drugim parametrom objektov in so prilagojeni učinkoviti varnosti pred požarom.

K 28. členu (higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja)

Bistvena zahteva higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja je obsežna in raznovrstna. Na objekt gleda s treh vidikov: kot fizično strukturo, ki zagotavlja naši civilizaciji primerno grajen prostor, to so pridobitve, kot so zagotavljanje higiene, osvetljenost, notranje ugodje in kakovost zraka v prostorih, drugič kot sestav elementov, ki ne smejo škoditi zdravju uporabnika ali ga morajo zaščititi pred slabimi vplivi, tretji del te bistvene zahteve pa na objekt gleda kot na potencialnega onesnaževalca okolja in vir sprememb podnebja. Zato besedilo tega člena daje glavne usmeritve za snovanje in gradnjo objekta z vidika higienske in zdravstvene zaščite ter zaščite okolja.

Del snovi, ki jo obravnava ta člen, je po naši pravni ureditvi tudi predmet okoljske zakonodaje, ki tako posredno postaja tudi gradbena zakonodaja. V primeru te bistvene zahteve se nekateri njeni elementi prekrivajo z drugimi bistvenimi zahtevami in so tu opredeljeni zaradi svoje pretežnosti, ne pa zaradi izključnosti. V smislu prepovedi čezmernega obremenjevanja okolja so ob upoštevanju regulacije na področju okoljskega prava prepovedani čezmerni vplivi, kot so emisije snovi v zrak, vključno z vonjavami, emisije snovi v površinske in nadzemne vode, emisije snovi v tla, obremenjevanje s hrupom, obremenjevanje z vibracijami, svetlobno onesnaževanje, obremenjevanje z ionizirajočim in elektromagnetnim sevanjem, nastajanje odpadkov in ravnanje z njimi in uporaba nevarnih snovi in z njo povezanih tveganj. Pri ugotavljanju navedenih vplivov in pri načrtovanju ukrepov, da ne pride do čezmernih obremenitev, pridejo v poštev pravila stroke in mejne vrednosti področne zakonodaje. Notranje okolje in kakovost zraka v objektu sta tako neločljivo povezana s šesto bistveno zahtevo – energetske učinkovitostjo in ohranjanjem toplote, z drugo bistveno zahtevo – varstvom pred požarom, prek emisij dimnih plinov pa neposredno tudi z okoljsko zakonodajo s področja kakovosti zraka.

Tako kot npr. v primeru zaščite pred hrupom elementi te bistvene zahteve po navadi ne pomenijo hitre in neposredne nevarnosti za življenje ljudi (kot prva in druga bistvena zahteva). Zato se člen večkrat sklicuje na počutje in zdravje, ne pa na neposredno ogroženost. Ne glede na to gre za pomembne gradbenotehnične zahteve, ki jih lahko neposredno vežemo tudi na Ustavo, denimo na njen 72. člen.

K 29. členu (varnost pri uporabi)

Ta bistvena zahteva objekt obravnava z vidika nevarnosti, ki jih sam objekt in njegovi deli pomenijo za uporabnika. Da ne bi pomenili nesprejemljivega tveganja za nastanek nesreč ali poškodb, je treba objekt projektirati, graditi in vzdrževati tako, da ob primerni in predvideni uporabi objekt in njegovi deli ne smejo biti krivi za zdrs, spotik, padec, trk, padec dela objekta (npr. elementa fasade ali spuščene stropa), opekline, ki bi jo povzročil element objekta, električni udarec, udar strele ali eksplozija. Namesto za vsak objekt ponovljenega ugotavljanja tveganj in nevarnosti ter temu prilagojenih tehničnih rešitev predpisi, ki urejajo to področje, že opredeljujejo glavna tveganja in določajo primerne tehnične rešitve. Tako je dosežena enaka raven varnosti pri uporabi za vse podobne objekte.

Zahteva, izražena v evropski Uredbi (EU) št. 305/2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov, je tudi priprava harmoniziranih standardov za gradbene proizvode, ki govorijo o vplomu kot enim od tveganj, ki jih je mogoče z ustreznimi gradbenotehničnimi ukrepi zmanjšati.

Objekt ne sme biti nevaren za tiste, ki so v njem, niti za tiste, ki so v njegovi bližini.

K 30. členu (zaščita pred hrupom)

Čeprav hrup ne pomeni takojšnje nevarnosti za zdravje in počutje, pa daljša izpostavljenost previsokim ravnem neželenih zvokov povzroča zdravstvene težave in slabšajo delovne sposobnosti ljudi. Zato morajo objekti zagotoviti varstvo pred čezmernim hrupom od zunaj ter iz drugih prostorov in sistemov v objektu. Kot pri ukrepih za varstvo pred požarom gre pri zvoku še bolj izrazito za ukrepe, ki ravni izpostavljenosti le znižujejo, ne morejo (niti ni zaželeno) pa ga odpraviti. Zato je treba v sklopu te bistvene zahteve določiti še sprejemljive ravni dopustnega hrupa.

Objekt s svojim ovojem je stik med okoljem in notranjimi prostori, zato tudi v tem primeru velja, da je treba objekt presojati tudi kot potencialni vir hrupa, ki ga oddaja v okolje. Bistvena zahteva zaščite pred hrupom načrtno združuje gradbenotehnične in okoljske vidike obvladovanja hrupa v objektu. S tem poveže gradbene predpise z okoljskimi. Posebej jasno se to kaže na ovoju stavb, kjer je ta obenem zaščita prostorov v stavbi proti čezmernemu vdoru hrupa iz okolice, in tudi zaščita okolice (okolja) pred hrupom, ki ob normalni rabi nastaja v objektu. Pri tem pa zakon ne posega v materijo hrupa v okolju, ki še naprej ostaja v domeni Zakona o varstvu okolja (v nadaljevanju: ZVO) in podzakonskih predpisov, pripravljenih na njegovi podlagi.

K 31. členu (varčevanje z energijo in ohranjanje toplote)

Čeprav se na ravni stavb z učinkovito rabo energije v stavbah gradbenotehnični predpisi in standardi ukvarjajo že od sredine 70-ih let prejšnjega stoletja, ta bistvena zahteva nima neposrednega vpliva na varovanje življenja in zdravja ljudi. Ne glede na to je zaradi odvisnosti od uvoženih virov energije, obremenjevanja okolja in boja proti podnebnim spremembam postala ta bistvena zahteva tako pomembna, da je urejena na ravni EU z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13, v nadaljevanju EPBD). Čeprav večino EPBD v naš pravni red prenaša Energetski zakon in na njegovi podlagi sprejeti podzakonski predpisi, pa tehnične zahteve za stavbe prenaša prav šesta bistvena zahteva in na njeni podlagi pripravljen podzakonski predpis ter pripadajoča tehnična smernica. Bistvena zahteva opredeljuje vse ključne elemente zagotavljanja učinkovite rabe energije: toplotno zaščito – toplotno izolacijo ovoja stavbe, ogrevanje – od kurilne naprave prek sistema razvoda do trošil (radiatorjev), hlajenje – njegovo uporabo izpostavlja kot zadnji ukrep, ko z energetske manj potratnimi načini ustreznih klimatskih pogojev v stavbi ni mogoče zagotoviti, prezračevanje – v novejših stavbah s kakovostno izdelanim ovojem in stavbnim pohištvom je skoraj nujno vzpostaviti nadzorovane sisteme dovoda svežega zraka, priprava tople vode – po možnosti z uporabo energije sonca in razsvetljave v stavbah. Vidik učinkovite rabe energije se odraža tudi v tem, da je že v členu npr. določen vrstni red prezračevanja: najprej je treba poskusiti zagotoviti, da bo stavba ustrezno prezračevana že z naravnim prezračevanjem. Če tega ni mogoče doseči, se uporablja kombinacija naravnega in prisilnega prezračevanja (hibridno prezračevanje), če pa oba prej naštetata načina ne uspeta zagotoviti primerne kakovosti zraka, se v stavbi sme uporabiti prisilno prezračevanje. Del energije za delovanje sistemov v stavbi mora biti zagotovljen iz obnovljivih virov in jih stavba zagotavlja sama ali se proizvedejo v njeni neposredni bližini.

K 32. členu (univerzalna graditev in raba objektov):

Že obstoječi Zakon o graditvi objektov je posebej izpostavljala skrb za funkcionalno ovirane osebe. Bistvena zahteva »univerzalna graditev in raba objektov« uveljavlja nov, sodobnejši koncept, ki zahteva gradnjo takšnih objektov v javni rabi, ki vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno začasno ali trajno oviranost, zagotavljajo neoviran dostop in rabo objektov v delih objektov, ki so namenjeni vsem. Objekti, ki niso v javni rabi, morajo biti zasnovani in zgrajeni tako, da jih je naknadno, po potrebi, mogoče brez večjih gradbenih posegov prilagoditi in tako narediti uporabne za vse. Bistvena zahteva upošteva vse vrste invalidnosti inčasne oviranosti in preprečuje diskriminacijo dostopa in rabe objektov.

K 33. členu (trajnostna raba naravnih virov)

Ker imajo tudi objekti svojo pričakovano življenjsko dobo, ta člen določa, da je treba že ob snovanju, gradnji in v času uporabe uveljavljati načela trajnostne rabe virov. Življenjska doba objekta naj bo čim daljša, tako je raba surovin najmanjša, to pa zahteva gradnjo objektov, ki se lahko prilagajajo različnim rabam in so izvedeni modularno. Uporabljeni materiali morajo biti snovno in energijsko učinkoviti in za človekovo zdravje ter okolje sprejemljivi. Ko je treba objekt odstraniti, je rušenje zadnja najmanj zaželena možnost, objekti naj v čim večji meri omogočijo razstavitev in ponovno rabo sklopov in materialov.

K 34. členu (podrobnejša določitev bistvenih in drugih zahtev)

Navedene in opisane bistvene zahteve določajo osnovne in ključne gradbenotehnične zahteve, a so zapisane presplošno, da bi jih bilo mogoče neposredno uporabiti. Zato je predvideno, da se bistvene zahteve pa tudi druge zahteve, ki vplivajo na graditev objektov, podrobneje opredelijo v podzakonskih predpisih. Ti predpisi se odmikajo od preskriptivnega zapisovanja ustreznih tehničnih zahtev, raje uporabljajo funkcionalen način zapisa zahtev, ki je krajši, lažje splošno razumljiv in omogoča številne ustrezne tehnične rešitve. Da so uporabni in omogočijo projektiranje in graditev, jih morajo podpirati tehnični normativni dokumenti (definicija po SIST EN 45020), največkrat tehnične smernice in standardi. Pri tem je dovoljeno, a nezaželeno izrecno sklicevanje, priporoča se neobvezno sklicevanje z domnevo, da je objekt projektiran in grajen po navedenih standardih in tehničnih smernicah, skladen s predpisom, ki ga je navedel. Ker gre za odprt predpis, ki omogoča številne tehnične rešitve in dovoljuje uporabo rešitev, ki niso določene v tehničnem normativnem dokumentu, daje zakon predpisu nalogo, da lahko opredeli pristojne organe za odločanje, metode in postopke, v katerih se dokaže, da je projekt, v katerem je projektant uporabil rešitve zadnjega stanja gradbene tehnike, dosegel vsaj enako stopnjo varnosti, kot če bi uporabil rešitve navedenih normativnih dokumentov.

Glede na delitev pristojnosti v državni upravi je pristojnost priprave predpisov razpršena na ministrstva, v katerih resor sodi posamezna vrsta gradbeno-inženirskega objekta. Predpisi o mehanski odpornosti in stabilnosti so urejeni centralno, za druge bistvene zahteve pa bolj razpršeno, predvsem na področju gradbenih inženirskih objektov, ki so bolj raznovrstni. Sistem ne odstopa od koncepta, ki ga je zasnoval že ZGO-1. Pri tem je treba poudariti, da imajo skladno s petim odstavkom tega člena zdaj ministri, ki vodijo druge resorje, v tem zakonu podlago, da pripravljajo predpise, ki podrobneje urejajo zahteve za objekte, ki presegajo bistvene zahteve, in hočejo urediti funkcionalne, okoljske ali druge zahteve. Soglasje ministra, pristojnega za graditev, je predpisano z namenom, da se zagotovi koherentnost sistema gradbenotehničnih in drugih gradbenih predpisov.

K 35. členu (standardizirani opisi del, popisi materialov in opreme)

Standardizirani opisi del, materialov in opreme določajo načine izvedbe, pravila za računanje količin, pravila za obračun opravljenih del, materialov in opreme in druge ukrepe, ki omogočajo kakovostno in stroškovno učinkovito graditev. Standardizirani opisi del, materialov in opreme so instrument, ki zmanjšuje investicijska tveganja in so v interesu projektantov in investitorjev, pa tudi izvajalcev, saj je bistveno manj možnosti za izkrivljanje podatkov, to pa pomeni bolj pošten konkurenčni boj za pridobitev posla.

K 36. členu (tehnične smernice)

Člen določa okvir za sprejem tehničnih smernic, s katerimi se za določene vrste objektov natančno opredelijo priporočene tehnične rešitve, s katerimi se doseže izpolnjevanje bistvenih zahtev za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov in izbrane ravni oziroma razredi gradbenih proizvodov in materialov, ki se smejo vgrajevati, ter način njihove vgradnje v povezavi z zmanjševanjem tehnično in pravno nedoločenega prostora, kot ga opredeljuje 5. člen Uredbe (EU) št. 305/2011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. marca 2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov in razveljavitvi Direktive Sveta 89/106/EGS v delu, ki ga uredba omogoča z uporabo izraza »veljavna nacionalna pravila«. S tehničnimi smernicami se za določene vrste objektov natančno opredelijo tudi priporočene tehnične rešitve, ki se nanašajo na izpolnjevanje drugih zahtev. Tehnične smernice iz prvega odstavka tega člena objavi minister na

osrednjem spletnem mestu državne uprave. Tako kot sprejem predpisov, s katerimi se podrobno opredelijo bistvene zahteve, je tudi za sprejem tehničnih smernic predvideno, da tehnične smernice, ki se nanašajo na graditev gradbeno-inženirskih objektov, objavljajo pristojni ministri, v delovno področje katerih sodi posamezna vrsta gradbeno-inženirskega objekta, po predhodnem soglasju ministra. Zaradi enotne priprave tehničnih smernic je predvideno, da obliko tehničnih smernic predpiše minister.

K 37. členu (drugi normativni dokumenti)

Zakon opredeljuje druge normativne dokumente kot dokumente, ki določajo pravila, usmeritve ali značilnosti za dejavnosti ali njihove rezultate. Če predpis ne določa drugače, se druge normativne dokumente uporabi v naslednjem vrstnem redu: tehnična smernica za graditev (TSG ...), privzet evropski standard (SIST EN ...), izvorni slovenski standardizacijski dokument (SIST ...), privzet mednarodni standard (SIST ISO...) in privzet tuj standard (npr. SIST DIN ...) in druge javno dostopne tehnične specifikacije.

K 38. členu (zahteve za vgradnjo materialov in gradbenih proizvodov)

V objekte se vgrajujejo gradbeni proizvodi, objekt pa sestavljajo tudi elementi, ki so bili dani na trg kot »navadni« proizvodi, nekateri deli objektov pa se gradijo tudi iz naravnih materialov, ki nikoli niso dani na trg. Ne glede na njihov izvor je treba zagotoviti, da so v objekt vgrajeni ali sestavljeni tako, da se z zgrajenim objektom zagotavlja zdravje in varnost ljudi, enake možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varuje kulturna dediščina, spodbuja trajnostna gradnja, skladnost umestitve objekta, uporabnost in usklajenost z okoljem.

S sprejemom Uredbe (EU) št. 305/2011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. marca 2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov je nastala še bolj izrazita potreba po pripravi normativnih dokumentov, ki bodo ustrezno povezali zahteve za gradbene proizvode z (gradbenotehničnimi) zahtevami za objekte. Direktiva o gradbenih proizvodih iz 1989 in ZGO-1 sta uporabljala sistem predvidene uporabe, tj. zaveze, da proizvajalec ne le opiše svoj proizvod, ampak tudi določi njegovo primerno uporabo. S tem je proizvajalec sam ugotovil, za kateri namen in kje v objektu je njegov proizvod primeren. Omenjena Uredba EU je proizvajalca te odgovornosti razrešila, saj za deklariranje proizvoda zadošča že navedba njegovih lastnosti, za pravilno uporabo proizvoda pa morajo poskrbeti investitor, projektant in drugi udeleženci pri graditvi. Ker lahko nepravilna vgradnja sicer neoporečnega gradbenega proizvoda povzroči napake pri graditvi in celo nevarnost za zdravje in življenje uporabnikov, je treba na drugačen način zagotoviti vgradnjo primernih gradbenih proizvodov na pravo mesto, s pravimi metodami v objekt. Za pomembnejše in bolj problematične gradbene proizvode in/ali mesta vgradnje bodo pripravljene ustrezni normativni dokumenti. Na splošno pa tudi brez regulative velja, da je pravilna vgradnja navodilo izvajalcu, kateri (gradbeni) proizvod in naravni material je treba na pravi način vgraditi na pravo mesto v objektu. Zahteve za proizvod z ustreznimi lastnostmi in pravilno mesto vgradnje zagotovi projektant v projektni dokumentaciji za izvedbo, pravilen način vgradnje pa izvajalec. V vsakem primeru pa je treba upoštevati tudi predpise s področja ravnanja z odpadki, ki postavljajo pogoje in zahteve, kdaj odpadek ostane odpadek, kdaj postane sekundarna surovina, kako se z njim ravna in podobno.

K 39. členu (projektna in druga dokumentacija)

S tem členom se določa namen projektne in druge dokumentacije in te posamezne vrste tudi ustrezno opredelijo in razvrstijo.

Zakon ločuje projektno dokumentacijo, ki jo na podlagi pogodbe z investitorjem lahko izdelata le projektant, in drugo dokumentacijo, ki jo lahko izdelata tudi druga oseba. Projektant izdeluje projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje ter projektno dokumentacijo izvedenih del. Projektant izmed pooblaščenih strokovnjakov, izdelovalcev posameznih vsebin projektne dokumentacije, imenuje vodjo projektiranja (14. člen). Sestavni del projektne dokumentacije mora biti tudi:

- v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja podpisana izjava projektanta in vodje projektiranja, da so na ravni obdelave dokumentacije izpolnjene zahteve predpisov s področja graditve in je predvidena gradnja skladna s prostorskim aktom,
- v projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje podpisana izjava projektanta in vodje projektiranja, da so v dokumentaciji v celoti izpolnjene zahteve bistvene in druge zahteve za objekte (73. člen),
- v projektni dokumentaciji izvedenih del podpisana izjava projektanta in vodje projektiranja projekta izvedenih del ter nadzornika in vodje nadzora, da so dela izvedena skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem (77. člen).

Raven obdelave je pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja manj natančna in bolj poglobljeno obravnava le teme, vezane na umestitev v prostor. Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje je tako natančna, da dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev in drugih zahtev predpisov, in obenem tako natančna, da izvajalci po teh navodilih gradnjo lahko izvedejo, projektna dokumentacija izvedenih del pa je dokumentacija o tem, kako je objekt zgrajen, kar omogoča njegovo nemoteno vzdrževanje in obratovanje.

Glede na bistvo in zasnovo samega objekta vodja projektiranja k sodelovanju pritegne vse tiste pooblaščenke arhitekta, pooblaščenke krajinske arhitekta in pooblaščenke 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 projektne dokumentacije potrebne. V projektni dokumentaciji so navedeni vsi pooblaščenki strokovnjaki ter ostali sodelujoči strokovnjaki, ki so pri izdelavi projektne dokumentacije sodelovali.

Dokumentacija, za katero sklenitev pogodbe s projektantom v zakonu ni obvezna in jo tako lahko izdeluje ali projektant ali posameznik, je dokumentacija za pridobivanje projektnih in drugih pogojev (42. člen), dokumentacija za nezahtevne objekte in dokumentacija za spremembo namembnosti (46. člen). Med posebne vrste dokumentacije je šteti tudi dokazilo o zanesljivosti objekta, s katero nadzornik, vključno z izvajalci, na podlagi izjav o lastnostih vgrajenih materialov, potrdil, poročil, ocen, atestov, certifikatov, meritev, zapisnikov, izkazov ipd. dokazuje, da objekt izpolnjuje bistvene in druge zahteve in je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem (80. člen).

Zakon v tem členu predpisuje tudi obliko in vsebino obrazcev za izjave, zahteve, prijave in odločbe, na katere se zakon sklicuje v različnih členih. Namen predpisovanja teh dokumentov je predvsem v tem, da se vsi udeleženci pri graditvi, pa tudi upravni organi pripravijo na prehod na elektronsko poslovanje, ki ga zakon predvideva.

Zakon določa, da mora biti projektna dokumentacija izdelana v skladu z gradbenimi in drugimi predpisi ter pravili stroke. V petem odstavku pa je zakon bolj natančen in pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja določa vsebino dokumentacije, izpostavlja pripravo zbirnega prikaza in pripravljavcu podzakonskega akta daje navodilo, da pri določitvi vsebine in obsega upošteva namen objekta.

Zakon tudi določa obveznost izdelave projektne in druge dokumentacije 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 razumljivi.

Da bi sledil napredku na področju digitalizacije, zakon predvideva izdelavo projektne dokumentacije za objekte iz četrtega odstavka 9. člena gradbenega zakona s pomočjo informacijsko podprtega projektiranja (BIM orodja).

Gradbeni zakon določa podlago za pripravo podzakonskega predpisa ministra za izdelavo projektne dokumentacije za zahtevne, manj zahtevne in nezahtevne objekte, ki se uporablja za posamezne vrste stavb in gradbenih inženirskih objektov glede na namen njihove uporabe in vrsto gradnje.

V pravilih stroke obe strokovni zbornici določita tehnična in strokovna pravila izdelave projektne dokumentacije. V teh pravilih ni mogoče določati novih pravic in obveznosti, prav tako z njimi ni mogoče spreminjati določb veljavnih predpisov. Da bi bili predpisi in pravila obeh zbornic ustrezno usklajeni, je predvideno predhodno soglasje ministra.

K 40. členu (obveznost izdelave projektne natečaja)

Člen določa, v katerih primerih se javno naročilo storitve projektiranja pridobi z uporabo metode projektne natečaja, kot ga opredeljuje Zakon o javnih naročilih. Poleg obveznosti izdelave projektne natečaja zaradi zahteve prostorskega akta, projektne natečaj naroči občinski svet, pa tudi vlada. V zakonu so določena osnovna okvirna merila, na podlagi katerih občinska uprava in resorji predlagajo izvedbo natečaja. Tak natečaj se izvede v skladu s predpisom, ki je pripravljen na podlagi ZUreP. Občinski svet in vlada lahko, če druga zakonodaja to omogoča, v skladu s predpisi, ki urejajo prenos nalog oziroma odgovornosti, s sklepom preneseta odločitve o izvedbi natečaja na drug organ, vlada npr. na ministrstvo.

K 41. členu (pregled dokumentacije pri neuporabi priporočene metode)

Gradbenotehnični predpisi novejših generacij opredeljujejo zahteve na funkcionalen in performančen način, ne pa, tako kot nekoč, na preskriptiven način. To daje projektantu možnost, da do predpisanega rezultata pride na več možnih načinov, ne glede na to, da je priporočen način v predpisu določen. Pri tem pa nastane tveganje, da predvidena alternativna projektirana rešitev ne dosega s predpisom določene minimalne ustreznosti. Člen zato opredeljuje način preveritve predvidene tehnične rešitve. Projektant (firma) mora med svojimi odgovornimi projektanti ali drugimi vsaj enako usposobljenimi strokovnjaki poskrbeti za pregled »nestandardnih rešitev« in ugotoviti, da te dosegajo vsaj minimalne zahteve, ki bi jih sicer dosegli z uporabo priporočene metode, kar po navadi pomeni z uporabo tehnične smernice ali standardov. Strokovnjak z ustreznim strokovnim znanjem in izkušnjami pomeni, da mora to biti vsaj enako izobražen poznavalec obravnavnega tehničnega področja. Ustrezni so drugi arhitekti, inženirji, ki so pooblaščen za izdelavo načrtov oziroma študij in elaboratov, lahko pa tudi drugi strokovnjaki, npr. profesorji ali strokovnjaki z gradbenih in drugih tehničnih, znanstvenih in raziskovalnih ustanov. Da je tveganje uporabe druge metode, kot je priporočena, primerno majhno, je treba izvajalca pregleda zavezati, da poda ustrezno izjavo, ker pa gre za natančno tehnično projektiranje, je logično, da se preveritev in izjava pripravita, ko je pripravljena projektna dokumentacija za izvedbo gradnje. Izjava bo izvedena na obrazcu, pripravljenem v skladu s 36. členom zakona.

K 42. členu (pridobivanje projektnih in drugih pogojev)

Zakon ohranja določbe glede pridobivanja projektnih pogojev, kar je faza pred začetkom projektiranja. Pomenijo usmeritev projektantom za pripravo popolne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, na katero nato pridobivajo mnenja. Dejansko gre za vhodne podatke in za pomoč projektantom pri projektiranju gradbenega posega v prostor.

S predlogom se še posebej poudarja aktivno vlogo mnenjedajalca, ki mora podajati jasne ter strokovno in pravno utemeljene projektne pogoje – za vsak pogoj mora biti investitor torej jasno seznanjen, na kakšni pravni oz. strokovni podlagi je bil od mnenjedajalca dan. Pogoje mora mnenjedajalec v tem smislu konsistentno obrazložiti in hkrati vključiti podatke, potrebne za pripravo dokumentacije in morebitne pogoje za izvedbo gradnje ter tudi uporabo objekta (da je investitor vnaprej seznanjen tudi glede izvedbe gradnje in uporabe objekta že v tej fazi, brez naknadnih »presenečenj«); ne bo pa mnenjedajalec dolžan podajati morebitnih predlogov in rešitev, ker njegova naloga ni projektiranje.

V posledici zahtevanih jasnih pravno in strokovno utemeljenih pogojev, ki torej – poleg pomoči – v določenem smislu hkrati tudi omejujejo investitorja, je omogočena možnost, da projektant zahteva dopolnitev (obrazložitev) pogojev, če ta ni podana.

K 43. členu (pridobivanje mnenj)

Mnenja so del popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, kar pomeni, da jih mora investitor pridobiti, še preden vloži omenjeno zahtevo pri pristojnem organu za izdajo gradbenega dovoljenja. Zahtevi je dolžan priložiti vsa zahtevana mnenja ali dokazila o tem, da mnenje ni bilo izdano v predpisanem roku. Določba o navedeni obveznosti investitorju nalaga, da je pri iskanju predpisanih mnenj aktiven že pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, oz. zato, da bi se izognil daljšanju postopka izdaje gradbenega dovoljenja zaradi iskanja zahtevanih mnenj.

Ni namreč smiselno, da se šele v postopku izdaje gradbenega dovoljenja išče predpisana mnenja, čaka na njihovo izdajo in na koncu celo ugotovi, da se mnenjedajalci oz. vsaj eden izmed njih z gradnjo, kot je obravnavana v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, ne strinja.

Za objekt, za katerega izdajo gradbenega dovoljenja je pristojno ministrstvo in je predviden na območju, za katerega je sprejet državni prostorski izvedbeni akt, se mnenje ministrstva, pristojnega za prostor, da bi se izognili nepotrebному predhodnemu pridobivanju mnenja, tega posebej ne pridobiva, ampak se o tem odloči v samem postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Mnenjedajalec in izdajatelj dovoljenja je namreč ista oseba.

Vsako mnenje mora biti obrazloženo. Iz njega mora biti razvidno, kakšno je stališče mnenjedajalca (jasna opredelitev) do nameravane gradnje z vidika njegove pristojnosti in kakšna je pravna podlaga za takšno mnenje. Iz obrazložitve mora jasno izhajati, zakaj je mnenjedajalec podal takšno mnenje, kaj je ugotovil, kaj določa predpis, kakšni so razlogi za njegovo stališče.

V mnenje lahko mnenjedajalec, če bo ocenil za potrebno, vključi tudi podatke oziroma pogoje za izvedbo gradnje in uporabo objekta, kadar je to po področnih predpisih mnenjedajalca npr. nujen pogoj – ta se bo sicer izpolnjeval šele v tem času tj. pri izvedbi gradnje oz. pri uporabi objekta, ne pri projektiranju, vendar je smiselno, da je investitor z njim seznanjen že v fazi projektiranja (to so podatki, nujno potrebni za izvajanje graditve, npr. glede časa drstenja rib in dovoljenega časa gradnje, ne pa podatki, ki so potrebni za projektiranje).

Rok za izdajo mnenja je 15 dni od prejema popolne zahteve za izdajo mnenja (razen če je v posebnem zakonu predpisan daljši rok). Popolnost zahteve se, poleg podatkov iz devetega odstavka 39. člena tega zakona, presoja tudi z vidika področnih predpisov mnenjedajalca. Rok za dopolnitev nepopolne zahteve je vezan na njeno (ugotovljeno) nepopolnost in hkrati je obveznost, da v primeru njene nepopolnosti mnenjedajalec zahteva popolnost, sicer se šteje, da je popolna in začne teči rok za izdajo mnenja, kar pomeni, da je možno ugotoviti, kdaj je nastopil »molk« mnenjedajalca. Zahtevana dopolnitev nepopolne vloge mora biti pravno utemeljena. Ker so mnenja postala sestavni del popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, je namreč pomembno ugotoviti, ali je investitor vložil popolno zahtevo za izdajo mnenja (ali pa zahtevi morda manjkajo le dokazila) – da bo torej mogoče ugotoviti tudi, ali je nastopil »molk« mnenjedajalca. Obvezni del popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja so, kot rečeno, mnenja oz. dokazila o tem, da mnenje ni bilo izdano v predpisanem roku.

