

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo**

**PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA –  
PRIMERJALNO PRAVNA ANALIZA UREDITVE V  
SLOVENIJI IN AVSTRIJI**

**Anamarija Novak**

**Ljubljana, september 2018**



**UNIVERZA V LJUBLJANI**  
**FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

**PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJE – PRIMERJALNO  
PРАВNA ANALIZA UREDITVE V SLOVENIJI IN AVSTRIJI**

Kandidatka: Anamarija Novak

Vpisna številka: 04041998

Študijski program: univerzitetni študijski program Upravljanje javnega sektorja prva stopnja

Mentor: doc. dr. Tina Sever

Ljubljana, september 2018



## IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Anamarija Novak, študentka univerzitetnega študijskega programa Upravljanje javnega sektorja prve stopnje z vpisno številko 04041998, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: Pridobitev gradbenega dovoljenja – primerjalno pravna analiza ureditve v Sloveniji in Avstriji.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je priloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela;
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili;
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili;
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo, in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu;
- se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerimi so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorski in sorodnih pravicah, Uradni list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo;
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo;
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektoriral/a: Miranda Pleničar, prof.

Ljubljana, 27. 08. 2018

Podpis avtorja/-ice:



## POVZETEK

Pridobitev gradbenega dovoljenja je postopek, ki je zapleten in lahko investitorju povzroči kar nekaj preglavic. V diplomski nalogi me je zanimal časovni okvir, ki ga investitor potrebuje za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ali je čas pridobitve gradbenega dovoljenja po novem zakonu pri nas primerljiv z avstrijskim ter kakšne so razlike pri samem postopku v obeh državah.

Namen dela je prikazati celoten potek, ki je povezan s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, z osredotočenostjo na novosti, ki jih je prinesel Gradbeni zakon. Predstavljena je zakonska podlaga, ki je temelj postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja, podana pa tudi teoretična analiza poteka pridobivanja gradbenega dovoljenja v Sloveniji in avstrijski zvezni deželi Koroški. Novosti, ki jih je prinesel novi zakon, bodo primerjane z avstrijskim, podala pa bom tudi analizo razlik med njima.

Pri izdelavi diplomskega dela sem uporabila zgodovinsko metodo, metodo deskripcije, metodo kompilacije in primerjalno metodo. Delo temelji na upravno-pravni teoretični podlagi.

Ugotovitve v nalogi so, da ima Avstrija v primerjavi s Slovenijo daljše roke. Po prebiranju zakonov sem ugotovila, da so koroški zakoni manj zahtevni in da niso tako obsežni kot slovenski. Vseeno pa je sam postopek pridobitve gradbenega dovoljenja tako v Avstriji kot v Sloveniji za preprostega človeka prezahteven. Nov zakon prinaša zmedo med uslužbence, saj še ni prišlo do uskladitev vseh predpisov, ker so nekateri še v teku pripravljanja.

**Ključne besede:** gradbeno dovoljenje, gradbeni zakon, zakonodaja, postopek, avstrijska zvezna dežela Koroška, Slovenija.

## **SUMMARY**

### **OBTAINING A BUILDING PERMIT – A COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF REGULATION IN SLOVENIA AND AUSTRIA**

Obtaining a building permit is a complicated process and can cause the investor great inconvenience. In our thesis, we discuss the time limits that are necessary for the investor to get a building permit, whether the time limit, set in the new Slovene Building Act, is comparable to the time limit set in the Austrian legislation and what main differences can be observed in the building permit application process in Slovenia and in Austria.

The aim of our thesis is to explain the building permit application process, in which we focus on the novelties, introduced in the new Slovene Building Act. In the thesis, we present the legal basis, which is the foundation for obtaining a building permit, and introduce a theoretical analysis of the building permit application process in Slovenia and in the Austrian state of Carinthia. We compare the novelties that were introduced in the new Slovene Building Act with the Austrian legislation and present an analysis of the key differences between the two processes.

While working on our thesis, we relied on the historical method, description method, compilation technique and the comparison technique. Our thesis is based on the administrative and legal theoretical part.

In our thesis we show that, compared to Slovenia, Austria has longer time limits. In researching the legislation, we established that the Austrian legislation is easier to understand and not as extensive as the one in Slovenia, nevertheless, the entire process of obtaining a building permit is complicated in Slovenia as well as in Austria. The new Building Act causes confusion among employees, as the changes have not been coordinated and adjusted in all areas of legislation, and some parts of the legislation are still in the preparation phase.

**Key words:** building permit, Building Act, legislation, process, Austrian state of Carinthia, Slovenia.



# KAZALO

|           |                                                                                  |    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1         | UVOD .....                                                                       | 9  |
| 2         | PREDPISI, KI UREJAJO PODROČJE GRADNJE .....                                      | 11 |
| 2.1       | GRADBENI ZAKON.....                                                              | 13 |
| 2.1.1     | KAJ UREJA NOVI GRADBENI ZAKON V PRIMERJAVI Z ZAKONOM O GRADITVI<br>OBJEKTOV..... | 15 |
| 2.2       | ZAKON O ARHITEKTURNI IN INŽENIRSKI DEJAVNOSTI .....                              | 18 |
| 2.3       | ZAKON O UREJANJU PROSTORA.....                                                   | 20 |
| 2.4       | ZAKONI, KI SO POVEZANI S PROSTORSKIM NAČRTOVANJEM.....                           | 23 |
| 2.5       | PROJEKTNNA DOKUMENTACIJA.....                                                    | 25 |
| 3         | GRADBENO DOVOLJENJE V SLOVENIJI.....                                             | 26 |
| 3.1       | ZAHTEVA ZA IZDAJO GD.....                                                        | 28 |
| 3.2       | STRANKE IN SEZNANITEV Z UVEDBO POSTOPKA .....                                    | 29 |
| 3.3       | MNENJA V POSTOPKU .....                                                          | 30 |
| 3.4       | UGOTOVITVENI POSTOPEK.....                                                       | 30 |
| 3.5       | POGOJI ZA IZDAJO GD.....                                                         | 31 |
| 3.6       | VSEBINA ODLOČBE .....                                                            | 32 |
| 3.7       | IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA .....                                               | 32 |
| 4         | GRADBENO DOVOLJENJE V AVSTRIJI .....                                             | 34 |
| 4.1       | PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA V AVSTRIJSKI ZVEZNI DEŽELI KOROŠKI36            |    |
| 4.1.1     | ZAHTEVEK ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA .....                                   | 36 |
| 4.1.1.1   | Dokazila, potrebna pri zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja .....             | 36 |
| 4.1.1.1.1 | Dokazilo o lastništvu .....                                                      | 36 |
| 4.1.1.1.2 | Dokazilo o soglasju lastnika zemljišča .....                                     | 37 |
| 4.1.1.1.3 | Načrti in opisi .....                                                            | 37 |
| 4.1.1.2   | Dodatna dokazila .....                                                           | 38 |
| 4.1.2     | POGOJI ZA IZDAJO DOVOLJENJA.....                                                 | 39 |
| 4.1.2.1   | Odločba o gradbenem dovoljenju .....                                             | 40 |
| 4.1.2.2   | Določila («nem. Auflagen») .....                                                 | 40 |
| 4.1.2.3   | Zavrnitev gradbenega dovoljenja .....                                            | 42 |
| 5         | PRIMERJAVA POSTOPKOV V SLOVENIJI IN V AVSTRIJSKI ZVEZNI DEŽELI KOROŠKI .....     | 43 |
| 6         | PREVERITEV HIPOTEZ IN UGOTOVLJENA DEJSTVA .....                                  | 46 |
| 7         | ZAKLJUČEK .....                                                                  | 49 |
|           | LITERATURA IN VIRI .....                                                         | 51 |
|           | SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC.....                                                  | 55 |

## **KAZALO PONAŽORITEV**

### **KAZALO TABEL**

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1: Primerjava pridobitve gradbenega dovoljenja med Slovenijo in avstrijsko zvezno deželjo Koroško ..... | 43 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

# 1 UVOD

Gradbene zadeve so zelo pomembne za samo družbo ter državo. Prek objektov si družba zagotavlja temeljne človekove pravice ter se zavzema za javne in zasebne interese. Dovoljevanje gradnje, učinkovitost in ekonomičnost procesov umeščanja so eni izmed kazalcev konkurenčnosti države. Za Slovenijo, kot članico Evropske unije, je to področje zelo pomembno z vidika tako domačih kot tujih investorjev (Jovanović, Aristovnik & Rogić Lugarić, 2016).

Tema, ki sem jo predstavila v diplomskem delu, je tema, s katero se bomo v življenju srečali skoraj vsi: pridobitev gradbenega dovoljenja. Med drugim tudi Ustava Republike Slovenije v 78. členu govori o primernosti stanovanja.

Predstavila sem postopek in značilnosti glede pogojev pridobitve gradbenega dovoljenja. Izpostavila sem novosti, ki jih je prinesel nov Gradbeni zakon, novosti v novem Zakonu o urejanju prostora in Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti. V zadnjem delu pa sem predstavila, kako pridobitev gradbenega dovoljenja poteka v avstrijski zvezni deželi Koroški in jo primerjala s Slovenijo.

Problem, ki sem ga izpostavila je ta, da želimo Slovenci imeti stvari podobno urejene kot Avstrijci in da večina daje za dober primer našo sosedo. V diplomskem delu me je zanimal časovni okvir, ki ga investitor potrebuje za pridobitev gradbenega dovoljenja, ali je čas pridobitve gradbenega dovoljenja po novem zakonu pri nas primerljiv z avstrijskim ter kakšne so razlike pri samem postopku pri obeh državah.

Postavljeni sta naslednji hipotezi:

Hipoteza 1: Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja po novem Gradbenem zakonu je učinkovitejši in hitrejši.

Hipoteza 2: V avstrijski zvezni deželi Koroški je postopek gradbenega dovoljenja enostavnejši kot v Sloveniji.

Namen dela je prikazati celoten potek, ki je povezan s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, z osredotočenostjo na novosti, ki jih je prinesel Gradbeni zakon, zlasti izboljšave. Predstavila sem zakonsko podlago, ki je temelj postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja in podala analizo poteka pridobivanja gradbenega dovoljenja v Sloveniji. Ker gre za novo ureditev, ki je začela komaj veljati, je namen podati teoretično analizo Gradbenega zakona in njegovih izboljšav. Novosti, ki jih je prinesel novi zakon, sem primerjala z avstrijskim in podala analizo razlik. Kot kaže praksa, je med Slovenijo in

Avstrijo premalo primerjalnih raziskav, kljub temu, da Avstrija velja za primer dobrih praks.

Cilj diplomskega dela je ugotoviti, kje in kakšne so izboljšave v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja po novi zakonodaji ter podati primerjavo z avstrijsko zakonodajo in zakaj je Avstrija zgled dobre prakse.

Pri izdelavi diplomskega dela sem uporabila zgodovinsko metodo, metodo deskripcije, metodo kompilacije in primerjalno metodo. Delo temelji na upravno-pravni teoretični podlagi.

V drugem poglavju diplomskega dela govorim o predpisih, ki urejajo področje gradnje. To so: Gradbeni zakon, Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti, Zakon o urejanju prostora in drugi zakoni, ki so povezani s prostorskim načrtovanjem ter projektno dokumentacijo.

V tretjem poglavju sem predstavila natančen postopek pridobitve gradbenega dovoljenja v Sloveniji po novem Gradbenem zakonu: od vložitve zahtevka za pridobitev gradbenega dovoljenja, vmesne korake do izdaje gradbenega dovoljenja.

V četrtem poglavju pa sem opisala enak postopek v avstrijski zvezni deželi Koroški. Predstavila sem pravno podlago ter potek pridobitve gradbenega dovoljenja. Predstavila sem zahtevek za izdajo, potrebna dokazila in pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja.

V petem poglavju sem primerjala postopka pridobitve gradbenega dovoljenja med državama in izpostavila razlike.

Na koncu diplomskega dela sem preverila postavljeni hipotezi ter predstavila svoje ugotovitve.

## 2 PREDPISI, KI UREJAJO PODROČJE GRADNJE

Država ureja pravna razmerja na področjih, ki izkazujejo potrebo po varstvu javne koristi. Regulacija mora biti skladna z načelom sorazmernosti, da čim manj omejuje uresničevanje pravic, kolikor je potrebno za zaščito javnega interesa (Jovanović, Aristovnik & Rogić Lugarić, 2016). Varovanje javnega interesa je pomembno tudi na področju gradnje, kjer država s predpisi regulira vrste objektov in način gradnje, ki je varna za ljudi in okolje.

Pravni proces, ki je pomemben za urejanje gradbene problematike, je upravni postopek. Temeljni predpis, ki ureja to področje, je Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 80/99, 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13). Skladno z ZUP gre za upravno zadevo, ko se odloča o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih fizičnih ali pravnih oseb. Zakon je v veljavi že kar nekaj časa in v bistvu izhaja še iz prejšnje jugoslovanske ureditve, zato bi bilo potrebno tudi tukaj določene vidike izboljšati - zlasti v smislu večje usmerjenosti k uporabnikom, tj. da dobijo odločbo, na primer gradbeno dovoljenje, čim hitreje. V luči tega je za obdobje 2015-2020 v strategiji razvoja javne uprave predvidena tudi prenova upravnega procesnega prava. Eden izmed ciljev je odprava administrativnih ovir. Namreč, tovrstne izboljšave prispevajo k večji konkurenčnosti države in so pomembne tako za domače kot tuje investitorje (Sever, Đulabić & Kovač, 2016).

Na gradbeni sektor vplivajo predvsem gradbeni predpisi in javne naložbe. Nanj vpliva tudi druga zakonodaja: varovanje okolja, energetska učinkovitost, varnost pri delu, socialna varnost, davek na dodano vrednost, režimi odgovornosti, javna naročila... (Sever, Đulabić & Kovač, 2016).

Temeljni predpisi, ki urejajo področje gradnje so trije: Gradbeni zakon (GZ, Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID, Uradni list RS, št. 61/17.) in Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17.). Čeprav jih je zakonodajalec sprejel že konec leta 2017, so v uporabi šele od 1. junija 2018 (K.Ž., 2017). Zakonodajalec je namreč odložitev začetka uporabe GZ preložil z utemeljitvijo, da je za prilagoditev spremembam potreben čas in je potrebno z novostmi seznaniti vse, ki so vključeni v proces gradnje (Jereb, 2018). GZ prinaša bistvene novosti v gradbeni zakonodaji in številne poenostavitve postopkov. ZAID vzpostavlja bolj jasen opis in koncept nalog poklicev na področju prostora (K.Ž., 2017).

GZ v 1. členu vsebinsko povzame dve direktivi, ki sta pomembni za uskladitev z evropsko zakonodajo: Direktivo Sveta, ki se nanaša na sprejemljivost nameravane gradnje po GZ in Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta, ki se nanaša na presojo vplivov na okolje javnih

in zasebnih gradenj. Namreč, Evropska komisija je Sloveniji očitala, da krši poleg Habitatne direktive tudi Direktivo o presoji vplivov na okolje, zaradi slabše povezave med postopki presoje vplivov na okolje in dosedanje ločenosti postopkov izdaje gradbenega dovoljenja (Jereb, 2018).

Poleg zakonske ureditve pa so za področje gradnje pomembni zlasti naslednji podzakonski akti:

- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.), ki nadomešča stari Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08, 61/17 – GZ in 36/18).
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), ki se nanaša na opredelitev objektov glede na vrsto zahtevnosti gradnje in njihov namen in nadomešča staro Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 37/18) in Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in 61/17 – GZ) (Jereb, 2018).
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (GZ, Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.).
- ter drugi.

Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov tudi razveljavlja Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ) ter 61. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12 in 61/17 – GZ). Požarno varnost po novem ureja Z Aid. V 123. členu GZ so naštetih gradbeni predpisi, ki veljajo še naprej, saj predpis velja dokler ni razveljavljen (Jereb, 2018). Bistveno se je spremenila tudi vloga Agencije Republike Slovenije za okolje (v nadaljevanju: Agencija RS za okolje). Integralni postopek je prevzelo Ministrstvo za okolje in prostor in je sedaj v pristojnosti Direktorata za prostor, natančneje v Sektorju za graditev. Agencija bo podajala mnenje o emisijah v tleh, vodah, zraku, o sevanju, o ravnanju z odpadki in podobnem. Prilagoditve so tudi zaradi novih pristojnosti občinskih in drugih pristojnih inšpekcij. Kot izhaja iz 109. člena GZ se morajo občinski odloki uskladiti z GZ v roku petih let (Jereb, 2018). Kot sem že omenila je za izdajo integralnih dovoljenj pristojno Ministrstvo za okolje in prostor. V 7. členu GZ je določeno, kateri so objekti, ki vplivajo na okolje in jih je potrebno obravnavati v skladu z Zakonom o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO1A, 70/08, 108/09, 108/09ZPNačrtA, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ in 21/18 – ZNOrg) in Uredbo o posegih v okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17) (Turk & Mesojedec, 2018).

## 2.1 GRADBENI ZAKON

GZ investitorjem olajšuje začetek gradnje in uporabo objektov in povečuje odgovornost udeležencev graditve objektov. Zakon je uzakonil pomoč in svetovanje investitorjem ter nezavezujoče podajanje informacij. Uvaja se pridobitev predodločbe glede na ujemanje s prostorskimi akti in pravili zakona o urejanju prostora ter predpisi s področja mnenjedajalca. Zakon je manj zbirokratiziran, vendar vsebinsko polnejši. Soglasja so se prekvalificirala v mnenja. Uzakonja se, da je pridobitev GD obvezna za vse gradnje, razen za spremembo namembnosti. Večjo odgovornost so pridobili gradbeni inšpektorji (Turk & Mesojedec, 2018).

Namen zakona je, da zaščiti javni interes pri graditvi. Med javne interese se šteje varnost objektov in spoštovanje načela enakih možnosti, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov v prostor, arhitektura kot izraz kulture, evidentiranje in uporabnost objektov, njihova učinkovitost, kakovost in usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu, poleg teh pa tudi varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo voda in varstvo kulturne dediščine (Jereb, 2018).

Novi zakon prinaša mehanizem za usklajevanje nasprotnih javnih interesov. V tem primeru bo mnenje podala nova vladna komisija za prostorski razvoj, ki se bo posvetovala z novo nastalim prostorskim svetom, ki služi kot posvetovalni organ okoljskega ministrstva. Novi zakon uvaja tudi inštitut lokacijske preveritve, ki bo v pomoč samoupravnim lokalnim skupnostim (npr. prilagoditev oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč...) (Uradni list, 2018).

Cilji zakona so: zmanjšati investicijsko tveganje in zagotoviti večjo pravno varnost ter integrirati gradbeno in okoljsko dovoljenje, saj bo s tem postopek krajši, cenejši in bolj ekonomičen. Zakon je tudi bolj skladen z evropsko okoljsko zakonodajo (Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, 2011). Zakon povečuje učinkovitost in odpravo ozkih grl v pridobivanju mnenj. Uvedba e-poslovanja naj bi zaživela do 2021 in bo izpeljala informatizacijo vseh postopkov. Udeleženci pri graditvi so pridobili večjo odgovornost. Večja je vloga občine pri postopkih, saj lahko daje mnenja in ima za to pravno podlago. Povečal se je nadzor nad izvajanjem gradnje. Zakon tudi odpravlja administrativne ovire v inšpekcijskih postopkih. Ključno je, da zakon odpravlja razloge za nedovoljene gradnje s sistemskimi rešitvami. Poenostavljen je tudi postopek pridobitve uporabnega dovoljenja (Predlog GZ Uradni list RS, št. 003-02-9/2017-25.).

Med pomembnimi cilji novega GZ sta investicijska in pravna varnost. Investitor mora še pred začetkom postopka pridobiti ustrezne in obvezne informacije. Možnost pridobitve

predodločbe pa omogoča investitorju pravno varnost. Nov GZ je bil potreben tudi, ker je Slovenija veljala za investitorjem neprijazno državo, saj je v preteklosti pogosto prihajalo do podvajanja postopkov in pridobivanj drugih soglasij (Jereb, 2018).

Eno izmed izhodišč za novi GZ je bilo tudi zmanjšanje administrativnih ovir. Vendar bo po vsej verjetnosti, kljub izboljšavam in poenostavljenim postopkom v zakonih, prihajalo do novih pomanjkljivosti. Pri vpeljavi novega GZ pa je še posebej pomembno, da ji sledi praksa pri sami izvedbi in trud ostalih organizacij (Jereb, 2018).

GZ določa faze gradnje (začetek gradnje, groba gradbena dela in dokončanje gradnje). Na te faze so vezane določene pravice in obveznosti. Na začetek gradnje je vezana obveznost prijave začetka gradnje in ne več veljavnost GD. Zaradi omejitve pravnega varstva pri odpravi ali razlastitvi objekta in kot pogoj za legalizacijo je bila potrebna definicija grobih gradenj. Dokončanje gradnje objekta pa je pogoj, ki je vezan na dokončanje objekta in na izdajo uporabnega dovoljenja (Jereb, 2018).

Po novem se minimalna komunalna oskrba zahteva le za novo zgrajene objekte, soglasja pa so se prekvalificirala v mnenja. Spremenila se je definicija nelegalnih objektov. Med te objekte se šteje objekte:

- ki so bili zgrajeni v nasprotju s predpisi občine;
- ki so dobili dovoljenje daljšega obstoja po prehodnih določbah zakona in je bilo to razveljavljeno ali odpravljeno ter
- objekti brez uporabnega dovoljenja (Jereb, 2018).

Novi GZ omogoča legalizacijo objektov, ki so se zgradili brez GD pred 1. januarjem 1998. V zakonu je predpisana tudi sistemska legalizacija v smislu zastaranja pregona za objekte daljšega obstoja. Lastnik bo moral ob prošnji za izdajo dovoljenja dokazovati, da lahko gradi, da plačuje stroške komunalnega prispevka in da njegov objekt obstaja že dlje časa (Date O.O., 2017).

Po novem je v zakon uvrščena pravna podlaga za urejanje popisov del, opreme in materialov, ki omogoča stroškovno in kakovostno gradnjo. Prav tako je zakon podlaga za vgradnjo gradbenih proizvodov (Jereb, 2018).

Sedaj je obvezno pridobiti uporabno dovoljenje za vse objekte, ki potrebujejo GD, razen za nezahtevne objekte, saj je to pogoj za določitev hišne številke. Tako se objekt po izdaji evidentira v zemljiški kataster (Turk & Mesojedec, 2018). Pri manj zahtevnih objektih bo postopek poenostavljen, vodil se bo na podlagi predloženih izjav udeležencev, tehnični pregled objekta pa ne bo več obvezen (Zupanc, 2017). »Investitor bo moral predložiti



izjave projektanta, nadzornika in izvajalca, in sicer, da je delo dokončano, skladno z izdanim GD in da so izpolnjene bistvene zahteve. Za zahtevne objekte in objekte z vplivi na okolje bo treba uporabno dovoljenje pridobiti v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda« (Insajder, 2017).

Postopek izdaje GD in postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja se združujeta. To pomeni vključevanje enega pristojnega organa in več sodelujočih organov, enkratno pozivanje stranskih udeležencev, eno dokumentacijo, eno odločbo in enkratno možnost uveljavljanja pravnih sredstev. Postopek postaja učinkovitejši, krajši, cenejši in bolj ekonomičen (Zupanc, 2017). To dovoljenje se izda, če so izpolnjeni vsi pogoji in da je gradnja v skladu s predpisi varstva okolja, varstva voda, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine (Ljubič, Rutar, Ristanović & Velkovrh, 2018). Novost je tudi nadzor nad gradnjo, ki ga izvajajo občinski inšpektorji. Prihodki od glob in nadomestil prinašajo občini dodaten prihodek (Ljubič idr., 2018).

GZ vsebuje določbe, ki urejajo prehodno obdobje, do časa polnega izvajanja novega zakona. Velik del se nanaša na legalizacijo že zgrajenih objektov. Prav tako določbe urejajo postopke v teku, organizacijske prilagoditve, način postopanja vse do uskladitve z GZ, ohranjanje pridobljenih pravic, podaljšanje ali razveljavitev predpisov ter prenehanje in začetek veljavnosti zakona (Jereb, 2018).

### **2.1.1 Kaj ureja novi Gradbeni zakon v primerjavi z Zakonom o graditvi objektov**

GZ bolj ovrednoti pomen izrazov/definicij objekta, gradnje, posegov v prostor... Prišlo je do spremembe določil v zvezi s projektiranjem, poudarja pa se odgovornost projektantov. Sprememba je v določilu pridobivanja mnenj, do sedaj so bila soglasja. Novi zakon uvede integriran postopek izdaje GD. Sprememba se zgodi tudi v zvezi z odgovornimi osebami pri gradnji, zlasti glede nadzora. Prav tako zakon natančneje uredi uporabo gradbenih materialov in podrobneje ureja inšpekcijski nadzor, postopke, kazenske določbe in prekrške. Upošteevane so evropske direktive o trajnostni gradnji. Prišlo je tudi do premika na področju ureditve poklicnih zbornic. Občine so pridobile več pristojnosti. Novi zakon loči postopke v zvezi z izdajo GD in dovoljevanje gradnje brez odločbe (Agencija Poti, 2017).

Po novem ni potrebno pridobiti spremembe GD, kadar gre za manjša odstopanja od gradnje; zadošča že preveritev, potrditev projekta in evidentiranje v gradbeni dnevnik in dokumentacijo. Pomembna sprememba se nanaša na pojem objekt. Po novem je pojem bolj širok, saj vključuje tudi druge gradbene posege, razne izkope, nasipavanja... GZ po

novem predvideva odstranitev, porušenje ali razgraditev, medtem ko je Zakon o graditvi objektov (v nadaljevanju: ZGO-1) k temu sklopu štel tudi delno rušitev, kar je sedaj pod rekonstrukcijo (Jereb, 2018).

ZGO-1 je investitorje postavljajl v neenak položaj, saj je omogočal gradnjo le za stanovanjski objekt in za potrebe društvene dejavnosti. GZ sedaj ne vsebuje več določb o graditvi v lastni režiji, saj jo je ZGO-1 zelo omejeval (Jereb, 2018).

Za začetek gradnje je po ZGO-1 dovolj dokončnost GD, po GZ pa je tako, da pogoj za začetek zahteva pravnomočno GD (za večjo varnost investitorja) in prijavo začetka gradnje kot je zapisano v 63. členu GZ, razen nekaj izjem (Jereb, 2018).

GZ predvideva obvezne obrazce, ki naj bi vsebovali več podatkov o gradnji. V 35. členu jasno opredeli, kdaj je vloga popolna za izdajo GD. V 42. členu je nekaj pravil, ki pripomorejo k boljši rešitvi, saj so se po ZGO-1 zahteve po dopolnitvi vrstile večkrat in ne na podlagi celotnega pregleda in enkratnega poziva k dopolnitvi. Rešitev je na obeh straneh, z organizacijo upravnih delavcev in projektantov (Jereb, 2018).

GZ v 36. členu ni omejil stranskih udeležencev kot ZGO-1, ampak konkretizira okoliščine, kako se lahko stranski udeleženeec vključi v postopek. 37. člen zagotovi vsem osebam, ki vstopajo v postopek, da prejmejo vabilo k udeležbi z osebno vročitvijo. V 38. členu je prvič uzakonjena obvezna prigrasitev udeležbe in posledica neprigrasitve, kar pomeni, da je oseba zamudila rok in se ne more več vključiti v postopek in ne pritožiti. V 41. členu je predpisana ustna obravnava, če so v postopku stranski udeleženci ali če je potrebno zaslišati priče ali opraviti pregled. Novost je, da se organ pozanima, kakšno je stanje na terenu (Jereb, 2018).

ZGO-1 ni omenjal bistvenih zahtev med pogoji za izdajo GD, novi zakon pa zahteva, da vodja projekta podpiše izjavo, da lastnosti objekta v dokumentaciji izpolnjujejo zahteve. ZGO-1 je predpisoval, da morajo biti predložena vsa soglasja. GZ pa zahteva, da se organ sam prepriča, da bo gradnja v skladu s predpisi. Minimalna komunalna oskrba se po novem zahteva za novo zgrajene objekte in ne več za obstoječe. Med pogoji je tudi izrecno dana zahteva, da gradnja ne bo škodila naravi. GZ in ZGO-1 izdajo GD pogojujeta s plačilom dajatev, komunalnega prispevka, odškodnine za kmetijska zemljišča ter nadomestila za degradacijo in uzurpacijo. GZ po novem zahteva, da objekt ni zgrajen brez GD (Jereb, 2018).

GZ nadzornika zahteva pri vsaki gradnji, ko se zahteva GD in pri sami odstranitvi zahtevnega objekta. Po novem za odstranitev zadošča le prijava gradnje ter potrebna

dokumentacija. GZ v 66. členu natančneje opredeli kriterije, ki nastanejo med gradnjo in odstopajo od GD. Za odstopanja ni potrebno pridobiti spremenjenega ali novega GD, potrebno pa jih je vpisati v gradbeni dnevnik. Če pa so odstopanja prevelika, mora investitor pridobiti spremenjeno ali novo GD - odvisno od primera (Jereb, 2018).

Od sedaj naprej je za vse objekte, ki potrebujejo GD, obvezno treba pridobiti tudi uporabno dovoljenje. Ta zahteva predstavlja administrativno oviro, vendar GZ v 69. členu uvaja poenostavljen postopek, za katerega je treba predložiti dokumentacijo in izjavo udeležencev (Jereb, 2018).

6. člen GZ določa, da je za začetek uporabe objekta potrebno imeti GD in uporabno dovoljenje. Uporabno dovoljenje se lahko po GZ pridobi tudi samo za del objekta, za razliko od ZGO-1 (Jereb, 2018).

Novi zakon predstavlja spremembe na področju inšpekcije. V ZGO-1 se je gradbena inšpekcija ukvarjala z zadevami iz različnih področij, kar je bilo potrebno ustrezno urediti. Tako je novi zakon gradbeni inšpekciji dal pristojnost samo za nadzor nad izvajanjem določb GZ, ki se nanašajo na gradnjo.

Novi zakon ohranja večino ukrepov ZGO-1, nekaj pa jih je tudi dodal, kot so navedeni v nadaljevanju.

- V povezavi s prijavo začetka gradnje in v primeru neizpolnjevanja zahtev lahko sedaj inšpektor v primeru nepravilnosti ustavi gradnjo.
- Preprečuje vgrajevanje gradbenih proizvodov, ki ne izpolnjujejo pogojev za na trg in ne izpolnjujejo načrtovanih in predpisanih zahtev. Inšpektor lahko zaseže gradbeni proizvod.
- Pri neskladnem objektu ima inšpektor možnost naložiti odstranitev dela, če je objekt v nasprotju z GD.
- V primeru nelegalnega objekta GZ v 91. členu doda možnost izvedbe s prisilitvijo. Inšpektor lahko naloži prisilitvene denarne kazni.
- V primeru neskladne uporabe objekta, če je prišlo do neskladja pri gradbenem in uporabnem dovoljenju, sledi prepoved uporabe objekta.
- V primeru nevarnega objekta, ki zahteva takojšnje ukrepanje, inšpektor naloži celotno odstranitev ali pa delno odstranitev objekta (Jereb, 2018).