Šesti odstavek obravnava situacijo, ko se dokumentacija za pridobitev mnenja spremeni (zaradi volje investitorja ali pa npr. zaradi prilagajanja gradnje pogojem mnenjedajalcev ali drugih razlogov). Investitor oz. po njegovem pooblastilu druga oseba (projektant) je v teh primerih dolžan seznaniti mnenjedajalce s spremembo in pridobiti njihov odziv, da potrdijo predhodno izdano mnenje ali pa izdajo novo (presoja o potrditvi predhodnega oz. potrebnosti izdaje novega mnenja je prepuščena mnenjedajalcem). Spremembe morajo biti opisane v dokumentaciji iz 39. člena tega zakona.

Da bo investitor lahko dokazal morebitno zamudo pri izdaji mnenj in zato brez pridobljenega mnenja oddal vlogo upravnemu organu, je treba imeti ustrezen dokaz, kar je vsaj potrjeno o oddani priporočeni pošiljki.

Do zdaj veljavni zakoni s področja graditve so nesistemske določali, da je mnenjedajalec (prej soglasodajalec) glede skladnosti s prostorskim aktom, varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe, občina. Predlog zakona te vsebine nima, saj je bila prenesena v pravi materialni zakon, tj. ZUreP.

K 44. členu (stroški projektnih in drugih pogojev ter mnenj)

Pridobivanje projektnih pogojev in mnenj ne povečuje stroškov investicije, saj pristojni organi za izdajo projektnih pogojev in mnenj ne smejo zaračunavati taks ali pridobivanja podatkov. Gre namreč za državne organe oziroma organe lokalnih skupnosti, ki so za svoje delo, med katerega sodi tudi izdaja projektnih pogojev in mnenj, plačani iz proračuna. Gre za določbo zakona, ki je s podobno vsebino uzakonjena že v veljavnem zakonu. Nepriznani stroški so tudi stroški za pripravo potrebnih predlog in drugih podatkov, ki so podlaga za pripravo pogojev in mnenj, saj vsebinsko ne gre za nič drugega, kot za pripravo na izdajo mnenja.

K 45. členu (informacije o pogojih za izvajanje gradnje)

Namen podajanja osnovnih informacij je, da bi se postopek pospešil in da bi investitor, podobno kot s projektnimi pogoji pri mnenjedajalcu tudi pri upravnem organu za gradbene zadeve na enem mestu pridobil nezavezujočo informacijo, ki se nanaša na upravne postopke, predpisane s tem zakonom, in osnovne informacije o postopkih, ki so potrebni za izvedbo nameravane gradnje, informacije glede veljavnega prostorskega izvedbenega akta, informacije o potrebnih mnenjih, dokumentaciji za pridobitev dovoljenj in druge osnovne podatke, ki so potrebni za pripravo dokumentacije in pridobitev dovoljenj. Uzakonitev obveznega podajanja informacij omogoča tudi bolj kakovostno pripravljene projekte in s tem hitrejši postopek izdaje dovoljenj. Gre torej le za osnovne informacije, torej take, za katere niti ni treba razpolagati s kakršnim koli projektom, temveč samo z osnovnimi informacijami o nameravani gradnji. Ker v takem primeru organ niti ne bo vodil ugotovitvenega postopka, ampak bo podajal le informacije, ki temeljijo na posameznem predpisu, na posameznih evidencah in javnih podatkih, vse pa na podlagi investitorjeve informacije in vprašanja, je jasno, da takšna informacija ne bo celovita, npr. v smislu »ali lahko dobim gradbeno dovoljenje na tem zemljišču«. Še manj pa je pričakovati, da bi organ za takšne informacije odgovarjal. V zakonu je zato izrecno navedeno, da podajanje teh informacij ne vpliva na nastanek kakršnihkoli pravic ali obveznosti in pristojni upravni organ zanje odškodninsko ne odgovarja. Ta člen pomeni konkretizacijo že obstoječe zaveze upravnih organov iz Uredbe o upravnem poslovanju in zavezo k pomoči investitorju pri čim hitrejši izvedbi postopkov in s tem realizaciji investicijskih namer. Upravni organ je sicer dolžan investitorju svetovati, ni pa dolžan iskati (projektnih) rešitev, kar se od organa marsikdaj (neupravičeno) pričakuje; dajanja informacij ne gre zamenjevati z vodenjem postopka. Investitor naj si v tem primeru najame projektanta, ki je v postopkih pridobivanja dovoljenj za gradnjo bolj usposobljen.

K 46. členu (zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

Člen obravnava popolno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja; po novem so obvezni sestavni del popolne zahteve predpisana (1) dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (loči se projektna dokumentacija od ostale dokumentacije), (2) ustrezna zahtevana mnenja pristojnih mnenjedajalcev h konkretni gradnji oz. dokazila o tem, da mnenje ni bilo izdano v predpisanem roku (to pomeni dokaz o nastopu »molka« mnenjedajalca), (3) pravica graditi, razen za objekte prometne infrastrukture in cevovode, elektronska komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode (četrti odstavek) ter (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. Za longitudinalne gradbeno-inženirske objekte se tako omogoča vodenje postopka in hkratno »vzporedno« pridobivanje dokazil o pravici graditi od investitorja. Pravica graditi je namreč eden od pogojev za začetek postopka za izdajo gradbenega dovoljenja (del popolne zahteve), torej je pogoj za vsebinsko presojo zahtevka, razen za omenjene linijske objekte. Posledično se tako omogoči tudi izdaja delnih gradbenih dovoljenj, kar bi lahko vplivalo na večjo učinkovitost organa. Delna dovoljenja bi se tako izdajala za del objekta, v smislu 55. člena, kar sicer do zdaj praviloma ni bilo mogoče, ker je moral investitor vlogi priložiti tudi dokazila o pravici graditi, da se je sploh lahko začel postopek (da je bila vloga popolna). V teh primerih, torej v primerih izdaje gradbenih dovoljenj za objekte prometne infrastrukture in cevovode, elektronska komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode, je investitorju dan »odpustek«, da lahko med postopkom pridobiva pravico graditi, pri čemer pa je dolžan, ko so pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni, izkazati to pravico za gradnjo v roku, ki mu ga odredi upravni organ – v primeru neizpolnitve tega pogoja v odrejenem roku pa bo treba zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja pač zavrniti. Povedano sicer ne pomeni, da bo organ čakal vse do konca postopka, da bo investitorja pozval na izkaz pravice graditi; lahko bo takoj po prejemu popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja opozoril investitorja na izpolnjevanje (tudi) tega pogoja, ne bo pa več pravica graditi sestavni del popolne vloge za izdajo tovrstnega gradbenega dovoljenja, pač pa bo predstavljala le izpolnjevanje enega izmed pogojev za izdajo zahtevanega gradbenega dovoljenja.

Kadar se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na objekt oziroma poseg, za katerega je treba v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izvesti predhodni postopek, mora biti k vlogi priložen tudi sklep ministrstva, pristojnega za okolje, saj iz te odločitve izhaja stvarna pristojnost upravnega organa za izdajo gradbenega dovoljenja (če presoja vplivov ni potrebna, je pristojna upravna enota, če je presoja potrebna, pa ministrstvo in se postopek vodi kot integralni postopek

v skladu s tem zakonom). Podatek o tem, ali se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na objekt z vplivi na okolje (to je objekt, za katerega je treba pred začetkom izvajanja posega v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izvesti presojo vplivov na okolje), mora v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja navesti vlagatelj na podlagi predpisa s področja varstva okolja, ki to določa (trenutno Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje). Če gre za objekt z vplivi na okolje, mora vlagatelj v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja navesti tudi podatke o Poročilu o vplivih na okolje; če gre za objekt, za katerega je treba izvesti predhodno presojo, pa mora vlagatelj navesti tudi podatke o izdanem sklepu. Vlagatelj (ki je investitor sam ali njegov pooblaščenec, ki je praviloma projektant) s svojim podpisom odgovarja za resničnost in pravilnost navedb v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja.

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

Mnenja, ki jih zakon zahteva za nameravano gradnjo, niso »pozitivna« ali »negativna,« pač pa morajo biti jasna, popolna in konsistentna: mnenje mora jasno izražati stališča mnenjedajalca in mora biti strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo (četrti odstavek 43. člena). To pomeni, da je upravni organ praviloma vezan na stališča iz izdanih mnenj mnenjedajalcev k nameravani gradnji, možno pa je, da vanjo podvomi »na prvo oko,« saj se je v praksi izkazalo, da mnenja niso razložena, da so nepopolna ali neustrezna podlaga (predpis) za izdajo mnenj. Označba »pozitivno« ali »negativno« mnenje se večinoma ni skladalo s samo vsebino mnenja oz. v tem smislu mnenja niso bila ne razložena ne pravno utemeljena oz. so bila pomanjkljiva.

Pravica graditi v zvezi z gradnjo gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI) v cestnem telesu javne ceste obsega tudi priključke, zato je glede tega gradbeni zakon dopolnjen; dopolnjen je tudi z vidika gradnje GJI v telesu nekategorizirane ceste s pogojem, da gre za javno dobro oz. občinsko ali državno last. Pri tem je še treba poudariti, da obstajajo odloki o kategorizaciji javnih cest, ki nedopustno in protiustavno obsegajo tudi zemljišča v zasebni lasti. Ustava v 69. členu določa, da je razlastitev (odvzem ali omejitev lastninske pravice v javno korist) mogoča le ob nadomestilu v naravi ali ob odškodnini in pod pogoji, ki jih določa zakon. S tem členom Ustava zaradi zagotovitve javne koristi kljub ustavnopravnemu varstvu lastninske pravice, ki jo zagotavlja 33. člen Ustave, omogoča odvzem ali omejitev lastninske pravice na nepremičnini. Ustava v 69. členu zahteva, naj zakon uredi pogoje za razlastitev, razlastitev pa se lahko opravi v postopku, v katerem se za konkreten primer ugotovi, ali so izpolnjeni zakonski pogoji za razlastitev, in v katerem sta zagotovljena tudi sodno varstvo in nadomestilo v naravi ali odškodnina.

Ustavno sodišče je že večkrat ugotovilo, da predpisi, ki brez podlage nacionalizirajo zasebna zemljišča, niso v skladu z Ustavo, če občina z lastnikom zemljišča ni sklenila pravnega posla oz. na tem zemljišču izvedla razlastitve. Spoštovanje odločitev Ustavnega sodišča v pravni državi bi torej narekovalo, da občine same odpravijo protiustavne predpise o kategorizaciji javnih cest, ne da bi bil poseg Ustavnega sodišča sploh potreben. Gre namreč za povsem jasne in identične primere, ko občine s takšnimi predpisi dejansko brez podlage nacionalizirajo zasebna zemljišča (tako Ustavno sodišče že v odločbi št. U-I-195/08 z dne 9. 7. 2009, Uradni list RS, št. 57/09, v enaki zadevi).

Zato je upravni organ dolžan preverjati status vseh zemljišč, ki predstavljajo »javno cesto« oz. je dolžan preveriti, ali omenjena zemljišča morebiti niso v zasebni lasti, kar pomeni, da na njih ni »javne ceste« in bo investitor zato dolžan izkazati pravico graditi na teh zemljiščih z dokazili iz 3. točke prvega odstavka tega člena.

Analogno zgoraj povedanemu velja za izkaz dokazila pravice graditi investitorju pri dostopanju do javne oz. nekategorizirane poti oz. ceste (upoštevati je treba definicijo iz Zakona o cestah, ki enači občinske ceste in javne poti), kadar bo moral izkazati zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe objekta.

Spremenjena je določba glede izkazane pravice graditi na nepremičninah, na katerih so predvidenečasne ureditve za potrebe gradnje; za dokazilo iz 3. točke prvega odstavka tega člena se šteje tudi pisno soglasje imetnika stvarne pravice, ki omogoča takšno ureditev na tuj nepremičnini. Zadošča torej pisno soglasje osebe tj. lastnika, imetnika stavbene pravice, imetnika služnostne pravice, najemnika zemljišča ipd. zemljišča, na katerem naj bi se izvedlečasne ureditve za potrebe gradnje (začasna uporaba, postavitve gradbiščnega odra ipd.). V posledici uveljavljene upravnosodne prakse je standard soglasja k nameravani gradnji urejen v prvem odstavku 51. člena tega zakona oz. s tem v zvezi in ob analogni uporabi določbe je urejeno tudi

strinjanje k ureditvi za potrebe gradnje: šteje izrecno strinjanje k predpisani zahtevani dokumentaciji, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja (tu je treba poudariti, da mora to soglasje obsegati vse naknadne spremembe in dopolnitve dokumentacije oz. mora biti soglasje podano k »zadnji verziji« dokumentacije – glej določbo prvega odstavka 51. člena tega zakona).

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. Gre za primer, ko se v postopku kombinira dovoljevanje oz. izdajo gradbenega dovoljenja za legalizacijo obstoječega nelegalnega objekta skupaj z nameravano gradnjo rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti: investitor mora v tem primeru pripraviti dokumentacijo za legalizacijo že obstoječega nelegalnega objekta, hkrati pa mora pripraviti dokumentacijo za nameravano gradnjo. Poudariti je treba, da mora v obeh primerih izpolnjevati pogoje, pri čemer je povsem jasno, da se je ob tem treba izogniti podvojitvi zahtev – gre namreč za hkratno odločanje o dveh podanih zahtevah: prva je legalizacija obstoječega stanja, druga pa zahteva glede nameravane gradnje, pri čemer pa se nameravana gradnja (odločitev o drugi zahtevi) lahko začne izvajati šele po pravnomočnosti oz. dokončnosti prve zahteve (četrti odstavek 5. člena).

V primerih že omenjenih objektov prometne infrastrukture in cevovoda, elektronskega komunikacijskega omrežja in elektroenergetskih vodov (četrtga odstavka) upravni organ, ko ugotovi, da je primer »zrel« za odločanje, pozove investitorja, da predloži izkaz o pravici graditi (če to v postopku še ni bilo izkazano) v za to odrejenem roku, ki ga postavi glede na okoliščine obravnavanega primera, da bo lahko odločil o izdaji zahtevanega gradbenega dovoljenja. Če investitor ne zadosti zahtevanemu izkazu, njegovo zahtevo zavrne.

K 47. členu (mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

Del popolnosti zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja so zahtevana mnenja pristojnih mnenjedajalcev oz. dokazila investitorja o tem, da je nastopil »molk« mnenjedajalca. V tem primeru upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, potem ko prejme popolno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, v roku petih dni pozove mnenjedajalca, da v osmih dneh poda mnenje. Če se mnenjedajalec ne odzove, bo upravni organ pridobil mnenje od nadzornega organa nad mnenjedajalcem ali od izvedenca ali pa bo odločil sam. Gre za alternativne možnosti, ki so na voljo upravnemu organu, da pride do potrebnega mnenja. Pomembna je hitra pridobitev mnenja – v vsakokratnem primeru se bo upravni organ sam odločal o tem, kako bo najhitreje prišel do mnenja. Za nadaljevanje postopka izdaje odločbe o zahtevanem gradbenem postopku je naprej treba čim prej pridobiti vsa predpisana potrebna mnenja o obravnavani gradnji.

Mnenja so za upravni organ zavezujoča, razen če ne izpolnjujejo zahtev iz četrtega odstavka 43. člena tega zakona; v praksi pa se je izkazalo, predvsem v mnenjih občine glede skladnosti gradnje s prostorskimi akti, da so izdana mnenja »pavšalna,« tj. neobrazložena, da so pomanjkljiva oz. nepopolna (npr. ne upoštevajo vseh relevantnih določb prostorskega akta) ali pa so nejasna zaradi tega, ker vsebujejo pogoje. V takšnih primerih, ko iz mnenja »na prvo oko« izhaja nejasnost, neobrazloženost, nepopolnost ali celo primanjkljaj pravne podlage (kot to določa 40. člen), je upravni organ v prvem koraku dolžan in upravičen zahtevati dopolnitev mnenja, pri čemer na omenjene nepravilnosti opozori. Če kljub pozivu mnenje še vedno ostaja pomanjkljivo, nepopolno, neobrazloženo ipd., ali se mnenjedajalec na poziv upravnega organa ne odzove, ima upravni organ v nadaljnjem koraku spet možnost presoje (odločitve) oz. pridobitve ustreznega mnenja s pomočjo nadzornega organa nad mnenjedajalcem, ali od izvedenca ali pa bo odločil sam. Spet gre za alternativne možnosti, vsakokrat bo upravni organ glede na okoliščine primera sam presodil, kako bo najhitreje prišel do ustreznega (uporabnega oz. verodostojnega) mnenja.

Četrti odstavek obravnava primere, ko investitor (ali pa upravni organ v primeru molka mnenjedajalca) pridobi mnenja, ki so med seboj neusklajena oz. izključujoča, npr. pogoji prostorskega akta so v nasprotju s pogoji varovanega območja (npr. kulturne dediščine ipd.), kar pomeni, da investitor v nobenem primeru ne more zadostiti pogojem različnih mnenjedajalcev. V takšnih primerih je prvi korak upravnega organa, da razpiše obravnavo z namenom uskladitve neusklajenih mnenj, da torej sooči mnenjedajalce in jih poskuša pripeljati do uskladitve mnenj. Če obravnavanje neusklajenih mnenj ni uspešno, ima upravni organ v nadaljnjem koraku spet možnost, kot v primeru molka mnenjedajalca (prvi odstavek tega člena) in pomanjkljivih oz.

neustreznih mnenj (tretji odstavek): da torej presodi (odloči) oz. pridobi ustrezno mnenje s pomočjo nadzornega organa nad mnenjedajalcem ali od izvedenca ali da odločil sam.

Nov je odstavek, v katerem je konkretiziran izvedenec s področja minimalne komunalne oskrbe: kot izvedenec s področja minimalne komunalne oskrbe lahko sodeluje pooblaščen strokovnjak, ki ga na zahtevo upravnega organa predlaga pristojna poklicna zbornica.

K 48. členu (stranke)

V tem členu se ohranjajo določbe, kdo je stranka in kdo vse je lahko stranski udeleženec v postopku.

Beseda »lahko« v prvem stavku drugega odstavka pomeni, da upravni organ vsakokrat sam presodi, ali neka tretja oseba izkazuje pravni interes za udeležbo v postopku; npr. kateri od imetnikov druge stvarne pravice (hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena ali stavbna pravica) na nepremičnini bi lahko bil takšna oseba.

Kot vpliv na pravice ali pravne koristi osebe, glede katere bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi se šteje koristi, ki se nanaša zlasti na: napačno klasifikacijo objekta, na zmanjšanje odmkov od parcelnih meja in sosednjih stavb glede na s predpisi določene dopustne odmike, na znatno povečanje celotne obremenitve okolja s hrupom, na povečanje osenčenja nepremičnine v lasti te osebe, na nastanek ali povečanje vpliva zaradi vonjav, na povečanje požarne ogroženosti v povezavi z odmiki in vrsto dejavnosti v objektu ter ravnijo požarnega varstva objekta, na oteževanje dostopov na interventne površine za gašenje in reševanje ter na zmanjšanje mehanske odpornosti in stabilnosti nepremičnine v lasti te osebe.

Upravni organ lahko za potrebe preverjanja podatkov o osebnem imenu, datumu rojstva, datumu smrti in o naslovu stranskega udeleženca pridobi ta podatek iz centralnega registra prebivalstva na način neposrednega vpogleda v ta register.

K 49. členu (seznanitev z začetkom postopka)

Člen se spreminja zaradi jasnejšega koncepta vabljenja upravnega organa stranskih udeležencev v postopek, v razmerju do tistih oseb, ki se v postopek prijavijo same. Kdo naj bi izkazoval pravni interes v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, je namreč v vsakem primeru posebej v osnovi pridržano presoji upravnega organa, ki izmed »znanih« oseb iz drugega odstavka 48. člena v postopek povabi tiste, za katere sam oceni, da bi predmetna gradnja lahko vplivala na njihove pravice in pravne koristi oziroma (praviloma) na njihove nepremičnine.

K 50. členu (priglasitev udeležbe)

Oseba, ki je vabljen po 45. členu tega zakona, za katero je torej upravni organ sam ocenil, da bi predmetna gradnja lahko vplivala na njihove pravice in pravne koristi, je dolžna priglasiti svojo udeležbo v za to odrejenem roku. Prepozno priglašena udeležba se s sklepom zavrže, pri čemer pritožba zoper sklep o zavrženju zadrži njegovo izvršitev (analogna uporaba primera z vsebinsko zavrnitvijo zahteve za vstop v postopek).

Drugačna situacija pa je, če v postopek pripravi udeležbo (druga) oseba, ki od upravnega organa ni bila vabljen, vendar sama ocenjuje, da bi predmetna gradnja lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi. V tem primeru mora – za razliko od vabljenе osebe – v priglasitvi pojasniti razloge za udeležbo oz. izkazati pravni interes, pri čemer ji je hkrati dana tudi možnost, da ugovarja ali pa se strinja z nameravano gradnjo. V primeru, da »nevabljenа« oseba po oceni upravnega organa ne izkazuje zahtevanega pravnega interesa za udeležbo v postopku, ali pa v primeru, da »nevabljenа« oseba ob priglasitvi ni pojasnila razlogov za udeležbo, kljub pozivu upravnega organa na dopolnitev zahteve z razlogi za udeležbo, upravni organ izda sklep o zavrnitvi zahteve za vstop v postopek. Po določbah zakona o splošnem upravnem postopku pritožba zoper tovrstne sklepe zadrži izvršitev sklepa, kar je tudi v korist interesov investitorja, saj se pogosto izkaže, da je bila odločitev upravnega organa o zavrnitvi zahteve za vstop v postopek napačna: iz tega razloga tudi ta zakon izrecno določa, da pritožba zadrži izvršitev sklepa o

zavrnitvi vstopa v postopek. Dodana je določba, da se primeri iz drugega in četrtega odstavka tega člena zaradi pospešitve postopka izdaje gradbenega dovoljenja rešujejo prednostno.

K 51. členu (izjave stranskih udeležencev)

Standard strinjanja k obravnavani gradnji je posledica upravnosodne prakse in predstavlja izrecno in nedvoumno sklicevanje na dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja, z navedbo številke in datuma njene izdelave, z vsemi kasnejšimi dopolnitvami in spremembami, ki bi lahko vplivale na pravne interese stranskega udeleženca.

Znana je zakonska domneva, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali kakšno drugo pravico, ki mu omogoča graditev, pri čemer je treba poudariti, da morajo iz te pogodbe jasno izhajati vse okoliščine gradnje, da se ta domneva lahko upošteva; če se gradnja med postopkom od sklenitve pogodbe naprej kakorkoli spremeni, za to osebo več ne velja. O tem bo presojo izvedel upravni organ v vsakokratnem primeru.

Dodana je nova določba, da če je mnenjedajalec tudi stranka v skladu s 45. členom, lahko – da bi se izognili podvajanju izjav – v mnenju poda tudi izjavo, da se z nameravano gradnjo strinja.

Stranski udeleženec, ki med postopkom poda izjavo, iz katere izhaja, da nameravani gradnji ugovarja, mora za trditve v izjavi predložiti dokaze, da lahko upravni organ izvede presojo upravičenosti navedb v ugovoru ob upoštevanju določb Zakona o splošnem upravnem postopku: naredi presojo navedb strokovnih oseb, ki so podane v dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja, ob primerjavi dokazov, ki jih predloži stranski udeleženec – če so dokazi enakovredni in si med seboj nasprotujejo, z ustreznim znanjem za odločitev pa uradna oseba ne razpolaga, za rešitev primera postavi ustrezno strokovno osebo (izvedenec).

K 52. členu (obravnavo in ugotovitveni postopek)

Zakon o splošnem upravnem (v nadaljevanju: ZUP) postopku določa, kdaj se opravi ustno obravnavo: po lastnem predlogu ali na predlog stranke se razpiše vselej, kadar je to koristno za razjasnitev zadeve, mora pa se razpisati v zadevah, v katerih sta udeleženi dve ali več strank z nasprotujočimi si interesi, ali kadar je treba opraviti ogled ali pa zaslišati pričel ali izvedence. Pripomniti je treba, da opustitev ustne obravnave sicer ni uvrščena med kršitve iz drugega odstavka 237. člena omenjenega zakona, ki se jih v vsakem primeru šteje za bistvene kršitve pravil upravnega postopka (absolutne bistvene kršitve), zato je treba preizkusiti, ali je zagrešena kršitev po svoji vsebini taka, da je vplivala ali bi lahko vplivala na zakonito oziroma pravilno odločitev.

Upravni organ mora v vabilu na ustno obravnavo stranskim udeležencem vedno pojasniti, na kakšen način lahko vpogledajo v dokumentacijo, in jih podučiti o vsem v zvezi z izvedbo ustne obravnave, o njihovih pravicah in obveznostih, in hkrati o posledicah, če v postopku niso aktivni: obveznost predložiti dokaze, domneva o strinjanju z nameravano gradnjo. Stranskemu udeležencu, ki nameravani gradnji ugovarja, se tako nalaga, da mora svoje trditve navesti in zanje predložiti dokaze do konca ustne obravnave, na kar ga je upravni organ v vabilu na ustno obravnavo dolžan izrecno opozoriti (da se v nasprotnem primeru, torej primeru prepozno podanih navedb in/ali dokazov, takšne navedbe oz. dokazi ne bodo upoštevali). Tako se mora oseba, ki hoče sodelovati v tujem postopku, potruditi, da jasno, določno in pravočasno pove, kakšni so pomisleki zoper obravnavano gradnjo, kakšni so razlogi za to in hkrati predloži za to ustrezne dokaze. Ta čas je odmerjen na konec izvedene ustne obravnave, pri čemer pa lahko upravni organ, na prošnjo osebe in iz upravičenih razlogov, podaljša rok za podajo navedb in/ali dokazov. Iz prakse so namreč znani primeri, ko stranski udeleženci samo pavšalno ugovarjajo, z edinim motivom, da zavlečejo izdajo gradbenega dovoljenja, kar včasih, pa vendarle, izkoristijo za izsiljevanje investitorja. ZUP v postopku sicer pozna načelo »dolžnost govoriti resnico« in »poštena uporaba pravic«, vendar je kršitev tega načela izjemno težko dokazljiva. Na ta način pa se skuša doseči, da tudi nasprotna stran »pokaže« več resnosti in argumentiranosti.

Natančneje je določen postopek videokonferenčne ustne obravnave, ki omogoča ustno obravnavo na daljavo. Gre za povzemanje dobre prakse, ki se je razvila iz nuje, ko zaradi epidemioloških razlogov »klasična« ustna obravnavo ni bila mogoča. Določba vsebuje tudi rešitve

za primere, ko stranke nimajo ustreznih tehničnih pripomočkov, npr. omogoči se jim dostop do prostora, ki je ustrezno tehnično opremljen, ali se jim oprema posodi. Ker se videokonference lahko tudi snemajo, zadošča, da zapisnik takšnega obravnave podpiše le uradna oseba upravnega organa. Upravni organ lahko z namenom čim večje učinkovitosti kombinira ustno in videokonferenčno obravnavo.

K 53. členu (dopolnjevanje zahteve v ugotovitvenem postopku)

Člen določa, da upravni organ sam presodi, na katera konkretna izdana mnenja in katere konkretne stranske udeležence lahko vpliva sprememba predložene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, in te je dolžan seznaniti o omenjeni spremembi dokumentacije ter v posledici in po potrebi pridobiti nova mnenja oz. izjave stranskih udeležencev. Ali je v takšnem primeru potrebno novo mnenje, ali pa se potrdi že izdano, je sicer stvar odločitve mnenjedajalca, ki je o spremembi obveščen, pravica stranskega udeleženca, za katerega je od upravnega organa sprejeta odločitev o morebitnemu vplivu spremenjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja na njegov pravni interes, pa je v tem, da se ima o spremembi pravico izjaviti skladno z načelom zaslišanja iz 9. člena zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Da nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, mora dokazati investitor, zato v primeru, da temu dokaznemu bremenu po pozivu upravnega organa na predložitev dodatnih dokazil ne zadosti, upravni organ po določbah zakona, ki ureja splošni upravni postopek, zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne. Poudariti je treba, da je upravni organ že po načelu ekonomičnosti postopka ob pregledu (popolne) vloge za izdajo gradbenega dovoljenja dolžan terjati od investitorja vse dopolnitve, ki jih je mogoče zaznati, investitor pa je dolžan pozivu slediti in mu zadostiti. Le izjemoma naj bi upravni organ večkrat pozival na dopolnitev zahteve, ker bi lahko na tak način »dajal potuho« neaktivnim investitorjem, hkrati pa upravni organ zavezuje dvomesečni rok za odločitev o popolni vlogi v posebnem ugotovitvenem postopku po določbah zakona o splošnem upravnem postopku, sicer se zgodi »molk organa prve stopnje«.

K 54. členu (pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

Spremenjen oz. črtan je pogoj preverjanja skladnosti obravnavane gradnje z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov in z določbami predpisov o urejanju prostora, to pa iz razloga poskusa izenačitve vseh mnenj, ki se pridobivajo za potrebe izdaje gradbenega dovoljenja. Enako kot pri drugih mnenjih bi morale zadostovati, da iz mnenj izhajajo, da je predlagana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, pod pogojem: če je mnenje popolno in ustrezno obrazloženo in ima navedeno pravno podlago, upravni organ sledi izdanemu mnenju, če torej nima utemeljenih razlogov, da dvomi v izdano mnenje. Pri mnenju občine glede skladnosti konkretnega posega s prostorskim izvedbenim aktom gre za tolmačenje predpisa, ki je v izvorni pristojnosti lokalne skupnosti in ga je ta tudi sprejela.