GZ v 79. členu tudi izrecno opredeli inšpekcijskega zavezanca. Na pobudo civilnih iniciativ v 88. členu GZ zahteva, da se objekt, ki je kulturno zavarovan, odstrani le na podlagi soglasja in pregleda pristojnega organa; vse mora biti v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine. GZ v 91. členu poenoti kazni in natančno določa višino kazni, glede na zahtevnost objekta in težo kršitve in tako dopolni ZGO-1. Zakon vsebuje tudi še nekaj dodatnih sankcij in kršitev in tako izboljša ZGO-1. GZ je razveljavil 92. člen Zakona o

rudarstvu. GZ je tudi močno posegel v Zakon o varovanju okolja zaradi uzakonitve integralnega postopka, saj odpravlja ločene postopke presoje vplivov na okolje in pridobitve GD. 120. člen zajema pravice izvajalcev in vodij del. Za uskladitev z novimi pogoji je za izvajalca predpisan obvezen vpis v imenik zbornice. Za vpis imajo čas dveh let, od kar GZ stopi v veljavo. Vpis v imenik zbornic pripomore k boljšemu strokovnemu nadzoru, višji kakovosti storitev in disciplinskemu sankcioniranju posameznikov (Jereb, 2018).

GZ prinaša novosti na področju prekrškov, ki se delijo na hujše in lažje. Zakon izpostavi tri situacije: če investitor naroči gradnjo brez pravnomočnega GD, če izvajalec izvaja gradnjo brez pravnomočnega GD in če izvajalec s svojim ravnanjem povzroča, da je objekt nevaren (Jereb, 2018).

Investitor lahko pri upravni enoti pridobi predodločbo glede skladnosti s prostorskim aktom in s predpisi ter glede zagotovitve minimalne komunalne oskrbe. Investitor na podlagi predodločbe ne bo smel začeti graditi, bodo pa odločitve in pogoji zavezujoči pri odločanju o izdaji GD (Insajder, 2017). S pridobitvijo predodločbe se dobi zagotovilo, da bo lahko sploh gradil in je tudi eden od pogojev; investitorju za dve leti zagotavlja pravno varnost, da se bo lažje odločil za gradnjo. Predodločba je zavezujoča in organ v izdaji GD ne bo več odločal, ampak bo nanjo vezan. Možnost predodločbe je na željo investitorja in samo za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih objektov. Predodločba se lahko odpravi, če se pokaže, da je v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom in to vpliva na javni interes ali zaradi spremembe predpisov. Če je bil investitor oškodovan, se mu izplača odškodnina, ki jo je utrpel (Ljubič idr., 2018).

Zaostrujejo se pogoji za obnovo postopka, ki ga sprožijo sosedje, ki niso bili udeleženi v postopku; to lahko privede do drugačne odločitve o izdaji GD. Zakon dovoljuje obnovo postopka le do faze izvedbe grobih gradbenih del (Zupanc, 2017).

Glede izvajalcev del mora imeti izvajalec, razen izvajalec zaključnih del, zaposlenega za polni delovni čas, vodjo del. Vodja je lahko oseba z opravljenim mojstrskim ali delovodskim izpitom ter tehnik ali inženir z opravljenim strokovnim izpitom (GIZ SUHA GRADNJA, 2017).

## **2.2 ZAKON O ARHITEKTURNI IN INŽENIRSKI DEJAVNOSTI**

ZAID gradi na sistemu pogojev in postopkov za pridobitev licenc, pooblastil in nadgrajuje ZGO-1. Gre za ločitev materije v drug zakon, ki zasnuje bolj jasne koncepte, transparentnost in opiše naloge posameznih poklicev na področju prostora. Regulirani poklici v zakonu so: pooblaščen arhitekt, pooblaščen inženir, pooblaščen krajinski

arhitekt in pooblaščen prostorski načrtovalec (Predlog ZAID, Uradni list RS, št. 003-02-9/2017-24.).

Zakon ureja področja za opravljanje poklicnih nalog in zaščito nazivov, opredeljuje pogoje arhitekturne in inženirske dejavnosti; naloge, cilje, organizacijo in delovno področje poklicnih zbornic Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (v nadaljevanju: ZAPS) in Inženirske zbornice Slovenije (v nadaljevanju: IZS). Za razumevanje zakona pa je potrebno poznati izraza gospodarski subjekt in zbornica. Gospodarski subjekt vključuje gospodarsko družbo, samostojnega podjetnika in pravno ali fizično osebo. Zbornica je izraz, ki v zakonu združuje ZAPS in IZS (Škraba Flis, 2018).

Zakon za nadzornike in projektante poleg obvezne zaposlitve omogoča tudi alternativno izpolnjevanje zahtev. Za opravljanje dejavnosti navaja kot pogoj še odsotnost stečajnega postopka. Gradbeni stroki je bila s tem zakonom naložena večja odgovornost, upoštevati je potrebno strožja pravila. Zakon zahteva kritje odgovornosti zaradi malomarnega dejanja, katerega posledica je nastanek škode. Zahteva tudi časovno opredelitev jamstva. Vodja del mora biti po novem pooblaščen inženir oz. posameznik z najmanj srednješolsko tehnično izobrazbo, tremi leti delovnih izkušenj, opravljenim strokovnim izpitom za vodenje del, vpisan pa mora biti v imenik vodij del pri IZS. Pri izvedbi manj zahtevnega objekta pa mora imeti vodja vsaj višješolsko izobrazbo in mora biti vpisan pri IZS (Turk & Mesojedec, 2018).

Vodja je lahko vpisan tudi v imenik Obrtno-podjetniške zbornice ali Gospodarske zbornice Slovenije. Zakon tudi izrecno zahteva imenovanje vodje del. V 5. členu zakon podrobno opredeljuje opise poklicnih nalog pooblaščenih inženirjev in arhitektov (Jereb, 2018).

Zakon zmanjšuje regulirane poklice na področju graditve, prostorskega načrtovanja in geodetskih storitev ter uvaja nove regulirane poklice. Uvaja zaščito poklicnega naziva ter način opravljanja nalog. Zvišuje stopnjo izobrazbe poklicev in znižuje praktične izkušnje za strokovni izpit, večji poudarek daje mentorstvu ter poudarja poklicno usposabljanje. Omogoča, da javno objavijo sankcije izbrisa iz imenika. Zaostreni so pogoji za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti. Prinaša zavarovanje odgovornosti za škodo gospodarskega subjekta. Predpisuje ravnanja gospodarskih subjektov s kodeksom dobrih poslovnih običajev in ščiti naziv gospodarskega subjekta. Pogoji za tuje ponudnike so prenovljeni. Novo javno pooblastilo daje zbornicama ZAPS in IZS za nadzor nad delom ter poklicnim usposabljanjem (Škraba Flis, 2018).

Temeljni cilj zakona je, da izloči vse tiste določbe iz ZGO-1 in Zakona o urejanju prostora (UreP-1, Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2), ki se nanašajo na pogoje reguliranih

poklicev arhitekturne in inženirske dejavnosti in ki se nanašajo na za to pristojne poklicne zbornice. Zakon zagotavlja preglednejše in učinkovitejše delovanje zbornic. Uvaja mehanizme in inštrumente in s tem zagotavlja boljšo kakovost izvajanja. Cilj zakona je tudi delna deregulacija pogojev za opravljanje storitev in pri tem upoštevanje pravne ureditve evropskih držav. Kot novost zakon predpisuje stalno izobraževanje po programu in pravilih poklicne zbornice, ohranja ureditev pristojnih zbornic ter dopolnitve pri samem vodenju postopkov (Predlog ZAID, 2017).

Po predlogu zakona naj bi zmanjšal zahteve po obsegu dokumentacije in naj ne bi vplival na porabo časa in stroškov za stranko. Zagotavlja večji nadzor nad arhitekturnimi in inženirskimi storitvami in s tem ščiti potrošnike. Zakon spoštuje načelo »vse na enem mestu«. Vpliva na prostorsko identiteto in zahteva znanja s področja varovanja kulturne dediščine, varovanja okolja, prepoznavanja krajine, urbanističnega načrtovanja in oblikovanja, saj ohranjajo prostorsko identiteto države (Predlog ZAID, 2017).

Novost ZAID in GZ je, da mora biti pooblaščen arhitekt ali inženir zaposlen za polni delovni čas. To velja tako za gospodarsko družbo kot za samostojnega podjetnika. Popoldanski s.p. po ZAID ni mogoč. Zakon poleg polne zaposlitve dopušča tudi zaposlitev za krajši delovni čas, vendar le v primerih, ki so v skladu s 67. členom Zakona o delovnih razmerjih (ZDR-1, Uradni list RS, št. 21/13, 78/13 – popr., 47/15 – ZZSDT, 33/16 – PZ-F, 52/16 in 15/17 – odl. US). Gre za pravice iz socialnega zavarovanja, ki so v skladu s predpisi o zdravstvenem zavarovanju ali starševskem dopustu ali pa s predpisi o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Škraba Flis, 2018).

Do uzakonjenja ZAID je geodetsko dejavnost urejal Zakon o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, Uradni list RS, št. 77/10 in 61/17 – ZAID). Sedaj pa je geodetska dejavnost postala inženirska dejavnost (Škraba Flis, 2018).

## **2.3 ZAKON O UREJANJU PROSTORA**

Ministrstvo je najprej načrtovalo dopolnitev Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in ZGO-1, vendar se je pokazala potreba po popolni prenovi. Tako se je pripravil nov zakon ZUreP-2, ki vsebuje več kot samo načrtovanje. Pred 1. julijem 2018 se je uporabljala vsebina urejanja prostora, zaobjeta v treh krovnih zakonih: ZPNačrt, ZUreP-1, in Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Predlog ZUreP-2, Uradni list RS, št. 003-02-9/2017-26.).

ZUreP-2 nadgrajuje načela prostorskega načrtovanja, ki so v ZPNačrt in jih razširi na področje urejanja prostora:

- načelo vzdržnega prostorskega razvoja, kjer je potrebno fizični prostor poimenovati kot vrednoto;
- ohranjanje in krepitev narodne identitete in zagotavljanje kakovostnega življenja;
- načelo usklajevanja interesov, če državni nosilci v usklajevanju ne bodo dosegli rešitve;
- načelo strokovnosti in sodelovanja javnosti skladno z Aarhuško konvencijo (Konvencija o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah), preko sodelovanja, obveščanja in pravnih sredstev (Predlog ZUreP-2, 2017).
- O premoči določene javne koristi bo odločala vlada, na podlagi mnenja komisije za prostorski razvoj (K.Ž., 2018).

Zakon določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo, sprejetje in izvedbo ter združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Prav tako določa prostorske ukrepe zemljiške politike ter urejanje stanja v prostoru, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora (ZUreP-2, 1. člen).

Namen zakona je doseči trajnostni prostorski razvoj z usklajevanjem, obravnavo in upravljanjem družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov. Cilj zakona je, da varuje prostor, da pripravlja in izvaja prostorske akte, omogoča kakovostno in zdravo življenje, omogoča ustrezen dostop do javnih infrastruktur, omogoča razvoj naselij in mest, ustvarja pestrost krajin. Prispeva k varstvu okolja, narave, k prilagajanju na podnebne spremembe, ustvarja razmere za preprečevanje naravnih nesreč, prispeva k obrambi države... (ZUreP-2, 2. člen).

Kot novost je vzpostavljena Komisija za prostorski razvoj Vlade RS, ki daje mnenja v primeru neusklajenih interesov. Strokovno podporo mu nudita Prostorski svet in Ministrstvo za okolje in prostor. Končno odločitev sprejme vlada. Ministrstvo ima vlogo skrbnika celotnega fizičnega prostora. Zakon pred začetkom izdelave prostorskih planov in prostorskih aktov predvideva imenovanje vodje izdelave le-teh in pooblaščenega prostorskega načrtovalca, ki sodeluje z različnimi strokovnjaki. Strategija prostorskega razvoja Slovenije je dobila v zakonu zakonsko podlago, preko priprave regionalnega prostorskega plana in občinskega prostorskega plana. Strategija prav tako uresničuje načelo usklajevanja interesov in sodelovanja (Predlog ZUreP-2, 2017).

Veliko pojmov, ki so bili v ZGO-1, se je preneslo v ZUreP-2 in se ne pojavljajo v GZ, na primer pojmi gradnje javnega dobra. Urbanistične definicije, kot so mansarda, pritličje, klet, nadstropje pa so predmet Prostorskega reda Slovenije (Jereb, 2018).

Materija je bila do sedaj deloma urejena v ZUreP-1 in v drugih predpisih. Poleg nadgraditve in prenove zakon uvaja mehanizem za razglaševanje javnega dobrega. Do sedaj je ZGO-1 urejal področje gradnje javnega dobrega in prisilnih ukrepov občin z opustitvijo vzdrževanja objektov, sedaj pa to ureja ZUreP-2 (Jereb, 2018). V okviru zemljiške politike zakon daje možnost občinam, da pridobijo zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja. Zakon podaja tudi novo možnost akontacije komunalnega prispevka, kot novo finančno sredstvo pa uvede izravnalni prispevek (Predlog ZUreP-2, 2017).

Novi zakon tako vpliva na projektante, izvedence, investitorje, nepremičninske posrednike in druge, pa tudi na lastnike nepremičnin, v povezavi z ukrepi zemljiške politike (Agencija Poti, 2017).

V postopku izdaje GD se uporablja tudi ZUreP-2 in vsebuje nekaj določb:

V 20. členu ZUreP-2 gre za racionalno rabo prostora, ki uzakoni olajšave, ki omogočijo racionalno rabo, prenavo in ohranjanje obstoječih objektov. Ne glede na prostorski izvedbeni akt, se izda GD za začasno rabo prostora. Ne glede na predpisane odmike se izvede vzdrževanje že zgrajenih objektov ter ne glede na določbe se lahko izvede rekonstrukcija že zgrajenega objekta. V primeru nesreč je mogoče olajšavo uveljavljati v roku petih let (Jereb, 2018).

Nov postopek je lokacijska preveritev, ki predstavlja umeščanje v prostor in je neposredna podlaga za izdajo predodločbe in GD in je opredeljeno od 127. člena do 133. člena ZUreP-2. V lokacijski preveritvi, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja, ni potrebno spremeniti občinskega prostorskega načrta. Investitor da predlog za postopek, vodi pa ga občina (Turk & Mesojedec, 2018).

Glede gradbene parcele člani od 180 do 187 predpisujejo, kako in kdaj jo je potrebno določiti ter pogoje za kasnejšo delitev (Jereb, 2018).

Zakon določa, da se oskrba s pitno vodo, odvajanje ter čiščenje komunalne vode samooskrbnih objektov zahteva le za novo zgrajene stavbe (Turk & Mesojedec, 2018).

ZUreP-2 določa celovito dovoljenje v združenem postopku, ki ga lahko investitor pridobi za posamezne prostorske ureditve. Vsebuje izdajo GD in pripravo prostorskega načrta ter okoljevarstveno soglasje. To dovoljenje izda vlada. Pojma nadomestna gradnja GZ ne



določa, saj gre za prostorski pojem in je določen v 13. točki, 1. odstavka 3. člena ZUreP-2, pri kateri se odstrani obstoječi objekt in zgradi novega (Pličanič, Tekavc, Štritof-Brus & Rutar, 2018).

Z uveljavitvijo tega zakona, prenehata veljati ZUreP-1 in Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, preneha pa tudi veljati ZPNačrt, razen 89. člen, ki pravi, da mora investitor po končani gradnji posredovati podatke o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture (ZUreP-2, 299. člen).

## **2.4 ZAKONI, KI SO POVEZANI S PROSTORSKIM NAČRTOVANJEM**

Prostorsko načrtovanje je pomembno za širši družbeni razvoj, predvsem ko gre za strateške odločitve razvoja prostora in družbe ter pri vprašanju trajnostnega razvoja v povezavi z evropskimi in globalnimi izzivi (energetska oskrba, prehranska oskrba, transport, podnebne spremembe) (Predlog ZUreP-2, 2017).

Nekatere vrednote so tako pomembne, da so zapisane v Ustavi (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) (npr. pravica do zdravega življenjskega okolja, varovanja narave, pitne vode, kulturne dediščine... ). Nekatere so na zakonski ravni v okviru zaščite javnega interesa. Nekatere so zaradi družbenega pomena predmet evropskega reda. Predvsem gre za zakone, ki so varstveno naravnani (Jereb, 2018).

S prostorskim načrtovanjem so povezani tako imenovani sektorski zakoni, ki so predstavljeni v nadaljevanju:

- Zakon 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), ki določa program razvoja gozdov v Sloveniji in priprave načrtov za gospodarjenje z gozdovi, gozdnogojitvenih in gozdnogospodarskih načrtov.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 59/96, 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17), skladno s katerim je določitev kmetijskih zemljišč mogoča le v prostorskih aktih občine ali države. Najboljša kmetijska zemljišča se lahko izjemoma namenijo za nekmetijsko rabo.
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15), ki določa pristojnost sistemskih operaterjev distribucijskih in prenosnih energetskih omrežij ter obveznosti občin, ki se usklajujejo z nacionalnim energetskim programom.
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04, 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, 30/16, 61/17 – GZ in 21/18 – ZNOrg), ki ureja okolje pred obremenjevanjem in je temeljni pogoj za trajnostni razvoj ter določa temeljna načela varstva okolja, ukrepe, spremljanje in informacije varstva okolja, določa tudi finančne in ekonomske instrumente varstva okolja, javne službe in podobno.

- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 56/99, 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18), ki spodbuja in usmerja takšen družbeni razvoj, ki dolgoročno omogoča človekovo zdravje ter kakovost njegovega življenja.
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15), ki upošteva načrte upravljanja voda, določa prostorsko ureditev za vodne infrastrukture in objekte za oskrbo s pitno vodo.
- Zakon 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), ki opredeljuje smernice in strategije kot del prostorskih aktov in projektne dokumentacije (Jurgec, 2016).

Ta področja regulirajo, dovoljujejo in presojujejo dopustnost gradnje in sprejemljivost glede na druge varovane vrednote. Po obsegu predstavljajo sektorski zakoni večji problem kot pa krovni zakoni, saj so pogoj za pridobitev GD in zahtevajo izvedbo določenih postopkov. Zato bi se morala zgoditi sprememba tudi na tem področju (Predlog ZUreP-2, 2017).

Prostorska ureditev se prav tako načrtuje s prostorskimi izvedbenimi akti. Prostorski izvedbeni akti so državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt in odlok o urejanju podobe naselij in krajine. V veljavi za izdajo GD še ostajajo Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1), izvedbeni načrti (zazidalni načrti, ureditveni načrti, lokacijski načrti), občinski lokacijski načrti na podlagi Zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72, 8/78 in 18/84). Veljavnost teh aktov je omejena in veljajo do sprejetja občinskega prostorskega načrta. Občinski svet z odlokom ugotavlja, ali so akti v skladu z občinskim prostorskim načrtom (Pličanič idr., 2018).

Za prostorske ureditve državnega pomena se lahko poleg sistema z državnim prostorskim načrtom uporabi tudi enoten postopek načrtovanja in dovoljevanja, ki bo hkrati GD, okoljevarstveno soglasje in prostorski akt in bo imel učinke državnega prostorskega načrta (K.Ž., 2018).

Nosilci urejanja prostora (ministrstva, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil), imajo pri prostorskem načrtovanju ključno nalogo, predvsem v usklajevanju

razvojnih in varovalnih ciljev. Težava nastopi, ko se mora občina uskladiti z nosilci sektorskih zakonov. Ponavadi so nosilci tudi med seboj neusklajeni (Predlog ZUreP-2, 2017).

V ZUreP-1 so bili prostorski ukrepi izrazito administrativne narave, saj so v celoti manjkali ukrepi gospodarjenja z zemljišči ter finančni in drugi stimulatívni ukrepi. Ekonomika prostora je spregledana v prostorskem razvoju in ne more temeljiti na prostorskem načrtovanju. Ker prostorsko načrtovanje in zemljiška politika krojita prostorski razvoj, ju je bilo potrebno nadgraditi (Predlog ZUreP-2, 2017).

## **2.5 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA**

Projektna dokumentacija je sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti. V izdelavo so vključeni vsi strokovnjaki posamičnih strok. Dokumentacija je namenjena pridobitvi predodločbe, pogojev in mnenj, GD za objekt, prijavi začetka gradnje in izvedbi gradnje, pridobitvi uporabnega dovoljenja, uporabi in evidentiranju objekta. Izdela jo projektant, podpišeta pa projektant in vodja projekta. V dokumentaciji morajo biti navedeni tudi vsi drugi pooblaščené arhitekti in inženirji ter ostali strokovnjaki. Podrobnejšo vsebino predpiše minister (GZ, 29. člen).

Vodja projekta, kot je določen z GZ, je odgovoren za izdelavo projektne dokumentacije in njeno potrditev. Vodenje in koordiniranje potekata po načelu integralnega projektiranja, kjer so vključeni strokovnjaki posamičnih vrst. Strokovne rešitve glede na zahtevnost in namembnost objekta morajo biti v skladu s pravili stroke in predpisi. Cilj GZ je, da bi se grafični del dokumentacije povezal v en sam načrt, kot je v drugih evropskih državah (Jereb, 2018).

Projektant mora zagotoviti, da je projektna dokumentacija »skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenih in drugih predpisov, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta« (Turk & Mesojedec 2018, str. 45). Določiti mora tudi pooblaščenega arhitekta in inženirja v skladu z ZAID (Turk & Mesojedec, 2018).

Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov, bo moral biti usklajen s prostorskim informacijskim sistemom, ki je določen s 1. januarjem 2021. Nov pravilnik je nadomestil Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ljubič idr., 2018).

### 3 GRADBENO DOVOLJENJE V SLOVENIJI

Pri uporabi ZUP gre za upravno ali javnopravno zadevo. Pri upravnih zadevah se ZUP uporablja v posebnih upravnih postopkih podrejeno. Podrejeno pomeni, da se uporabi za vprašanja postopka, ki jih področni zakon ne ureja. Prav tako pa lahko določena vprašanja postopka področni zakon uredi dopolnilno glede na ZUP. Organ postopa po ZUP, v kolikor ga ZUP oz. drugi področni zakon k temu zavezuje, v okviru pristojnosti, ki jih ima ta organ. Upravna zadeva je po ureditvi iz 2. člena ZUP odločanje o pravici, obveznosti ali pravni koristi fizične ali pravne osebe na področju upravnega prava. Za upravno zadevo se šteje, če je v predpisu določeno, da organ vodi upravni postopek, odloča o njem ali izda upravno odločbo. Upravni postopek je predvsem namenjen varstvu javne koristi. Ločimo splošni in posebni upravni postopek. Eden od teh posebnih upravnih postopkov je tudi pridobitev GD. Postopek je zahteven in ga ureja več zakonov, zato zanj velja subsidiarna raba ZUP. To pomeni, da ZUP ne uporabljamo (ZUP, 3. člen), ko je v področnem zakonu ravnanje drugače določeno kot v ZUP (Jerovšek & Kovač, 2017).

GD se lahko pridobi za nezahtevne, manj zahtevne ali zahtevne objekte in se izda po navadnem postopku. Lahko pa se izda tudi po skrajšanem ugotovitvenem postopku, ki mora izpolnjevati posebne pogoje. Kadar gre za objekt z vplivi na okolje, se izda GD po integralnem postopku. Takšno dovoljenje izda Ministrstvo za okolje in prostor, za ostale objekte pa je pristojna upravna enota na območju ležeče nepremičnine (Ljubič idr., 2018).

V GZ gre za štiri pomembne novosti:

- podajanje informacij o pogojih za izvajanje gradnje pred začetkom samega postopka,
- pridobitev predodločbe, v kateri upravni organ lahko na zahtevo vlagatelja že vnaprej odloča o vprašanih v postopku izdaje GD in je tudi zavezujoča,
- soglasja so se preoblikovala v mnenja,
- ter integralni postopek izdaje GD, v katerem sta povezana postopek izdaje GD in postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja (Jereb, 2018).

V 4. in 5. členu je nekaj izjem, ki jih določa GZ. Prva sprememba je sprememba namembnosti, za katero prijava začetka gradnje ni potrebna. Za izvedbo je nujno pravnomočno dovoljenje. Sprememba namembnosti se izvede samostojno ali s prizidavo ali rekonstrukcijo. Pomen prijave je, da se pregleda vsebina dokumentacije in da se izvedejo terenski ogledi (inšpekcijske službe). V primeru, če se samostojno spreminja namembnost, prijavljanje in preverjanje nimata smisla. Ko sta izključena oba pogoja, ni potrebno pravnomočno GD in ne prijava začetka gradnje. Izjema, ki je nova, je začasne

objekte, ki so namenjeni prireditvam in se postavijo samo za čas prireditev. Pridobitev GD ni potrebna za »enostavne objekte, za začasne objekte, za vzdrževanje objektov, za vzdrževalna dela v javno korist (postavitve sezonskih objektov in manjših konstrukcij), za posege, povezane z izvrševanjem izrečenega inšpekcijskega ukrepa in v primeru odstranitve objektov« (Turk & Mesojedec 2018, str. 9).

V primeru odstranitve zahtevnega objekta je potrebna navzočnost nadzornika, v primeru zahtevnega oz. manj zahtevnega objekta pa je potrebno predložiti dokumentacijo, ki jo izdelata pooblaščen arhitekt. Vse izjeme se morajo opravljati v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti, gradbenotehničnimi predpisi in drugimi predpisi, ki zahtevajo pridobitev soglasij (Ljubič idr., 2018).

Še preden bo investitor vložil zahtevo za izdajo GD, mu bo moral upravni organ nuditi osnovne informacije (o postopkih, veljavnih prostorskih aktih, potrebnih mnenjih, dokumentaciji) in pomoč v zvezi z nameravano gradnjo (Zupanc, 2017) - to je določeno v 33. členu GZ.

GZ v 44. členu dopušča izdajo delnega GD, kadar se lahko objekt uporablja samostojno, za katerega se lahko pridobi tudi uporabno dovoljenje (Jereb, 2018). Zaradi neskladnosti v slovenski zakonodaji je v 59. členu GZ določeno, »da če investitor vloži zahtevo za izdajo GD za del objekta in gre za objekt z vplivi na okolje, se presoja vplivov na okolje opravi za celoten objekt.« (Jereb 2018, str. 81)

Rok za izdajo GD v 46. člen ostaja enak kot v ZGO-1, dva meseca od vložitve zahteve za izdajo. Mnenja sedaj niso več samostojen upravni postopek in zaradi usklajevanja se predvideva trimesečni rok. GD lahko razveljavi investitor, kadar ne želi ali ne more realizirati pravice. V 47. členu gre za splošno pravilo o pravnem varstvu in možnost vložitve pritožbe na ministrstvo v roku 8 dni (Jereb, 2018).

Novost je pridobitev GD po skrajšanem postopku. Investitor lahko sam pridobi pisne izjave stranskih udeležencev za strinjanje in še nekaj drugih pogojev. Skrajšani postopek izdaje GD je v 61. členu ZGO-1 zelo omejen, saj je osredotočen le na stanovanjske stavbe. V 49. členu GZ so določeni pogoji za skrajšani postopek pridobitve GD, ki se lahko zaključi v enem mesecu. GD je možno izdati na podlagi zahtevanih dokazil, ki so skladna s predpisi, ki so jih preverili organi in projektant ter da gradnji ne nasprotujejo stranski udeleženci (Jereb, 2018).

Novost je predodločba, s katero bo pristojni organ odločal, ali se gradnja ujema z določenimi predpisi. Predodločba daje nezavezujoče informacije upravnemu organu. Pridobitev predodločbe ne pomeni začetek gradnje in tudi ne pogoj za pridobitev GD.

Pripomore pa k temu, da se ne podvajajo postopki in da ni večkratnih vlaganj enih in istih dokumentov (Turk & Mesojedec, 2018).

Do sedaj je bilo tako, da sta bila GD in okoljevarstveno soglasje ločena, sedaj pa sta združena. To imenujemo integralni postopek, ki velja za »objekte z vplivi na okolje«. Integralni postopek je urejen v členih 50 do 59. Postopek presoje vplivov na okolje ter drugi postopki, ki so po ZGO-1 potekali ločeno, sedaj potekajo znotraj integralnega postopka in so prekvalificirani v mnenja (Jereb, 2018). Za integralni postopek veljajo določene posebnosti. Ne uporablja se predodločbe in ne skrajšanega postopka pridobitve GD. Organ izda GD v integralnem postopku v roku petih mesecev, rok začne teči od vložitve popolne zahteve za izdajo. To pomeni, da v ta rok ni vključen čas pridobivanja mnenj, razprav... (Turk & Mesojedec, 2018).

V primeru če je objekt neskladen z GD ali nelegalen, bo mogoče v petih letih od uveljavitve zakona vložiti zahtevo za legalizacijo in bo morala obsegati posnetke stanja objekta. Vlagatelj bo moral plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora ter komunalni prispevek. Objekt je legaliziran, če je skladen z vsemi predpisi. Legalizacija ne bo možna, če so bili objekti zgrajeni po 30. aprilu 2004 in vplivajo na okolje ali je zanje obvezna presoja sprejemljivosti (Insajder, 2017).

Za nadzor nad gradnjo, za katero ni predpisano GD, bodo pristojne občine. V občinah, ki ne bodo imele uveljavljene občinske inšpekcije, bodo nadzor izvajali gradbeni inšpektorji najpozneje do 1. januarja 2020 (Date O.O., 2017).

### **3.1 ZAHTEVA ZA IZDAJO GD**

Postopek za izdajo GD se začne na zahtevo stranke. Poleg izpolnjenega obrazca, ki vsebuje podatke o zemljišču, se vlogi doda še projekt za pridobitev GD, ki ga izdelata in potrdi pooblaščen arhitekt ali inženir in je določen v pravilniku. Vlogi morajo biti dodana mnenja pristojnih organov, razen če se je mnenjedajalec v postopku izrekel, da mnenja niso potrebna. Če investitorja ni, mora biti vlogi dodano ustrezno dokazilo o pravici gradnje, kot notarsko overjena pogodba, sodna ali upravna odločba, sklep o določitvi, da je investitor upravljalec nepremičnine in druga dokazila. Potrebna so soglasja oz. dokazila, kjer se bo izvajala gradnja, glede dostopa do javne ceste, oskrbe s pitno vodo, oskrba z energijo... (Ljubič idr., 2018).

Zakon tudi določa, kdaj zahteva za GD velja za popolno. Formalno popolna zahteva je takrat, ko izpolnjuje določeno vsebino, ki jo predpisuje pravilnik o projektni dokumentaciji, vsebuje projekt za GD ter dokazilo o pravici graditi na zemljišču. Vloga ni nepopolna, če ji niso dodana vsa mnenja. Upravni organ bo moral obravnavati tudi vlogo, ki ji mnenja ne bodo dodana. Organ bo sam obvestil pristojni organ, da mu sporoči

vsebinsko mnenja in če pristojni organ ne bi podal mnenja, odloči organ sam ali s pomočjo izvedenca. Zakon določa, da mora pristojni upravni organ, najkasneje v 15 dneh od prejema nepopolne zahteve, zahtevati dopolnitev. Upravni organ mora na zahtevo vlagatelja izdati sklep o popolni vlogi (GZ, 35. člen).

### **3.2 STRANKE IN SEZNANITEV Z UVEDBO POSTOPKA**

Stranka postopka je investitor, ki pa lahko po ZUP določi pooblaščenca. Pooblaščenec je lahko projektant ali organizacija. Če se zemljišče dotika sosednjega zemljišča in je lastnik neznan, je treba postaviti skrbnika, da nekdo za to premoženje skrbi, zaradi varstva pravic in koristi posameznika (Kovač, Remic & Sever, 2015).

Stranka je investitor, stranski udeleženci pa so lastniki nepremičnin in imetniki drugih stvarnih pravic, ki meji na nepremičnino oz. kaže na to, da bo nameravana gradnja vplivala na pravne koristi te osebe. Pravna korist se pri tem nanaša na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmik od meja, zaščita pred hrupom... Ti stranski udeleženci so vključeni v sam postopek izdaje GD, razen če je v 15 dneh od priglavitve izdan sklep o zavrnitvi vstopa (GZ, 36. člen).