Mnenje mora biti vsebinsko ustrezno, kar pomeni, da ga upravni organ praviloma upošteva, če oceni, da je takšno. V praksi so se (občinska) mnenja izkazala za slaba in v tem smislu za neustrezen pripomoček upravnemu organu, ki odloča o izdaji gradbenega dovoljenja: ali niso bila obrazložena (samo pavšalna, presoja skladnosti gradnje s prostorskim aktom se je glasila na DA ali NE), ali niso vsebovala vseh za konkretni primer ustreznih določb ali pa so prostorski akt očitno razlagala napačno. Mnenja so se glasila na »pozitivno« ali »negativno«, brez jasnih in ustreznih razlogov, ali pa so celo vsebovala takšen pogoj, ki je obravnavno gradnjo, kot je izhajala iz projektne dokumentacije, onemogočal. Po spremembi tega člena bo torej upravni organ dolžan presoditi, ali so mnenja »vsebinsko pravilna« oz. za konkretni primer uporabna, tj. popolna, obrazložena in z ustrezno pravilno pravno podlago (četrti odstavek 43. člena); v primeru nejasnih, nepopolnih ali mnenj brez pravne podlage in tudi v primeru med seboj neuskkljenih mnenj bo upravni organ mnenja dolžan dopolnjevati oz. usklajevati, kot je to predpisano v tretjem in četrtem odstavku 47. člena tega zakona – v končno neuspešnih primerih pa bo sam ali s pomočjo nadzornega organa nad mnenjedajcem ali izvedencem ugotavljal in zavzel stališče, ali je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Izbira, kako bo odločil, ali sam ali s pomočjo naštetih, je prepuščena upravnemu organu v vsakem primeru posebej.

Obvezna preverba minimalne komunalne oskrbe velja (samo) pri novozgrajenih objektih (glej 15. točko 3. člena tega zakona) – če torej ne gre za novozgrajeni objekt, te preverbe upravnemu organu pri izdaji gradbenega dovoljenja ni treba izvesti. Drugi odstavek govori o nameravani graditvi na obstoječem objektu: v tem primeru je upravni organ dolžan preveriti, ali se bo izvajala graditev na objektu, ki je »zdi se tako« zakonito zgrajen (drugi odstavek). Možnih je več situacij. Lahko gre za objekt, zgrajen pred letom 1968 – v tem primeru upravni organ to dejstvo ugotavlja z analogno uporabo določb (ki so mu v pomoč pri presoji) nekdanj veljavnega 197. člena ZGO-1 oz. sedanjega 151. člena GZ, izdaja odločbe po 140. členu navedenega zakona pa ni nujna. Investitor lahko razpolaga tudi z gradbenim oz. uporabnim dovoljenjem ali pa odločbo o legalizaciji ali odločbo o objektu daljšega obstoja; v tem primeru upravni organ grobo preveri skladnost obstoječega objekta z izdanim gradbenim oz. uporabnim dovoljenjem (lahko bi npr. ugotovil, da je prišlo po izdaji uporabnega dovoljenja do gradbenih posegov na objektu) oz. omenjenima odločbama, tj. ker se mora prepričati o dejanskem stanju na terenu, preveri stanje objekta (gabarite objekta, strešno konstrukcijo, namembnost tega objekta in npr. če se je objekt navzven zaznavno v gradbenem smislu kaj spreminjal – seveda, če taka gradbena dela zahtevajo izdajo gradbenega dovoljenja). Zakon nima namena, da upravni organ prevzema pristojnost gradbenega inšpektorja glede presoje legalnosti zgrajenega objekta, pač pa da le v grobem preveri legalnost oz. skladnost objekta z izdanim gradbenim oz. uporabnim dovoljenjem ali navedenima odločbama. Legalizacijske odločbe že tako vsebujejo pogoj skladnosti objekta z dejanskim stanjem na terenu – izdajo se na takšnem ugotovljenem dejanskem stanju; lahko pa se že po izdani legalizacijski odločbi zgodijo naknadna gradbena dela na objektu, za katera je mogoče treba pridobiti gradbeno dovoljenje, in na takšno okoliščino mora biti upravni organ tudi pozoren.

Tretji odstavek tega člena ureja podobno situacijo kot drugi, torej izvedbo gradnje na zgrajenem objektu, s pomembno razliko – da je zgrajen objekt nelegalen objekt. Ker ni dopustno izdati gradbenega dovoljenja za gradnjo na zgrajenem nelegalnem objektu, je treba tega najprej legalizirati. Postopek v tem smislu združuje več zahtevkov za gradnjo: legalizacija zgrajenega objekta skupaj z nameravano gradnjo, pri čemer pa je pomembno, da se nameravano gradnjo na osnovno obstoječem (nelegalnem) objektu lahko izvede šele potem, ko je gradbeno dovoljenje za legalizacijo osnovnega (nelegalnega) objekta postalo dokončno oz. pravnomočno.

V vseh primerih, ko se izdaja gradbeno dovoljenje za izvedbo gradnje na zgrajenem (legalnem ali nelegalnem) objektu, se mora o takšnem že zgrajenem objektu prepričati na terenu in »na prvo oko« presoditi, ali je zgrajen zakonito. V praksi se pojavljajo primeri, ko upravni organ z »inšpekcijsko« natančnostjo preverja skladnost zgrajenega objekta z gradbenim dovoljenjem oz. legalizacijsko odločbo, kar pa ni ne smiselno ne potrebno. Prav tako se pojavljajo primeri, ko upravni organ sploh ne izvede nikakršne preverbe zakonitosti zgrajenega objekta, pač pa neproblematično izda gradbeno dovoljenje za npr. rekonstrukcijo, prizidavo ali pa spremembo namembnosti zgrajenega objekta. Nobena od teh skrajnosti ni dobrodošla.

V praksi so se pokazali različni primeri že zgrajenih nelegalnih objektov, za katere si lastniki sicer želijo pridobiti ustrezno gradbeno oz. uporabno dovoljenje, vendar pa pogosto trčijo ob problem, da se objekt tak, kakršen je, zaradi npr. pogojev iz prostorskega izvedbenega akta, ne da legalizirati, tj. pridobiti dovoljenja za natanko takšen objekt, kot je na terenu. Po predlogu zakona ima lastnik več možnosti: prva, neprimerna je, da bo objekt v gradbenotehničnem smislu prilagodil omenjenim določbam prostorskega akta (nelegalno bo izvedel dodatno gradnjo na že tako nelegalnem objektu), in bo zatem objekt v celoti legaliziral. Da bi se izognil takšni nedobrodošli situaciji, bo lahko ubral pot lokacijske preveritve po določbah ZUreP, tj. možnosti spremembe določb prostorskega akta za njegov konkreten objekt, in zatem legaliziral objekt – za objekt, takšen kot je na terenu, pridobil odločbo o legalizaciji. Tretja možnost v tovrstnih primerih je pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo (za novozgrajen objekt ali novo prizidan del) in po prilagoditvi tega objekta izdanemu dovoljenju pridobitev uporabnega dovoljenja za ta objekt. V tem primeru ni nujno, da bo izdano gradbeno dovoljenje ustrezalo dejanskemu stanju že zgrajenega objekta, s čimer pa se upravni organ ne bo ukvarjal, ker mora v vsakem primeru odločati o postavljenem zahtevku stranke. Če bo investitor pridobival gradbeno dovoljenje za »predvideni« objekt ali del objekta, pa tega ne bo izvedel, bo objekt v prostoru še vedno nelegalen objekt, saj izdano dovoljenje ne bo ustrezalo stanju na terenu in investitor po izdanem gradbenem dovoljenju ne bo varen pred ukrepanjem gradbenega inšpektorja. V tem smislu je definicija novogradnje objekta prilagojena primerom, ko želi investitor za že zgrajeni nelegalni objekt pridobiti novo gradbeno dovoljenje: dejansko na terenu nek objekt že obstaja, vendar pa še nima

ustreznih dovoljenj. Ta situacija je izenačena s tisto, ko na terenu v resnici še nič ni zgrajenega (zemljišče je »prazno«), zato se upravni organ pri postavljenemu zahtevku, ki se glasi na izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo, z dejanskim stanjem ne ukvarja (razen zaradi odmere degradacije in uzurpacije po določbah 106. člena tega zakona, ko po uradni dolžnosti ugotovi, da na terenu stoji nelegalen objekt ali del objekta).

K 55. členu (gradbeno dovoljenje za del objekta)

Mogoče je izdati tudi gradbeno dovoljenje za posamezne gradbene dele ali faze ob pogoju, da gre za funkcionalno celoto in da ta del objekta samostojno izpolnjuje bistvene zahteve, pri določenih gradbeno-inženirskih objektih (energetskih in linijskih) pa zaradi njihove posebnosti, to je zelo veliko število dokazil o pravici graditi, ni nujno, da je izpolnjen pogoj funkcionalne celote. Gradbeno dovoljenje je mogoče izdati tudi za gradnjo objekta, ne da bi se podrobno določila namembnost posameznega dela objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ker ta v tem času še ni znana (t. i. pridržek namembnosti dela objekta). Takšna situacija lahko na primer nastopi pri izdaji gradbenega dovoljenja za poslovno stanovanjsko stavbo, kjer je namembnost stanovanj znana, ni pa znana podrobna namenska raba posameznih poslovnih prostorov oz. lokalov. Znano je npr., da gre za trgovine, gostinske lokale, turistične agencije – torej nek splošen okvir, izbor, ne pa natančno, kakšna bo po prodaji objekta podrobna raba prostorov v posameznem delu. Za ta posamezen del bo treba pridobiti naknadno gradbeno dovoljenje, ki bo moralo biti izdano ob upoštevanju splošne namembnosti iz delnega dovoljenja. Takšna rešitev je omogočena zato, da se omogoči dokončanje in uporaba delov, zlasti stanovanjskega dela in delov objekta, ki so potrebni za njegovo funkcioniranje (komunalna oprema, parkirišča, zunanja ureditev), ne da bi se čakalo na dokončanje vseh posameznih poslovnih delov, katerih kupci in s tem tudi njihova namembnost še niso znani.

Dovoljenje za del objekta je samostojna odločba, daje pa pravico do izvajanja tistih posegov, ki se nanašajo na dovoljeni del projekta, ne pa na tisti del, ki je v projektu sicer zajet, ni pa zajet v izdanem delnem dovoljenju.

Kljub izdanemu dovoljenju za del objekta pa je v postopku njegove izdaje zaradi skladnosti z evropsko zakonodajo zahtevano, da je treba opraviti presojo sprejemljivosti posegov v naravo, skladno s predpisi s področja ohranjanja narave (kadar je presoja potrebna) za celoten objekt. To velja samo za primere, ko je presoja za celoten objekt potrebna in se zaradi tega opravi tudi samo za del. Glede na določbe Zakona o ohranjanju narave (v nadaljevanju: ZON) to pomeni, da se bo po ZON preverilo, ali je presoja potrebna in če bo potrebna, se bo izvedla, če pa ne bo potrebna, pa ne. To se bo izvedlo s pridobivanjem naravovarstvenih pogojev oziroma mnenja.

K 56. členu (vsebina gradbenega dovoljenja)

O izdaji ali zavrnitvi gradbenega dovoljenja se odloči v izreku odločbe. V njem se napiše, da se gradnja bodisi dovoli, ali pa se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne. Prav tako se navede podatek o investitorju in predmetu izdaje gradbenega dovoljenja, lokaciji gradnje, podatki o projektu, v izreku pa se navedejo tudi morebitni pogoji za izdelavo projekta za izvedbo oziroma za izvajanje gradnje, ki morebiti izhajajo iz posameznih mnenj mnenjedajalcev in celo morebitni pogoji za uporabo objekta, veljavnost gradbenega dovoljenja. Pogoji se ne smejo nanašati na gradbeno dovoljenje, ampak na naslednjo fazo (izdelavo projekta za izvedbo oziroma izvajanje gradnje). V izreku se navedejo tudi omilitveni ukrepi, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi posega v naravo v skladu s predpisi o ohranjanju narave. Zahtevke za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja. Ker bodo nadzor nad izpolnjevanjem pogojev iz gradbenega dovoljenja poleg gradbenega inšpektorja izvajali tudi drugi pristojni inšpektorji, je smiselna vzpostavitev dobre prakse pri izdajanju gradbenih dovoljenj, ki bo povečala učinkovitost inšpekcijskega nadzora, in sicer vpis števil in datumov pridobljenih mnenj ter razvrstitev mnenj po področjih inšpekcijskih služb oziroma po področjih posameznih mnenjedajalcev.

V drugem odstavku je določba, da zahtevke za izdajo gradbenega dovoljenja ni več sestavni del gradbenega dovoljenja.

K 57. členu (rok za izdajo in vročitev odločbe)

Rok za izdajo odločitve o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je dva meseca, zaradi prištevanja časa za usklajevanje z mnenjedajalci ali nadomeščanje mnenja v skladu s 44. členom tega zakona pa je v takšnih primerih rok tri mesece od popolnosti zahteve.

Vročitev je pomembno dejanje v postopku, saj je od nje odvisen nastop pravnomočnosti odločbe (gradbenega dovoljenja) in njeno učinkovanje. Zato se praviloma vroča z osebno vročitvijo, v skladu z določbami zakona o splošnem upravnem postopku. Zaradi dobrih izkušenj z izvajanjem vsebinsko enake rešitve iz prvega »protikoronskega« zakona je treba poleg zahtev tega člena pri vročanju upoštevati tudi določbe 11. člena oziroma 139. člena zakona.

Z izdanim gradbenim dovoljenjem se bodo po njegovi vzpostavitvi mnenjedajalci, gradbeni, občinski in drugi inšpektorji seznanili v prostorskem informacijskem sistemu.

K 58. členu (pravna sredstva)

V prvi fazi dovolitve obnove postopka (tj. predhodnem preizkusu predloga), ker da osebi, ki bi morala biti udeležena v postopku kot stranski udeleženec, ni bila dana možnost udeležbe v postopku, so se preverjali samo formalni pogoji za dovolitev obnove. Organ, ki je pristojen za odločanje o obnovitvenem predlogu, mora preizkusiti le, ali je predlog dovoljen, popoln in pravočasen, ali ga je podala upravičena oseba in ali je okoliščina, na katero se predlog opira, verjetno izkazana. Ta obnovitveni razlog (neupravičena neudeležba v postopku) deluje absolutno, saj ni mogoče vnaprej predvideti, kakšne učinke bo imelo sodelovanje stranke na odločitev po obnovljenem postopku. Drugi odstavek tega člena dodatno omejuje možnost (po ZUP) predlagati obnovo postopka, prekluzivni rok je določen na dva meseca po začetku gradnje tj. začetku izvajanja gradbenih, obrtniških ali inštalacijskih del, kar predstavlja objektivno navzven vidno okoliščino, na katero mora biti oseba, ki bi lahko zatrjevala pravni interes v zvezi z gradnjo, pozorna. Poštena oseba, ki se želi vključiti v nek že zaključen postopek z izdanim vsaj dokončnim gradbenim dovoljenjem, zaradi nekega lastnega pravnega razloga je dolžna na vidne znake gradnje, ki jo zanimajo, hitro odreagirati. V tovrstnih primerih se namreč tehta pravna varnost investitorja, ki si je izposloval zeleno gradbeno dovoljenje (dokončno v upravnem postopku), v razmerju do pravice tretje osebe, da vstopi v že zaključen postopek.

V tretjem odstavku je določeno, da v primeru, da se ugotovi nezakonnost gradbenega dovoljenja, iz tega razloga ni dopustna uvedba inšpekcijskega postopka, ne more pa investitor oz. lastnik takšnega objekta pridobiti nobene nove pravice, ki bi temeljila na takšnem nezakonitem dovoljenju (ne more pridobiti spremembe tega dovoljenja, niti uporabnega dovoljenja, niti ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja za prizidavo, spremembo namembnosti ali rekonstrukcijo takšnega objekta, ki je zgrajen na podlagi naknadno ugotovljenega nezakonitega gradbenega dovoljenja). Če pa ima takšen objekt že pridobljeno tudi uporabno dovoljenje, se ga lahko (le) normalno uporablja.

Peti odstavek se nanaša na morebitne primere odprave in ničnosti gradbenega dovoljenja.

K hitrejšemu nastopu pravnomočnosti naj bi pripomogla tudi določba, da mora upravno sodišče tožbe zoper odločbe, ki jih je na prvi stopnji na podlagi tega zakona izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, reševati prednostno. Enako velja v primeru, če gre za objekte, ki se financirajo iz virov, ki jih Evropska unija namenja gradnji.

K 59. členu (veljavnost gradbenega dovoljenja in njegova razveljavitev)

Poleg prijave začetka gradnje je zdaj pogoj, da se gradbeno dovoljenje »obdrži« v veljavi, tudi dejanski začetek gradnje, najkasneje v roku petih let od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Za spremembo namembnosti začetka gradnje ni treba prijaviti (drugi odstavek 5. člena).

K 60. členu (sprememba investitorja)

Zakon ohranja rešitev, da za spremembo investitorja ni predvideno novo gradbeno dovoljenje, ampak samo prijava novega investitorja pri upravnem organu za gradbene zadeve.

K 61. členu (sprememba gradbenega dovoljenja zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja)

Za spremembe gradbenega dovoljenja se uporabijo določbe materialnega predpisa, ki je veljal v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja, ali pa predpisa, ki velja v času spreminjanja gradbenega dovoljenja. Odločitev o tem je stvar presoje investitorja.

Pri spremembi gradbenega dovoljenja upravni organ presoja samo spremembe in le v tem obsegu preveri pogoje iz 53. člena. V postopek se vključi samo tiste stranke ali mnenjedajalce, na katere se ta odstopanja nanašajo.

Kdaj izdati spremembo gradbenega dovoljenja in kdaj izdati novo, pa je stvar presoje upravnega organa v vsakokratnem primeru; če se objekt spremeni v svojem bistvu in namembnosti, je treba pridobiti novo gradbeno dovoljenje (npr. da se s spremembo gradbenega dovoljenja osnovni objekt spremeni po obliki, velikosti in namembnosti).

K 62. členu (skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja)

Ta določba določa postopek izdaje gradbenega dovoljenja, v katerem zaslišanje strank ni potrebno. Gre za bistveno olajšano in hitrejšo pot za pridobitev gradbenega dovoljenja, za kar pa morajo biti izpolnjeni določeni pogoji, in sicer kumulativno. Investitor mora poleg predpisane dokumentacije zahtevi med drugim priložiti predpisana pozitivna mnenja vseh mnenjedajalcev, vključno z mnenjem občine, da je nameravana gradnja skladna z njenimi predpisi, in pisne izjave lastnikov nepremičnine, na katero se nanaša gradbeno dovoljenje, in stranskih udeležencev, da se z nameravano gradnjo strinjajo. Ti se morajo sklicevati na projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, pri čemer se šteje, da je pisna izjava podana tudi, če so zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložena pisna pogodba, dokazila o plačanih dajatvah in dokazila o pravici graditi.

Celoten člen, ki podrobneje določa pogoje za vodenje skrajšanega postopka, torej predstavlja vsebine posebnega, specialnega zakona, ki morajo biti izpolnjene, da se lahko s tem šteje, kot da so izpolnjeni pogoji iz 1. točke prvega odstavka 144. člena ZUP za vodenje skrajšanega postopka. Za razliko od ZUP rok za izdajo gradbenega dovoljenja ne teče od popolne vloge, ampak od dne prejema zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja po skrajšanem ugotovitvenem postopku.

K 63. členu (splošne zahteve)

Integracija gradbenega dovoljenja s postopkom presoje vplivov na okolje je bila uvedena z GZ z namenom, da se postopek racionalizira, postane učinkovitejši, s tem pa posredno krajši, cenejši in bolj ekonomičen. Ker je presoja vplivov na okolje, ki se integrira s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja, tesno povezana z evropsko okoljsko zakonodajo, je v predmetnih postopkih, ki nosijo naziv »integralni postopki«, izjemnega pomena skladnost z evropsko okoljsko zakonodajo na tem področju, in sicer predvsem s krovno Direktivo o presoji vplivov na okolje. V ta okvir sodi tudi zakonodaja s področja ohranjanja narave, saj je navezana na evropske predpise, in sicer habitatno direktivo.

Ohranja se ureditev, da integralni postopki, to je izdaja gradbenih dovoljenj z integrirano presojo vplivov na okolje, sodijo v pristojnost ministrstva, notranje organizacijsko pa v pristojnost Direktorata za prostor, ki po veljavni zakonodaji izdaja dovoljenja, ki so v pristojnosti ministrstva. Postopek, ki ga je treba izvesti pred integralnimi postopki, kadar iz Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20) že neposredno (na podlagi vrste objekta in določitve njegove velikosti oziroma kapacitet – t. i. »threshold kriteriji«) ne izhaja, da je presoja vplivov na okolje obvezna, to je t. i. »screening postopek« in izdaja postopkov podajanja predhodnih informacij t. i. »scopingom« po direktivi o PVO, bo še naprej vodil in bo sodil v pristojnost ministrstva, pristojnega za varstvo okolja. Z zakonom se vzpostavlja obvezno tesno sodelovanje in nadaljevanje sosledja postopkov po uradni dolžnosti, kar bo omogočilo investitorju, da sprememba pristojnosti organa v smislu administrativnih zahtev na investitorja ne bo vplivala.

Procesne določbe integralnih postopkov pa po izrecni določbi zakona, če določeno vprašanje v tem poglavju ni urejeno drugače, dopolnjujejo določbe tega zakona in ZVO, ki se nanašajo na izdajo gradbenega dovoljenja.

Neupoštevanje procesnih in vsebinskih zahtev Direktive o PVO, ki so za proces dovoljevanja objektov implementirane izključno v to poglavje, ima lahko za posledico kršenje pravnega reda EU in s tem uveljavljanje sankcij Evropske komisije zoper Republiko Slovenijo. od Pomembno je tudi poudariti, da so vsi objekti, za katere je po kriterijih PVO direktive treba izvesti presojo vplivov na okolje, potencialno nevarni za okolje in s tem predvsem za zdravje in življenje ljudi, pa tudi za ostalo živo in neživo naravo. Ker je varstvo okolja ena izmed najpomembnejših ustavno varovanih dobrin, je tudi varovano prek evropskih predpisov, in je torej del *acquisa*.

Iz vseh zgoraj navedenih razlogov so predvidene posledice v primeru, da gradbeno dovoljenje ni izdano v integralnih postopkih, predpisanih s tem poglavjem, ali v primeru, da ga izda nepristojni organ, zelo hude, in sicer je za takšno kršitev predvidena ničnost takšne odločitve. To je najhujša možna posledica napak, ki jo v okviru pravnih sredstev pozna ZUP. Izrek ničnosti ni vezan na noben rok, odločba pa se izreče za nično tako, da se hkrati določi način odprave posledic, ki jih v predlogu za izrek ničnosti navaja predlagatelj. Izrek ničnosti je možen po uradni dolžnosti ali pa na predlog stranke ali državnega tožilca ali državnega pravobranilca.

V ta člen je uvrščenih tudi nekaj izključitev uporabe določb predlaganega zakona, ki sicer veljajo za objekte, ki niso objekti z vplivi na okolje, kar je nujno potrebno zaradi uskladitve z evropsko zakonodajo in sodno prakso.

Glede na veljavno ureditev po GZ se spreminja naziv odločbe, izdane v integralnem postopku, in sicer se ta ne imenuje več gradbeno dovoljenje, ker se hoče jasno razlikovati med gradbenim dovoljenjem in dovoljenjem, ki vsebuje tudi okoljsko presojo. Gre za integralno gradbeno dovoljenje, v katerem sta združeni odločitev o gradnji (dovoljeno je zgraditi objekt v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja) in odločitev, ki je posledica opravljene presoje vplivov na okolje, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih posledic na okolje.

Ureditev je smiselno enaka ureditvi v GZ, dodana sta peti in šesti odstavek, ki se nanašata na kumulativne posege. Pri tem je upoštevana nova ureditev v zvezi s kumulativnimi posegi, ki jo uvajajo predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Zakon omogoča izdajo dovoljenja v integralnem postopku tudi za objekt, ki tvori kumulativni poseg v skladu s predpisi s področja varstva okolja, ali del objekta v skladu s prvim in drugim odstavkom 55. člena tega zakona. V tem primeru se v integralnem postopku izvede presoja vplivov na okolje za vse kumulativne posege ali celoten objekt, izpolnjevanje pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja pa preveri le za posamičen objekt ali del objekta, ki je predmet zahteve investitorja. Tako opravljena presoja vplivov na okolje in izdano integralno dovoljenje velja pet let, kar pomeni, da v določenem času ni treba več ponavljati presoje vplivov na okolje, ampak se pri izdaji nadaljnjih dovoljenj odloča samo še o pogojih za gradnjo, seveda pod pogojem, da je nameravana gradnja skladna s pogoji, kot so določeni v že izdanem integralnem gradbenem dovoljenju.

K 64. členu (zahteva za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja)

Tako, kot je predvideno za postopek izdaje gradbenega dovoljenja, se tudi integralni postopek začne na zahtevo investitorja, ki jo investitor vloži na obrazcu.

V tem primeru mora zahteva poleg vsebin, ki so predpisane za začetek navadnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja, vsebovati tudi dokumente, ki so ključni za izvedbo presoje vplivov na okolje, to je predvsem poročilo o vplivih na okolje, izdelano skladno s predpisi s področja varstva okolja in ohranjanja narave. V tem primeru se zakon, da bi se izognil podvajanju podrobnih zahtev glede vsebine dokumentacije, izrecno in nedvoumno naveže na ZVO in ZON in na njuni podlagi izdane podzakonske predpise, kot je Uredba o vsebini poročila o vplivih na okolje in načinu njegove priprave. Glede na to, da bosta zahtevi za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja priložena dva ločena dokumenta: dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in poročilo, je v tem členu izrecno določena obveznost, da sta med seboj vsebinsko usklajena, kar bo terjalo tesno medsebojno sodelovanje projektanta in izdelovalca poročila o vplivih na okolje.

Drugače kot pri navadnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitorju k zahtevi za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja ni treba priložiti mnenj pristojnih mnenjedajalcev in se vloga šteje za popolno, če sta priložena projektna dokumentacija in poročilo o vplivih na okolje.

K 65. členu (pridobivanje mnenj)

Za razliko od navadnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja investitorju k zahtevi za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja ni treba priložiti mnenj pristojnih mnenjedajalcev. Ti mnenja podajo na podlagi zahteve upravnega organa. To pomeni izpeljavo načela »vse na enem mestu«, kar bo pri sami izvedbi tega načela terjalo tudi aktivno vlogo organa, da pri mnenjedajalcih preverja in jih aktivno poziva k pravočasni podaji mnenj, jih med seboj usklajuje, po potrebi tudi na delovnih sestankih ter obravnavah, in razčiščuje morebitne nejasnosti.

K 66. členu (prevlada javne koristi)

V tem členu zakon daje podlago za upoštevanje presoje prevlade javne koristi nad koristjo ohranjanja narave in dobrega stanja voda po vzoru, kot jo določa četrti odstavek 6. člena habitatne direktive in ga v slovenski pravni red prenaša ZON. Ker je odločanje v prvih dveh fazah presoje sprejemljivosti (ugotovitev o tem, da je presoja sprejemljivosti posega potrebna, ker ima poseg lahko bistvene škodljive vplive na varovana območja in ugotovitev, da je poseg nesprejemljiv, ker ima bistvene škodljive vplive na varovana območja) urejeno z izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, je utemeljeno, da se v zakonu uredi tudi del postopka prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave ali dobrega stanja vode. Za področje ohranjanja narave je to urejeno z ZON in s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti načrtov in posegov v naravo na varovana območja. Pogoji, da Vlada RS, ki odloči o prevladi, lahko začne tehtati drugo javno korist z javno koristjo ohranjanja narave, so lahko gospodarske ali socialne narave, vendar morajo temeljiti na zakonu; ugotovljeno mora biti, da ne obstajajo druge možnosti za doseganje ciljev posega in pa da obstajajo izvedljivi in ustrezni izravnalni ukrepi, s katerimi se bo nadomestilo povzročeno škodo, ki morajo zagotoviti celovitost in povezanost Evropskega ekološkega omrežja. Ker gre za izjemne primere, je po predpisih o ohranjanju narave skladno s habitatno direktivo o tem obvezno seznanjati Evropsko komisijo, v nekaterih izjemnih primerih pa celo pridobiti njeno predhodno odobritev.

Gre za to, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve ob tem, ko naleti na primer, ko je možno uveljavljati prevlado javne koristi, postopek prekine, pozove investitorja, da predloži ustrezno dokumentacijo oziroma dokument, ki ga zahteva resorni predpis.

K 67. členu (stranka in stranski udeleženci v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja)

V tem členu zakon opredeljuje stranko in stranskega udeleženca v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja. Kot stranko zakon v tem členu določa investitorja. Kot stranskega udeleženca pa zakon opredeljuje tisto osebo, ki jo okoljsko odločanje prizadene ali bi jo lahko prizadelo, to je:

- lastnika nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje integralnega gradbenega dovoljenja,
- lastnika zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva, ali
- drugo osebo, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

K 68. členu (obveščanje javnosti in pravica zainteresirane javnosti do sodelovanja)

V tem členu zakon, skladno z zahtevami Direktive 2011/92, ureja obveščanje javnosti v zvezi z nameravano gradnjo objekta z vplivi na okolje in pravico zainteresirane javnosti do sodelovanja pri sprejemanju odločitve o izdaji integralnega gradbenega dovoljenja.

Omenjena direktiva zahteva, da se temeljne informacije o nameravanem objektu z vplivi na okolje zagotovijo »javnosti«, pri čemer ta kategorija seveda zajema tudi »zainteresirano javnost«. Pravico do sodelovanja pri sprejemanju odločitve o izdaji integralnega gradbenega dovoljenja pa ima »zainteresirana javnost«.

Da bi NVO in civilna iniciativa, torej osebe, ki imajo interes sodelovati pri okoljskem odločanju zaradi varstva javnega interesa varstva okolja in ne zaradi uveljavljanja svojih (lastnih) interesov in koristi) lahko svojo nadzorno vlogo opravljala učinkovito, ima (enake pravice pa imajo seveda tudi osebe, ki imajo pravni status stranskih udeležencev) naslednje pravice (ki jih določa 68. člen predlaganega zakona):

- pravico, da s predlogi, pripombami, mnenji ipd. sodeluje v upravnem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja (ta pravica zajema na drugi strani obveznost upravnega organa, da se do mnenj, pripomb in predlogov zainteresirane javnosti opredeli – jih sprejme ali argumentirano zavrne),
- pravico, do pravnega varstva, če meni, da ji upravni organ ni omogočil uveljavitve omenjene pravice (procesna kršitev), ali, da je njene pripombe, predloge ali mnenja glede posega v okolje neargumentirano zavrnil in odločil v nasprotju s predpisi (materialna kršitev) – to pravno varstvo je sodno varstvo, ker v upravnem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja na 1. stopnji odloča ministrstvo.

Bistvo Aarhuške konvencije in prava EU je, da se zainteresirani javnost zagotovi, da:

- v postopku sprejemanja odločitve o posegu v okolje sodeluje (v čim zgodnejši fazi),
- ima pravno varstvo v primeru, če meni, da ji upravni organ ni zagotovil pravice do sodelovanja skladno z zakonom (procesna kršitev), ali, če meni, da je upravni organ odločil vsebinsko nezakonito (materialna kršitev).

Aarhuška konvencija, prav tako pravo EU, zahtevajo, da je zainteresirana javnost (zaradi zagotovitve učinkovitega sodelovanja) dovolj zgodaj obveščena o nameravanem posegu v okolje (na začetni stopnji postopka sprejemanja odločitev o okoljskih vprašanjih, najpozneje pa takrat, ko se informacije razumno lahko predložijo) ter da ima možnost sodelovanja pri sprejemanju odločitve o izdaji okoljevarstvenega soglasja.

Začetna stopnja postopka sprejemanja odločitve o izdaji integralnega gradbenega dovoljenja je takoj po tem, ko je po mnenju ministrstva poseg sprejemljiv z vidika pristojnosti mnenjedajalcev in ministrstva – takoj za tem obvesti javnost o začetem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja.

Možnost sodelovanja zainteresirane javnosti je urejena tako, da ima ta v času trajanja javne razgrnitve, ki traja 30 dni, pravico dajati mnenja, predloge in pripombe v zvezi z nameranim posegom, pri čemer mora ministrstvo po prejemu mnenj, predlogov in pripomb zainteresirane javnosti izvesti javno obravnavo in pozvati investitorja, da se do mnenj, predlogov in pripomb zainteresirane javnosti, ki jih je ta dala v času javne razgrnitve, pisno opredeli in, če je to potrebno, dopolni poročilo o vplivih na okolje in projektno dokumentacijo s predlaganimi ukrepi, ki jih je podala zainteresirana javnost.

Aarhuška konvencija (prav tako pravo EU) v zvezi s sodelovanjem NVO in civilne iniciative, torej oseb, ki imajo interes sodelovati pri okoljskem odločanju zaradi varstva javnega interesa varstva okolja in ne zaradi uveljavljanja svojih (lastnih) interesov in koristi) zahteva, da imajo možnost učinkovitega sodelovanja (ta je zagotovljena na zgoraj opisan način), pri tem pa ne zahteva, da se jim v upravnem postopku odločanja o izdaji integralnega gradbenega dovoljenja zagotovi pravni položaj stranskega udeleženca. Ta pravni položaj je v upravnem postopku namreč namenjen le tistim osebam, ki želijo v postopku sodelovati zaradi varstva svojih pravnih koristi. Ker NVO in civilna iniciativa, torej osebe, ki imajo interes sodelovati pri okoljskem odločanju zaradi varstva javnega interesa varstva okolja in ne zaradi uveljavljanja svojih (lastnih) interesov in koristi, v upravnem postopku ne sodelujejo zaradi varstva svojih (osebnih) pravnih koristi, temveč (skupaj z upravnim organom) varujejo javno korist varstva okolja, v upravnem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja nimajo pravnega položaja stranskega udeleženca.

Zakon v tem členu določa obveznost obveščanja javnosti o nameravani gradnji objekta z vplivi na okolje.

Ministrstvo mora javnost obvestiti z javno objavo v sistemu eGraditev in z objavo na državnem portalu eUprava, prav tako mora za javno objavo (razen pri linijskih gradbenih inženirskih objektih), poskrbeti investitor in sicer tako, da pisno informacijo namesti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja. Pravico do sodelovanja pri sprejemanju odločitve o izdaji integralnega gradbenega dovoljenja ima zainteresirana javnost, ki lahko v času trajanja javne razgrnitve, ki traja 30 dni, daje mnenja, predloge in pripombe v zvezi z nameravanim posegom, ministrstvo pa po prejemu teh mnenj, predlogov in pripomb izvede javno obravnavo, na kateri sooči zainteresirano javnost in investitorja, ter po njej pozove investitorja, da se do mnenj, predlogov in pripomb zainteresirane javnosti pisno opredeli in jih po potrebi vključi v dokumentacijo nameravane gradnje.

V tem postopku nevladne organizacije v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave ter civilna iniciativa, nimajo položaja stranskega udeleženca. Ta pravni položaj pa imajo tudi v tem delu upravnega postopka izdaje integralnega gradbenega dovoljenja:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje integralnega gradbenega dovoljenja,
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva, ali
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

K 69. členu (sodelovanje v primeru čezmejnih vplivov)

Skladno s PVO direktivo je v primeru čezmejnih vplivov predvideno tudi sodelovanje držav članic, pri čemer se ta zakon, da bi se izognil ponavljanju natančno procesno razdelanih določb ZVO, v celoti navezuje na njegova procesna pravila in zahteve.

K 70. členu (izdaja integralnega gradbenega dovoljenja)

Določbe ne odstopajo od odločb v GZ, zamenja se izraz »gradbeno dovoljenje« z »integralnim gradbenim dovoljenjem«, prilagodijo se sklici na člene zakona.

Po pridobitvi mnenj mnenjedajalcev, izvedbi javnega naznanila in priglasitvi oseb, ki izpolnjujejo pogoje za stranskega udeleženca v postopku, in po opravljeni obvezni obravnavi na podlagi vseh prejetih mnenj in pripomb pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda integralno gradbeno dovoljenje. Ker gre v integralnem postopku za odločanje z bistveno več vpletenimi deležniki in sodelujočimi v postopku, obenem pa je treba izvesti tudi zelo zahtevno vsebinsko presojo, je za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja predviden daljši rok kot za navaden postopek izdaje gradbenega dovoljenja, to je pet mesecev od vložitve popolne zahteve za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, pri čemer se v rok ne štejejo čas pridobivanja mnenj, javna razprava in čezmejni postopek. Za primerjavo je treba poudariti, da je v nekaterih drugih evropskih državah zakonski rok še bistveno daljši, v sosednji Avstriji je denimo ta rok devet mesecev, vendar brez izključevanja omenjenih dejanj v postopku.

Če niso izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja ali da je nameravana gradnja v očitnem nasprotju s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ohranjanje narave, vode ali varstvo kulturne dediščine, se izdaja gradbenega dovoljenja zavrne. Če pa je možno nameravano gradnjo pogojno dovoliti, se ti pogoji, ki jih mora upoštevati investitor, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, in morebitni omilitveni ukrepi v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, navedejo v sami odločbi. V odločbo se vsekakor zapišejo tudi vsebine, ki se zahtevajo v navadnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Izdana odločba se vroči vsem strankam, pošlje mnenjedajalcem, v primeru čezmejnih vplivov tudi sodelujoči državi. Ker je v določbah o inšpekcijski pristojnosti predvideno sodelovanje obeh inšpekcij pri nadzoru nad izvajanjem graditve in kasneje tudi uporabe objekta z vplivi na okolje, se odločba posreduje tudi gradbeni in okoljski inšpekciji. Odločbo je treba v 15 dneh od vročitve investitorju tudi javno objaviti z javnim naznanilom v PIS in na svetovnem spletu in v javni objavi navesti vse v tem členu predpisane podatke.

V izreku integralnega gradbenega dovoljenja za objekt, ki tvori kumulativni poseg v skladu s predpisi s področja varstva okolja, ali za del objekta, presoja vplivov na okolje pa je bila izvedena za celoto, mora biti izrecno navedena ugotovitev, da gradnja vseh funkcionalno povezanih objektov oziroma celotnega objekta nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje, saj na tej podlagi v naslednjih petih letih ni treba ponavljati že opravljene presoje vplivov na okolje v nadaljnjih postopkih izdaje integralnih dovoljenj. Gre za podoben način, kot je bil vzpostavljen s sistemom izdaje okoljevarstvenih soglasij, ki so prav tako veljala pet let in so se lahko nanašala na širši poseg. Zdaj se gradnja vseh objektov z vplivi na okolje dovoljuje z izdajo integralnih gradbenih dovoljenj, ki pa lahko imajo različno vsebino: (1) gradbeno dovoljenje in presoja vplivov na okolje za isti objekt, (2) gradbeno dovoljenje za del objekta ali posamezen objekt, presoja vplivov na okolje pa za celoten objekt ali vse kumulativno povezane posege. Omogočena je tudi izdaja gradbenega dovoljenja po navadnem postopku za posamezen del objekta ali posamezen objekt brez presoje vplivov na okolje, kadar je bila ta že opravljena za celoto v prej izdanem integralnem gradbenem dovoljenju.

K 71. členu (pravno varstvo zainteresirane javnosti do sodelovanja)

V tem členu je skladno z zahtevami Direktive 2011/92, Aarhuske konvencije in sodne prakse urejeno pravno varstvo, ki ga ima zainteresirana javnost zoper izdano integralno gradbeno dovoljenje. Glede na to, da nevladna organizacija v javnem interesu na področju varstva okolja in ohranjanja narave in civilna iniciativa v upravnem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja nimata statusa stranskega udeleženca, hkrati pa jima je treba skladno z navedenimi pravnimi akti zagotoviti pravno varstvo, ta člen določa, da lahko vložijo tožbo na Upravno sodišče Republike Slovenije zoper izdano integralno gradbeno dovoljenje. S tem so omenjene nevladne organizacije in civilna iniciativa po tem zakonu, ki so zainteresirane za okoljske odločitve, glede pravnega varstva v tem postopku izenačene s stranskimi udeleženci.

V tem členu je, zaradi opomina Komisije (Obrazloženo mnenje Komisije EU, 30.10.2020 2011/2216 C(2020) 6056 final), nekoliko drugače kot to ureja Zakon o upravnem sporu, urejen tožbeni razlog kršitev pravil upravnega postopka – v šestem odstavku predlaganega člena je tako urejena domneva, da so vse kršitve pravil postopka izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, bistvene (in zato tožniku ni treba dokazovati, da so kršitve bistvene) - vendar pa lahko imetnik odločbe o integralnem gradbenem dovoljenju dokazuje nasprotno.

Glede na to, da lahko tožbo vložijo tudi NVO in civilna iniciativa, ki tožbo vlagajo zaradi varstva javne koristi varstva okolja in ne zaradi svoje (osebne) pravne koristi ter zaradi opomina Komisije je bilo treba nekoliko drugače urediti tudi razloge, zaradi katerih sodišče tožbo zavrne oziroma zavrne (deveti, deseti, enajsti in dvanajsti odstavek predlaganega člena). Kot razlog za zavrnitev tožbe je predvidena tudi situacija, v kateri tožnik s tožbo uveljavlja tožbeni razlog kršitve materialnega prava, iz tožbe pa izhaja, da je bilo o tem tožbenem razlogu že odločeno v drugih postopkih, kot na primer v postopkih sprejema prostorskih izvedbenih aktov, predpisi in dejansko stanje pa se po sprejeti odločitvi niso spremenili.

Zaradi nekoliko drugačne ureditve razlogov za zavrnitev tožbe je, zaradi preglednosti, v predlaganem členu urejeno tudi (enako kot v Zakonu o upravnem sporu), kako ravna sodišče v primeru, da ugotovi, da je tožba utemeljena (v enajstem odstavku predlaganega člena).

V predlaganem členu je (v dvanajstem odstavku) določeno, da se za vsa vprašanja postopka pred Upravnim sodiščem, ki ga sproži s tožbo nevladna organizacija, civilna iniciativa ali stranski udeleženec, ki jih ne ureja predlagani člen, uporabljajo določbe Zakona o upravnem sporu.

K 72. členu (sprememba integralnega gradbenega dovoljenja)

Dopušča se sprememba integralnega gradbenega dovoljenja, če gre za spremembo zaradi večjih odstopanj iz 61. člena tega zakona ali za spremembo, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi s področja varstva okolja. Enako kot to velja za spremembo navadnega gradbenega dovoljenja, je sprememba integralnega gradbenega dovoljenja dopustna v času njegove veljavnosti. Postopek se vodi po določbah, ki veljajo za naveden postopek izdaje gradbenega dovoljenja, razen če je sprememba takšna, da je zanjo treba izvesti ponovno presojo

vplivov na okolje – v tem primeru se postopek vodi v skladu z določbami, ki veljajo za integralni postopek.

K 73. členu (obveznost izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje)

Dokumentacija za izvedbo se zahteva ne le za gradnjo, za katero je potrebno gradbeno dovoljenje, ampak tudi za odstranitev zahtevnega objekta, za kar sicer zadostuje le prijava začetka gradnje. Na ta način se želi zagotoviti zlasti izpolnjevanje bistvenih zahtev pri odstranitvi.

K 74. členu (obveznost imenovanja nadzornika)

Obligacijski zakonik določa, da je izvajalec dolžan naročniku omogočiti stalen nadzor nad deli in nad količino in kakovostjo uporabljenega materiala. V zakonu investitor te naloge preda nadzorniku. Ta je investitorjev poverjenik za nadzor nad izvajanjem gradnje. Ker zakon predpisuje, da mora nadzornik izpolnjevati pogoje po ZAID, navedeno pomeni, da nadzornik deluje tudi v javnem interesu, saj je njegova ključna naloga skrb za izvajanje gradnje. Kljub temu pa tudi tu zakon predvideva izjeme, in sicer za gradnjo nezahtevnega objekta, pod pogojem, da jo izvaja kvalificiran izvajalec, ki izpolnjuje pogoje iz tega zakona. To pomeni, da se pri omenjenih vrstah gradenj sodelovanje nadzornika lahko izpusti, če se gradnja ne izvaja v lastni režiji ali z izvajalcem, ki ne izpolnjuje na novo določenih pogojev za opravljanje dejavnosti.

K 75. členu (obveznost zakoličenja objekta)

Zakoličenje je kot obvezno predpisano samo v primeru gradnje novega zahtevnega in manj zahtevnega objekta, ne pa tudi v primerih prizidave, zaradi njihove gradbenotehnične nezahtevnosti pa ni predpisano tudi pri nezahtevnih objektih, še manj pa pri enostavnih objektih, vzdrževalnih delih in drugih posegih, ki se dovoljujejo, kot je sprememba namembnosti, saj v teh primerih to ni niti smiselno niti potrebno in za nalaganje takšnih stroškov investitorju ni nobene utemeljitve. Za zakoličenje mora poskrbeti investitor ali v njegovem imenu nadzornik, če to obveznost opredelita v pogodbi, kar pomeni, da investitor ali v njegovem imenu nadzornik najame ustreznega strokovnjaka za zakoličbo, to je geodeta. Zakoličenje se mora izvesti v skladu z dokumentacijo za gradbeno dovoljenje ali izvedbo, saj mora upoštevati pogoje iz gradbenega dovoljenja, dokumentacija za izvedbo pa se lahko v okviru dopustnih manjših odstopanj tudi spremeni. Če se ob zakoličenju med stanjem na terenu in podatki v dokumentaciji za graditev glede lege nameravanega objekta, ali njegovih priključkov ugotovijo razlike, ki presegajo dopustna manjša odstopanja, se lahko zakoličenje opravi le na podlagi spremenjenega ali novega gradbenega dovoljenja in temu prilagojene projektne dokumentacije.

Ker morata zakoličbeni zapisnik poleg geodetskega podjetja in njegovega pooblaščenega inženirja s področja geodezije podpisati tudi nadzornik ter vodja nadzora, je jasno, da mora investitor skleniti pogodbo z nadzornikom pred izvedbo zakoličenja.

K 76. členu (prijava začetka gradnje)

Prijava začetka gradnje je obvezna za zahtevne in manj zahtevne objekte, nezahtevne objekte, pa tudi za objekte, ki so navedeni v drugem odstavku 6. člena zakona, zato zakon najprej podaja splošne pogoje in priloge za prijavo gradnje zahtevnih, manj zahtevnih in nezahtevnih objektov. Osnovni pogoj za podajo prijave zahtevnih in manj zahtevnih objektov je pravnomočno gradbeno dovoljenje, v primerih, da investitor na lastno odgovornost želi začeti z gradnjo tudi pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, pa je pogoj take prijave dokončnost gradbenega dovoljenja, vendar tega ni mogoče izvesti, če je predmet gradbenega dovoljenja objekt z vplivi na okolje (izdano okoljevarstveno soglasje ali integralno gradbeno dovoljenje). Uporabljen je zapis, ki jasno kaže na to, da ne gre za enkratno dejanje, ampak da investitor vlaga dokumente, ko jih dobi in so primerni za objavo. Proces se konča, ko je vložen zadnji potreben dokument in se lahko začne šteti osemdnevni rok pred začetkom gradnje.

Poleg zakoličbenega zapisnika (kadar je ta zahtevan), projektne dokumentacije za izvedbo gradnje in podatkov o nadzorniku in izvajalcu, je obvezna priloga prijave gradnje tudi dokazilo o

tem, da je investitor poravnal komunalni prispevek, kar občina potrdi s potrdilom. Investitor bo moral pred prijavo začetka gradnje od občine zahtevati odmero komunalnega prispevka. Takrat je namreč že jasno, da bo objekt realiziran in zato ne bo nobenih dilem glede vračanja plačanega komunalnega prispevka v primeru nerealizacije gradbenega dovoljenja ali dilem glede površin objekta. Le za spremembo namembnosti, pri kateri ni prijave začetka gradnje, bo veljala dolžnost poravnave obveznosti iz naslova komunalnega prispevka pred izdajo uporabnega dovoljenja.

V šestem odstavku so določene priloge k prijavi, če je z zakonom zahtevana le prijava začetka gradnje (brez gradbenega dovoljenja). Ker je dolžnost prijave začetka gradnje predpisana, če gre za dela, ki so nujna zaradi zmanjšanja oziroma odprave posledic naravnih in drugih nesreč, je določeno, da se ob prijavi priloži izjava pooblaščenega strokovnjaka. S to izjavo pooblaščen strokovnjak jamči, da stanje obstoječega objekta dopušča izvedbo prijavljenih del. V besedilu je podano razlikovanje, da včasih izjavo podata projektant in vodja projektiranja, včasih pa pooblaščen strokovnjak. Takšno razlikovanje je načrtno, saj je takrat, ko izjavo podata projektant in vodja projektiranja, dokumentacija za izvedbo izdelana, sicer pa ne.

Prvi in četrti odstavek določata tudi, kdaj mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, da so izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov zaradi prevlade javne koristi, pri prijavi gradnje ni potrebno. S tem se prepreči situacijo, da bi bil pogoj predložitve mnenja, ki ga mnenjedajalec lahko poda šele po izvedenih delih, ovira za izvedbo teh del.

V besedilu niso izrecno zapisane druge vsebine projektne dokumentacije za izvedbo gradnje, ki izhajajo iz gradbenotehničnih in okoljskih predpisov (npr. načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki), saj so v skladu s 124. členom že sestavni del projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

Zakon določa tudi način prijave gradnje, če je bilo gradbeno dovoljenje izdano za več objektov ali če se objekt gradi v več fazah. Treba je prijaviti začetek gradnje vsakega objekta oziroma vsake faze posebej (npr. prijava gradnje prvega od petih enostanovanjskih objektov z ustrezno komunalno in zunanjo ureditvijo, prijava gradnje skladišča od osi A do D kot prve faze gradnje skladišča od osi A do H ali prijava gradnje ceste od km 0 + 000 do km 1 + 200 kot prve faze gradnje ceste od km 0 + 000 do km 3 + 700).

Kot novost z namenom evidentiranja in lažjega nadzora skladnosti s prostorskim aktom občinska inšpekcija določa, da mora investitor, ki želi postaviti stavbo, ki se razvršča med enostavne ali začasne objekte, namenjene skladiščenju, prijaviti gradnjo osem dni pred začetkom njenega izvajanja. Določba izrecno zahteva, da se izvede prijava na predpisanem obrazcu, ki se ga vloži pri pristojni občini, ki za svoje delo potrebuje te podatke. Gre za odstop od pravila, saj se druge prijave do vzpostavitve eGraditve vloga pri pristojne upravnem organu. Tudi tu bo po vzpostavitvi sistema omogočeno elektronsko vlaganje prijav.

Omogočeno je dopolnjevanje prijave v primeru sprememb in v primeru pridobitve spremenjenega gradbenega dovoljenja.

Ker je prijava poleg zahtevnih, manj zahtevnih in nezahtevnih objektov, nad katerimi bedi gradbena inšpekcija, v določenih primerih obvezna tudi za enostavne objekte, zakon omogoča seznanitev s prijavo vsem pristojnim inšpekcijam (tudi občinskim). Seznanitev pomeni, da je informacija na voljo v sistemu eGraditev in da so mnenjedajalci in inšpektorji o njej informirani, kar pomeni, da jim je omogočeno, da aktivno izvajajo nadzor celo pred začetkom gradnje.

K 77. členu (nadzor nad gradnjo)

Svoje ugotovitve vodja nadzora vpisuje v gradbeni dnevnik, ki je najpomembnejši dokument, iz katerega pristojni gradbeni inšpektor in upravni organ za gradbene zadeve pri izdaji uporabnega dovoljenja črpata podatke o tem, kaj se je dogajalo med samo gradnjo. Vodja nadzora lahko pooblasti strokovnjake, ki glede na poklicne naloge po ZAID sodelujejo pri nadzoru za podpisovanje v gradbenem dnevniku.

Ob ugotovitvi nepravilnosti glede izvajanja gradnje je vodja nadzora te dolžan sporočiti investitorju, nadzorniku in izvajalcu. Vodja nadzora lahko v skrajnem primeru, če investitor in izvajalec opozorila v zvezi z ugotovljenimi napakami ignorirata, te napake prijavi tudi gradbeni inšpekciji, etično in z vidika strokovne integritete pravilno pa bi bilo tudi, da v takem primeru nadzornik z vodjo nadzora investitorju odpove sodelovanje.

Vodja nadzora mora še pred začetkom izvajanja gradnje dokumentacijo za izvedbo pregledati in se tako z njo seznaniti in investitorja in projektanta opozoriti na morebitne napake, če jih opazi. S tem vodji nadzora ni dana naloga revidiranja dokumentacije, pač je to samo dodatna varovalka, da se v primeru opaženih očitnih napak res naredi vse, kar je potrebno, da se te napake odpravijo. Če se napake ne bi odpravile, bi tudi vodja nadzora težko izpolnil obligacijo truda, da izpolni obveznost, da izvaja nadzor nad izvajanjem gradnje objekta tako, da bo zagotovljeno izpolnjevanje zahtev tega zakona, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak.

Vodja nadzora mora preveriti, ali izvajalec izpolnjuje pogoje po tem zakonu, od njega prevzemati vso dokumentacijo in preverjati njeno ustreznost, sodelovati pri meritvah in preizkusih, na podlagi česar lahko skupaj z nadzornikom podpiše izjavo o ustrezni izvedbi objekta. Zato se njegovo delo ne konča s koncem gradnje, ampak šele po uspešno opravljenem tehničnem pregledu oziroma ko investitor ali vlagatelj odda popolno vlogo za uporabno dovoljenje.

K 78. členu (ureditev in označitev gradbišča)

Člen določa obveznost ograditve, zavarovanja in označitve novogradenj, rekonstrukcije ali odstranitve zahtevnih in manj zahtevnih objektov. Predpisano je tudi, da je treba gradbišče ograditi, tudi če gre za gradnjo nezahtevnega objekta, enostavnega objekta, manjšo rekonstrukcijo, vzdrževanje zunanosti objektov in odstranitev manj zahtevnega objekta ali vzdrževalna dela v javno korist, če se taka gradnja ali dela izvajajo na zemljiščih ob javnih površinah.

Izrecno je navedeno, katera dokumentacija mora biti v papirni ali elektronski obliki ves čas dostopna na gradbišču. To pomeni, da ni nujno, da je na vsakem gradbišču organizirana gradbiščna pisarna za stalno hrambo dokumentov, temveč le, da morajo dokumenti biti v času izvajanja gradnje vedno na razpolago na gradbišču. S tem se odpravlja situacije, da bi se dela izvajala brez ustrezne dokumentacije in se omogoča učinkovitejši nadzor gradbene inšpekcije.

Predvidena je tudi izdelava novega pravilnika v zvezi z gradbiščno tablo, načinom označitve gradbišča, ograditve gradbišča, glede gradbenega dnevnika in glede načrta organizacije gradbišča, ki mora biti na gradbišču. Z vladno uredbo se predpišejo tudi druge zahteve, ki jih je na gradbišču treba upoštevati

K 79. členu (dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja)

Spremembe od izdelave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja do izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje ali med samo gradnjo so iz takšnih in drugačnih objektivnih razlogov dejstvo. V praksi izvajanja gradenj je na centimeter prikazane gabarite objekta in druge lastnosti gradnje skoraj nemogoče doseči, med gradnjo pa prihaja tudi do raznih nepredvidljivih okoliščin, zaradi katerih je treba v manjšem obsegu odstopiti od gradbenega dovoljenja, a bi bila vsaka zahteva po prekinitvi izvajanja gradnje zaradi takšnega manjšega odstopanja in zahteve po pridobitvi spremenjenega gradbenega dovoljenja popolnoma nesorazmerna.

V prvem odstavku so navedena dopustna manjša odstopanja, ki veljajo za vse objekte, pri čemer pa morajo biti kumulativno izpolnjeni vsi naštetih pogoji. S dopustnimi manjšimi odstopanji se ne sme posegati na druga zemljišča, objekt pa se horizontalno lahko premika na zemljišču do enega metra. Če si bodo projektanti pri nadaljnjem projektiranju (izdelavi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje) želeli pustiti nekaj manevrskega prostora (posamezne dimenzije se lahko spremenijo do 0,5 m), bodo morali paziti na obliko gradbene parcele, saj mora ta po spremembi biti še vedno skladna s prostorskim aktom. Če je bilo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zaradi manjših odmikov od parcelne meje pridobljeno soglasje lastnikov sosednje nepremičnine, se z dopustnimi manjšimi odstopanji dogovorjeni odmiki ne smejo zmanjševati in ne smejo vplivati na pravice strank, vključenih v postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

V drugem odstavku so navedena dopustna manjša odstopanja, ki veljajo za stavbe. Širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno, pa tudi ničelna kota pritličja, se ne smejo spremeniti za več kot 0,5 m. Ker zakon določa, da se za več kot pol metra ne smejo spremeniti posamezne zunanje mere, to pomeni, da se za več kot pol metra ne sme spremeniti dolžina, za več kot pol metra se ne sme povečati širina stavbe, enako velja za njeno višino. Pri tem gre za seštevke sprememb v

posamezno smer, tako se npr. lahko dolžina poveča na obeh straneh, a skupaj seštevek dolžine ne sme spremeniti za več kot pol metra. Enako pravilo velja tudi za premik celotnega objekta.

Dopustna manjša odstopanja se v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo prikažejo v tej dokumentaciji, če bi nastale pred ali med gradnjo in pomenijo spremembe od projektne dokumentacije za izvedbo gradnje se lahko izvedejo le v primeru, ko jih potrdi vodja projektiranja in jih vodja nadzora vpiše v gradbeni dnevnik. Seveda se zaradi spremembe popravi oziroma spremeni le tisti del projektne dokumentacije, ki spremembo vsebuje.

K 80. členu (zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja)

Praviloma se mora vsaka gradnja končati z izdajo uporabnega dovoljenja. Ta se daje za objekt in ne za investitorja, saj se v tem postopku ne preverja pravice graditi. Največkrat bo dal vlogo za izdajo uporabnega dovoljenja investitor, torej oseba, ki je pridobila gradbeno dovoljenje ali se je kasneje prijavila kot investitor. Včasih sam investitor ni zainteresiran, da pridobi uporabno dovoljenje (npr. zaradi izplačila pogodbenih obveznosti, vezanih na pridobitev uporabnega dovoljenja), zato je dana možnost, da zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja poda tudi drug vlagatelj (izvajalec, nadzornik, imetnik ustreznih stvarnih pravic na nepremičnini, npr. stečajni upravitelj, DUTB, lastnik posameznega dela stanovanja).

Zakon uvaja posebnost, ki je do zdaj veljavni zakoni niso poznali, tj. da se lahko da vloga za izdajo uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo kljub temu, da hiša ni dokončana v delu, ki zadeva ovoj stavbe, kar pomeni del šeste bistvene zahteve. Pri tem zakon v četrtem odstavku ureja prilagojeno izjavo nadzornika in vodje nadzora.

Tretji odstavek člena določa dokumentacijo, ki se mora priložiti zahtevi. Z namenom pridobitev ustreznih identifikacijskih števil, na kar se vežejo vsi podatki o objektu in izdanem uporabnem dovoljenju, je k vlogi treba priložiti tudi potrdilo o podani vlogi za evidentiranje objekta oziroma gradbene parcele pri pristojnem organu za geodetske storitve. Z uveljavitvijo eGraditve se vloga poda istočasno, s čemer bo zagotovljeno, da so podatki v državnih evidencah identični. Našteto v drugem odstavku se šteje za obvezne sestavine zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja, razen za spremembo namembnosti objekta in enostanovanjske stavbe in so pogoj za popolno vlogo.

V primeru izjemnih okoliščin (starost objekta, stečaj katerega od udeležencev, smrt) mora biti izdelan projekt izvedenih del, ni pa treba predložiti dokazila o zanesljivosti. V takem primeru zadostuje izjava, da so izpolnjene bistvene zahteve. To izjavo lahko podajo projektant, nadzornik ali izvajalec ter pooblaščen arhitekt ali inženir teh udeležencev.

Glede na to, da je plačilo komunalnega prispevka pogoj za prijavo začetka gradnje, ki pa ni potrebna pri spremembah namembnosti, je v petem odstavku določeno, da mora investitor zahtevku za izdajo uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti poleg izjave nadzornika in vodje nazora predložiti tudi dokazilo o poravnani obveznosti, ki se nanaša na plačilo komunalnega prispevka.