Organ stranke seznaniti o začetku postopka in povabi z osebno vročitvijo. Če gre za t.i. etažne lastnike, se vabilo pošlje upravniku stavbe in ga lahko organ poišče iz javno dostopnih uradnih evidenc. Vabilo k udeležbi mora upravnik namestiti na vidno mesto nepremičnine (oglasna deska). Cilj je, da se seznanijo stranske udeležence o začetku postopka, da če imajo pravni interes, se lahko vanj vključijo. Dolžnost investitorja je, da vabilo namesti na vidno mesto (GZ, 37. člen).

Po seznanitvi se mora vabljen oseb v določenem roku odzvati in prigrasiti svojo udeležbo, kjer bo lahko izrazila svoj pravni interes. Če se udeleženec ne prigrasi v določenem roku, izgubi možnost vključitve v postopek in se šteje, da se z gradnjo strinja. S tem da organu zeleno luč, da se z dovoljenjem strinja in da se lahko izda. Takšna oseba nima pravice do pritožbe in se je ne vabi v postopek. Organ osebo v vabilu tudi opozori na posledice (GZ, 38. člen).

Investitor ima še pred vložitvijo zahteve možnost, da stranke podpišejo projekt in dajo soglasje ter tako stopi v kontakt z njimi in jim predstavi projekt. Tako se lahko pospeši sam postopek in celo izda GD v skrajšanem postopku. Med samim postopkom se lahko še vedno predložijo izjave strank o strinjanju, kjer morajo točno navesti za kateri projekt gre. Če se stranka z nameravano gradnjo strinja, se je ne vabi v postopek, vroči pa se ji GD. Stranka, ki izda med postopkom izjavo, da nasprotuje nameravani gradnji, mora za svoje trditve predložiti dokaze. Kar določa že ZUP v 7. členu (GZ, 39. člen).

Novost v zakonu je vpeljava civilne iniciative, ki je lahko stranski udeleženec v integralnem postopku. Pridobiti mora vsaj 200 podpisov na območju občine, kjer je nameravana gradnja. Potreben je tudi seznam podpornikov, ki vključuje osebne podatke in datum ter podpis. Podati mora tudi poročilo, za kakšna stališča se zavzema ter seznam podpornikov (Turk & Mesojedec, 2018).

### **3.3 MNENJA V POSTOPKU**

Mnenja mora investitor dobiti sam in jih predložiti ob vložitvi zahteve za izdajo. Leta 2021, ko se bo uveljavilo elektronsko poslovanje, bo lahko investitor pridobil mnenja na enem mestu (Jereb, 2018).

Mnenjedajalci dajejo mnenja na področju ohranjanja narave, varstva okolja, kulturne dediščine, voda, kmetijstva in gozdov, prostora, jedrske varnosti, obrambe, mejnega nadzora in carin, komunalne infrastrukture in drugih področij. To so državni organi, občine ali nosilci javnih pooblastil. V mnenjih se bo mnenjedajalec opredelil glede na usklajenost z dokumentacijo in predpisi, ali s pogoji iz predodločbe. Mnenja je potrebno pridobiti pred podajo zahteve za izdajo GD. Zakon vsebuje »varovalko«, ki pripomore k temu, da ni predolgega čakanja na mnenja. Takšna mnenja morajo biti izdana v roku 15 dneh od prejema popolne zahteve za izdajo mnenj, razen v primeru, če je zapisan daljši rok. Pri nepopolni zahtevi za izdajo mnenj se zahteva dopolnitev v 10 dneh od prejema zahteve, sicer se šteje, da je zahteva popolna. Če mnenje ne bo izdano v tem roku, bo organ pozval, da se »v 8. dneh od prejema poziva poda tako mnenje«. Če mnenje ne bo izdano v tem roku, bo organ to pridobil sam, stroške pa bo poravnal mnenjedajalec sam. Če mnenja ne bodo skladna, ali jasna, bo organ pripravil ustno obravnavo, da bi se mnenja uskladila, ali pa odločil kar sam. Za samo pripravo in izdajo mnenj se ne smejo zaračunati nobeni stroški (Turk & Mesojedec, 2018).

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve ima dejavno vlogo, saj koordinira in usklajuje mnenja. Mnenja, ki so nezdružljiva s predpisi se ne upoštevajo (GZ, 40. člen).

Z GZ je postala občina mnenjedajalec in ne stranka, kot je bilo prej. Sedaj ima večjo moč, saj nastopa kot mnenjedajalec glede ujemanja s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi (Ljubič idr., 2018).

### **3.4 UGOTOVITVENI POSTOPEK**

Ko je zahteva za izdajo GD popolna, organ izvede ugotovitveni postopek, kjer oceni, če so izpolnjeni pogoji in da možnost strankam za sodelovanje. V primeru nejasnosti mora organ pridobiti dodatna pojasnila in dokaze. Organ investitorju pošlje dopis, kjer ga seznanja s pomanjkljivostmi in mu določi rok. Zakonodajalec uvaja prakso, da uradna oseba



v celoti pregleda dokumentacijo in v enem pozivu posvari na pomanjkljivosti (Ljubič idr., 2018).

Zakon ustne obravnave ne predpisuje kot obvezne, lahko pa jo pristojni upravni organ izvede, če to prispeva k hitrejši razrešitvi in so se priglasili stranski udeleženci. Na obravnavi je potrebno opraviti ogled, zaslišati priče ali izvedence. Na obravnavo se lahko povabi tudi projektanta in mnenjedajalca. Kadar gre za izdajanje GD že obstoječim objektom, se je potrebno prepričati o dejanskem stanju na terenu. To sicer ne pomeni nujnega ogleda na terenu, vendar se lahko ugotovi tudi z drugimi dokaznimi sredstvi (ortofoto posnetki) (GZ, 41. člen).

Možno je tudi vsebinsko dopolnjevanje zahteve, ki se zgodi po formalni popolnosti. Investitor mora v roku predložiti dodatna dokazila pristojnemu organu. Če ni dopolnjena v roku, se razume, kot da je umaknjena. Obvezna je tudi ponovna seznanitev mnenjedajalcev s projektom, če je prišlo do večjih sprememb in bi to vplivalo na drugačna mnenja (GZ, 42. člen). Rok se lahko tudi podaljša, če je to potrebno.

Zahteva za spremembo GD, ki je opredeljena v 67. členu, mora biti vložena še v času veljavnosti GD, najpozneje v desetih letih po pravnomočnosti. Zahtevi je potrebno predložiti dopolnjeno dokumentacijo s spremembami ali novo, če so spremembe prevelike in zaradi boljše preglednosti. V postopku se upošteva prejšnja dokumentacija, preveri pa se tudi ujemanje odstopanj. Potrebno je vključiti tudi stranke in mnenjedajalce, če spremembe vplivajo nanje (Turk & Mesojedec, 2018).

### **3.5 POGOJI ZA IZDAJO GD**

Za izdajo GD mora biti gradnja skladna z ZUreP-2, z določbami prostorskega akta in predpisi za izdajo mnenj. Dokumentacija mora biti podpisana s strani vodje projekta in projektanta, ki je vpisan v imenik pristojne zbornice, in imeti podpisano izjavo, da dokumentacija izpolnjuje zahteve. Iz dokumentacije mora biti vidno, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba, da gradnja ne bo škodovala varovanim območjem ter da je gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Investitor mora biti vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik ali imetnik stvarne pravice (pravico lahko dokazuje z notarsko overjeno pogodbo, dokazuje pa se lahko tudi s sodno ali upravno odločbo). Na koncu mora biti plačano nadomestilo za uzurpacijo in degradacijo, v primeru neskladnosti, nelegalnosti ali nevarnosti objekta, ki ga določi upravni organ. Pred izdajo GD je potrebno preveriti, če je bilo plačilo poravnano. Plačati se mora tudi odškodnina spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih. Potrebno pa je tudi poravnati obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka (Turk & Mesojedec, 2018). V primeru pridobitve GD pri rekonstrukciji, nadomestni gradnji, pri raznih nesrečah se ne preverja, če je gradnja skladna s predpisi za izdajo mnenj (GZ, 43.

člen). Ob izpolnjevanju teh pogojev je organ dolžen izdati GD. Pogoji so med seboj enakovredni in morajo biti vsi izpolnjeni (Ljubič idr., 2018).

### **3.6 VSEBINA ODLOČBE**

GD je upravna odločba, zato se uporabljajo pravila Zakona o splošnem upravnem postopku, razen če GZ določa drugače. Odločba ima predpisane sestavne dele, najpomembnejši je izrek (Ljubič idr., 2018). Izrek vsebuje podatke o investitorju (ime osebe ali firme in prebivališče oz. sedež investitorja). Vsebovati mora vrsto objekta, opis gradnje ter klasifikacijsko številko v skladu s predpisom, ki ureja uporabo in uvedbo klasifikacije vrst objektov. Določiti je potrebno parcelne številke in določitev gradbene parcele. V dovoljenju je potrebno navesti tudi datum in številko dokumentacije ter firmo in sedež projektanta. Vsebovati mora tudi pogoje za izvedbo, vzdrževanje in uporabo objekta, datum in številko izdanih mnenj in mnenjedajalce. Obvezno mora vsebovati podatke o veljavnosti GD. Prav tako je potrebno podati ugotovitev, da gradnja ne bo imela škodljivih posledic na naravo. V skladu s tem morajo biti podani ukrepi, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi, če je to potrebno in so v skladu s predpisi, ki ohranjajo naravo ter navedba, da se razveljavi predodločba, ko GD postane pravnomočno. Sestavni del GD sta zahtevki za izdajo GD in dokumentacija za pridobitev GD (GZ, 45. člen).

### **3.7 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA**

Pred izdajo GD se pregleda tehnični del dokumentacije in kvalifikacija projektanta ter obstoj stvarne pravice, ki daje pravico do gradnje in plačilo, ki je predpisano. Rok za izdajo odločbe je dva meseca od vložitve popolne zahteve. Rok se lahko podaljša na tri mesece, če so potrebna usklajevanja, razjasnjevanja ter pridobivanja mnenj. Upravni organ mora z izdano odločbo seznaniti mnenjedajalce, gradbeno in druge inšpekcije (Ljubič idr, 2018).

44. člen GZ določa, da se lahko GD izda za posamezne dele objekta. Posamezni deli lahko pomenijo funkcionalno celoto ali pa nefunkcionalno celoto. Pri večnamenskih stavbah se lahko izda GD na podlagi določitve pretežne namenske rabe objekta. Če v času izdaje GD namen posameznih delov objekta še ni znan, govorimo o pridržku namembnosti. Po izdaji GD s pridržkom namembnosti se pridobi dopolnilo GD za opredelitev podrobne namembnosti. Primer je lahko poslovno stanovanjska stavba, kjer je namembnost stanovanj znana, posameznih poslovnih prostorov pa ne. Za ta posamezen del je potrebno pridobiti dovoljenje. S tem se omogoči dokončanje in uporaba delov, predvsem stanovanjskega dela, saj vpliva na komunalno opremo, parkirišča ipd. (Turk & Mesojedec, 2018)

Vročitev v postopku je zelo pomembna in se vroča z osebno vročitvijo. GD je potrebno vročiti vsem osebam, ki so jim bile izdane predodločbe, saj nehajo veljati po

pravnomočnosti GD; mnenjedajalcem in inšpektorjem. Zakonodajalec opozarja, da bi lahko tukaj prišlo do podaljševanja pravnomočnosti GD, saj bi se imetniki predodločb lahko pritožili (Ljubič idr., 2018).

48. člen GZ navaja, da je GD veljavno pet let od njegove pravnomočnosti. Če se gradnja ne prične v tem roku, preneha veljati. Razveljavi pa se lahko na zahtevo investitorja, če se odloči, da ne bo gradil.

Odločbo o postopku izdaje GD izda upravna enota. Rok za pritožbo je osem dni od prejema odločbe. Zoper odločbo, ki jo izda ministrstvo, pa pritožba ni dovoljena, sproži se lahko le upravni spor. Možna je obnova postopka, če oseba ni bila udeležena v postopku. Oseba mora dokazati, da bi obnova postopka pripeljala do drugačne odločitve. Obnove postopka ni možno predlagati po preteku dveh mesecev od začetka gradnje. V primeru, če je objekt že zgrajen na podlagi pravnomočnega GD in bi razveljavitev ali odprava GD posegla v pravice ali pravne koristi lastnika, se pri postopku obnove/odprave/razveljavitve ugotovi nezakonnost GD. Poseg v pravne koristi in pravice lastnika objekta je nesorazmeren, kadar so pravice in pravne koristi lastnika močnejše od javnega interesa preprečevanja nevarnosti za zdravje in življenje ljudi, ki urejajo varstvo okolja. Zaradi tega ni mogoča uvedba inšpekcijskega postopka (GZ, 47. člen).

Za začetek gradnje je potrebno izpolniti dva pogoja. Investitor mora pridobiti pravnomočno GD in začetek gradnje prijaviti na organ osem dni pred začetkom gradnje. Objekt se mora uporabljati v skladu z GD (Ljubič idr., 2018).

GZ v 9. členu določa, da se lahko pošlje zahteva za izdajo GD in prijava gradnje po elektronski poti v prostorski informacijski sistem. Vendar to začne veljati šele od 1. januarja 2021. Do takrat pa se vlagajo v pisni obliki pri pristojnemu organu.

## 4 GRADBENO DOVOLJENJE V AVSTRIJI

Zakonske smernice za pridobitev GD v Avstriji so po Bundes-Verfassungsgesetz (Avstrijska ustava) (B-VG. 15. člen) v pristojnosti deželne vlade (Bauordnungen, 2018). Na zvezni ravni področje o gradnji ureja Zakon o gradnji (Baurechtsgesetz (BauRG)) iz leta 1912. (Reichsgesetzblatt. Nr. 86/1912, Bundesgesetzblatt. Nr. 403/1977, 258/1990, 111/2010, 30/2012). Zakon je zelo ohlapen in ni nad deželnimi zakoni. Paralelno je treba torej upoštevati obe ureditvi – zvezno in deželno, se pa v praksi zaradi ohlapnosti zvezne ureditve upošteva le deželna.

Avstrija ima devet zveznih dežel in v teh deželah se zakonodaja razlikuje. Predpisi po deželah imajo različna imena in se po vsebini razlikujejo. Kljub temu lahko, ko primerjamo pravno ureditev v različnih zveznih deželah, zasledimo štiri skupne točke. Prva je ureditev skupnosti. To urejajo prostorski in razvojni načrti. Obravnavajo pa tudi lastništvo - terjatve, razlastitve. Druga točka so formalne zahteve za gradbene projekte (gradbene metode, vloga za pridobitev GD, pregled projektne dokumentacije, upravljanje, vzdrževanje objektov). Tretja točka je konstrukcijska raba stavbnega zemljišča. Ti predpisi določajo višino stavb, gradbene razrede, gostoto naselij, zunanjo podobo stavb, konstrukcijo ter druge možnosti za izkoriščanje parcel. Četrta točka je zdravstveno varstvo in konstrukcijske zahteve. Gre za prezračevanje prostorov, osvetlitev, opremo stavbe, višine stropov, tehnično vzdrževanje (Wohnnet, 2018). Ker so predpisi v zveznih deželah tako različni, se v zadnjem času teži k poenotenju zakonodaje. Avstrijski inštitut za gradbeno tehniko (nem. Österreichischen Institut für Bautechnik) izdaja pravne smernice (nem. OIB-Richtlinien), ki jih zvezne dežele lahko vključijo v zakonodajo (Österreichisches Institut für Bautechnik, 2018). Trenutno je v zakonodajo vseh zveznih dežel implementirana le smernica OIB – 6, ki obravnava varčevanje z energijo in toplotno izolacijo objektov.

Povečini je za vse gradnje potrebno GD. GD pa ni potrebno pridobiti za manjša dela na objektu in za spremembe, ki ne vplivajo na zdravje ljudi in na stabilnost objekta. Vendar morajo biti v skladu s prostorskimi akti. GD se izda na podlagi izdelanega načrta, ki ga izdela arhitekt, inženir ali gradbeni strokovnjak z ustrezno licenco (Predlog GZ, 2017).

Upravni organi za gradbene zadeve skrbijo za izdajo GD ter na gradbišču preverjajo, če so izpolnjene zahteve iz predpisov pri sami izvedbi. Po potrebi pa lahko k sodelovanju pokličejo tudi strokovnjake iz tako imenovane nedržavne sfere. Strokovnjaki z javnimi pooblastili sodelujejo tudi pri odločanju o izdaji uporabnega dovoljenja, kjer gre za strokovni pregled objekta. Upravni organ lahko v vsaki fazi gradnje pregleda in ukrepa,

investitor mora dopustiti preglede in je tudi dolžan obvestiti organ o zaključku konstrukcijskih delov stavbe (Predlog GZ, 2017). Upravni organ je glede na zakonsko ureditev v posamezni zvezni deželi in glede na pomembnost gradnje lahko župan z mestnim svetom, vodstvo okraja (nem. Bezirksverwaltungsbehörde), ali deželna oblast.

Gradbena inšpekcija ima v vseh državah Evropske unije pravico dostopa na gradbišče in tako je tudi pri naši sosedih. Pregledajo lahko dokumentacijo, zahtevajo razlage celotnega dela ter po vsakem nadzoru sestavijo poročilo. Če se gradbena dela ne skladajo z načrtom ali nimajo GD, se dela prekinejo. Pristojni organ odloči, ali se gradnja lahko nadaljuje ali pa da se mora porušiti. (Pedro, Meijer & Visscher, 2011).

V Avstriji investitor po zaključeni gradnji obvesti gradbeni organ in priloži vso dokumentacijo. Organ vse to preuči, če se gradnja sklada z načrtom in v primeru skladnosti izda potrdilo (Pedro, Meijer & Visscher, 2011).

Za nadzorovanje gradnje je zadolžena občina, ki kontrolira potek gradnje prek gradbenih nadzornikov (Bauaufsichtsbehörde), ki se iz zgodovinskih razlogov ponekod imenujejo tudi gradbena policija (nem. »Baupolizei«). Poleg gradbenih predpisov obstajajo zakoni in predpisi, ki regulirajo varstvo okolja, prevoz, dostavo in odlaganje odpadkov, požarna zakonodaja ter zakoni o subvencijah. Pri posamezni gradnji je odvisno, ali se uporabljajo deželni ali zvezni predpisi (Wohnnet, 2018).

V upravnih postopkih izdaje GD je predpisano in predvideno preverjanje, kako se nameravana gradnja sklada s prostorskimi akti - predvsem pri preverjanju z zahtevami zakona in uresničevanja bistvenih zahtev. Vse to pa zahteva zelo veliko strokovnega dela. Zato vključijo v odločanje v postopku izdaje GD ustrezne strokovnjake (Predlog GZ, 2017).

Pristojnosti za gradbeno zakonodajo in odloke so v Avstriji torej razdeljene na tri ravni: zvezno, deželno in občinsko. V določenih zveznih deželah ima nekatere pristojnosti tudi okrajna oblast (okraj povezuje nekaj občin v eni zvezni deželi). Področja, ki jih posamezna raven pokriva, niso jasno razdeljena, tako da se pogosto zgodi, da določeno področje pokrivajo zakoni in odloki iz dveh ravni hkrati. Kljub temu lahko pristojnosti v grobem razdelimo tako:

- V državni pristojnosti so sektorski predpisi s področja voda, transporta, gozdarstva, ravnanja z odpadki, rudarstva, vojaških objektov in o varstvu zraka.
- V pristojnosti posameznih dežel so predpisi o oskrbi z energijo, varstvu narave, ohranjanju podeželja, deželnih cestah.
- Prostorsko načrtovanje je ustavna pravica občin (Predlog ZUprP-2, 2017).

## **4.1 PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA V AVSTRIJSKI ZVEZNI DEŽELI KOROŠKI**

V naslednjem podpoglavju bom predstavila postopek pridobitve GD v avstrijski zvezni deželi Koroški: od vložitve zahtevka, katera dokazila se morajo priložiti, kakšni so pogoji za izdajo GD ter zavrnitev GD.

Najpomembnejši zakoni na področju gradnje na Avstrijskem Koroškem so: Kärntner Bauordnung 1996 (v nadaljevanju: K-BO) (Gradbena zakonodaja na avstrijskem Koroškem), Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (koroški Zakon o prostorskem načrtovanju), Kärntner Naturschutzgesetz 2002 (koroški Zakon o ohranjanju narave), Kärntner Nationalpark und Biosphärenparkgesetz (koroški Zakon o narodnem parku in biosferi) Kärntner Bauvorschriften (Koroški gradbeni predpisi), Kärntner Bauansuchenverordnung (koroška Uredba izdajanja gradbenih dovoljenj) (Mariska, 2007), Kärntner Raumordnungsgesetz 2010 (koroški Zakon o urejanju prostora) (Bauordnungen, 2018).

### **4.1.1 Zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja**

Postopek pridobitve GD je postopek za pridobitev dovoljenja za izvedbo projekta, v katerem je odločilna gradbena namera prosilca, ki jo je prosilec izrazil v vloženih načrtih in opisih gradnje (Mariska, 2007).

Za izdajo GD je treba vložiti pisni zahtevek na pristojnem upravnem organu. V zahtevku mora biti navedena vrsta, lokacija in obseg gradnje. Organ je v roku enega tedna dolžan te podatke objaviti na oglasni deski (K-BO, 9. člen). Zahtevek je vložen šele takrat, ko ga pristojni upravni organ zares prejme, saj se lahko vloga po pošti izgubi. Pri obravnavanju strankine vloge sta odločilna vsebina ter cilj, ki je razpoznaven, ali pa ga je potrebno še oblikovati. Če v vlogi vsebina ni podana dovolj jasno ali da ta ni dovolj opredeljena, mora pristojni uradni organ po uradni dolžnosti sam pridobiti potrebne informacije. Če ima strankina vloga več možnih razlag, je pristojni upravni organ dolžan ugotoviti tudi strankino namero (Mariska, 2007).

#### **4.1.1.1 Dokazila, potrebna pri zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja**

Tako kot v Sloveniji je potrebno tudi v avstrijski zvezni deželi Koroški zahtevku priložiti potrebna dokazila. V tem podpoglavju bom predstavila dokazilo o lastništvu, dokazilo o soglasju lastnika zemljišča ter načrt gradnje.

##### **4.1.1.1.1 Dokazilo o lastništvu**

V skladu z 38. členom Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (v nadaljevanju: AVG) (Zakon o splošnem upravnem postopku) ter v skladu z določili civilnega prava mora v primeru spora pristojni upravni organ razjasniti, kdo je lastnik zemljišča. Lastništvo se po pravih dokaže s predložitvijo izpiska iz zemljiške knjige, ki je overjen s strani sodišča ali notarja (Mariska, 2007).

Za dokazila o lastništvu veljajo:

- Izpis iz zemljiške knjige, ki ni starejši od 3 mesecev, ali
- listina, na podlagi katere se lahko lastnina vpiše v zemljiško knjigo, ali
- potrdilo o pridobitvi lastnine, ki ni vpisana v zemljiško knjigo (Mariska, 2007).

#### 4.1.1.1.2 *Dokazilo o soglasju lastnika zemljišča*

10. člen K-BO določa, da je v primeru zahteve za izdajo GD; če vlagatelj ni (edini) lastnik, potrebno priložiti dokazilo o soglasju solastnika zemljišča. V skladu z 2. členom Wohnungseigentumsgesetz (v nadaljevanju: WEG) (Stanovanjski zakon), soglasje solastnika ni potrebno, če gre za projekt znotraj stanovanja ali dodatnega objekta. V primeru skupnega lastništva je soglasje drugega lastnika potrebno (Mariska, 2007).

Soglasje solastnika se pravno upošteva do pravnomočnosti odločbe o izdaji GD, to pomeni, da se v primeru pritožbenega postopka soglasje lahko nemudoma prekliče, in s tem GD ne more biti odobreno (Mariska, 2007).

Prav tako je treba biti pozoren tudi na to, da se lahko soglasje vedno nanaša zgolj na en določen projekt. Če se projekt med postopkom spremeni, je treba pridobiti novo soglasje. Redna sodna praksa upravnega sodišča je, da se k zahtevku za GD doda soglasje zemljiškega lastnika. Glede tega obstaja tudi materialnopravni predpis, da mora biti v času izdaje GD soglasje zemljiškega lastnika vsekakor predloženo. Če se zemljiški lastnik ne strinja več z gradbenim projektom, je treba GD preklicati. V primeru, da soglasje lastnika ni bilo priloženo, mora pristojni upravni organ postopati po 3. odstavku 13. člena AVG. Zavrnitev zahtevka za izdajo GD ne preprečuje nove vložitve zahtevka za izdajo GD, če je v vmesnem času vlagatelju uspelo po pravni poti pridobiti soglasje zemljiškega lastnika. Pristojni upravni organ mora preveriti, če je seznam mejašev popoln in po uradni dolžnosti mora poskrbeti za to, da vse vpletene strani vključi v obravnavo (Mariska, 2007). Če je bila mejašu kršena kakršna koli pravica, ima v roku enega meseca pravico vložiti prošnjo uradu za pritožbo (K-BO, 34. člen).

#### 4.1.1.1.3 *Načrti in opisi*

Postopek izdajanja GD je postopek odobritve projekta, zato morajo načrti gradnje vsebovati dovolj podatkov za ocenjevanje projekta. Predmet odločanja pristojnih

gradbenih organov mora biti gradbeni projekt, ki je konkretiziran v gradbenem načrtu in opisu. Prav tako to tudi velja v primeru zahteve za naknadno dovoljenje, ne velja pa za že obstoječe zgradbe. Pridobiti je potrebno soglasje vseh vpletenih (sosedov, ki bi jih morebitna novogradnja motila). Preprost podpis pod vrisanje »obstoječe zgradbe« v načrt, v katerem je z rdečo označena t.i. »nova gradnja«, ne more biti osnova za podajo soglasja (Mariska, 2007).

Pri preučevanju gradbenih načrtov so odločilne navedbe kot določenih kartografskih točk in razdalj med njimi. V primeru, da se grafični prikaz razdalj razlikuje od kot, označenih v načrtih, se pri izdajanju GD gleda samo na kote. Nejasnosti pri odobrenih gradbenih načrtih kot tudi nestrinjanja z narisanim v načrtih na koncu padejo na breme prosilca GD. Pri razlagi odločbe ima v primeru, da pride do neskladnosti med besedilom in načrtom, besedilo prednost (Mariska, 2007).

#### 4.1.1.2 Dodatna dokazila

Prvi odstavek 12. člena K-BO določa, da če bi bil projekt izveden na površini, za katero obstaja omejitev uporabe, in da zakon, v katerem je zapisana omejitev uporabe (npr. koroški Zakon o ohranjanju narave, koroški Zakon o narodnem parku in biosferi, koroški Zakon o vodah, Zvezni zakon o javnih cestah, koroški Zakon o cestah, Zvezni zakon o varstvu spomenikov) predvideva, da je potrebno imeti dovoljenje za projekt, mora pristojni organ prosilcu GD naročiti, da zahtevku za izdajo GD priloži tudi to dovoljenje.

Prvi odstavek 12. člena »Kärntner Gemeindeplanungsgesetz« (v nadaljevanju: K-GplG) (Koroškega zakona o prostorskem načrtovanju) določa površine, za katere obstajajo omejitve uporabe. Ta območja so področja narodnih parkov; naravni rezervati; krajinska varstvena področja; posebna vodnoppravna zaščitena področja in druga načrtovana vodnogospodarska območja; območja odtoka visokih voda; nevarna območja, nevarna območja v skladu s predpisi o strelnem orožju in eksplozivih; mesta in območja, ki so v nevarnosti zaradi izvajanja dejavnosti o obvladovanju nevarnosti v primeru nesreč z nevarnimi snovmi; sumljive površine in onesnažena področja, območja rudarstva in vojaška zaprta območja.

Druga področja za katera obstajajo omejitve uporabe, so npr. varovani in zaščiteni gozdovi, območja nevarnosti v skladu s smernicami Zvezne uprave za gospodarjenje z vodami, varovana območja ob zveznih in državnih cestah, v bližini železniških objektov in letališč, varnostni trakovi vzdolž elektroenergetskih vodov, v kolikor je to potrebno pa se v načrtu namembnosti površin lahko označi tudi naravne spomenike in objekte pod spomeniškim varstvom (K-GplG, 12. člen, 2. odstavek).



Pristojni upravni organ mora v različnih primerih, ko se predvideva gradnja na gozdnih površinah, zapisanih v Zakonu o gozdovih, naročiti prosilcu dovoljenja, da pri zahtevku za izdajo zaprosi za dovoljenje za krčenje gozdov. Prav tako v primeru, da se projekt nanaša na koroški Zakon o varstvu narave ali koroški Zakon o narodnem parku in biosferi, potrebuje dovoljenje (K-BO, 12. člen).

Urad za varstvo okolja in narave velja za pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ki odloča o tem, ali je potrebno zaprositi za okoljevarstvena dovoljenja. Če je urad okoljevarstveno dovoljenje pravnomočno zavrnil, iz tega izhaja, da pristojni gradbeni organ dovoljenja ne sme več samostojno obravnavati, ampak je pri tem vezan na že izdane pravnomočne odločitve pristojnih uradnih organov za varstvo okolja (Mariska, 2007).

Upravno sodišče je v svoji sodbi 14. 11. 2006 zagovarjalo prepričanje, da je tri-tedenski rok za predložitev dodatnih dokazil prekratek (Mariska, 2007). Pri dodatnih dokazilih, ki so zahtevana v skladu z 12. členom K-BO, ni mogoče trditi, da je povsem razvidno, da izhaja prosilčeva dolžnost, da mora predložiti ta potrebna dokazila. V povezavi s tem izhaja zakonodajalec iz tega, da morajo biti vprašanja predložitve dodatnega dokazila najprej pojasnjena s strani urada in ne prosilca. Tako 12. člen K-BO izrecno ureja, da mora pristojni organ v primeru, da določen projekt potrebuje dovoljenje, od prosilca dovoljenja zahtevati, da zahtevku za izdajo doda tudi dovoljenje, ki pride v tem primeru v poštev. Zakon ne izhaja iz tega, da bi moral prosilec dovoljenja sam od sebe predložiti. Zakonski rok je torej tri tedne, vendar se lahko podaljša zaradi zgoraj navedene razsodbe, in sicer na razumen rok, ki je potreben, da se priskrbijo potrebni dokumenti.

#### **4.1.2 Pogoji za izdajo dovoljenja**

Pogoji za izdajo GD so:

- da je projekt izdelan v skladu z javnimi interesi (varnost, zdravje, varčevanje pri energiji, v prometu, turizmu kot tudi ohranjanje podobe pokrajine ali varovanje zunanje podobe kraja),
- zagotovitev priključka do javne ceste,
- zagotovitev preskrbe z vodo, s pomočjo vodnjakov, če imajo ti dovolj neoporečne vode,
- zagotovitev odvajanje odpadnih vod, z nepretočno greznico in iztokom s ponikanjem v tla (Mariska, 2007).

Kot javni interesi se lahko razumejo le tisti interesi, ki so zaščiteni z zakonom, vendar pa ne tisti, za katere morajo drugi pristojni uradni organi z drugimi uveljavljenimi zakoni

pozivati k varovanju teh interesov. Pri zagotovitvi priključka ni dovolj, da zgolj obstaja možnost, ampak mora biti ustrezen priključek med projektom in eno izmed javnih cest zagotovljen, prav tako pa mora biti zagotovljen tudi priključek za preskrbo z vodo in odvajanje odpadnih vod. Ta razlog za zavrnitev zahtevka za izdajo GD je potrebno upoštevati tudi, če je bilo v preteklosti že izdano GD za stanovanjsko hišo (Mariska, 2007).