Olajšan je tudi postopek pridobivanja uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe. V primerih, če objekt še ni dokončan (nima izvedenega ovoja stavbe), zakon omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja. Zadostuje izdelana dokumentacija izvedenih del (z označenimi dopustnimi manjšimi odstopanji, če so bila izvedena) in izjava nadzornika in vodje nadzora, da takšna stavba izpolnjuje bistvene zahteve. V primeru, da je enostanovanjska hiša izvedena brez kakršnih koli odstopanj od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo, je v skladu s 24. in 25. členom Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov omogočeno, da se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži dokumentacija za izvedbo gradnje.

Kadar je vlagatelj zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja vlagatelj, je stranka tudi investitor.

K 81. členu (postopek izdaje uporabnega dovoljenja)

Le za zahtevne objekte in objekte z vplivi na okolje se izvede poseben ugotovitveni postopek s tehničnim pregledom. Uporabno dovoljenje za manj zahtevne objekte pristojni upravni organ izda brez tehničnega pregleda.

Samo investitor oziroma vlagatelj lahko tudi pri manj zahtevnih objektih zahtevata izvedbo posebnega ugotovitvenega postopka s tehničnim pregledom. Ocena zakonodajalce je, da je z izjavo projektanta in vodje projektiranja projekta izvedenih del ter nadzornika in vodje nadzora, da so dela izvedena skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem ter dokazilom o zanesljivosti objekta, s katerim nadzornik in izvajalci dokazujejo, da objekt izpolnjuje bistvene in druge zahteve in je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem, da je s tem zagotovljena zadostna gotovost, da je objekt primeren za uporabo, Gre namreč za izjave in dokumente, ki jih pripravijo in podpišejo osebe, ki opravljajo regulirane poklice, njihovo delo pa nadzorujejo zbornice.

Pridobljeno uporabno dovoljenje je tudi pogoj za dodelitev hišne številke, saj se je pri izvajanju prej veljavnih zakonov v praksi pokazalo, da investitorji uporabnega dovoljenja za dokončan objekt pogosto ne pridobivajo.

K 82. členu (komisija za tehnični pregled)

Člen določa način določitve in člane komisije za tehnični pregled.

Ker je v zakonu določeno, da se odločitev o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja v posebnem ugotovitvenem postopku izda na podlagi mnenja komisije, pristojni upravni organ za gradbene zadeve po prejemu zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma ko ta postane popolna, s sklepom določi komisijo za tehnični pregled in datum tehničnega pregleda, zoper takšen sklep pa ni možna pritožba. Člani komisije so pristojni mnenjedajalci. Ti na tehničnem pregledu preverijo, ali so izpolnjeni pogoji, ki so jih na podlagi zakonskih predpisov zahtevali v predhodnih postopkih, ali pa se izjasnijo glede izvedenih rešitev.

V komisijo upravni organ lahko imenuje tudi potrebne izvedence. Za izvedence s področja arhitekturnih in inženirskih storitev se lahko imenujejo le pooblaščen arhitekti in inženirji. Na tehničnem pregledu lahko sodelujejo tudi predstavniki inšpekcij, zato se o tehničnem pregledu obvesti tudi njih.

Investitor mora na tehničnem pregledu zagotoviti sodelovanje vseh udeležencev pri graditvi, če to ni mogoče, pa na drug način zagotoviti, da je na tehničnem pregledu možno komisiji odgovoriti na vsa vprašanja v zvezi z obravnavano gradnjo.

K 83. členu (tehnični pregled)

Ker so s prisotnostjo na tehničnem pregledu pogosto težave, zlasti s prisotnostjo mnenjedajalcev, zakon to rešuje tako, da vzpostavlja domnevo strinjanja mnenjedajalcev s stanjem objekta, mnenjedajalec pa se lahko tudi odpove sodelovanju na tehničnem pregledu, kar pristojnemu organu za gradbene zadeve omogoči, da uporabno dovoljenje izda kljub neodzivnosti mnenjedajalca. Ta domneva je pomembna, saj omogoča nadaljevanje vodenja postopka oziroma izvedbo tehničnega pregleda kljub neaktivnosti mnenjedajalcev.

Da se vzporedno o isti zadevi ne bi vodili postopki na inšpekciji in pri upravnem organu, zakon določa, da mora upravni organ o tehničnem pregledu obvezno obvestiti tudi inšpekcijske službe, ki lahko upravni organ obvestijo o odpravi napak, ugotovljenih v njihovih postopkih v času gradnje.

Na tehničnem pregledu mora komisija za tehnični pregled preveriti izpolnjevanje pogojev za izdajo uporabnega dovoljenja, in sicer so ugotovitve komisije, ali je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem ob upoštevanju dopustnih manjših odstopanj; ali je predložena dokumentacija (PID in DZO) izdelana v skladu s predpisi; ali so bili upoštevani pogoji za gradnjo določeni v gradbenem dovoljenju; ali je bila izvedena minimalna komunalna oskrba in ali je za objekt treba izvesti poskusno obratovanje.

Izpolnjevanje pogojev mnenjedajalcev je prvenstveno njihova naloga in ostali člani komisije niso dolžni opraviti njihovih nalog.

Če se na tehničnem pregledu ugotovijo takšne pomanjkljivosti, ki jih je možno odpraviti, organ v zapisniku o tehničnem pregledu pozove investitorja k njihovi odpravi ter določi rok za njihovo odpravo.

Če je bil za objekt izveden tehnični pregled po posebnih predpisih in se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja predložijo dokazila o takem pregledu, upravni organ odloči ali že izveden pregled v celoti ali deloma nadomesti izvedbo posebnega ugotovitvenega postopka.

Za enostanovanjsko stavbo brez dokončanega ovoja (fasade) stavbe zakon določa triletno poskusno obdobje, ki se konča, ko investitor zahtevo za uporabno dovoljenje dopolni z energetsko izkaznico in drugimi splošnimi pogoji – izjavami.

K 84. členu (poskusno obratovanje)

Zakon določa, da se poskusno obratovanje po določbah zakona izvede le, če za objekt izvedena presoja vplivov na okolje in predpisi, ki urejajo varstvo okolja, določajo izvedbo prvih meritev in obratovalnega monitoringa, ali če tako določajo predpisi, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost. Poskusno obratovanje se tako loči od zagonskih meritev in preskusov, ki jih morajo izvajalci izvesti pred primopredajo objektov ali naprav skladno z določbami drugih predpisov ali pogodbe.

Poskusno obratovanje se izda na podlagi ugotovitev komisije za tehnični pregled. Namen tega postopka je, da se v postopku pred izdajo uporabnega dovoljenja preveri delovanje objekta in ugotovi, ali emisije, ki nastanejo zaradi njegovega obratovanja, ne presegajo dopustnih meja, ki so veljale v času izdelave programa monitoringa.

Ker je zaradi izvajanja dodatnih omilitvenih ukrepov treba zagotoviti časovno obdobje, se čas poskusnega obratovanja določi z odločbo in tako prepreči, da bi investitor ta čas izkoristil za delovanje, ne bi pa pristopil k odpravi pomanjkljivosti in izvedbi omilitvenih ukrepov.

V času poskusnega obratovanja ima odločba o odreditvi poskusnega obratovanja enak učinek kot uporabno dovoljenje, zato je pomembno, da investitor upravnemu organu predloži prve meritve obratovalnega monitoringa pred iztekom obdobja poskusnega obratovanja, saj po izteku tega in pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja objekt ne sme obratovati.

K 85. členu (pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja)

Brez pravnomočnega gradbenega dovoljenja in popolne prijave začetka gradnje uporabnega dovoljenja ni mogoče izdati. Popolnost prijave začetka gradnje pomeni, da so priloženi vsi ustrezno podpisani dokumenti, njihova vsebina pa se ne pregleduje in ne vpliva na popolnost vloge. Uporabnega dovoljenja tudi ni mogoče izdati v času zadržanja izvršitve gradbenega dovoljenja, v tem primeru se postopek prekine.

Ob popolni zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja mora upravni organ za zahteven objekt in objekt z vplivi na okolje po pozitivnih ugotovitvah komisije za tehnični pregled izdati uporabno dovoljenje. Če je bilo za objekt odrejeno poskusno obratovanje, se izda uporabno dovoljenje na podlagi pozitivnih ugotovitev poročil o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu.

Če se v postopku ugotovi, da je objekt neskladen ali nevaren in nepravilnosti investitor ne odpravi, ali da je objekt nelegalen, ali investitor odrejenih pomanjkljivosti ne odpravi, ali prve meritve izkazujejo preseganje okoljskih ali sevalnih mejnih vrednosti, se zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja zavrne.

Uporabnega dovoljenja ni mogoče izdati, če v primeru sočasne gradnje in opremljanja stavbnih zemljišč predvidena komunalna oprema in objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture še niso bili zgrajeni in predani v uporabo.

K 86. členu (uporabno dovoljenje za objekte, zgrajene za odvrščanje nevarnosti, in za objekte za odpravo posledic naravnih in drugih nesreč)

Ta člen rešuje primere pridobivanja uporabnega dovoljenja, ki jih je predhodno reševal 101. člen ZGO-1, a jih GZ v letu 2017 ni povzel. Ta člen rešuje primere, ko so bili objekti skladno z določbami 1. člena zakona zgrajeni brez gradbenega dovoljenja. Taki objekti lahko ostanejo v uporabi, v če investitor poda zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja v šestih mesecih po

dokončanju objekta. Za takšen objekt niso izvzete zahteve drugih predpisov, ki jih je treba pred ali v postopku izdaje uporabnega dovoljenja upoštevati.

K 87. členu (hramba dokumentacije)

Zakonodajca je vedno predpisovala, da mora dokumentacijo, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno oz. uporabno dovoljenje, z dovoljenji vred ves čas trajanja objekta hraniti investitor, upravnemu organu pa je bila ta naloga običajno naložena za dobo 10 let. Tako določbo ima npr. ZGO-1 iz leta 1973 navedeno v 34. členu ZGO-1 iz leta 1984 v 44. členu ZGO-1 iz leta 2002 v 106. oz. 107. členu, veljavni GZ pa v 85. členu. Žal se investitorji teh zavez niso držali, upravni organi pa so po 10-letnem obdobju gradivo odbirali, dokumentacijo običajno uničili, pred tem pa včasih pa celo pozivali investitorje, da naj v določenem roku to dokumentacijo prevzamejo. Tako so se običajno v arhivih ohranile le odločbe.

Z uveljavitvijo prostorskega informacijskega sistema bo vsa dokumentacija in dokumenti, vključno z odločbami, trajno hranjena v elektronski obliki, predvidoma v državnem oblaku.

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

Poglavje o inšpekcijskem nadzoru se začne z določbo o vrstnem redu obravnave zadev. Določbo je vseboval tudi GZ in je namenjena inšpektorjem, da na podlagi navedenih kriterijev opredelijo vrstni red obravnavanja prijav in zadev. Podrobnejša merila se sprejemajo kot interni akt, ki se upoštevajoč načelo škodnega testa zaradi motenj ali resne ogroženosti delovanju organa, do katere bi lahko prišlo zaradi javnega razkritja teh podatkov, ne objavlja in se tudi ne omogoči dostopanja do teh podatkov na podlagi zahteve za dostop do informacij javnega značaja. Določba je bila sprejeta na podlagi pobude Računskega sodišča in Varuha človekovih pravic.

Na novo se dodaja posledica izdanega uporabnega dovoljenja. Če je za objekt (v obsegu, videzu, lokaciji ipd.) izdano uporabno dovoljenje, ga ni več mogoče opredeliti za nelegalnega ali neskladnega. Seveda to velja le za objekt in njegov del, ki je bil tak ob izdaji uporabnega dovoljenja. Naknadni posegi in elementi objekta, ki so stvar inšpekcijskih postopkov, ki jih drugi inšpektorji izvajajo v skladu s svojo materialno zakonodajo, s tem niso preprečeni in se lahko izvajajo neodvisno od te določbe.

K 89. členu (pogoji za gradbenega inšpektorja)

Pogoje za gradbenega inšpektorja na splošno določata Zakon o javnih uslužbencih in Uredba o notranji organizaciji, sistemizaciji, delovnih mestih in nazivih v organih javne uprave in v pravosodnih organih. Predpisana izobrazba za inšpektorja pa je določena s tem členom. Z zakonom je določena le izobrazba s področja arhitekture ali gradbeništva, dodaja se posameznike s pravno izobrazbo, kar bo inšpektoratu omogočilo, da drugače organizira delo. Za razliko od GZ pa ta zakon določa pogoje samo za gradbene inšpektorje, to je državne gradbene inšpektorje in ne tudi za občinske inšpektorje.

K 90. členu (inšpekcijski zavezanec)

Inšpekcijski zavezanec pri ukrepanju inšpekcije je načeloma investitor gradnje. Ker pa včasih investitorja ni mogoče ugotoviti, ali pa je prišlo do prenosa lastništva na nepremičnini, je podredno kot inšpekcijski zavezanec določen lastnik nepremičnine, torej zemljišča, na katerem stoji sporni objekt, ali za sam objekt oziroma njegov del, ali posameznega dela v etažni lastnini, oziroma lastnik objekta, če je na njem ustanovljena stavbna pravica.

Izjema od navedene določbe je določitev inšpekcijskega zavezanca po pridobitvi uporabnega dovoljenja. V tem primeru je inšpekcijski zavezanec takoj lastnik zemljišča, objekta ali dela objekta. Sprememba je tudi pri določitvi inšpekcijskega zavezanca pri nevarnem objektu, saj je v času gradnje, ki predstavlja nevarni objekt, inšpekcijski zavezanec investitor v skladu s prvim odstavkom tega člena, potem, ko pa se začne objekt, ki predstavlja nevarno gradnjo, uporabljati, je inšpekcijski zavezanec lastnik takega objekta.

Poleg investitorja v postopku graditve nastopajo tudi projektant, izvajalec in nadzornik, ki so tudi lahko inšpekcijski zavezanec, če z ravnanjem ali opustitvijo dolžnega ravnanja povzročijo kršitev zahtev iz zakona. Zanje se izrečejo ukrepi odprave nepravilnosti v skladu s 96. členom.

Po tem zakonu v primeru nevarnih gradenj, ko po smrti inšpekcijskega zavezanca postopki dedovanja še niso zaključeni ali ko ni znan zavezanec oziroma je njegovo prebivališče neznano, ali ko zavezanec kot pravna oseba preneha, imajo vsi inšpektorji možnost, da ukrepe izrečejo občini, na katere območju je nevaren objekt, ter ne več državi, kot je bilo določeno v GZ. V tem primeru ima občina iz naslova vseh stroškov, ki ji nastanejo zaradi izvrševanja inšpekcijskega ukrepa, do celotnega poplačila teh stroškov zakonito zastavno pravico na nepremičnini, ki je predmet inšpekcijskega ukrepa. Zakonita zastavna pravica se vpisuje in izbrisuje iz zemljiške knjige ob smiselni uporabi določb za vpis in izbris zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi po 108. členu zakona.

Inšpekcijski zavezanec po tem zakonu ima status inšpekcijskega zavezanca tudi v primerih, ko inšpekcijski nadzor izvajajo drugi inšpektorji v skladu s pristojnostmi iz 10. člena.

K 91. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi s prijavo začetka gradnje in izpolnjevanjem bistvenih zahtev)

GZ je povsem na novo uvedel inšpekcijske ukrepe v zvezi s prijavo začetka gradnje in izpolnjevanjem bistvenih zahtev, s čimer je bila pogojena racionalizacija in krčenje obsega projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja tako ne vsebuje več natančnih načrtov različnih strok in v njej se podrobno ne dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev, temveč se v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja navajajo samo osnovni tehnični podatki, ki so potrebni za predstavitev objekta in preveritve glede vpliva na pravice tretjih oseb. Posledično se izvaja nadzor inšpekcij nad prijavi začetka gradnje. Pri tem ima gradbena inšpekcija možnost ukrepanja, če se gradnja, za katero je predpisana prijava začetka gradnje, izvaja brez prijave, ali prijava nima vseh prilog, ki so določene v prvem, drugem ali tretjem odstavku 76. člena zakona, razen dokazila o plačilu komunalnega prispevka, saj ZUreP v primeru neplačila komunalnega prispevka določa posebne sankcije. Pristojni inšpektor ukrepa tudi, če ugotovi, da bo zaradi nadaljevanja gradnje ogroženo izpolnjevanje bistvenih zahtev in zahtev iz drugih predpisov in če ugotovi, da se gradnja ne izvaja v skladu z projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje. Glede na GZ pa ta zakon ne določa ukrepanja po tem členu, če ni imenovan nadzornik, kadar je njegovo imenovanje predpisano in če se pri izvajanju gradnje ugotovijo takšne pomanjkljivosti, da bo zaradi njenega nadaljevanja ogroženo izpolnjevanje bistvenih zahtev. Za neimenovanje nadzornika lahko pristojni inšpektor ukrepa na podlagi splošne določbe o izrekanju ukrepov, vodi pa lahko tudi prekrškovni postopek. V primeru pomanjkljivosti, ki bi pripeljale do ogrožanja izpolnjevanja bistvenih zahtev, pa lahko pristojni inšpektor ukrepa na podlagi tega člena, ker gradnja ni izvedena v skladu s projektom za izvedbo del ali se izrečejo ukrepi na podlagi splošne določbe o izrekanju ukrepov.

V navedenih primerih je predviden inšpekcijski ukrep odreditve odprave nepravilnosti in ustavitve izvajanja gradnje do njihove odprave. Če v zapovedanem roku nepravilnosti niso odpravljene, pristojni inšpektor izvede izvršilni postopek s prisilitvijo, pri čemer poskuša z izrekom denarne kazni zaradi neizvršitve ukrepa prisiliti zavezanca, da ukrep izvrši. Ta zakon v primerjavi z GZ nima več določb o nadaljevanju postopka s smiselno uporabo določb o nevarnem objektu, saj se lahko ukrepi za nevarni objekt izrečejo tudi kasneje, če se izkaže, da objekt izpolnjuje pogoje za nevaren objekt, to je, da ne izpolnjuje bistvenih zahtev in neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali sosednje objekte.

Predmetni člen uporabljajo tudi druge inšpekcije, kadar so pristojne v skladu z 10. členom zakona, pri čemer za njihovo ukrepanje velja definicija inšpekcijskega zavezanca in določbe glede ukrepanja ter kazni, ki so določene v tem zakonu.

K 92. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi z vgrajevanjem proizvodov in gradbenih proizvodov)

Pristojni inšpektor nadzoruje vgrajevanje gradbenih proizvodov in po novem tudi vgrajevanje proizvodov. Gradbeni proizvodi morajo izpolnjevati določene pogoje po predpisih o dajanju gradbenih proizvodov na trg. Ob neizpolnjevanju teh pogojev ali ob neizpolnjevanju lastnosti za vgradnjo glede na načrtovane in predpisane zahteve, jih mora inšpekcijski zavezanec nadomestiti. Če tega ni mogoče narediti, pristojni inšpektor odredi ustavitve gradnje do predložitve dokazila o ustreznosti gradbenih proizvodov z nameravano uporabo v skladu s tehničnimi predpisi za gradbene proizvode. V roku enega meseca od vročitve inšpekcijske odločbe mora inšpekcijski zavezanec zaprositi za dokazilo o ustreznosti. Če zavezanec kljub prepovedi vgradnje gradbenih proizvodov te vgrajuje, jih lahko pristojni inšpektor zaseže. Ta zakon pa v petem odstavku na novo določa ukrep ustavitve gradnje tudi, če se vgrajuje proizvod, ki ne izpolnjuje pogojev iz predpisov, ki urejajo dajanje proizvodov na trg, ali ne izpolnjuje lastnosti za vgradnjo glede na načrtovane in predpisane zahteve. Ukrep velja do odprave pomanjkljivosti. S predpisi o dajanju proizvodov na trg so mišljeni Zakon o splošni varnosti proizvodov in predpisi, ki urejajo harmonizirano zakonodajo EU (npr. LVD, EMC, RED in drugo), ki je prenesena v naš pravni red, a ne gre za gradbene proizvode. Tudi ta zakonodaja obravnava ključne nevarnosti oziroma zahteve za proizvode.

K 93. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi z nelegalnim objektom)

Nelegalen objekt je objekt, za katerega je predpisano gradbeno dovoljenje, pa se novogradnja ali rekonstrukcija takega objekta izvaja ali je izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja, oziroma je bila novogradnja ali rekonstrukcija takšnega objekta izvedena v nasprotju s pogoji, ki so določeni v gradbenem dovoljenju in ga gradbenotehnično ni mogoče uskladiti s temi pogoji in zanj ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Skladno z obstoječo sodno prakso (npr. sodba Upravnega sodišča I U 222/2013) je nelegalna gradnja tudi vsaka gradnja objekta, ki se bistveno razlikuje od izdanega gradbenega dovoljenja, to pomeni gradnjo, za katero gradbeno dovoljenje ni bilo izdano. Nelegalnost objekta mora biti izkazana za ves čas njegova obstoja, to je od začetka njegove gradnje do izdaje inšpekcijske odločbe. Če je v kateremkoli trenutku zakonodaja omogočala gradnjo predmetnega objekta brez gradbenega dovoljenja, se ukrep po tem členu ne more izreči.

V primeru nelegalnega objekta gradbeni inšpektor takoj ustavi gradnjo objekta in odredi, da se že zgrajeni objekt ali del objekta odstrani v roku, ki ga določi inšpektor. Rok mora biti primeren glede na letni čas gradnje, glede na zahtevnost objekta, teren in podobno. Ker gre za materialni in ne procesni rok, ga ni mogoče podaljšati, lahko pa se ga izpodbija v pritožbi, če bi bil določen nesorazmerno glede na navedene pogoje. Inšpektor hkrati z odstranitvijo odredi tudi vzpostavitev v prejšnje stanje (če je ta še mogoča in logična), če pa ni mogoča, odredi sanacijo objekta. Pri tem gre npr. za primere, ko je bil objekt odstranjen (bil je star, dotrajan objekt) in na novo nelegalno grajen nov. V takem primeru je vzpostavitev v prejšnje stanje (v star, dotrajan objekt) nemogoča, zato bi zadoščalo, da inšpektor odredi odstranitev in npr. ureditev zemljišča. Navedeni ukrepi se izvršijo na stroške inšpekcijskega zavezanca. V primerih nelegalne rekonstrukcije se v praksi ne da vzpostaviti prejšnjega stanja, zato se v teh primerih tipično uporabi drugačen način sanacije, tj. izdelavo projekta in pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ob nelegalni spremembi namembnosti objekta pa se ne odredi ukrep odstranitve takšnega objekta, ampak se izreče inšpekcijski ukrep za neskladno uporabo objekta in prepove uporabo objekta do pridobitve novega gradbenega dovoljenja.

Ukrepi za nelegalen objekt se izrečejo tudi za objekte daljšega obstoja, če zanje ni bilo pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja, in v primerih, ko je bilo gradbeno dovoljenje odpravljeno ali razveljavljeno zaradi uporabe izrednih pravnih sredstev (npr. obnova postopka, ničnost, ukrepanje po nadzorstveni pravici). Odprava gradbenega dovoljenja bo sicer mogoča le, če bo objekt zgrajen manj od faze izvedenih grobih gradbenih del pri stavbah (zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje, niso pa izvedene inštalacije, zaključna dela in vgrajeno stavbo pohištvo), oziroma do dokončanja pri gradbeno-inženirskih objektih. Nedopustno bi bilo neukrepanje inšpektorja v primerih, kadar je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje, ki pa je bilo kasneje odpravljeno ali razveljavljeno, ker naj bi bil objekt legalen. Objekt ne more biti legalen, če nima veljavnega gradbenega dovoljenja.

Tudi po tem členu lahko ukrepajo druge inšpekcije, če so pristojne v skladu z 10. členom zakona.

Dodaja se določba o nadaljevanju gradnje oziroma o možnosti dokončanja objekta kljub ukrepu ustavitve gradnje iz prvega odstavka tega člena, če inšpekcijski zavezanec poskuša pridobiti odločbo o legalizaciji in je v tem postopku že pridobil mnenje občine v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona o skladnosti zgrajenega objekta s prostorskim izvedbenim aktom. Velika verjetnost je, da bo na podlagi navedenega mnenja inšpekcijski zavezanec pridobil odločbo o legalizaciji in nelegalen objekt legaliziral. Če legalizacija ne bo izvedena, bo moral inšpekcijski zavezanec nelegalni objekt z vsemi deli, ki jih je izvedel po vročitvi inšpekcijske odločbe, odstraniti. V tem primeru inšpekcijski zavezanec prevzame tveganje glede dokončanja objekta, če za objekt ne bo pridobil odločbe o legalizaciji.

K 94. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi z manjšimi rekonstrukcijami in vzdrževanjem objekta)

V 10. členu so določene nove pristojnosti za občinske inšpektorje, da poleg državnih gradbenih inšpektorjev nadzorujejo nezahtevne objekte ter manjše rekonstrukcije in vzdrževanje objektov, ker gre za gradnjo, za katero pridobitev gradbenega dovoljenja ni predpisana. Vseeno pa morajo biti manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela v skladu s prostorskimi akti in v skladu s predpisi, ki določajo izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Po tem členu ima občinski inšpektor pristojnost, da v primeru manjše rekonstrukcije ali vzdrževanja v nasprotju s prostorskimi akti izreče ukrep takojšnje ustavitve gradnje in vzpostavitve prejšnjega stanja oziroma sanacijo objekta ali zemljišča. Državni in drugi inšpektorji, ki pokrivajo različna področja, pa preverjajo, ali sta manjša rekonstrukcija ali vzdrževanje skladna z gradbenimi in drugimi predpisi. Če nista, postopajo inšpektorji enako kot občinski inšpektorji, takoj ustavijo gradnjo in odredijo vzpostavitev prejšnjega stanja oziroma drugačno sanacijo objekta ali zemljišča.

K 95. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladnim objektom)

Pri ukrepanju inšpekcije v primeru neskladnega objekta ni novosti. Neskladen objekt pomeni, da je za gradnjo, ki se izvaja, ali objekt, ki je že izveden, predpisano gradbeno dovoljenje, pri čemer je takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se gradnja izvaja ali je objekt izveden v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem na tak način, da ga je gradbenotehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja in zanj ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Gre za gradnjo, za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje in je izvedena na način, ki vsaj po bistvenih lastnostih ustreza izdanemu gradbenemu dovoljenju (za razliko od nelegalnega objekta) in je tudi možna uskladitev z izdanim dovoljenjem (brez večjih gradbenih posegov). V primeru neskladnega objekta mora gradbeni inšpektor gradnjo ustaviti, dokler investitor ne pridobi novega gradbenega dovoljenja ali uskladi objekt z gradbenim dovoljenjem. Ustavitve gradnje se izreče tudi, če gradnja ne poteka več, saj se želijo s tem preprečiti kakršnikoli nadaljnji posegi na delu objekta, ki je neskladen. Pri izrekanju ukrepa je pomembno, da se jasno določijo deli objekta, ki so grajeni v neskladju z izdanim gradbenim dovoljenjem in so tako predmet inšpekcijskih ukrepov.

Investitor je v primeru tako izrečenega ukrepa dolžan zaprositi za novo dovoljenje v šestih mesecih po izrečenem ukrepu (v šestih mesecih od vročitve odločbe) ali pa v tem roku uskladiti gradnjo z gradbenim dovoljenjem. Šele ko postane novo gradbeno dovoljenje dokončno, ali če je gradnja usklajena z gradbenim dovoljenjem, investitor lahko nadaljuje z deli. Če investitor ne bo vložil zahtevka za izdajo novega gradbenega dovoljenja ali uskladi gradnje v zakonsko določenem roku enega meseca, ali če bo pristojni organ pravnomočno zavrgel ali zavrnil njegovo zahtevo, bo moral pristojni inšpektor odrediti, da se tisti del objekta, ki je bil zgrajen v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem, odstrani in vzpostavi stanje, kot je določeno v gradbenem dovoljenju. Stroške tega posega nosi v celoti investitor.

Ustavitve gradnje in pridobitev novega gradbenega dovoljenja seveda ne bo potrebna, če bo inšpektor ugotovil, da gre sicer za odstopanja od gradbenega dovoljenja, vendar so ta takšna, da zanje ni potrebna izdaja novega gradbenega dovoljenja in tudi ni potrebna uskladitev z gradbenim dovoljenjem. Prav tako ni potrebno izrekanje ukrepa, če je predmet neskladnega objekta takšna neskladnost, ki bi se lahko izvedla brez pridobitve gradbenega dovoljenja, če gre npr. za manjšo rekonstrukcijo ali vzdrževalna dela.

Predmetni člen lahko uporabljajo tudi druge inšpekcije, kadar so pristojne v skladu z 10. členom zakona.

Tudi tu je dodana določba o nadaljevanju gradnje oziroma o možnosti dokončanja objekta kljub ukrepu ustavitve gradnje iz prvega odstavka tega člena, če inšpekcijski zavezanec poskuša pridobiti odločbo o legalizaciji in je v tem postopku že pridobil mnenje občine v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona o skladnosti zgrajenega objekta s prostorskim izvedbenim aktom. Posledice pa so enake kot pri inšpekcijskem postopku zaradi nelegalne gradnje.

K 96. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladno uporabo objekta)

Neskladna uporaba objekta pomeni, da se že zgrajen objekt ali del objekta uporablja brez predpisanega uporabnega dovoljenja, v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem ali v nasprotju z uporabnim dovoljenjem ali dovoljenjem za objekt daljšega obstoja. V takšnem primeru inšpektor prepove uporabo objekta za čas, dokler si investitor ne pridobi uporabnega dovoljenja oziroma dokler si ne pridobi novega gradbenega dovoljenja in novega uporabnega dovoljenja.

Predmetni člen lahko uporabljajo tudi druge inšpekcije, če so pristojne v skladu z 10. členom zakona.

K 97. členu (inšpekcijski ukrepi v zvezi z nevarnim objektom)

Nevaren objekt pomeni, da objekt, ko je že zgrajen ali pri izvajanju gradnje ne izpolnjuje bistvenih zahtev in posledično neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali sosednje objekte.