#### 4.1.2.1 Odločba o gradbenem dovoljenju

GD je po svoji pravni naravi samostojni upravni akt v obliki odločbe. Odločba o GD mora biti izdana v pisni obliki. Odločba, ki je oznanjena samo ustno, ni pravnomočna (Mariska, 2007).

GD se lahko podeli le, če zanj v skladu s 13. členom K-BO ni nobenih ovir, in če ima v skladu s 17. členom K-BO dostop do javne ceste, vodovodne napeljave in kanalizacije.

#### 4.1.2.2 Določila (»nem. Auflagen«)

V skladu z 18. členom K-BO, če gradbeni projekt ne izpolnjuje pogojev, ki so navedeni v 17. členu, je te potrebno ustvariti s pomočjo določil. S temi določili pa se ne sme spremeniti bistva gradbenega projekta.

Pri določilih je v osnovi potrebno razlikovati med določili, ki projekt spreminjajo, in tistimi, ki oblikujejo vsebino GD in predstavljajo predmet GD ter drugimi določili, ki predstavljajo zgolj dodatna določila konstitutivnega upravnega akta. Med določila, ki v odločbi o GD ne spreminjajo projekta, spadajo določeni policijski ukazi, ki postanejo brezpogojni ukazi šele, ko se dovoljenje uporabi. Ta določila so načeloma izvršljiva proti imetniku dovoljenja, takoj ko se dovoljenje uporabi. Določila v odločbah o GD, ki spreminjajo projekt, oblikujejo vsebino dovoljenja. Kršenje teh določil pri izvedbi gradnje pomeni gradnjo v nasprotju z dovoljenjem. Izvrševanje določil ne poteka na osnovi GD, temveč na podlagi odločbe nadzornega organa (gradbene policije). Na podlagi naloga gradbene policije se nato nadaljuje s postopkom upravnega izvrševanja. (Mariska, 2007).

Koroški deželni zakonodajalec, kot je razvidno iz 18. člena K-BO, je za dopustna razglasil tudi tista določila, ki spreminjajo projekt, dokler ta ne spreminjajo značaja in namena projekta (storitvena stavba, stanovanjska zgradba itd.).

V primeru, če lahko določila nadomestijo manjkajoče pogoje za dodelitev GD, se gradbenega projekta ne sme zavrniti (Mariska, 2007).

Zadeve, ki se jih ne sme urejati z določili so:

- Vzpostavitev priključka z javno cesto, ki je v skladu s 17. členom K-BO, ne sme biti predpisana s pomočjo določila v odločbi GD. GD se zavrne, če niso izpolnjeni pogoji za izdajo GD.
- ureditev odvajanja odpadnih voda se ne sme urediti z določilom. Projekt in potrebna zagotovitev odvajanja odpadnih voda sta nerazdružljiva.

Predpis določil v skladu z 18. členom K-BO pravi, da če so določila za preprečevanje nevarnosti glede na lokacijo v nasprotju s projektom, in objektu grozijo nevarnosti kot npr. plazovi, poplave ali padajoče kamenje, potem mora organ z upoštevanjem namena uporabe projekta pomagati najti možne rešitve. Člen omenja določila za zmanjšanje nevarnosti in določila za ohranitev podobe pokrajine. Zakonsko predvideva tudi ukrepe kot so: ureditev zelenic, zasaditev dreves... Če je to potrebno, se lahko glede na vrsto, lego, velikost in namen uporabe projekta predpiše: otroška igrišča, garaže, parkirna mesta, električne polnilne postaje in podobno. Če obstaja možnost, da je ogrožena varnost prebivalstva ali njihovo zdravje, je treba zahtevati pregled objektov (npr. pregled gradbenih temeljev). Obveznost vključenih nosilcev dejavnosti je, da izvedejo zahtevan pregled in da o tem napišejo pisno poročilo (K-BO, 29. člen, 5. odstavek). Nadzor s strani pristojnega upravnega organa ureja 34. člen K-BO.

Med drugim zakon omenja tudi določila o vrsti in času izvedbe gradbenega projekta, če tako zahtevajo javni interesi (npr. na področju zdravstva, prometa, turizma in zunanji podobi kraja) (K-BO, 18. člen).

28. člen K-BO določa preventivne ukrepe za preprečevanje nepotrebnega motečega hrupa na kraju izvedbe gradnje in v njeni bližnji okolici. Ta člen služi interesom na področju varovanja zdravja kot tudi turizma.

Določila, ki so bila predpisana v odločbi, veljajo samo za tistega, ki je vložil zahtevek za izdajo GD. Zakon ne pokriva predpisa določil, ki zavezujejo tretje osebe in ne vlagatelja zahtevka. Zato v odločbi GD ni dovoljeno nalagati določil sosedu ali zgolj lastniku, ki pa ni prosilec GD (Mariska, 2007).

Pri vprašanju o obveznosti, ki so bile v odločbi naložene prosilcu GD, ni pomembno, če je sam vlagatelj zahtevka sposoben izpolniti vsa določila ali pa je uresničitev nemogoča, ker temu nasproti stojijo civilno-pravne ovire. Torej je imetnik GD z določili tisti, ki mora odpraviti omejitve, ki so v nasprotju z izpolnitvijo določil – kot npr. manjkajoča civilnopravna pravica razpolaganja. Če prosilec dovoljenja tega ne more narediti, GD ne sme uporabiti (Mariska, 2007).

Pri presojanju, če in pod katerimi pogoji se izda zeleno dovoljenje, tako ni odločilno ne sosedovo soglasje ali zavrnitev in tudi ne pojasnilo prosilca soglasja, da se s predpisi

strinja, ampak je odločilen izključno le rezultat uradne preiskave. Tudi če je pri pogajanju o GD prosilec dovoljenja pritrdil predpisu določenega določila, ima ta kljub temu pravico nasprotovati temu določilu s pomočjo priziva (Mariska, 2007).

Do izdaje GD ima pravico tisti, ki predloži dokazilo o civilnopravni upravičenosti do izvedbe gradbenega projekta. S to pravico lahko v postopek vstopi kot stranka (K-BO, 17. člen).

GD poteče veljavnost, če v roku dveh let od pridobitve pravnomočnega GD ne začne z gradnjo. Vendar ga lahko podaljša največ trikrat, v primeru, da ni prišlo do neizpolnjenih pogojev (K-BO, 21. člen).

O začetku gradnje je potrebno pisno javiti organu najpozneje v enem tednu (K-BO, 31. člen). Prav tako je potrebno v roku enega tedna pisno sporočiti organu o zaključku projekta (K-BO, 39. člen).

#### 4.1.2.3 Zavrnitev gradbenega dovoljenja

Če pogoji za izdajo GD niso izpolnjeni in če teh ni mogoče ustvariti s pomočjo določil, se mora GD zavrniti. Upravno sodišče zagovarja pravno mnenje, da je pristojni upravni organ za gradnjo, zavezan k temu, da pozove prosilca GD k spremembi svojega projekta, če se lahko s spremembo projekta odpravi razlog za zavrnitev GD. Lahko pa organ prosilcu naloži, da v primernem roku, ki ne sme biti krajši kot eno leto, predloži dokazila, ki izkazujejo izpolnjevanje pogojev (K-BO, 15. člen). Pri lastniku zemljišča, ki ni isti kot prosilec GD, se z zavrnitvijo zahtevka za GD ne kršijo nobene pravice (Mariska, 2007).

## 5 PRIMERJAVA POSTOPKOV V SLOVENIJI IN V AVSTRIJSKI ZVEZNI DEŽELI KOROŠKI

Razlike, ki sem jih opazila med državama, ki so vezane na izdajo GD so: zakonska podlaga, pristojnost za izdajo GD, potrebna dokazila za pridobitev GD in različni roki za predložitev dodatnih dokazil, izdaje ter veljavnosti GD. V spodnji tabeli primerjam te razlike.

**Tabela 1: Primerjava pridobitve gradbenega dovoljenja med Slovenijo in avstrijsko zvezno deželo Koroško**

|                                                       | Slovenija                                                                                                                                                                                                                           | Zvezna dežela Koroška                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pristojnost gradbenega dovoljenja                     | Upravna enota.                                                                                                                                                                                                                      | Občina (župan z mestnim svetom).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zakonska podlaga pridobitve gradbenega dovoljenja     | GZ, ZAID, ZUreP-2, Zakon o gozdovih, Zakon o kmetijskih zemljiščih, Energetski zakon, Zakon o varstvu okolja, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o vodah, Zakon o varstvu kulturne dediščine ter državni in občinski prostorski akti. | Gradbena zakonodaja na avstrijskem Koroškem, Zakon o prostorskem načrtovanju, koroški Zakon o ohranjanju narave, Koroški zakon o narodnem parku in biosferi, koroški gradbeni predpisi, koroška Uredba izdajanja gradbenih dovoljenj.                                                                                                                                 |
| Potrebna dokazila za pridobitev gradbenega dovoljenja | Projekt za pridobitev GD, mnenja, dokazilo o pravici gradnje, sklep o določitvi, da je investitor upravljalec nepremičnine, dodatna dokazila (dostop do javne ceste, oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo...)                     | Zahtevke o vrsti, lokaciji in obsegu gradnje, dovoljenje za projekt, dokazilo o lastništvu, dokazilo o soglasju lastnika zemljišča, dodatna dokazila koroškega Zakona o ohranjanju narave, koroškega Zakona o narodnem parku in biosferi, koroškega Zakona o vodah, Zveznega zakona o javnih cestah, koroškega Zakona o cestah, Zveznega zakona o varstvu spomenikov. |
| Rok za predložitev dodatnih dokazil                   | Rok določi pristojni upravni organ. Na predlog investitorja se rok lahko podaljša.                                                                                                                                                  | Zakonski rok je tri tedne, vendar se lahko podaljša, če v tem času dokazil ni mogoče pridobiti.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                     |                |                                                 |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
| Rok za izdajo gradbenega dovoljenja | 2 do 3 mesece. | V primernem roku.                               |
| Veljavnost gradbenega dovoljenja    | 5 let.         | 2 leti, z možnostjo podaljšanja največ trikrat. |

Vir: lasten.

Izdaja GD v avstrijski zvezni deželi Koroški je v pristojnosti občine, GD izda župan z mestnim svetom (Wohnnet, 2018). V Sloveniji pa je pristojna upravna enota in za celotno državo velja enak postopek.

Zakonska podlaga pridobitve GD pri nas je v treh najpomembnejših zakonih GZ, ZAID, ZUreP-2. Vpliv pa imajo tudi sektorski zakoni, ki so: Zakon o gozdovih, Zakon o kmetijskih zemljiščih, Energetski zakon, Zakon o varstvu okolja, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o vodah, Zakon o varstvu kulturne dediščine ter državni in občinski prostorski akti. V avstrijski zvezni deželi Koroški pa sta najbolj pomembna dva, in sicer Gradbena zakonodaja na avstrijskem Koroškem in Zakon o prostorskem načrtovanju. Pomembni pa so tudi koroški gradbeni predpisi, koroška Uredba izdajanja gradbenih dovoljenj, koroški Zakon o ohranjanju narave, Koroški zakon o narodnem parku in biosferi... (Mariska, 2007).

V povezavi z dokazili sta v avstrijski zvezni deželi Koroški pri obravnavanju vloge odločilna vsebina ter cilj. Če v vlogi vsebina ni podana dovolj jasno, mora uradni organ po uradni dolžnosti sam pridobiti potrebne informacije. V primeru zahteve za predložitev dodatnih dokazil mora organ najprej pojasniti, katera dokazila so potrebna in tako prosilca razbremeniti dodatnih skrbi (Mariska, 2007). Pri nas, če investitorja ni, mora biti vlogi priloženo ustrezno dokazilo o pravici gradnje, sklep o določitvi, da je investitor upravljalec nepremičnine in druga dokazila (Ljubič & drugi, 2018).

Za dopolnitev dokumentov v avstrijski zvezni deželi Koroški je upravno sodišče določilo, da je tri-tedenski rok za predložitev dodatnih dokazil prekratek (Mariska, 2007). Zato je predvideni rok postavljen tako, da omogoča tako predložitev kot tudi priskrbitev teh dokumentov in se lahko podaljša tudi čez zakonsko predviden rok 3 tednov po vložitvi (K-BO, 12. člen). Pri nas mora investitor na zahtevo pristojnega upravnega organa predložiti dokazila v roku, ki ga določi ta organ. Rok se tudi lahko podaljša na predlog investitorja. Če zahteva ni dopolnjena v roku, se šteje, da je umaknjena (GZ, 42. člen).

Rok za izdajo GD je pri nas dva meseca od vložitve zahteve za izdajo, ker pa mnenja sedaj niso več samostojen upravni postopek in zaradi usklajevanja se predvideva trimesečni rok (GZ, 46. člen). V K-BO rok za izdajo GD ni omejen, vendar je zakonsko določeno, da v primernem roku.

Pri nas GD velja pet let od njegove pravnomočnosti (GZ, 48. člen). V avstrijski zvezni deželi Koroški pa GD poteče veljavnost, če se v roku dveh let od pridobitve pravnomočnega GD ne začne z gradnjo. Vendar se GD lahko podaljša največ trikrat, v primeru, da ni prišlo do neizpolnjevanja pogojev ali večjih sprememb (K-BO, 21. člen).

## 6 PREVERITEV HIPOTEZ IN UGOTOVLJENA DEJSTVA

Postavila sem si dve hipotezi, ki sem ju skušala skozi nalogo potrditi oziroma ovreči. Prva hipoteza se je glasila:

Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja po novem Gradbenem zakonu je učinkovitejši in hitrejši.

GZ prinaša zelo veliko sprememb in pri sami pridobitvi GD lahko rečem, da je zelo prijazen do investitorja, saj mu pred samim postopkom organ poda ustrezne informacije in ga seznani o pogojih. S pridobitvijo predodločbe se lahko investitor in organ izogneta podvajanju dokumentov, glavno pri njej pa je, da investitorju zagotavlja večjo varnost, tako investicijsko kot pravno. Pridobivanja mnenj in ne več soglasij so skrajšala postopek, saj niso več samostojni postopek. Z uvedbo integralnega postopka je prišlo do združitve postopka izdaje GD in postopka izdaje okoljevarstvenega soglasja. Sedaj gre za en organ, eno dokumentacijo, eno odločbo. Po novem ta postopek vodi Ministrstvo za okolje in prostor.

Olajšali so se pogoji za nekatere vrste gradnje ter del, in sicer opustila se je obveznost pridobivanja GD za odstranitev objektov, za začasne objekte, namenjene prireditvam in za čas sezone, širjenje obsega vzdrževalnih del, za katera ni obvezna pridobitev GD za manjše rekonstrukcije. GD se lahko pridobi tudi po skrajšanem postopku, ki naj bi se zaključil v enem mesecu. Prav tako je uzakonjeno, da organ investitorja enkratno poziva k dopolnitvi vloge, ko opravi celoten pregled, tako da ni toliko dopolnitev. Zaradi vseh teh sprememb je postopek pridobitve učinkovitejši in krajši. Predvideva se, da bo možno pridobiti GD v treh mesecih. K učinkovitejši in hitrejši pridobitvi GD pa bo zagotovo prispeval prostorski informacijski sistem leta 2021.

Samo učinkovitost bo najbolje pokazal čas, saj ne moremo predvidevati vseh okoliščin. Zelo veliko je odvisno od tega, kako se bo uporabljal sam zakon na pristojnih organih.

Hipotezo 1 lahko potrdim.

Druga hipoteza se je glasila:

V avstrijski zvezni deželi Koroški je postopek gradbenega dovoljenja enostavnejši kot v Sloveniji.

Te hipoteze ne morem ne ovreči in ne potrditi, saj je pridobitev GD zelo podobna med državama. Morda se je slovenski zakonodajalec celo zgledoval po koroškem.