Ker gre za nevarnost, mora inšpektor izvajanje gradnje ustaviti (če se objekt šele gradi), če pa je že zgrajen, pa prepovedati njegovo uporabo. Nato lahko inšpektor odredi, da se objekt ustrezno zavaruje, da se odvrne nevarnost, ali izvedbo posameznih del v smislu vzdrževanja objekta. Pri odrejanju ukrepa vzdrževalnih del mora inšpektor jasno določiti, katera vzdrževalna dela so potrebna in na katerem delu objekta. Le v primeru, če se s temi ukrepi ne da odvrniti oziroma odpraviti nevarnosti, gradbeni inšpektor odredi odstranitev takšnega nevarnega objekta ali dela objekta. Pri odreditvi tega ukrepa je treba utemeljiti, zakaj se z zavarovanjem ali izvedbo posameznih vzdrževalnih del ne more odvrniti nevarnosti. Za to določi rok, odstranitev pa se opravi na stroške zavezanca.

K 98. členu (odprava nepravilnosti)

Ta člen daje gradbenemu in drugim inšpektorjem splošno pooblastilo, da v primeru kršitve določb tega zakona te nepravilnosti inšpekcijski zavezanec odpravi. V predhodnih določbah so bile določene najpogostejše kršitve ter takšne kršitve, ki potrebujejo drugačno ukrepanje inšpekcije, npr. ustavitve gradnje ali uporabe ter v skrajnem primeru tudi odstranitev objekta ali dela objekta. Pri vseh predhodnih določbah je načeloma inšpekcijski zavezanec investitor oziroma lastnik nepremičnine (zemljišča, na katerem leži objekt ali posameznega dela) ali objekta. Po tem členu pa so lahko inšpekcijski zavezanci vsi udeleženci pri graditvi objektov. Tipičen primer takšne nepravilnosti je izvedba manjše rekonstrukcije brez mnenja pooblaščenega strokovnjaka. Določene večje kršitve določb tega zakona pa so lahko predmet prekrškovnega postopka. Odpravo nepravilnosti lahko izrečejo tudi drugi državni inšpektorji, ki uporabijo materialni predpis, izdan na podlagi tega zakona. Tipičen tak primer je uporaba Pravilnika o požarni varnosti v stavbah, ki je podlaga za ukrep gradbenega inšpektorja, bolj verjetno pa je, da bo ta predpis uporabil »požarni inšpektor«, tj. inšpektor za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

K 99. členu (vročanje inšpekcijskih odločb)

V ZUP so določena mesta, kjer je mogoče osebno vročanje pisanj. S tem zakonom pa se določajo še dodatna mesta, ki so glede na naravo stvari vsekakor primerna za vročanje. Tako je kot mesto vročitve določeno gradbišče oziroma objekt, kjer se izvaja gradnja, saj naj bi tam praviloma bile osebe, ki so udeleženci pri graditvi objektov. Investitorju, projektantu, nadzorniku in izvajalcu se

lahko izrečejo ukrepi po tem zakonu in učinkovitejše je, če se jim pisanje (v zvezi z ukrepi: odločbe, vabila) vroči tam, kjer jih je najlažje dobiti.

K 100. členu (varstvo kulturne dediščine pri ukrepanju inšpektorja)

Zaradi varstva kulturne dediščine se lahko odredi odstranitev objekta, ki je predmet varstva kulturne dediščine (npr. ker je bilo na takšnem objektu nekaj dodatno izvedeno, rekonstruirano), le, če objekt predhodno ogleda pristojni organ za kulturno dediščino v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine in poda soglasje za odstranitev objekta. To soglasje je smiselno pridobiti v času odločanja o izreku ukrepa, sicer inšpekcijska odločba ni izvršljiva.

Takšno predhodno soglasje pa ni potrebno v primeru, če gre za nevaren objekt, ki ga je treba odstraniti, ker nevarnosti tudi z zavarovanjem oziroma vzdrževalnimi deli ni mogoče odpraviti.

K 101. členu (izvršba inšpekcijskega ukrepa)

Člen določa, da se mora v inšpekcijski odločbi inšpekcijskega zavezanca opozoriti, da se bo izvršitev ukrepa lahko izvedla po drugih osebah ali s prisilitvijo, če ukrepa ne bo izvršil sam. Izvrševanje odločb po drugih osebah ali s prisilitvijo je sicer splošna določba v ZUP. Tu se pa v členu posebej opozori, da mora biti ta določba del izreka inšpekcijske odločbe. Način izvršbe se sicer določi šele s sklepom o dovolitvi izvršbe, določi se pa glede na okoliščine izvršitve ukrepa.

Zaradi varstva pravice do doma se v sklepu o dovolitvi izvršbe, ki se nanaša na objekte, ki so stavba, inšpekcijskega zavezanca opozori, da lahko odloži izvršbo v skladu z določbami tega zakona. Ker je pravica do doma ustavno varovana pravica, je treba čim bolj omogočiti njeno varstvo, zato se dodatno seznanja inšpekcijskega zavezanca z možnostjo varovanja te pravice v izvršilnem postopku.

GZ je ob upoštevanju mnenja Računskega sodišča RS in Varuha človekovih pravic v zakonu določil kriterije za vrstni red zadev za izvršbo po drugih osebah. Ti kriteriji so določeni tudi v tem zakonu. Kriteriji so samo na kratko povzeti, pomenijo pa naslednje: pri pravnem stanju zadeve se upošteva izvršljivost in pravnomočnost izdanih upravnih aktov, na podlagi katerih se opravlja izvršba; za fizične in druge lastnosti objekta se upošteva zahtevnost objekta in njegova potencialna nevarnost; vpliv objekta na ljudi in okolje se upošteva, ali gre za objekt, za katerega je s predpisi o varstvu okolja določeno, da je zanj presoja vplivov na okolje obvezna, in objekt, za katerega s predpisi o varstvu okolja ni obvezna presoja vplivov na okolje, z onesnaževanjem in obremenjevanjem pa vpliva na kakovost bivanja v določenem okolju; lega objekta pomeni upoštevanje dejstva, ali je objekt na zaščiteneh območjih: npr. zavarovano območje, varovalni pas itd.; objekti v javni rabi in objekti, v katerih se opravlja dejavnost, ali objekt gospodarske javne infrastrukture; pri možnosti legalizacije pa se upošteva, da so objekti v zgodnejši fazi gradnje, so nevseljeni in zavezancu niso edina nepremičnina za bivanje, se uporabljajo za rejo živine, niso v uporabi, njihova legalizacija pa ni možna.

K 102. členu (izvršba s prisilitvijo)

Izvršba s prisilitvijo pomeni, da inšpektor z izrekanjem denarnih kazni, če inšpekcijski zavezanec v določenem roku ne izvrši ukrepa, prisili k izvršitvi ukrepa. Naslednje denarne kazni ne more izreči, dokler ne poteče rok za izvršitev inšpekcijskega ukrepa. Izvršba s prisilitvijo je redka in večkrat se odločijo inšpektorji za izvršitev po drugih osebah, saj se povečini lahko ukrep izvrši po drugih osebah. Razen zaradi posebnih okoliščin, ki bi onemogočale izvršbo po drugih osebah, inšpektorji določijo izvršbo z izrekanjem denarne kazni.

Denarne kazni, ki naj bi jih izrekel inšpektor v primeru prisilne izvršbe, so v razponu glede na vrsto gradnje in vrste inšpekcijskega zavezanca. V primerih, ko je več različnih inšpekcijskih zavezancev, izreče inšpektor denarno kazen, ki je določena za posameznika. Še vedno se pri izreku kazni upošteva tudi teža kršitve. Kazni se lahko izrekajo, vse dokler njihova vsota ne doseže desetkratnika najvišje možne predpisane denarne kazni za prisilitev. To pomeni, da je lahko seštevek denarnih kazni dva milijona eurov.

K 103. členu (izvršba po drugih osebah)

V tem členu je tako kot v veljavnem zakonu predvideno izbiranje izvajalcev, ki izvršujejo ukrepe po drugi osebi, prek sistema javnega naročanja.

K 104. členu (odlog izvršbe zaradi nesorazmernosti posega)

Ustavno sodišče je z odločbo št. U-I-64/14-20 z dne 12. 10. 2017 ugotovilo, da se z izvršitvijo inšpekcijskega ukrepa odstranitve ali prepovedi uporabe objekta, ki nekomu pomeni dom, poseže v uporabnikovo pravico do doma, za kar pa je treba zagotoviti sodno presojo o sorazmernosti posega v pravico do doma. Sodišče je izdalo ureditveno odločbo, hkrati pa naložilo državi, da v roku enega leta sprejme ustrezna določila, ki bodo omogočala presojo sorazmernosti inšpekcijskega posega v pravico do doma. Zakonodajalec je zato sprejel ta in naslednji člen.

Zakonodajalec je s tem členom uredil potek varstva pravice do doma. Uporabnik objekta, ki je predmet odstranitve ali prepovedi uporabe, bo lahko v postopku izvršbe imel možnost predlagati odlog izvršbe zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v njegov dom. Uporabnik objekta je lahko lastnik objekta, ki je načeloma tudi inšpekcijski zavezanec za izvršitev ukrepa, ali pa kdo drug, ki uporablja objekt na podlagi druge pravice (v nadaljnjem besedilu: predlagatelj). Podaja predloga za odlog izvršbe bo odložila izvršbo inšpekcijskega ukrepa, vse dokler ne bo inšpektor izdal sklepa, s katerim bo odločil o predlogu za odlog izvršbe.

O predlogu za odlog izvršbe bo sprva odločal inšpekcijski organ. Če bo predlagatelj dokazal, da je v objektu prebival vsaj eno leto pred začetkom postopka inšpekcijskega nadzora (to je začetka postopka izdaje odločbe), da predlagatelj in osebe, ki z njim prebivajo v objektu, nimajo v lasti ali na podlagi kakšne druge pravice možnosti bivati v drugem primernem stanovanju, da je lastnik zemljišča, na katerem je objekt, in da zemljišče, na katerem stoji objekt, ni predmet varstva okoljskih pravic, bo inšpektor s sklepom odložil izvršbo za pet let. Predlagatelju ni treba izpolnjevati pogoja glede lastništva zemljišča, če pripada deprivilegirani ali ranljivi družbeni skupini na področju ureditve prostorov za bivanje, ali pa v primeru ustanovljene stavbne pravice na zemljišču, na katerem leži objekt. Ustavno sodišče je kot posebej ranljive na tem področju izpostavilo pripadnike Romov. Inšpektor bo na podlagi navedenih kriterijev omogočil odlog izvršbe v tistih primerih, kjer je očitno, da objekt predlagatelju predstavlja dom, da predlagatelj ni imel možnosti urediti svojega bivanjskega vprašanja drugače, da je objekt na predlagateljevem zemljišču, razen v navedenih izjemah, in če objekt ni zgrajen na zemljišču, ki je predmet varstva drugih pravic (kolizija pravic). Če predlagatelj ne bo dokazal, da očitno izpolnjuje pogoje za odlog izvršbe zaradi čezmernega posega v njegov dom, bo inšpektor postopek o odlogu izvršbe prekinil in zaradi varstva predlagateljeve pravice do doma napotil predlagatelja, da sproži na pristojnem sodišču postopek presoje nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v njegov dom. Predlagatelj mora vlogo na sodišču podati v 30 dneh od vročitve sklepa o prekinitvi, sicer bo inšpektor postopek o odlogu izvršbe ustavil.

Če predlagatelj v roku vloži vlogo na sodišče, potem inšpektor počaka na odločitev sodišča. Če sodišče ugotovi, da gre za nesorazmeren poseg inšpekcijskega ukrepa v predlagateljev dom, inšpektor izda sklep o odložitvi izvršbe za pet let. V primeru ugotovitve sodišča, da gre za sorazmeren inšpekcijski ukrep, pa izda sklep o zavrnitvi vloge za odlog izvršbe.

Ustavno sodišče je v odločbi navedlo, da bi moral imeti predlagatelj možnost odložiti ukrep, ki pomeni poseg v njegov dom, tudi po preteku petih let, saj zaradi določenih okoliščin predlagatelju ni omogočeno, da sanira objekt ali si drugače uredi dom. Posledično je zakonodajalec uredil, da v primerih, ko je inšpektor že odložil izvršbo nad objektom, ki predstavlja predlagatelju dom, daje predlagatelju možnost, da ponovno pred potekom roka iz sklepa o odložitvi izvršbe pri inšpektorju vloži predlog za odlog izvršbe zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v njegov dom. O ponovni vlogi pa inšpektor ne bo smel odločati po kriterijih iz drugega odstavka tega člena, temveč bo moralo odločati le sodišče, ki bo moralo presoditi, ali po preteku časa odloga izvršbe pomeni inšpekcijski ukrep še vedno nesorazmeren poseg v predlagateljev dom.

Če bi inšpekcijski organ kljub pravnomočni sodbi o potrditvi nesorazmernosti posega v pravico do doma odločil, da se odlog izvršbe zavrne, potem se lahko predlagatelj odloga izvršbe pritoži. Pritožba zoper sklep o zavrnitvi predloga za odlog izvršbe v tem primeru zadrži izvršbo inšpekcijske odločbe, saj je določeno, da se odloži izvršba do dokončne odločitve inšpektorja o predmetnem odlogu izvršbe.

Kadar se pa ukrep odstranitve ali uporabe objekta izreče zaradi nevarnega objekta, se določbe tega člena ne uporabljajo. Zakonodajalec meni, da je javni interes, ki je tudi varovanje življenja in zdravja ljudi, varovanje prometa in odvrčanje večje škode, v tem primeru nad pravico do doma.

K 105. členu (sodna presoja nesorazmernosti posega)

V tem členu je urejen postopek presoje posega v pravico do doma pred sodiščem. To odloča v nepravdnem postopku. Postopek ima dve fazi.

V prvi fazi sodišče odloča o dopustnosti predloga za presojo nesorazmernosti izrečenega ukrepa v pravico do spoštovanja doma. Gre za odločanje o izpolnjevanju nekaterih formalnih pogojev za sam postopek. Predlog mora vložiti predlagatelj na podlagi sklepa o prekinitvi postopka o predlogu za odlog izvršbe, saj je presoja nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom vezana na inšpekcijski postopek in ni predvideno, da se ta postopek sproži izven teh postopkov. Posledično mora biti predlog tudi vložen v predpisanem roku. Varstvo doma je izključeno, če gre za izrek ukrepa odstranitve objekta ali njegove uporabe, ker gre za nevaren objekt. V predhodnem postopku pa mora predlagatelj tudi izkazati, da je objekt njegov dom ali dom osebe, ki tam prebiva. Zakonodajalec v zakonu ni definiral, kaj je to dom, saj je ta pojem bil in je predmet interpretacij v različni postopkih pred Evropskim sodiščem za človekove pravice ((Yordanova in drugi proti Bolgariji, sodba v pritožbeni zadevi št. 25446/06, 24. april 2012; Ivanova in Cherkezov proti Bolgariji, sodba v pritožbeni zadevi št. 46577/15, 21. april 2016; Chapman proti Združenemu Kraljestvu, sodba v pritožbenem postopku št. 27238/95, 18. januar 2001; Bjedov proti Hrvaški, št. 42150/09, sodba v pritožbeni zadevi, 29. maja 2012; Brezec proti Hrvaški, št. 7177/10, sodba v pritožbeni zadevi, 18. julij 2013) in tudi v postopkih pred Ustavnim sodiščem RS in ga zato ne more enoznačno opredeliti. Sodišča bodo morala uporabiti obstoječo evropsko in domačo sodno prakso za zapolnitev pojma dom v vsakem primeru posebej (da je bivanje dejansko – objekt vseljen, funkcionira, da je predlagatelj družbeno vključen in povezan z okolico, npr. otroci so v bližini v vrtcu ali šoli, obiskuje bližnje trgovine za vsakodnevno oskrbo, ima vzpostavljene medsosedske odnose, družabno in društveno udejstvovanje ipd.).

Če sodišče s sklepom ugotovi, da je presoja nesorazmernosti izrečenega ukrepa v pravico do spoštovanja doma dopustna, v nadaljnjem postopku pretehta osebne okoliščine predlagatelja ali osebe, ki biva v objektu, in cilje, pomembnost in nujno zaščito javnega interesa. V sklopu tega tehtanja upošteva zlasti osebne okoliščine, navedene v zakonu, lahko pa upošteva tudi druge okoliščine, ki naj bi bile pomembne za presojo posega v pravico do doma. Prav tako so pri navedbi zaščite javnega interesa določene le nekatere ustavno varovane pravice in sodišče ima pravico, da pod varovanjem javnega interesa vključi tudi katero drugo ustavno varovano pravico. Javni interes v postopku pred sodiščem zastopa državni odvetnik, zato ga mora sodišče vključiti v postopek. Določeno je še, da sodišče o predlogu in vseh odločitvah obvesti pristojnega inšpektorja. Sodišče tako pretehta osebne okoliščine predlagatelja in kolizijo njegove pravice do doma z drugimi pravicami (gradnja na tujem zemljišču, gradnja na varovanem območju, gradnja na kulturno zaščitenem območju ...) ter presodi, ali se z varovanjem javnega interesa nesorazmerno poseže v pravico do doma. Ker inšpektor poleg ukrepa odstranitve in prepovedi uporabe izreče tudi ostale prepovedi, med njimi tudi prepoved izvedbe komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo (če je že priključena, pa odredi odklop), lahko sodišče v postopku presoje sorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v pravico do doma odredi ponovno priključitev na javno vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje ter javno električno omrežje, če je to tehnično mogoče. Sodišče o vseh svojih aktih nemudoma obvesti inšpektorja.

K 106. členu (nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora)

Zakon v tem členu ohranja nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, kot posebno kazen, ki jo mora plačati investitor oziroma lastnik objekta, ki je bil zgrajen brez pridobitve pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja, pa ga investitor želi legalizirati.

Upravni organ, pristojen za gradbene zadeve bo odmeril nadomestilo le v primerih legalizacije iz prehodnih in končnih določb GZ, ko je plačilo nadomestilo pogoj za legalizacijo. Poleg tega bo odmeril nadomestilo tudi v primeru, če bo investitor zahteval izdajo gradbenega dovoljenja, pa se bo ugotovilo, da je z gradnjo že začel brez ustreznega dovoljenja, ali pa če bo šlo za gradnjo na obstoječem objektu (npr. rekonstrukcijo), pa se bo izkazalo, da obstoječi objekt nima gradbenega

dovoljenja. Plačilo degradacije bo potrebno v primeru nelegalne gradnje, torej gradnje brez gradbenega dovoljenja, pa tudi za neskladno gradnjo. Nadomestilo pa se ne bo odmerjalo več v primeru, ko inšpektor obvesti upravni organ o nedovoljeni gradnji, saj lahko prihaja v tem primeru do podvajanja kazni, ko inšpektor na podlagi 111. člena tega zakona že odmeri prekršek investitorju, ko ima ta objekt ali se ga gradi brez gradbenega dovoljenja, pri čemer lahko višina globe znaša tudi do 160.000 eurov za pravne osebe. Prav tako se degradacija in uzurpacija ne odmerja več za enostavne objekte na podlagi inšpekcijskega ukrepa občinskega inšpektorja, saj so tudi za to dodani prekrški v 109. členu zakona, in sicer če investitor naroči gradnjo, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje v nasprotju s prostorskimi akti, s čemer ima občinski inšpektor možnost kaznovanja tudi v primeru začasnih objektov, in pri manjši rekonstrukciji in vzdrževalnih delih, če se ti postavljajo oziroma izvajajo v nasprotju s prostorskim aktom. V tem primeru so določene globe od 100 do 1.000 eurov za posameznike in tja do 10.000 za pravne osebe. Na podlagi zakona o prekrških so globe, ki jih izreče občinski inšpektor, prihodek te občine.

Spreminjajo se tudi kriteriji za odmero nadomestila, saj naj bi bili vezani le na namensko rabo, varovanost območja, velikost in vrsto objekta. Kot varovano območje se šteje območje, ki je določeno s predpisi na področju ohranjanja narave, varstva voda in kulturne dediščine. Te kriterije bo upoštevala spremenjena uredba o merilih za odmero nadomestila za degradacije. Tako bi se z uredbo bistveno poenostavili načini in postopek odmere, kar je v dosedanji praksi povzročalo cel kup težav. Na ta način je olajšana odmera tudi v primerih legalizacije, ko organ sploh ne razpolaga s podatki, ki so po dosedanji uredbi pomembni za odmero (npr. 116. člen GZ, ko sploh ni predpisane dokumentacije, ki bi vsebovala relevantne podatke). S takim načinom odmere, bo višina odmere nadomestila lahko znana tudi vnaprej in ne šele po celotnem ugotovitvenem postopku in ugotavljanju vseh dejstev, ki so potrebna za odmero po dosedanji uredbi.

K 107. členu (posebne prepovedi)

Še vedno je del inšpekcijskih odločb izrekanje prepovedi, ko se izrečejo ukrepi za nedovoljen objekt in neskladno uporabo objektov. Navedene prepovedi so se pri izrekanju inšpekcijskih ukrepov izkazale za zelo učinkovite. Novi zakon je spremenil prvi odstavek tako, da zakon zapoveduje inšpektorju, da se prepovedi izrekajo skupaj z ukrepi v zvezi z nedovoljenim objektom ali neskladno uporabo objekta. Namreč te prepovedi morajo udeleženci pri izdaji dovoljenj, soglasij, vpisih, pravnih poslih in pripravi drugih pravnih aktov glede dejanj v povezavi z naštetimi prepovedmi upoštevati, sicer so navedena dejanja nična. Toda če prepovedi niso izrečene in niso vpisane v zemljiško knjigo, udeleženci ne morejo vedeti, da gre za nedovoljen ali neskladen objekt. Udeleženci pa ne morejo sami preverjati pred izvedbo navedenih dejanj, ali gre za nedovoljen objekt oziroma za neskladno uporabo objekta, saj bi s tem dejansko prevzeli delo inšpektorjev, sklepanje poslov pa bi bilo zelo oteženo in tvegano. Če prepovedi niso vezane na predhodni inšpekcijski ukrep, kot bi bilo mogoče razumeti veljavni prvi odstavek 93. člena GZ, npr. notar ne more vedeti, da za neko nepremičnino velja prepoved. V naslednjem členu je predpisano, da o izdani odločbi inšpektor obvesti zemljiškotknjižno sodišče, ki izrečene prepovedi iz odločbe vpiše v zemljiško knjigo. V tem smislu je rešitev enaka, kot je bila v ZGO-1. Na ta način se izvaja publicitetni učinek vpisov, torej se šteje, da je to pravno dejstvo, ki je vpisano v zemljiško knjigo, vsakomur znano od začetka uradnih ur zemljiškotknjižnega sodišča v naslednjem delovnem dnevu po dnevu, ko je zemljiškotknjižno sodišče v zemljiški knjigi vpisalo prejem predloga za vpis pravnega dejstva, oziroma prejem listine, na podlagi katere je o vpisu odločilo po uradni dolžnosti, in se nihče ne more sklicevati, da mu to pravno dejstvo od takrat dalje ni bilo znano.

S predlogom zakona se zmanjšuje število prepovedi, ki jih lahko izreče inšpektor. Te prepovedi so izključno vezane na sam nedovoljen objekt oziroma nepremičnino, na kateri je takšen objekt, ne pa na posle, ki niso v neposredni zvezi s samo nedovoljeno gradnjo (npr. terjatve). Sprememba je tudi glede sklepanja pravnih poslov. Tako ni več omejitev za sklepanje kreditnih pogodb in zavarovalnih pogodb ter podobno, saj gre pri tem za poslovno ravnanje in tveganja tistega, ki te »ugodnosti« daje. Prepoved sklepanja najemnih pogodb bi lahko bila izrečena, če to pomeni opravljanje gospodarske dejavnosti, sicer pa ne, poleg tega pa lahko najemnika varuje pravica do spoštovanja doma in bi bila sama prepoved brezpredmetna. Prepoved prometa pomeni prepoved sklepanja pogodb za nepremičnine, ki imajo za posledico prenos lastninske pravice, stavbne pravice ali ustanovitve služnosti, torej stvarnih pravic, ki pomenijo pravico graditi.

Nov zakon črta dolžnosti, da upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, pred njihovo izvedbo preverijo, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 105. členom tega zakona. Dolžnost teh oseb pa je, da upoštevajo prepovedi, ki so v zvezi s konkretno nepremičnino vpisane v zemljiški knjigi. Zakon določa, da je njihova dolžnost, da o vpisani zaznambi opozorijo stranko.

V primeru, da naj bi se nedovoljena gradnja legalizirala, pa so omejitve zaradi zaznambe v zemljiški knjigi, je predvideno, da se kljub tem prepovedim posamezna dejanja oziroma posli lahko izvedejo. Pristojni inšpektor bo s sklepom dovolil posamezna prepovedana dejanja, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve inšpekcijskih ukrepov ali za pridobitev dovoljenj in odločb in izvedbo drugih predpisanih dejanj po tem zakonu. Namen ureditve legalnosti objekta se lahko izkaže s predložitvijo izdelane ustrezne dokumentacije, ki pa je v vsakem postopku drugačna. Na podlagi tega sklepa bo možno izpeljati tudi vpis v zemljiško knjigo kot izjemo od prepovedi prometa z zemljišči, na katerem je objekt, pri čemer bo zaznamba o prepovedih še vedno ostala vpisana v zemljiški knjigi.

K 108. členu (vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa)

Zaradi varnosti v prometu z nepremičninami je tudi v tem zakonu predviden vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa v zemljiško knjigo v primerih najbolj bistvenih kršitev tega zakona, to je pri nedovoljenem objektu ali v zvezi z neskladno uporabo objekta. Zaradi načela publicitete inšpekcijskega ukrepa lahko tretje osebe preverijo, preden sklenejo pravni posel za nepremičnino, njeno pravno stanje. Inšpektor nemudoma, ko je inšpekcijska odločba izvršljiva, jo pošlje na sodišče, da vpiše izrečene ukrepe in prepovedi. Ni pa mogoče v zemljiško knjigo vnesti podatka, da v povezavi z določenim objektom poteka inšpekcijski ukrep. Zato se vse kupce in tretje osebe, ki sklepajo pravne posle v zvezi z nepremičninami, opozarja, da pred sklenitvijo pravnega posla natančno preverijo pravno stanje nepremičnine in z ustreznim strokovnjakom preverijo gradbeno in uporabno dovoljenje, če je to res skladno z resničnim stanjem.

Zaznamba se vpisuje pri nepremičnini, na katero se odločba nanaša, ne glede na to, ali je investitor sploh lastnik nepremičnine oz. je investitor lastnik nepremičnine poleg še ostalih solastnikov. Zaznamba se v tem primeru vpiše pri vseh imetnikih lastninske pravice, pa tudi pri imetnikih stavbne pravice na nepremičnini. To je tudi pravilo v drugih evropskih državah, kjer je odgovornost lastnika(-ov) nepremičnine dosledno izpeljana celo tako, da je lastnik celo vedno inšpekcijski zavezanec, in se zato investitorja sploh ne ugotavlja. To pomeni, da je lastnina določeno breme, ki vključuje tudi skrb in nadzor nad nepremičnino ter pravočasno uveljavljanje ustreznega, zlasti sodnega pravnega varstva v primeru nezakonitega poseganja vanjo (npr. gradnje na tujem zemljišču).

Predlog zakona ohranja rešitev glede izbrisa zaznambe iz zemljiške knjige, ki se lahko opravi na podlagi samega obvestila inšpektorja ali pa na predlog inšpekcijskega zavezanca, če ta predloži potrdilo gradbenega inšpektorja o tem, da dovoli izbris zaznambe. Sodišče ne presoja, ali je inšpekcijski ukrep izvršen, temveč na podlagi navedenih dokumentov avtomatično izbriše zaznambo iz zemljiške knjige. Inšpektor mora podati predlog za izbris zaznambe čim prej, najkasneje pa v osmih dneh od izpolnitve pogojev za izbris zaznambe (npr. izvršen ukrep, pridobljena ustrezna dovoljenja).

K 109. členu (zastavna pravica)

Država in občina imata po tej določbi zastavno pravico na celotnem nepremičnem premoženju inšpekcijskega zavezanca za vse terjatve, ki nastanejo v inšpekcijskem postopku (stroški izvršbe inšpekcijske odločbe pod drugih osebah, izrečene denarne kazni v postopku izvršbe). Zastavna pravica se uveljavi, ko te terjatve presežejo znesek 1.000 evrov. GZ je uredil zastavno pravico na način, da je ne glede na višino stroškov inšpektor dolžan nemudoma poslati izvršljive akte na sodišče, ki vpiše zastavno pravico. Posledično je inšpektor vpisoval zaznambo za majhne zneske, kar se je izkazalo za veliko administrativno breme, hkrati pa je bil to neustrezen in nesorazmeren ukrep. Inšpektor namreč pred takšnim vpisom najprej pozove sodišče, da mu pošlje seznam nepremičnin zavezanca, nato pa prek aplikacije e-Sodstvo vloži obvestilo sodišču, kar je lahko zelo zamudno.

Ta zakon prinaša tudi spremembe pri izbrisu zastavne pravice. Trenutno je za izbris zastavne pravice potrebna notarsko overjena izbrisna pobotnica, pri čemer organu nastajajo dodatni stroški, ki so lahko v primerjavi z zneskom, ki je predmet terjatve, nesorazmerno visoki. Zato se je zakonodajalec odločil, da se zavarovanje terjatev omogoči šele pri stroških v višini več kot 1.000 evrov, za izbris zastavne pravice pa zadostuje obvestilo pristojnega inšpektorja.

K 110. členu (označitev inšpekcijskega ukrepa)

Predlog zakona določa obvezo, ki jo ima tudi GZ, da kadar je bila izrečena prepoved uporabe, vgrajevanja gradbenih proizvodov, odrejena odprava nepravilnosti, odrejena ustavitve izvajanja gradnje ali odstranitve objekta, se predvideva označitev nepremičnine s tablo, na kateri so zapisani podatki o izrečenem inšpekcijskem ukrepu. Označitev inšpekcijskega ukrepa je inšpektorju omogočena ne glede na prisotnost inšpekcijskega zavezanca. Ukrepi so potrebni zaradi odvratanja nadaljevanja gradnje, seznanitve vseh deležnikov z izrečenim inšpekcijskim ukrepom in odvrnitve njihovega sodelovanja v procesu gradnje, obenem pa tudi zaradi seznanitve morebitnih dejanskih ali potencialnih uporabnikov objekta z izrečenimi inšpekcijskimi ukrepi. Še posebej pomembni so ti ukrepi pri nevarnem objektu, pri katerem je ugotovljena neposredna nevarnost objekta za zdravje in življenje ljudi ter premoženje večje vrednosti. Izjema glede označevanja ukrepa so vse gradnje, za katere ni predpisano gradbeno dovoljenje, in nezahtevni objekti.

Gradbišče oziroma objekt se ob inšpekcijskem ukrepu označi s tablo, na kateri je le podatek, da je izrečen inšpekcijski ukrep. Po zdaj veljavni določbi bi bilo treba za vsako inšpekcijsko odločbo naročiti individualno tablo za označitev inšpekcijskega ukrepa, saj zaradi obsega določenih podatkov na tabli (vrsta kršitve, izrečen ukrep ter številka in datum odločbe) ni mogoče izdelati enotnih tabel za označitev inšpekcijskega ukrepa na kraju samem. Takšna individualizacija onemogoča sicer ključno hitro označitev inšpekcijskega ukrepa, pri tem pa je lahko tudi vzrok nesorazmernemu povečanju stroškov izdelave tabel. Ker je namen table prvenstveno v opozarjanju oseb na dejstvo, da je v zvezi s konkretno gradnjo izrečen inšpekcijski ukrep, je za namen označitve ukrepa navajanje tako podrobnih informacij nesmotrno in ne sledi načelom ekonomičnosti. Navedeno dodatno potrjuje dejstvo, da bo vsebina inšpekcijskega ukrepa ne nazadnje razvidna iz prostorskega informacijskega sistema, vsak izrečen inšpekcijski ukrep pa je tudi informacija javnega značaja. Zato se člen spreminja tako, da se tabla označi le s podatkom, da je bil za objekt izrečen inšpekcijski ukrep.

K 111. členu (prekrški investitorja)

Prekrški so tudi v tem zakonu opredeljeni glede na udeležence pri graditvi. Tako so prekrški ločeno določeni za investitorja, projektanta, nadzornika, vodjo nadzora, izvajalca in pooblaščenega inženirja s področja geodezije. Na novo pa so določeni prekrški za vodjo projektiranja, pooblaščenega strokovnjaka in vodjo gradnje. Poleg teh oseb so lahko na podlagi tega zakona kaznovani tudi subjekti, ki bi morali, a ne preverijo, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi.

Največja sprememba pri prekrških je pri prekrških za investitorje. Zakonodajalec se je odločil, da se denarne kazni za navedene prekrške določijo ne samo glede na velikost investitorja, temveč tudi odvisno od vrste objekta. Posebej so tako določeni razponi denarne kazni v odvisnosti, ali so v povezavi z zahtevnim, manj zahtevnim in nezahtevnim objektom ter posebej za enostavne objekte. Dodatno sta pa poleg že navedenih prekrškov po GZ določena še prekrška glede nepravčasne odstranitve začasnega objekta in glede manjka predhodne pridobitve pisnega mnenja ali naknadne potrditve pooblaščenega strokovnjaka o izvedbi manjše rekonstrukcije. Navedena prekrška sta posledica uvedbe začasnih objektov in manjše rekonstrukcije.

V 108. členu so naštetni vsi prekrški investitorja, za katere so v naslednjih členih določene globe glede na zahtevnost objekta, pri čemer se globe določijo različno za pravne osebe, ki štejejo po predpisih, ki ureja gospodarske družbe, za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, in preostale pravne osebe, za samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, in za posameznika. Posebej se kaznuje in je določena globa tudi za odgovorno osebo investitorja, ki je lahko odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega

podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali odgovorna oseba v državnem organu ali v samoupravni lokalni skupnosti,

Tako se kaznuje investitorja, če gradi objekt brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja, kar je v nasprotju s prvim odstavkom 5. člena zakona ali če se gradnja objekta ne izvaja v skladu z gradbenim dovoljenjem, kar je v nasprotju s četrtem odstavkom 2. člena zakona,

Prekršek investitorja je tudi gradnja objekta, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje, se pa gradnja izvršuje v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve. Iz zahteve po gradnji v skladu s predpisi o bistvenih in drugih zahtevah so izvzeti vsi začasni objekti, iz zahteve po gradnji v skladu s prostorskimi akti pa sta izvzeti postavitve začasnega nujnega objekta in postavitve začasnega gradbiščnega objekta,

Pred izvedbo manjše rekonstrukcije mora investitor pridobiti pisno mnenje pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, v nekaterih primerih pa tudi pooblaščenega arhitekta ter po končanju gradnje od njega/njiju pridobiti pisno potrditev v skladu s prvim odstavkom 7. člena zakona. Če investitor ne pridobi mnenja ali pisne potrditve od ustreznega pooblaščenega strokovnjaka, je to lahko prekršek.

Prekršek investitorja je tudi, da uporablja objekt brez uporabnega dovoljenja ali v nasprotju z gradbenim ali uporabnim dovoljenjem, Prekršek se izreče tudi, če investitor dopusti takšno uporabo drugim, recimo najemnikom.

Investitorja se oglobi še, če ne dogovori izvajanja storitev v pisni obliki, ne imenuje vodilnega pogodbenika, kadar je to predpisano, ne imenuje nadzornika v skladu z 71. členom zakona in ne naroči zakoličenja objekta.

Investitorja inšpektor oglobi tudi, če v določenem roku ne prijavi začetka gradnje ali pa ne predloži vseh predpisanih dokazil pri prijavi začetka gradnje.

Investitor je dolžan v primeru zamenjave vodje nadzora odrediti ustavitev gradnje, dokler je ne prevzame nov vodja nadzora, in dolžan je gradbišče ograditi v skladu s prvim odstavkom 78. člena zakona. Če tega ne stori, je to prekršek.

Za prekršek investitorja se šteje tudi, če gradbišče ni označeno z gradbiščno tablo ali če ne poskrbi za dostopnost predpisane dokumentacije na gradbišču.

K 112. členu (prekrški investitorja zahtevnega objekta)

Prekrški investitorja so določeni v 108. členu. V tem členu pa so le določene višine globe za prekršek investitorja zahtevnega objekta.

K 113. členu (prekrški investitorja manj zahtevnega objekta)

Prekrški investitorja so določeni v 108. členu. V tem členu pa so le določene višine globe za prekršek investitorja manj zahtevnega objekta.

K 114. členu (prekrški investitorja nezahtevnega objekta)

Prekrški investitorja so določeni v 108. členu. V tem členu pa so le določene višine globe za prekršek investitorja nezahtevnega objekta.

K 115. členu (prekrški investitorja enostavnega objekta in manjše rekonstrukcije)

Investitorju enostavnega objekta ni treba izpolnjevati toliko zahtev pri gradnji kot pri gradnji ostalih vrst objektov, zato se zanj izrekajo globe le za nekatere prekrške iz 111. člena zakona.

Tako je prekršek investitorja enostavnega objekta, če gradi enostavni objekt v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, ali s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve. Prekršek je tudi, če gradi enostavni objekt, ki je stavba, brez prijave začetka gradnje in

če ne ogradi gradbišča na predpisan način. Ustrezno glede na zahtevnost gradnje so določene višine globe za prekršek investitorja enostavnega objekta.

Ker se manjše rekonstrukcije tudi izvajajo brez dovoljenj, je zakonodajalec za prekršek v zvezi z manjšo rekonstrukcijo določil globe v istem obsegu kot pri enostavnem objektu. Pri manjši rekonstrukciji je mogoče investitorja oglobiti le, če opravi manjšo rekonstrukcijo brez ustreznega mnenja pooblaščenega strokovnjaka.

K 116. členu (prekrški investitorja začasnega objekta)

Na novo je določen prekršek za investitorja začasnega objekta. Ta se kaznuje z globo, če po preteku določenega obdobja ne odstrani začasnega objekta. Višina globe je različna glede na pravni status investitorja in je določena v istih zneskih kot za prekršek investitorja pri gradnji enostavnega objekta.

K 117. členu (prekrški projektanta)

Pri prekrških projektanta se je zanj na novo določil prekršek, če ne izdela projektne dokumentacije tako, da je ta skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenih in drugih predpisov, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta. Spremenil pa se je prekršek v zvezi z njegovimi izjavami, tako da je odgovoren za prekršek, če poda izjavo v nasprotju s prvo alinejo 1. točke prvega odstavka 46. člena, prvo alinejo prvega odstavka 62. člena, drugo alinejo prvega odstavka 76. člena, prvo alinejo tretjega odstavka 80. člena ali 2. točko prvega odstavka 146. člena tega zakona.

K 118. členu (prekrški vodje projektiranja)

Do zdaj v zakonu ni bilo predpisanih prekrškov za vodjo projektiranja, čeprav ima eno ključnih vlog v procesu projektiranja, pri nastajanju projekta, in potem pri izgradnji in uporabi objekta, Te osebe so pri projektiranju zavezane pravilom in morajo svoje naloge opravljati v skladu z zakonom in drugimi predpisi, ki urejajo njihovo delo. Višina glob je enaka kot pri drugih prekrških posameznikov (npr. investitor, vodja nadzora).

Vodjo projektiranja se kaznuje, če sprejme naloge projektiranja v nasprotju s tem zakonom, torej če ga ne imenuje projektant, če potrdi manjša odstopanja, ki niso skladna z določbami tretjega odstavka 78. člena zakona in če poda različne izjave v nasprotju z določbami tega zakona. Kaznuje se ga, če poda izjavo v nasprotju s 1. točko prvega odstavka 46. člena, torej poda izjavo, iz katere izhaja, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve in je predvidena gradnja skladna s prostorskim aktom, v resnici pa ni tako. Prav tako se kaznuje vodja projektiranja, če poda neresnično izjavo:

- v skrajšanem postopku izdaje gradbenega dovoljenja,
- pri prijavi začetka gradnje, da so v projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje v celoti izpolnjene zahteve iz 25. člena tega zakona, in
- pri izdaji uporabnega dovoljenja, da so dela izvedena skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem.

K 119. členu (prekrški pooblaščenega strokovnjaka)

S tem zakonom se vpeljuje pooblaščen strokovnjak, ki ima poleg vodje projektiranja eno ključnih vlog v procesu projektiranja. To so glavne osebe pri nastajanju projekta in potem pri izgradnji in uporabi objekta. Tudi pooblaščen strokovnjaki so pri projektiranju zavezani pravilom in morajo svoje naloge opravljati v skladu z zakonom in drugimi predpisi, ki urejajo njihovo delo. Višina prekrška je enaka kot pri drugih prekrških posameznikov (npr. investitor, vodja nadzora).

Za prekršek se kaznuje pooblaščenega strokovnjaka, ki poda pisno mnenje ali potrditev pri manjši rekonstrukciji v nasprotju s prvim odstavkom 7. člena in če poda izjavo v nasprotju z dejanskim stanjem v postopku pridobivanja odločbe o legalizaciji, v postopku pridobivanja uporabnega

dovoljenja za obstoječi objekt daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem ter v primeru uporabnega dovoljenja po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe.

K 120. členu (prekrški nadzornika)

Pri prekrških nadzornika so dodane kršitve. Dve naj bi vplivali na to, da nadzornik ne bi sprejel nadzora nad gradnjo objekta, ki nima ustreznega gradbenega dovoljenja, in da se gradnja (kljub njegovemu nadzoru) ne bi izvajala v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, pa ne bi šlo za dopustna manjša odstopanja. Prekršek je tudi, če nadzornik ne bi vpisal dopustnih manjših odstopanj v gradbeni dnevnik in ne bi zanje pridobil potrditve projektanta. Prekršek je tudi, če v postopku izdaje uporabnega dovoljenja poda izjavo o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem in o izpolnjevanju bistvenih zahtev, pa v resnici ni tako. Ostali prekrški nadzornika so še, če se ne dogovori nadzor v pisni obliki in če nadzornik ne imenuje vodje nadzora.

K 121. členu (prekrški vodje nadzora)

Na novo je določen vodja nadzora, ki ga določi nadzornik med pooblaščenimi strokovnjaki. Vodja nadzora stori prekršek, če:

- pri graditvi istega objekta nastopa kot strokovnjak, ki opravlja naloge vodje del gradnje v imenu izvajalca, ali drug posameznik, ki opravlja druge naloge izvajalca,
- med izvajanjem gradnje ne opozori investitorja in izvajalca na nepravilnosti in ugotovitev ter 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),
- ne preveri, ali je projektant odobril dopustnost manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja in jih ne vpiše v gradbeni dnevnik (četrti odstavek 79. člena tega zakona),
- poda izjavo v nasprotju s prvo ali drugo alinejo tretjega odstavka 80. člena zakona.

K 122. členu (prekrški izvajalca)

Zaradi natančnejših navedb, kaj mora v procesu graditve storiti izvajalec in kaj vodja gradnje, so bile dopolnjene določbe o njihovih nalogah. Posledično je bilo treba ustrezno popraviti tudi določbe, ki se nanašajo na prekrške, če česa ne stori.

Tako se izvajalca kaznuje, če izvaja gradnjo, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, če ne dogovori izvajanja storitve gradnje v pisni obliki, če opravlja dejavnosti gradbeništvu in ne izpolnjuje pogojev za opravljanje te dejavnosti, če ne določi vodje gradnje na predpisan način, če gradi brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja ali brez prijave začetka gradnje, če ne izvaja gradnje skladno s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, če pri izvajanju gradnje ne poskrbi za to, da je zagotovljena varnost objekta, življenja in zdravja mimoidočih, sosednjih objektov in okolice ter če poda izjavo v nasprotju z drugo alinejo tretjega odstavka 80. člena tega zakona. Če investitor ni sklenil pogodbe z izvajalcem in izvaja gradnjo sam, je sam investitor odgovoren tudi za izvedbo dejanj iz 12. 13. in 14. točke 111. člena.

K 123. členu (prekrški vodje gradnje)

S tem zakonom se uvaja vodjo gradnje, ki mora v procesu graditve tudi izpolnjevati določene obveznosti. Na novo so določeni prekrški vodje gradnje glede na njegove odgovornosti. Višina prekrška je enaka kot pri drugih prekrških posameznikov (npr. investitor, vodja projektiranja, vodja nadzora). Niso pa več določeni prekrški posameznika, to je osebe, ki kot investitor izvaja gradnjo. Vodjo gradnje se tako kaznuje, če poda izjavo o izpolnjevanju bistvenih in drugih zahtev ter skladnosti z izdanim gradbenim dovoljenjem v nasprotju z drugo alinejo tretjega odstavka 80. člena zakona.

K 124. členu (prekrški pooblaščenega inženirja s področja geodezije)

Prekrški pooblaščenega inženirja s področja geodezije se nanašajo na njegovo pravilno zakoličbo objekta. Pooblaščenega inženirja s področja geodezije se tako kaznuje, če izvede zakoličenje v nasprotju z gradbenim dovoljenjem in s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje v skladu z tretjim odstavkom 75. člena tega zakona.

K 125. členu (prekrški v zvezi s posebnimi prepovedmi)

Prekrški v zvezi s posebnimi prepovedmi ostajajo. Zaradi črtanja dolžnosti, da morajo posamezne osebe pred izvedbo dejanj, za katere so pristojne, preveriti, ali je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje, če je potrebno, je bilo treba črtati tudi tovrsten prekršek, če osebe tega ne bi opravile. Tako ostane samo prekršek, če osebe, ki imajo to dolžnost, ne opozorijo stranke, da je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi.

K 126. členu (posebno hudi prekrški)

Zakon skladno z Zakonom o prekrških izrecno omogoča, da se za določene prekrške določi, da so hujši prekrški, in se tako zanje lahko izreče trikrat višja globa od predvidene, če gre za prekršek posebno hude narave zaradi višine povzročene škode ali višine pridobljene protipravne premoženjske koristi ali zaradi storilčevega naklepa oziroma njegovega namena koristoljubnosti.

Kot posebno hud prekršek je opredeljen prekršek investitorja, ki gradi brez gradbenega dovoljenja, ter prekršek izvajalca, ki tudi izvaja gradnjo brez gradbenega dovoljenja, če je pri tem povzročena velika škoda ali je bila pridobljena visoka protipravna premoženjska korist ali pa je bil prekršek storjen z naklepom oziroma iz koristoljubja storilca. Ker so globe za prekrške investitorja določene glede na vrsto objekta, se tudi pri posebno hudem prekršku višina globe določi glede na vrsto objekta.

K 127. členu (višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

S predlagano določbo se v hitrem prekrškovnem postopku prekrškovnemu organu omogoča izrekanje globe tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom za posamezen prekršek. V tem primeru bo prekrškovni organ moral o prekršku odločiti s pisno odločbo (56. člen Zakona o prekrških) in v njej obrazložiti razloge za izrek globe, ki je višja od najnižje predpisane za obravnavani prekršek.

K 128. členu (končanje postopkov)

Člen vsebuje določbe o nadaljevanju in dokončanju postopkov, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona. Za vse začete postopke pred začetkom uveljavitve tega zakona velja načelo, da se nadaljujejo in zaključijo po GZ. To velja tudi za postopke, ki so bili začeti še na podlagi Zakona o urbanističnem planiranju, Zakona o urejanju prostora in drugih posegov v prostor, Zakona o graditvi objektov iz leta 1984 in Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov iz leta 1996. Izjema od te splošne odločbe so postopki, začeti po ZGO-1. Ti pa se končajo po določbah ZGO-1. ZUP omogoča, da se v postopku umakne zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, tako da lahko takoj po uveljavitvi navedenih predpisov stranke umaknejo zahtevo, ki so jo vložili pred uveljavitvijo navedenih predpisov, in vložijo novo zahtevo po tem zakonu, če je to za njih ugodneje.

Izjema od splošnih načel glede dokončanja postopkov je v primeru, če se investitor izjavi, da se postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, zaključijo po tem zakonu. Ta določba omogoča nadaljevanje postopka in preprečuje podvajanje (ustavitev že uvedenih postopkov in ponovno vlaganje enake zahteve). Predlog gradbenega zakona ne prinaša bistvenih postopkovnih sprememb, dodaja pa manjše spremembe, ki olajšajo ali omogočijo izdajo dovoljenj (npr. izdaja neustreznih mnenj, legalizacija za del objekta). Pravice stranskih udeležencev so varovane podobno kot v zdaj veljavni ureditvi.

Izjema glede dokončanja postopkov je tudi inšpekcijski postopek izvajanja nadzora v primeru nevarnega objekta, kjer je inšpekcijski zavezanec umrl, vendar postopek dedovanja še ni zaključen, ali če inšpekcijski zavezanec organu ni znan, oziroma mu ni znano njegovo prebivališče ali ob prenehanju pravne osebe. V teh primerih se postopek inšpekcijskega nadzora zaključi po določbah novega zakona in se določi za inšpekcijskega zavezanca občino, kjer je nevarni objekt.

Izjema glede vodenja postopkov je tudi postopek izvršbe inšpekcijskega ukrepa glede vlaganja predloga za odlog izvršbe. Tega je mogoče vložiti tudi v postopkih izvršbe, začetih pred uveljavitvijo tega zakona.

Prav tako se postopki inšpekcijskega nadzora za dejanja, ki po tem zakonu ne predstavljajo več kršitve, ustavijo po uradni dolžnosti.

Tudi postopki okoljevarstvenih soglasij, ki so se začeli na podlagi Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrtA, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15 in 30/16; v nadaljnjem besedilu: Zakon o varstvu okolja) pred začetkom uporabe novega zakona, se končajo po Zakonu o varstvu okolja.

Če je že bilo izdano okoljevarstveno soglasje ali ob uveljavitvi zakona teče postopek pridobivanja okoljevarstvenega soglasja, se zaključijo po dosedanjih predpisih in se po tem zakonu z dnem njihove izdaje štejejo za mnenja.

V desetem odstavku je določeno, da se postopki odmere nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, ki so se začeli na podlagi odločbe inšpektorja po določbah GZ in ZGO-1, ustavijo, ker se degradacija in uzurpacija zaračunava le še v postopkih legalizacij, nič več pa ne zaradi inšpekcijskih postopkov. Odpravijo se tudi že odločbe o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, ki ob začetku uporabe tega zakona še niso dokončne.

K 129. členu (obstoječi začasni skladiščni objekti)

Člen določa datum, ko obstoječim začasnim skladiščnim objektom začne teči triletno obdobje, ko se postavitev takšnega objekta šteje za začasen objekt.

K 130. členu (uporabno dovoljenje za spremembo namembnosti v prehodnem obdobju)

Ta prehodna določba določa, da se spremembe namembnosti, ki po novem zakonu štejejo za rekonstrukcije, po zdaj veljavnem zakonu končajo. Določba je potrebna, ker se definicija pojma rekonstrukcije širi na »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«, česar v zdaj veljavnem zakonu ni.

K 131. členu (pregled v prehodnem obdobju)

V primeru, da se pri projektiranju ne uporabi priporočene metode, se mora v skladu z 41. členom tega zakona izvesti pregled projektne dokumentacije za izvedbo gradnje. Ta obveznost se ne upošteva, če je bila pogodba za izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje sklenjena pred začetkom uporabe tega zakona.

K 132. členu (predodločba v prehodnem obdobju)

S tem predlogom zakona se institut predlodočbe ukinja. S prehodnimi določbami se ureja status oz. veljavnost in uporabnost že izdanih predlodočb in postopki za izdajo predlodočb, ki so bili uvedeni v času veljavnosti GZ in še niso končani. Ureditev je smiselno enaka ureditvi, ki jo je določal GZ. Predlodočbe, ki so bile izdane na podlagi GZ, veljajo kot je določal prej veljavni GZ, zato so določbe v zvezi s tem prenesene v prehodne določbe.

K 133. členu (preprečitev podvajanja)

Določba obravnava postopkovni problem, ki se je zgodil v praksi, ko je GZ uvedel integralne postopke. ARSO je ustavil postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja in ni bilo avtomatičnega nadaljevanja postopka v smeri, da se je vloga okoljevarstvenega soglasja štela kot vloga za podajo mnenja v postopku integralnega dovoljenja. S to določbo se preprečuje podvajanje dejanj, ki bi nastala zaradi novega postopka.

K 134. členu (uskladitev postopkov za objekte z vplivi na okolje)

Od uveljavitve GZ se presoja vplivov na okolje izvaja v okviru integralnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja, če je za objekt potrebno tudi gradbeno dovoljenje. Zakon v poglavju o integralnih postopkih zato celovito ureja postopek izdaje gradbenega dovoljenja, ki vključuje tudi procesne kavtele, zahtevane z EIA direktivo. Posledično se v integralnem postopku ne uporablja ZVO, če je posamezno vprašanje urejeno v Gradbenem zakonu, oziroma se uporablja le subsidiarno za tista vprašanja, ki jih Gradbeni zakon posebej ne ureja. Treba je bilo na novo določiti oziroma razmejiti stvarne pristojnosti med ministrstvom in ARSO, ki je organ v sestavi ministrstva. Za ta namen je postavljena zakonska domneva pristojnosti ARSO za konkretne naloge, kar omogoči, da zakon do uskladitve uredbe o organih v sestavi odstopi od zapisa pristojnosti ARSO v njej. ARSO je tako pristojen za izvedbo predhodnega postopka, v katerem bo ugotavljal, ali nameravani poseg oziroma gradnja objekta vpliva na okolje. Integralne postopke za objekt, za katerega je obvezna pridobitev gradbenega dovoljenja in v njem izvedbo presoje vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, pa vodi ministrstvo.

Na podlagi tega člena je ARSO tudi določen kot obvezni mnenjedajalec glede navedenih področij. Kot mnenjedajalec ARSO nastopa v integralnih postopkih po tem zakonu. (V času priprave zakona se sicer pripravlja tudi sprememba dela in organizacije ARSO, kar lahko vpliva na zapisano ureditev.)

Ureditev ostaja enaka, kot je bila določena v GZ, sprememba je le v tem, da je ustrezneje naveden naslov člena, saj GZ nikjer ne posega v okoljevarstvena dovoljenja, ampak se nanaša samo na okoljevarstva soglasja. Poleg tega je bilo treba dodati, da ARSO v integralnem gradbenem postopku daje tudi mnenja, ki se nanašajo na vibracije in podnebne spremembe, saj to zahteva evropska direktiva, ki ureja presojo vplivov na okolje, trenutno pa v Sloveniji to področje s predpisom ni pokrito.

K 135. členu (mnenjedajalec glede infrastrukture lokalnega pomena varstva okolja)

Člen ureja stanje, ko Zakon o varstvu okolja še ni izrecno določil, da so mnenjedajalci oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo objekta, občine, kjer bo nameravana gradnja.

K 136. členu (mnenjedajalec v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena)

Podobno kot v primeru iz prejšnjega člena, ko predpisi, s katerimi se urejajo pogoji gradnje, vzdrževanja in predvsem upravljanja vodovodnih omrežij, kanalizacijskih sistemov in toplovodov oziroma vročevodov, ta zakon do rešitev v posebnih predpisih določa, da je varovalni pas omenjene infrastrukture tri metre na vsako stran od osi voda.

K 137. členu (prehodno obdobje do vzpostavitve sistema eGraditev)

Z ZUreP se predvideva vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema, ki bo omogočal elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov. Del tega bo tudi eGraditev. Ker ta sistem še ni vzpostavljen, se predvideva njegova vzpostavitev in vzpostavitev eGraditev najkasneje do 1. januarja 2024.

V vmesnem obdobju bo stranka zahtevi lahko priložila dokumentacijo v elektronski in fizični obliki. Do uveljavitve PIS se zaradi neizvedljivosti in nujne pogojenosti nekaterih zakonskih določb s PIS predlaga odložitev začetka njihove uporabe. Zakonske rešitve so bolj zadržane pri elektronskem komuniciranju s posamezniki, pri poslovanju in komunikaciji z drugimi organi pa je elektronsko

poslovanje že utečena praksa, ki se jo priznava in redno uporablja. Evidentiranje objektov v geodetskih evidencah se bo po uveljavitvi eGraditve izvajalo avtomatsko, do tedaj pa velja tako kot do zdaj, tj. da investitorji po predpisih s področja evidentiranja stavb in gradbenih inženirskih objektov sami poskrbijo za evidentiranje objekta.

K 138. členu (komunalni prispevek do vzpostavitve sistema eGraditev)

Člen določa, da se do vzpostavitve sistema eGraditev glede plačila komunalnega prispevka še naprej uporablja pravilo, da je treba komunalni prispevek plačati pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja in ne tako, kot je sicer določeno v tem zakonu, da investitor ta prispevek občini plača, ko prijavi začetek gradnje.

K 139. členu (elektronsko vročanje v prehodnem obdobju)

Cilj člena je, da se omogoči čim širša uporaba osebnega vročanja z vložitvijo v elektronski predal. Pri tem se s to določbo omogoča, da se za elektronski predal uporabi tudi elektronski naslov, ki ga je oseba sama navedla, ali elektronski naslov, s katerega je poslala vlogo, ne glede na to, ali ustreza varnostnim in tehničnim zahtevam, ki jih mora izpolnjevati varni elektronski predal po 86. členu Zakona o splošnem upravnem postopku, če se s tem strinja oseba, ki se mu jo vroča. Za pravne osebe velja že splošno pravilo, da je z evidentiranjem v zbirki pristojnosti v sistemu eGraditve dano tudi soglasje za vročanje na evidentiran naslov. Predlagatelj se sicer zaveda, da ne gre za popolnoma varen in pisnemu vročanju enakovreden instrument, a ocenjuje, da gre za takšno poenostavitev in pohitritev procesov, ki je obenem neoporečna z vidika zaščite pravic strank, da je tveganje sprejemljivo, posebej, ker gre za privolitev stranke, da se z njo tako posluje. Hkrati se z obvestilom prek kratkega sporočila zagotavlja varnost in sprejemljivost takega vročanja. Tak način se uporablja do začetka uporabe informacijskega sistema iz posodobitve Zakona o splošnem upravnem postopku.

K 140. členu (manjša rekonstrukcija v prehodnem obdobju)

Ker se pojem »manjša rekonstrukcija« prvič uvaja s tem zakonom, je treba določiti, v katero od vrst gradnje se ti gradbeni posegi razvrščajo, dokler ne bo sprejet ustrezen predpis. Iz načela previdnosti se ti posegi razvrstijo med rekonstrukcije. Po enakem principu se tudi manjša rekonstrukcija uvršča med posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja po Stanovanjskem zakonu, enako pa velja tudi za uvrstitev manjše rekonstrukcije med rekonstrukcijo po Pravilniku o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja.

K 141. členu (elaborati in študije v drugih predpisih)

S spremembo vsebine in stopnje obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se elaborati, načrti in druge oblike študij, ki so bili po posebnih predpisih predpisani, da se prilagajajo k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, predstavljajo v fazo dokumentacije za izvedbo objekta, ki je po vsebini bližja. Sprememba je nujna, saj dokumentacija praviloma še ne vsebuje podatkov, potrebnih za izdelavo teh študij oziroma elaboratov. Določba se uporablja do spremembe in uskladitve posameznih posebnih predpisov.

K 142. členu (uskladitve z drugimi predpisi)

Ker se predpisi od uveljavitve zdaj veljavnega zakona v relevantnih predpisih še niso spremenili tako, da bi soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve preoblikovale v mnenja, kot jih določa zakon, je treba te uskladitve ponoviti. Posebej je določeno, da se ne glede na prepise s področja varstva okolja naravovarstveno soglasje nadomesti z naravovarstvenim mnenjem, ki ga izda Zavod Republike Slovenije za varstvo narave in ne več ARSO. Prav tako velja, da za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj vodno soglasje nadomesti vodno mnenje, ki se pridobiva neposredno na Direkciji za vode Republike Slovenije. Posebnost je Zakon o varstvu kulturne dediščine, ki v 28. do 31. členu na poseben način v več fazah ureja pridobivanje pogojev in soglasij. Domneva je v zakonu neizogibna, saj je istočasno spreminjanje vseh predpisov, ki bi se

morali zaradi novega sistema pridobivanja mnenj v tem zakonu spremeniti, nemogoče in v praksi neizvedljivo. Ne glede na vzpostavljeno domnevo se bodo področni predpisi, v katerih vsebino posega predlog zakona, v ustreznem času po uveljavitvi tega zakona lahko ustrezno prilagodili in uskladili z novim sistemom mnenj v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj.