V prejšnjem poglavju sem predstavila razlike, ki sem jih opazila. Glede zakonske podlage imamo Slovenci še vedno preobširno zakonodajo. Na avstrijskem Koroškem pa prav tako, saj imajo poleg svojih deželnih zakonov še zvezne. V priložitvi dokumentov k vlogi in v primeru dokazil ter dopolnjevanj vloge ni kakšnih večjih razlik. V Sloveniji imamo zelo kratke roke v primerjavi s Koroško. Rok za izdajo GD je pri nas predviden tri mesece. V pogovoru s koroškim uradnikom sem izvedela, da se roki postavljajo odvisno od posameznega primera oziroma, da je zakonsko zapisano v primernem roku ter da se lahko postopek zavleče tudi do enega leta. Malo neprijetno je, da mora koroški investitor veljavnost dovoljenja podaljševati vsaki dve leti, seveda, če ni prišlo do kakšnih sprememb. V Sloveniji pa GD velja pet let.

Vsaka zakonodaja ima prednosti in pomanjkljivosti in prav tako velja tudi za Avstrijo, kljub temu, da velja za »zgodbe dobre prakse«. Vsekakor je slabost, da ima vsaka dežela svojo zakonodajo in da je v vsaki deželi drugačna pridobitev GD. Na Koroškem je prav tako veliko zakonov potrebno upoštevati pri sami pridobitvi, a najpomembnejša sta dva. Presenečena sem predvsem nad tem, da imajo Avstrijci, ki veljajo za zelo precizen narod, v primerjavi s Slovenijo roke daljše ter da je postavitve rokov v moči samega pristojnega organa. Po analizi zakonov menim, da so koroški zakoni manj zahtevni in niso tako obsežni kot slovenski.

V Sloveniji pa bo pokazala sama praksa, če je pridobitev bolj enostavna in prijaznejša do investitorja, kot zagotavlja GZ. Za ocenjevanje, kaj so prednosti in slabosti, je še prezgodaj. To bo možno šele takrat, ko bo rešenih večje število zadev in bodo uslužbenci pridobili več izkušenj v praksi.

Ker pa je novi zakon komaj začel veljati, verjamem in razumem, da bo prišlo pri posameznih uslužbencih do zmede, saj so bili toliko časa navajeni na prejšnji postopek in lahko hitro pride do pomote. Zato je zelo pomembno, da so na takšnih delovnih mestih usposobljeni ljudje. Prav gotovo prispeva k nejasnosti tudi dejstvo, da so nekateri predpisi v teku pripravljanja in še niso v veljavi.

Po pogovoru z uradnikom na Upravni enoti Novo mesto sem izvedela, da so se morali uradniki udeležiti predstavitve nove zakonodaje, ki jo je organiziralo Ministrstvo za okolje in prostor. Sicer pa se z novo zakonodajo spoznavajo sproti pri reševanju konkretnih zadev. Z namenom enotnega razumevanja zakonodaje tudi pogosteje organizirajo skupne delovne sestanke.

Vsekakor je postopek pridobitve GD tako v Avstriji kot v Sloveniji za preprostega »kmečkega« človeka prezahteven. V današnjem času pa je veliko drugih virov informacij, s katerimi si investitor lahko pomaga. Na to temo je napisanih veliko knjig, strokovnih člankov, veliko informacij kroži na internetu. Priporočljiva bi bila organizirana predavanja

na upravnih enotah za bodoče investitorje, da bi se seznanili z ustreznimi in ažurnimi informacijami.

## 7 ZAKLJUČEK

Za pridobitev gradbenega dovoljenja velja v slovenskem prostoru prepričanje, da je to preveč zahteven postopek za preprostega človeka, da traja predolgo in da je popolnoma neprijazen do investitorja. Nov Gradbeni zakon pa prinaša veliko novosti na tem področju, saj se za pridobitev GD zahteva bolj strnjena in formalno manj obsežna dokumentacija, kar naj bi omogočalo hitrejši pregled vlog.

V diplomskem delu sem se posvetila raziskovanju postopka pridobitve GD pri nas po novem zakonu in ureditvi v avstrijski zvezni deželi Koroški. Zanimalo me je, ali je v Avstriji pridobitev gradbenega dovoljenja res boljša in v čem se razlikujeta postopka med seboj.

GZ prinaša pozitivne spremembe pri pridobitvi GD. Pred samim postopkom organ poda investitorju ustrezne informacije in ga seznani o pogojih. S pridobitvijo predodločbe se izognemo podvajanju dokumentov, kar investitorju omogoča večjo varnost. Pridobivanja mnenj so skrajšala postopek. Uvedba integralnega postopka je pripomogla k temu, da je postopek krajši, bolj ekonomičen in cenejši. GZ pa predvideva tudi skrajšani postopek, ki se zaključi že v enem mesecu. Z uzakonjenjem enkratnega poziva k dopolnitvi vloge zagotovo pripomore k temu, da ni toliko dopolnitev. Uvedel se je tudi strožji nadzor nad izvajanjem gradnje. Opustila se je obveznost pridobivanja GD za odstranitev objektov, začasne objekte ter za vzdrževalna dela manjših konstrukcij.

Vse to zagotovo prinaša učinkovitost in krajše roke pri pridobitvi GD. Upam pa si tudi trditi, da bo uvedba prostorsko informacijskega sistema leta 2021 zagotovo prinesla še boljšo učinkovitost in hitrejša postopke. Dejanska učinkovitost se bo najbolje pokazala v praksi, saj ne moremo predvidevati vseh okoliščin.

Zakonska podlaga je tako v Sloveniji kot na avstrijskem Koroškem obsežna. V predložitvi dokumentov k vlogi GD ni večjih razlik. Predvsem sem presenečena, da imajo na Koroškem, v primerjavi s Slovenijo, roke daljše. Zdi se mi, da so koroški zakoni manj zahtevni in niso tako obsežni, kot slovenski. Vsekakor pa je pomanjkljivost Avstrije, da ima vsaka dežela svojo zakonodajo, ki določa drugačno ureditev pridobitve GD.

Z uveljavitvijo novega zakona v Sloveniji sem prepričana, da se bo investitorju lažje lotiti gradnje, saj je nova zakonodaja bolj prijazna. Upam, da bodo to opazili tudi tuji investitorji in tako zbrali pogum za gradnjo ter s tem pripomogli k razvoju Slovenije na gospodarskem področju.

Zanimivo bi bilo opraviti pogovor z investitorjem tako iz Slovenije kot iz Avstrije. S tem bi dobila vpogled v dejansko stanje v praksi. Posledično bi pri primerjavi dobila dodatne

informacije. Prepričana sem, da bi prišla do zanimivih ugotovitev. Toda, v diplomskem delu sem se osredotočila na preučevanje strokovne literature, ki daje objektivne informacije. Pogovori z investitorji bi prinesli zanimive, vendar subjektivne vsebine. Morda pa je lahko to izhodišče za nadaljnje delo, predvsem za preverjanje pozitivnih in negativnih elementov zakonodaje v praksi.

## LITERATURA IN VIRI

- Gradbeni zakon: z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom Sabine Jereb*. Uradni list RS, 2018.
- Jerovšek, T. & Kovač, P. (2017). *Upravni postopek in upravni spor*. Ljubljana: Fakulteta za upravo.
- Jovanović, T., Aristovnik, A. & Rogić Lugarić, T. (2016). Primerjalni vidik postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja v Sloveniji in na Hrvaškem – s poudarkom na njihovih izboljšavah. V. A. Aristovnik, P. Kovač, J. Stare, L. Todorovski (ur.), *Slovenska javna uprava na razpotju strateških sprememb* (str. 183-201). Ljubljana: Fakulteta za upravo.
- Jurgec, V. (2016). *Pridobitev gradbenega dovoljenja-primerjalna študija med Slovenijo in Avstrijo*. Diplomsko delo. Pridobljeno 3.4. 2018 iz <https://repozitorij.uni-lj.si/Dokument.php?id=96139&lang=slv>
- Kovač, P., Remic, M. & Sever, T. (2015). *Upravno procesne dileme3 v posebnih upravnih postopkih: 90 vprašanj z odgovori, sodno prakso in uvodno študijo o enakem varstvu pravic na področjih socialne varnosti, šolstva, prostora in gradenj, notranjih zadev ter davčnega inšpekcijskega nadzora*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
- Ljubič, G., Pličanič, S., Škraba, B., Tekavc, J., Štritof-Brus, M., Rutar, S., Ristanović, S., & Velkovrh, A. (2018). *Uvodna pojasnila*. Ljubljana: Nebra.
- Mariska, S. (2007). *Kärntner Bauordnung: Ausbildungslehrgang für Bauamtsleiter/-innen und Bausachbearbeiter/-innen*. Klagenfurt: Verwaltungs akademie.
- Pedro, J.B., Meijer, F.M. & Visscher, H.J. (2011). Comparison of building permit procedures in European Union countries. COBRA 2011, RICS International Research Conference Construction and Property, Salford (UK), September 12-13. 415-436. Pridobljeno 22.7.2018 iz <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:b391c687-3ecb-4017-abba-06f1539017e6/?collection=research>
- Sever, T., Đulabić, V. & Kovač, P. (2016). Prenova postopka izdaje gradbenih dovoljenj v Sloveniji in na Hrvaškem z usmerjenostjo k inestitorjem. V. A. Aristovnik, P. Kovač, J. Stare, L. Todorovski (ur.), *Slovenska javna uprava na razpotju strateških sprememb* (str. 165-177). Ljubljana: Fakulteta za upravo.

Turk, B. & Mesojedec, N. (2018). *Gradbeno pravo: osnovna pojasnila, vprašanja in odgovori z izvlečki Gradbenega zakona*. Ljubljana: Inštitut za civilno in gospodarsko pravo.

Zupanc, A. (2017). 10 ključnih ukrepov v prid investitorjem. *Glas gospodarstva*, september, 12-13. Pridobljeno 3.4.2018 iz <https://www.gzs.si/Portals/SN-informacije-Pomoc/Vsebine/GG/2017-september/12-13-Nova%20gradb%20zak.pdf>

## Pravni viri

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz. BGBl.Nr. 51/1991.

Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Bauordnung. LGBl Nr. 62/1996.

Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Bauvorschriften. LGBl Nr. 56/1985.

Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Gemeindeplanungsgesetz. LGBl Nr. 23/1995.

Gradbeni zakon (GZ). Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.

Predlog Gradbena zakona. Uradni list RS, št. 003-02-9/2017-25.

Predlog Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti. Uradni list RS, št. 003-02-9/2017-24.

Predlog Zakona o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 003-02-9/2017-26.

Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS, 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 68/06, 47/13 in 75/16.

Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID). Uradni list RS, št. 61/17.

Zakon o delovnih razmerjih (ZDR). Uradni list RS, št. 21/13, 78/13 – popr., 47/14 – ZZSDT, 33/16 – PZ-F, 52/16 in 15/17 – odl. US.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS, št. 110/02, 41/04-ZVO-1, 102/04 -ZGO-1-UPB1, 14/05, 92/05 -ZJC-B, 93/05 -ZVMS, 111/05- odl. US, 126/07- ZGO-1B,108/09-ZGO-1C, 61/10 -ZRud-1, 20/11-Odl. US in 57/12 -ZGO-1D, 101/13 -ZDavNepr, 110/13 -ZGO-1E, 19/15 – ZGO-1F, 61/17 – GZ IN 66/17-odl. US.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 -ZUPUDPP,43/11 -ZKZ-C, 57/12, 57/12 -ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14- odl. US, 14/15 –ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2.

Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP). Uradni list RS, št. 80/99, 70/00 - ZUP-A, 52/02 -ZUP-B, 73/04 -ZUP-C, 22/05 -ZUP-UPB1, 119/05 -ZUP-D, 24/06 -ZUPUPB2, 105/06 -ZUS-1, 126/07 -ZUP-E, 65/08 -ZUP-F,.8/10 -ZUP-G, 82/13 -ZUP-H.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2). Uradni list RS, št. 61/17.

## VIRI

- Agencija Poti. (2017). Gradbeni zakon in Zakon o urejanju prostora . Pridobljeno 4.5.2018 iz [http://www.agencija-poti.si/Izobrazevanje/Vsa-izobrazevanja/ArtMID/638/ArticleID/467/Dobro-se-pripravite-na-novi-GRADBENI-ZAKON?gclid=EAlalQobChMIvsy2h\\_\\_B2gIVi24bCh1X-wedEAAYASAAEgJbhFD\\_BwE](http://www.agencija-poti.si/Izobrazevanje/Vsa-izobrazevanja/ArtMID/638/ArticleID/467/Dobro-se-pripravite-na-novi-GRADBENI-ZAKON?gclid=EAlalQobChMIvsy2h__B2gIVi24bCh1X-wedEAAYASAAEgJbhFD_BwE)
- Bauordnungen. (2018). Baurecht in Österreich. Pridobljeno 20.8.2018 iz <http://www.bauordnungen.de/html/osterreich.html>
- Coinhab. (2017). Kaj prinaša novi gradbeni zakon? Pridobljeno 6.4.2018 iz [https://www.coinhab.si/nasveti/123/Kaj\\_prinasa\\_novi\\_gradbeni\\_zakon](https://www.coinhab.si/nasveti/123/Kaj_prinasa_novi_gradbeni_zakon)
- Date.D.O.O. (2017). Gradbeni zakon v uporabi z junijem 2018. Pridobljeno 5.4.2018 iz <https://data.si/blog/2017/12/27/gradbeni-zakon/>
- GIZ SUHA GRADNJA. (2017). Nova gradbena zakonodaja. Pridobljeno 7.4.2018 iz <http://giz-suha-gradnja.si/novice/nova-gradbena-zakonodaja/>
- Insajder. (2017). Z junijem 2018 v uporabi gradbeni zakon. Pridobljeno 7.4.2018 iz <https://insajder.com/gospodarstvo/z-junijem-2018-v-uporabi-gradbeni-zakon>
- K.Ž. (2017). Gradbeni zakon potrjen, o urejanju prostora še usklajevanje. Pridobljeno 6.4.2018 iz <http://www.deloindom.si/gradim-obnavljam/enostanovanjske-hise/gradbeni-zakon-potrjen-o-urejanju-prostora-se-usklajevanja>
- K.Ž. (2018). V uporabi nova prostorsko-gradbena zakonodaja. Pridobljeno 22.7.2018 iz <https://www.deloindom.si/gradnja-in-obnova/obnova/v-uporabi-nova-prostorsko-gradbena-zakonodaja>
- Österreichisches Institut für Bautechnik. (2018). OIB-Richtlinien. Pridobljeno 20.8.2018 iz <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien>
- Sodja, V. (2018). Novi Gradbeni zakon. Pridobljeno 7.4.2018 iz <https://www.uradnolist.si/e-bilten/novica/novi-gradbeni-zakon>
- Uradni list. (2018). Gradnja objektov se bo po novi gradbeni zakonodaji v Republiki Sloveniji nekoliko spremenila. Pridobljeno 22.7.2018 iz <https://www.uradnolist.si/nov-gradbeni-zakon>
- Wohnnet. (2013). Baurecht und Bauordnung in Österreich. Pridobljeno 20.5.2018 iz <http://www.wohnnet.at/bauen/bauvorbereitung/baurecht-15244>



## SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC

|         |                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|
| AVG     | Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz - Zakon o splošnem upravnem postopku |
| GD      | Gradbeno dovoljenje                                                          |
| GZ      | Gradbeni zakon                                                               |
| IZS     | Inženirska zbornica Slovenije                                                |
| K-BO    | Kärntner Bauordnung – Gradbena zakonodaja na avstrijskem Koroškem            |
| K-GplG  | Kärntner Gemeindeplanungsgesetz - Zakon o prostorskem načrtovanju            |
| RS      | Republika Slovenija                                                          |
| ZAID    | Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti                                |
| ZAPS    | Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije                                 |
| ZGO-1   | Zakon o graditvi objektov                                                    |
| ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju                                              |
| ZUP     | Zakon o splošnem upravnem postopku                                           |
| ZUreP-1 | Zakon o urejanju prostora 2002                                               |
| ZUreP-2 | Zakon o urejanju prostora 2017                                               |
| WEG     | Wohnungseigentumsgesetz – Stanovanjski zakon                                 |