Ta člen vsebuje tudi določbo, da soglasja ali mnenja, ki jih predpisujejo prostorski akti brez kakršnekoli pravne podlage v zakonu, niso potrebna. S tem so mišljene izključno predpisane odobritve organov in nosilcev javnih pooblastil (kar naslavlja predmetni člen), ne pa tudi odobritve lastnikov sosednjih zemljišč, kar je lahko povezano s predpisano odobritvijo manjših odmikov. Gre za slabo prakso občin, ki jo želi ta zakon ukiniti in s tem zasledovati pomemben cilj zakona, to je pravno varnost investitorja. Predpisovanje soglasij v prostorskem aktu brez pravne podlage v kakršnemkoli zakonu namreč zmanjšuje transparentnost pravnega sistema in s tem učinkovitost načela zaupanja v pravni red.

Zakon ureja tudi situacijo, kadar področni predpis zahteva pridobitev uporabnega dovoljenja, s tem zakonom pa to ni predpisano. Gre za določbo, ki rešuje situacije, kot jo je povzročil npr. Zakon o gostinstvu. Ta namreč zahteva uporabno dovoljenje tudi za objekte, ki tega po gradbeni zakonodaji ne morejo pridobiti, in s tem onemogoča pridobitev pravic iz naslova Zakona o gostinstvu. Zato zakon predvideva, da ne glede na določbe posebnih predpisov, ki določajo obvezno pridobitev uporabnega dovoljenja za objekte, za katere po tem zakonu ni predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja, pridobitev uporabnega dovoljenja ni potrebna.

V tem členu so določene še druge ureditve do uskladitve področnih zakonodaj. Tako se do uskladitve Zakona o upravnih taksah zaračuna za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov, za nezahtevne objekte pa v višini 100 eurov. Za postopke pred sodiščem prve stopnje (tožba) ta zakon določa drugačno sodno takso, kot jo določa Zakon o sodnih taksah pod tarifno številko 6111 – postopek na splošno v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja in integralnega gradbenega dovoljenja. Tudi v tem primeru se taksa določa odvisno od investicijske vrednosti objekta.

Kar nekaj predhodnih ureditev se nanaša na področje opravljanja dejavnosti pooblaščenih arhitektov in pooblaščenih inženirjev. V prehodni določbi se določa, da se kot naloga pristojne poklicne zbornice šteje tudi predlaganje izvedenca s področja minimalne komunalne opreme pri usklajevanju mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Prav tako se v prehodnih določbah določa, da ne more biti vsak pooblaščen strokovnjak vodja gradnje na splošno ali vodja gradnje zahtevnega in manj zahtevnega objekta. Ker ZAID določa pooblastila za izvajanje gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del le pooblaščenim inženirjem, je zakonodajalec določil, da je lahko vodja del le pooblaščen inženir v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, pooblaščen arhitekt ali pooblaščen krajinski arhitekt, ki je opravil strokovni izpit pred 1. januarjem 2003. Do uskladitve ZAID se določa tudi disciplinski nadzor nad navedenimi arhitekti, ki ga izvaja ZAPS s smiselno uporabo Disciplinskega pravilnika ZAPS (Uradni list RS, št. 40/2018). Podobna ureditev nadzora nad delom, povezanim z vodenjem gradnje, velja tudi za IZS.

K 143. členu (splošno)

Zakon ohranja možnost legalizacije nelegalnih ali neskladnih objektov ali njihovo neskladno uporabo po posebnih postopkih, če so objekti dokončani ali če so objekti pred začetkom uporabe zakona zgrajeni vsaj do faze grobih gradbenih del. Glede na to, da se odločba, ki je izdana na podlagi 146. in 147. člena, šteje za uporabno dovoljenje, je jasno, da morajo biti zgrajeni vsaj do take faze, da se jih lahko samo z vzdrževalnimi deli dokonča, saj mora biti na koncu postopka odločanja gradnja dokončana, da se lahko izda odločbo, ki se šteje za uporabno dovoljenje.

Kljub možnosti združevanja posameznih postopkov je bilo v praksi veliko odpora oziroma nerazumevanja do hkratnega reševanja legalizacije posameznega objekta, ki je v obliki, kot je zdaj, nastajal v različnih obdobjih s prizidavami in rekonstrukcijami. Ker je bil cilj GZ omogočiti čim več legalizacij in urediti pravno stanje starih objektov, temu sledi tudi nov zakon. Ne gre pozabiti, da ima investitor po 54. členu tega zakona možnost t. i. redne legalizacije. Z novim členom se izrecno določa, da se za objekt in za njegove dele uporabi veljavne predpise od začetka gradnje, za navedeno, da se lahko med seboj kombinirajo različni načini legalizacije; kot npr. objekt je zgrajen pred letom 1967 in zanj se uporabi 147. člen, kasneje pa je bil rekonstruiran

– omogoči se legalizacija rekonstrukcije, potem je bil objekt pred letom 1998 prizidan – za prizidek se uporabi 146. člen itd. Upošteva se tako objekt kot tudi njegove posamezne dele.

Težave pri legalizaciji objekta, takega kot se zdaj na terenu kaže v zatečenem stanju, je v tem, da se objekti v svojem časovnem obdobju spreminjajo; npr. če gre za objekte izpred leta 1968, je jasno, da so se do danes – če so seveda v uporabi – v gradbenotehničnem smislu zelo verjetno spreminjali. Za »osnovni« stari objekt je torej prvenstveno ugotoviti, kdaj je bil zgrajen. Težava je v tem, da se je do danes praviloma že precej spremenil, prizidal, rekonstruiral, saniral ipd. Največkrat sploh ni več takšen objekt, kot je v letu pred 1968 bil, kar je zelo velika težava pri dovoljevanju v primeru, da občinski prostorski akt na območju, kjer stoji, ne dopušča novogradenj. Kajti če se je osnovni objekt zaradi naknadnih gradenj tako zelo spremenil, da ga praktično ni več, govorimo lahko le o novogradnji, ki pa npr. tam, kot rečeno, ni dopuščena. Investitorju preostane le možnost, da »izlušči« obstoj osnovnega objekta (pred letom 1968) in dokaže, da je kljub naknadnim gradbenim posegom na njem še vedno možno govoriti o »obstoječem« legalnem objektu, na katerem so se naknadno izvajala gradbena dela v smislu prizidave, rekonstrukcije in/ali spremembe namembnosti. Če investitor rešuje svojo situacijo na tak način, je jasno, da mora odločitev upravnega organa o »obstoječem« objektu najprej postati izvršljiva, šele zatem je možno dopuščati naknadno izvedena gradbena dela: zahtevek investitorja za izdajo gradbenega dovoljenja je v tem smislu sestavljen, seveda pa se v istem postopku, ki temelji na istem pravnem in dejanskem stanju, lahko odloči o več različnih zahtevkih. Investitor se odloči, kakšne zahteve bo v postopku postavil. Lahko jih postavi več v enem postopku, upravni organ pa lahko tudi samoiniciativno združi več različnih zahtevkov v en postopek: po določbah ZUP je namreč način postavitve zahtevkov odvisen od stranke. Upravni organ lahko o zahtevkih odloči tako, da o vsakem izda eno odločbo, lahko pa o več zahtevkih odloči v eni odločbi, pri čemer vsaka točka odločitve »nosi« svojo pritožbeno pot, kasneje lahko tudi pot upravnega spora.

Le izjemoma je mogoče legalizirati objekt, za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti in ki je bil zgrajen po 30. aprilu 2004. Pogoji za to je, da je bilo za objekt že izdano pravnomočno okoljevarstveno soglasje oziroma pravnomočno naravovarstveno soglasje.

Eden od pogojev za izdajo odločbe o legalizaciji je, da je objekt evidentiran. V praksi je ta zahteva povzročala ogromno težav, saj dokler objekt ni bil evidentiran, odločbe ni bilo mogoče izdati. Zdaj se omogoča, da se upravnemu organu, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, v postopku legalizacije predloži dokazilo, da je vložena zahteva za evidentiranje. Tej zahtevi mora biti priložen elaborat, saj tako investitor resno kaže namero po evidentiranju in legalizaciji (brez špekulativnih namenov). Pod temi pogoji lahko upravni organ domneva, da je evidentiranje objekta urejeno.

V legalizacijskih določbah do zdaj veljavnega zakona ni naveden rok za pritožbo, v zakonu je naveden le rok za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje. Vse odločbe, ki so izdane v legalizacijskih postopkih, pa se štejejo za uporabno dovoljenje. Zaradi izenačitve posledic gradbenega dovoljenja in legalizacijskih odločb se določi enak pritožbeni rok tudi za legalizacijske odločbe.

K 144. členu (zahteva za odločbo o legalizaciji)

Vloga mora vsebovati podatke o vlagatelju, dokazilo o obstoju in splošne podatke o objektu, mnenja mnenjedajalcev, da izvedena gradnja izpolnjuje pogoje po predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje, ali pogojna mnenja, dokumentacijo za legalizacijo in dokazilo o izkazovanju pravice graditi, če pravica vlagatelja zahteve ni vpisana v zemljiško knjigo.

K 145. členu (dokumentacija za legalizacijo)

Predpisane so obvezne sestavine dokumentacije za legalizacijo, ki jo izdelata projektant. Pogoji za legalizacijo objekta so tudi poravnane obveznosti iz naslova komunalnega prispevka. Ker je pri dosedanjih postopkih prihajalo do težav zaradi manjkajočih podatkov, je treba podati tudi podatke o bruto tlorisni površini objekta, podatek o gradbeni parceli, če je ta določena, in podatke o priključevanju na infrastrukturo, saj so ti potrebni za izračun komunalnega prispevka. Poleg tega je treba tudi v dokumentaciji za legalizacijo navesti podatke o skladnosti z veljavnim prostorskim aktom oziroma prostorskim aktom, s katerim investitor izkazuje izpolnjevanja pogojev o skladnosti. Opis objekta po vzoru dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja po rednem

postopku vsebuje zunanje mere na stiku z zemljiščem, najvišja višinska kota, višinska kota pritličja in druge dimenzije objekta, površine in prostornine stavbe, obliko strehe, fasade, število stanovanj ali ležišč, število parkirnih mest in druge opise, vse odvisne od vrste objekta.

Določba glede izdelovalca dokumentacije za legalizacijo je smiselno enaka kot za izdelovalca zbirnega prikaza.

K 146. členu (postopek legalizacije)

Tudi iz razlogov, ki so navedeni v obrazložitvi k 143. členu, se za legalizacijo kot pogoj izrecno zahteva, da je objekt ob izdaji odločbe o legalizaciji dokončan. Odločba o legalizaciji namreč šteje za uporabno dovoljenje, pooblaščen strokovnjak pa mora dati izjavo, da je objekt sposoben za uporabo. Tega ni mogoče podati, če objekt ni dokončan, uporabnega dovoljenja pa za nedokončan objekt tudi ni mogoče izdati. Če bo vložena zahteva za legalizacijo stavbe, ki je ob vložitvi vloge zgrajena do faze grobih gradbenih del, bo moral investitor stavbo do izdaje odločbe o legalizaciji dokončati. Ker faza grobih gradbenih del pri stavbi pomeni, da je objekt pokrit, niso pa narejene inštalacije, končana zaključna gradbena dela in ni vgrajeno stavbno pohištvo, bo treba do izdaje odločbe ta dela izvesti. Gre pa za dela, za katera gradbenega dovoljenja ni treba pridobiti. Če objekt še ni dokončan, se postopek legalizacije prekine do predložitve izjave, da je objekt sposoben za uporabo. Ta prekinitev pa lahko traja največ eno leto. V tem času mora investitor objekt dokončati. Investitor lahko objekt dokonča ne glede na inšpekcijski ukrep, vendar pa mora biti izdano mnenje občine, da je objekt skladen s prostorskim aktom (veljavnim ali tistim, ki je veljal v času začetka gradnje objekta). Če iz mnenja izhaja, da objekt ni skladen s prostorskim aktom, lahko občina zahteva, da investitor začne postopek lokacijske preveritve, kot to omogoča ZUreP. Za objekte, ki so pridobili lokacijska dovoljenja, pa investitorji kasneje niso pridobili gradbenega dovoljenja, se vzpostavlja možnost, da se to upošteva kot dokazilo o skladnosti s predpisi, ki so veljali v času gradnje, če objekt v svojem bistvu od njega ne odstopa. Tako upravnemu organu ni treba ponovno preverjati skladnosti s prostorskim aktom in skladnosti s predpisi mnenjedajalcev, če je to razvidno iz dovoljenja. Pri oceni bistvenih odstopanj si upravni organ pomaga z dopustnimi manjšimi odstopanji, opredeljenimi v 76. členu zakona.

Dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev za zgrajene objekte je bistveno težje od zagotavljanja tega v času gradnje. Zato se v zakonu predvidi izjavo projektanta in pooblaščenega strokovnjaka, s katero ta potrjuje, da dokumentacija izkazuje dejansko stanje objekta, da sam objekt nima očitnih napak (napak, ki jih lahko projektant opazi pri samem pregledu objekta brez dodatnih meritev ali raziskav) in da je objekt sposoben za uporabo, in ne več izjave, s katero bi potrjeval izpolnjevanje bistvenih zahtev. Ne glede na to, da odločba o legalizaciji šteje za uporabno dovoljenje, to ni enakovredno uporabnemu dovoljenju, pridobljenemu v rednem postopku. Zato se za objekt izda samo odločba o legalizaciji, kar se evidentira tudi v sistemu eGraditev. S tem je vsakemu potencialnemu kupcu oziroma bodočemu uporabniku objekta dano opozorilo, da pri izdaji odločbe bistvene zahteve niso bile preverjene in takega objekta ni možno enačiti z objektom, za katerega je bilo izdano uporabno dovoljenje po rednem postopku.

Določen je tudi rok za legalizacijo in domneva legalnosti, ki omogoča pridobitev gradbenega dovoljenja ob nadaljnjem poseganju v objekt (rekonstrukcije, prizidave ipd.). Z dnem izdaje odločbe o legalizaciji se tudi šteje, da je pridobljeno uporabno dovoljenje, kar je pomembna fikcija, ki bo omogočila tudi zavarovanje legaliziranih objektov, pridobitev kreditnih sredstev za njihovo nadaljnje spreminjanje ali vzdrževanje in pridobivanje raznih subvencij.

Nekoliko prirejena je ureditev postopka legalizacije za gasilske domove.

Kot za »navadno« projektno dokumentacijo, je tudi za legalizacijsko dokumentacijo predvideno, da bo njeno obliko in vsebino podrobneje predpisal minister.

K 147. členu (objekt daljšega obstoja brez gradbenega dovoljenja)

Zakon za objekt daljšega obstoja po novem definira objekt, zgrajen pred 1. 1. 2005. Zaradi jasnosti določbe in odprave dvomov v praksi, se jasno določi, da se lahko izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja tudi za del objekta, ne le za objekt v celoti ali za rekonstrukcijo objekta. V praksi so namreč primeri, da ima npr. osnovni objekt gradbeno in uporabno dovoljenje, pred letom 2003 pa je bil objektu prizidan prizidek kot del objekta. Po strogi besedni razlagi obstoječe določbe

ne bi bilo mogoče izdati dovoljenja za objekt daljšega obstoja za ta del objekta. Zahtevano je, da je objekt ali del objekta zgrajen, kar pomeni, da mora biti zgrajen vsaj toliko, da je mogoče ugotoviti njegovo namembnost, saj se zahteva, da je objekt bistveno enake namembnosti (ko je bil zgrajen in zdaj). Lahko je tudi v uporabi, ni pa nujno, če se da sicer ugotoviti njegova sedanja in prejšnja namembnost. Podano je tudi pojasnilo, kaj naj bi se štelo, da je objekt v enakem obsegu kot 1. 1. 2005.

Odločbe o objektu daljšega obstoja ni možno izdati za nevaren objekt, za katerega je bil izrečen inšpekcijski ukrep. Izkazana mora biti pravica graditi in plačan komunalni prispevek ter nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo. Zaradi odmere komunalnega prispevka je tudi zahtevano, da investitor navede podatek o priključkih na komunalno infrastrukturo in o namembnosti objekta.

Odločba o objektu daljšega obstoja velja pogojno in se jo lahko zaradi varovanja javnega interesa tudi razveljavi. Zakon pa ne predvideva več zaznambe v zemljiško knjigo, saj se odločba o objektu daljšega obstoja vnese v prostorski informacijski sistem vključno s pogojno veljavnostjo in gre za podvajanje.

Tako kot odločba o legalizaciji tudi odločba o objektu daljšega obstoja pomeni, da objekt ni nelegalen ali neskladen, in da ima pridobljeno uporabno dovoljenje, s čemer je omogočeno, da se objekt vzdržuje, prizida ali rekonstruira.

K 148. členu (uporabno dovoljenje za obstoječ objekt daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem)

Člen rešuje primere objektov, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje pred 1. 1. 2005, pa investitor ni pridobil uporabnega dovoljenja. Z novo določbo je omogočeno tudi, da se za objekt, ki je bil zgrajen pred 1. 1. 2005 z gradbenim dovoljenjem pridobi uporabno dovoljenje na lažji način, saj se predloži le izjavo pooblaščenega strokovnjaka, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem (in dopustnimi manjšimi odstopanji). Dodatna pogoja sta, da je objekt evidentiran v katastru stavb in da zanj ni bil izrečen inšpekcijski ukrep. Ta bi namreč kazal na to, da za objekt ni izdano (ustrezno) gradbeno dovoljenje, oziroma da je objekt zgrajen v neskladju z njim. Omogočeno je, da to dovoljenje pridobi investitor objekta (prvotni), lahko pa kdorkoli od lastnikov oziroma solastnikov objekta. To bo pomembno zlasti pri večstanovanjskih stavbah.

Na podlagi te določbe bo mogoče pridobiti uporabno dovoljenje tudi za objekte, ki so bili zgrajeni v sklopu popotresne obnove na podlagi Zakona o izjemnih ukrepih za pospešitev sanacije in obnove objektov na območjih, ki jih prizadene potres (Uradni list SRS, št. 23/76 in 45/98).

V teh postopkih ni stranskih udeležencev, saj gre za objekte, ki so zgrajeni z gradbenim dovoljenjem, kjer so morebitni stranski udeleženci morali sodelovati, uporabno dovoljenje pa le »posname« dejansko stanje.

K 149. členu (uporabno dovoljenje za obstoječ objekt z gradbenim dovoljenjem)

Podobno kot v prejšnjem členu se s tem členom omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja, le da gre v teh primerih za objekte, ki so dobili gradbeno dovoljenje po 1. 1. 2005. Uporablja se postopek, določen v rednih določbah tega zakona, s pomembno razliko, da se za pripravo dokumentacije uporabljajo predpisi, ki so veljali v času gradnje objekta, ali predpisi, veljavni v času izdaje uporabnega dovoljenja, kakor se odloči investitor.

K 150. členu (uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe)

Ta člen odpravlja negotovost glede uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe, zgrajene pred uveljavitvijo GZ, ki po ZGO-1 niso potrebovale uporabnega dovoljenja. Za to se za enostanovanjske stavbe, zgrajene pred 1. 6. 2018, na podlagi gradbenega dovoljenja ob upoštevanju dopustnih manjših odstopanj in zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep ter so evidentirane, po samem zakonu šteje, da imajo uporabno dovoljenje. To se domneva, le na zahtevo lastnika ali enega od lastnikov pa se izda o tem tudi odločba. Pri tem je treba razlikovati

med uporabnim dovoljenjem, ki si ga investitor pridobi na podlagi vseh zahtevanih listin in pregledov, in to odločbo.

K 151. členu (domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1)

Za objekte, ki so na podlagi določb ZGO-1 izpolnjevali pogoje po 197. členu in 198. členu ZGO-1 ali 124. členu ZGO-1B, se šteje, da imajo gradbeno in uporabno dovoljenje, s čimer se ne glede na razveljavitev ZGO-1 ohranjajo pridobljene pravice. Dodaja se, da se šteje, da imajo gradbeno in uporabno dovoljenje tudi njihovi deli, ki so bili zgrajeni pred letom 1968 (osnovni objekt je bil zgrajen z gradbenim dovoljenjem in je bil npr. prizidan). Za izpolnitev predpisanih pogojev zadostuje samo prepričanje uradne osebe na stopnji verjetnosti, kar pomeni, da se dejansko stanje ne dokazuje z gotovostjo. Razlog za to je v ugotavljanju dejanskega stanja tudi za daleč nazaj, za kar ne obstajajo trdni in nedvoumni dokazi. Gre za veliko časovno razdaljo, objekt je v prostoru prisoten ves čas in ni potrebe, da bi v detajle ugotavljali izpolnjevanje pogojev.

Tudi v teh postopkih ni stranskih udeležencev.

K 152. členu (pridobljene pravice izvajalcev, vodij del in gradbenih inšpektorjev)

Člen določa roke, do kdaj se morajo izvajalci (gospodarski subjekti in s. p.) prilagoditi v smislu zaposlitve ustreznega vodje gradnje. Obveznost zavarovanja odgovornosti pa mora biti izpolnjena najmanj v času sklepanja posla z investitorjem in njegovim izvajanjem. Ta pogoj nima prehodnega obdobja.

GZ je določal le pogoje za vodjo del, ni pa določal oseb, ki lahko vodijo gradnjo. Za vodenje gradnje so po tem zakonu določeni pooblaščen strokovnjak, vodja del, ki je vpisan v imenik vodij del pri IZS, gradbeni delovodja, vpisan pri GZS, in mojster s področja gradbeništva, vpisan pri OZS. Do uskladitve ZAID niso vsi pooblaščen strokovnjaki lahko vodje gradnje. O tem več v obrazložitvi 142. člena tega zakona. Vodja gradnje pa ne more več nastopati nosilec dejavnosti, ki izvaja dejavnost na obrtni način in je vpisan v imenik vodij del pri OZS. Posledično se temu nosilcu dejavnosti, ki je bil vpisan v imenik vodij del pri OZS, ob začetku uporabe tega zakona prizna pravica do vodenja gradnje.

Pred začetkom uporabe GZ so v skladu z ZGO-1 vodili gradnjo odgovorni vodja del za zahtevne in manj zahtevne objekte, odgovorni vodja del za manj zahtevne objekte ter odgovorni vodja del za posamezna dela. Vsi ti se lahko načeloma vpišejo v imenik vodij del pri IZS ob izpolnjevanju naslednjih pogojev: vsaj srednješolske izobrazbe tehnične smeri s področja graditve, najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju izvajanja gradenj, opravljenega strokovnega izpita za vodenje del pri IZS in z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela. Gradnjo zahtevnih objektov po tem zakonu lahko poleg pooblaščenega strokovnjaka vodijo osebe, vpisane v imenik vodij del pri IZS in z najmanj izobrazbo ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljeni po študijskih programih prve stopnje s področja graditve. To pomeni, da odgovorni vodja del za zahtevne objekte iz ZGO-1, ki ima le višjo strokovno izobrazbo in deset let delovnih izkušenj, po tem zakonu ne more voditi gradnje za zahtevne objekte, čeprav mu je bila ta pravica po ZGO-1 priznana. Posledično se v prehodnih določbah prizna osebi, ki je vpisana v imenik vodij del, hkrati pa je izpolnjevala pogoj višje strokovne izobrazbe na dan začetka uporabe GZ ter strokovni izpit in najmanj deset let delovnih izkušenj ob začetku uveljavitve tega zakona, pravica do vodenja gradnje zahtevnih objektov. Pogoj izpolnitosti 10 let delovnih izkušenj na področju gradnje lahko oseba izpolni še v nadaljnjih treh letih od začetka uporabe tega zakona, vendar pred izpolnitvijo tega pogoja ne more voditi gradnje po tem zakonu. S tem se zajamejo tudi tiste osebe, ki so imele ob začetku uporabe GZ višjo strokovno izobrazbo s strokovnim izpitom in sedem let delovnih izkušenj (izpolnjevale so pogoj za odgovornega vodjo del manj zahtevnih objektov), pa so pričakovale, da bodo sčasoma izpolnile pogoj delovnih izkušenj za odgovornega vodjo del za zahtevne objekte. Zdaj bodo lahko ta pogoj v naslednjih treh letih izpolnile in pridobile pravico biti vodja gradnje.

Na podoben način se ureja možnost opravljanja vodenja gradnje za manj zahtevne objekte za odgovorne vodje del za manj zahtevne objekte iz ZGO-1, ki morajo biti vpisani v imenik vodij del,

pri tem pa je dovolj, da so izpolnjevali pogoje glede srednje izobrazbe, pridobljen strokovni izpit in deset let delovnih izkušenj ob začetku uporabe GZ. Ti bodo kljub manku izobrazbe lahko vodili gradnjo manj zahtevnega objekta po šestem odstavku 116. člena tega zakona.

Osebe, ki so bile vpisane v imenike vodij del pri IZS, GZS in OZS po GZ, se bodo štete, da so vpisane v ustrezne imenike, določene z novim zakonom. Tako se jim priznajo pridobljene pravice po GZ in se jim ni treba še enkrat vpisovati v ustrezen imenik po novem zakonu.

K 153. členu (izvršilni predpisi)

Zakon določa roke, v katerih je treba sprejeti podzakonske akte, opredeljene s tem zakonom. Tako bo treba sprejeti uredbo, ki bo urejala klasifikacijo in razvrščanje objektov, uredbo o gradbišču in uredbo o nadomestilu za uzurpacijo in degradacijo, ki bo med drugim urejala tudi začasne gradbiščne objekte. Na novo se bo izdal pravilnik, ki bo urejal projektno dokumentacijo in vse druge obrazce in mnenja iz novega zakona.

Ministrstvo bo izdalo pravilnik, s katerim se bo prenesel standard SIST ISO 9836.

K 154. členu (prenehanje veljavnosti izvršilnih predpisov)

Člen razveljavlja nekatere izvršilne predpise, ki jih bo v skladu s prejšnjim členom sprejel kot nove in določa njihovo uporabo do uveljavitve novih predpisov.

K 155. členu (podaljšanje veljavnosti izvršilnih predpisov)

Vsem podzakonskim gradbenim predpisom, sprejetim na podlagi GZ, razen predpisom iz prejšnjega člena, se bo podaljšala veljavnost in se bodo šteli kot predpisi, izdani na podlagi GZ. Gradbenotehnični predpisi, navedeni v prvem odstavku 155. člena, so take narave, da niso neposredno vezani na vsebino zakona in so praktično vsebinsko avtonomni, zato bi bila razveljavitev in ponovna uveljavitev istih besedil nesmiselna. Nekateri sistemi v tujini prav zato gradbeno zakonodajo delijo na »gradbene zakone«, ki so podobne vsebine kot naš zakon, in gradbenotehnična pravila (building codes), ki urejajo gradbenotehnične zahteve – bistvene zahteve iz 25. člena zakona.

K 156. členu (podaljšanje uporabe izvršilnih predpisov)

S tem členom se nekaterim predpisom in členom, ki so z začetkom uporabe GZ prenehali veljati, vendar so se še vedno uporabljali, podaljša njihovo uporabnost, dokler ne bodo sprejeti novi.

Podaljša se uporaba nekaterim jugoslovanskim predpisom, ki so se uporabljali že na podlagi dosedanjih predpisov, oziroma jim je bila uporaba podaljšana z GZ in so še v rabi.

K 157. členu (začetek uporabe posameznih določb)

Ker zakon določa poslovanje prek sistema eGraditev, ki pa še ni vzpostavljen, je treba uporabo določenih rešitev v povezavi s sistemom eGraditev zamakniti do vzpostavitve sistema eGraditev, oziroma najkasneje do 1. januarja 2024. Ko bodo izpolnjeni tehnični pogoji za njegovo vzpostavitve, bo Vlada s sklepom, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, ugotovila, da so izpolnjeni tehnični pogoji za njegovo delovanje, pri čemer se šteje, da je sistem eGraditev vzpostavljen naslednji dan po objavi, kar pomeni, da se bodo s tem dnem tudi začele uporabljati določbe tega zakona, ki urejajo poslovanje prek Sistema e-Graditev.

K 158. členu (prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe zakona)

Predvidena je popolna razveljavitev GZ.

Na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-313/13-86 z dne 21.3.2014 se sicer še vedno uporabljajo 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen ZGO-1. Te člene je sicer razveljavil Zakon o davku na nepremičnine, vendar je Ustavno sodišče celotni Zakon o davku na nepremičnine razveljavilo in odločilo, da se ti členi do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin uporabljajo še naprej. S tem ti členi ZGO-1 niso ponovno oživeli, saj ima razveljavitvena odločba Ustavnega sodišča učinke samo za naprej, ne glede na to pa je v odločbi Ustavnega sodišča zagotovljena pravna podlaga za njihovo uporabo vse do celovite ureditve sistema obdavčitve nepremičnin.

K 159. členu (začetek veljavnosti)

V tem členu je urejen ustrezno dolg vacatio legis zakona, in sicer zato, da bi se izognili morebitnim zapletom zaradi razlike med uveljavitvijo in začetkom uporabe zakona ter zaradi potrebe po dolgem obdobju seznanjanja z zakonom. Tudi zato, da bi imeli dovolj časa za pripravo vseh potrebnih izvršilnih predpisov, je določen bolj oddaljen datum uveljavitve zakona.

IV. PRILOGE

- Pravilnik o načinu izračuna površin in prostornin stavb,
- Pravilnik o začasnih objektih,
- Uredba o nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo,
- Uredba razvrščanju objektov,
- Pravilnik o projektni dokumentaciji,
- Uredba o gradbiščih
- Korelacijska tabela